

Overeenkomst betreffende de beoogde ontwikkeling van de ziekenhuislocatie ter hoogte van de Ziekenhuisweg 100 te Lelystad

De ondergetekenden:

1. De privaatrechtelijke rechtspersoon: de Gemeente Lelystad, kantoor houdende aan het Stadhuisplein 2 te Lelystad (postadres: Postbus 91, 8200 AB Lelystad), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____ in diens hoedanigheid van _____ van de gemeente Lelystad, daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door de Burgemeester blijkens en ter uitvoering van het collegebesluit van _____ met nummer _____,

hierna te noemen: '**de gemeente**';

en

2. Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal, ingeschreven onder nummer 41035024 in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel, gevestigd aan Wethouder Jansenlaan 90, 3840 AC te Harderwijk, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

dhr. A.J.T. Poelarends, geboren op 24 maart 1975 te Hardenberg, wonende te Hardenberg, rechtsgeldig handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal;

hierna te noemen '**initiatiefnemer**';

de gemeente en initiatiefnemer hierna gezamenlijk aan te duiden als '**partijen**'

overwegende dat:

- de raad van de gemeente Lelystad in 2012 heeft besloten om het bestemmingsplan 'Lelystad Midden-West (gedeeltelijk)' vast te stellen, welk besluit op 29 januari 2013 onherroepelijk is geworden waardoor het bestemmingsplan in werking is getreden;
- in dat bestemmingsplan voor een samenhangend grondgebied ter grootte van ongeveer 5,5 hectare (55.000 m²) ter hoogte van de ziekenhuislocatie aan de Ziekenhuisweg 100 een gemengde bestemming is opgenomen;
- initiatiefnemer op 28 februari 2019 eigenaar is geworden van een gedeelte van de gronden en alle gebouwde voorzieningen binnen die gemengde bestemming;
- initiatiefnemer de eigendom van gronden en opstallen heeft verworven uit het faillissement van MC IJsselmeerziekenhuizen B.V. welke binnen de gemengde bestemming voorheen het ziekenhuis M.C. Zuiderzee exploiteerde;
- initiatiefnemer gegeven de marktomstandigheden binnen de ziekenhuiszorg en de oorzaak van het faillissement zich genoodzaakt heeft gezien en ziet tot ingrepen en wijzigingen in de exploitatie van het ziekenhuis teneinde een duurzame sluitende financiële exploitatie te bewerkstelligen;
- de ingrepen en wijzigingen in de exploitatie een grote maatschappelijke impact hebben voor inwoners van de gemeente Lelystad in het algemeen en cliënten van het ziekenhuis in het specifiek;

- de gemeente vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid jegens haar burgers -de inwoners van de gemeente Lelystad- zich inspant om het voorzieningenniveau voor haar burgers optimaal in stand te houden;
- de gemeente om die reden korte tijd na het bekend worden van het faillissement van MC IJsselmeerziekenhuizen B.V. en voorafgaand aan de verwerving van gronden en opstallen door initiatiefnemer de gemengde bestemming heeft willen heroverwegen teneinde de ziekenhuisfunctie in de toekomst te kunnen behouden;
- de gemeente hiertoe op 20 november 2018 op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening een voorbereidingsbesluit heeft genomen dat ziet op het gehele gebied met de gemengde bestemming ter hoogte van de Ziekenhuisweg 100 binnen het bestemmingsplan;
- partijen ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid niet van inzicht verschillen over de wenselijkheid van een ziekenhuisvoorziening binnen de gemeente Lelystad en partijen gedurende de werking van het voorbereidingsbesluit om die reden constructief met elkaar in gesprek zijn getreden met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de ziekenhuislocatie;
- uit dit gesprek en de contacten tussen partijen gebleken is dat initiatiefnemer voornemens is om de doorontwikkeling van het ziekenhuis en de ziekenhuislocatie nadrukkelijk zorg gerelateerd van aard te laten zijn en er een uitgesproken wens is om een zorg gerelateerde woonfunctie binnen de gemengde bestemming te borgen met daarnaast ook eerstelijns en anderhalvelijns functies en andere zorgfuncties die aanvullend zijn op het zorgaanbod van het ziekenhuis;
- de gemeente gedurende de werking van het voorbereidingsbesluit (mede) in afstemming met initiatiefnemer een bestemmingsplan heeft voorbereid en in procedure heeft gebracht waarbinnen het reguliere wonen binnen de gemengde bestemming niet langer toegestaan is en waarbinnen een regeling op is genomen voor 'zorgwonen';
- de gemeente naast haar publiekrechtelijke taak, bevoegdheid en verantwoordelijkheid voor een juiste ruimtelijke ordening tevens voor een oppervlakte ter grootte van ongeveer 1,5 hectare (ongeveer 15.181 m²) binnen de gemengde bestemming eigenaar is van gronden;
- initiatiefnemer de gemeente heeft verzocht de gronden exclusief beschikbaar te houden voor de beoogde herontwikkeling van de ziekenhuisvoorziening;
- de gemeente rekening houdend met bovenstaande en uitgaande van het behoud en verdere- dan wel herontwikkeling van de ziekenhuislocatie naar een bredere / meerlijns zorglocatie bereid is om diens grondpositie onder nader te stellen voorwaarden beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de ziekenhuislocatie;

komen het volgende overeen:

1. Definities

Plangebied

Het gebied overeenkomstig het bestemmingsplangebied 'Locatie Ziekenhuisweg 100' zoals dit weer is gegeven op de overzichtstekening met kenmerk 34-0.0.6-1-8568 de dato 25 maart 2020 zoals deze in de bijlagen (bijlage 1) bij deze overeenkomst op is genomen en waarvoor de gemeente een ruimtelijk plan in procedure heeft gebracht welke op 5 juni 2020 onherroepelijk in werking is getreden.

Ziekenhuisvoorziening

Een ziekenhuis inclusief direct aan een ziekenhuis en/of ziekenhuiszorg gerelateerde zorgvoorzieningen.

Het plan

De realisatie, waaronder mede verstaan renovatie, uitbouw en/of (gedeeltelijke) sloop en herbouw van de ziekenhuisvoorziening binnen het plangebied.

Bestemmingsplanprocedure

De juridische planprocedure zoals deze gevolgd is van voorbereiding tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Locatie Ziekenhuisweg 100'.

2. Doel en looptijd van de overeenkomst

2.1 Het doel van deze overeenkomst is om gezamenlijk en ieder der partijen vanuit diens eigen rol, verantwoordelijkheden en bevoegdheden te komen tot (her)ontwikkeling van het plangebied zodat het voor het plangebied beoogde gebruik voor een brede ziekenhuisvoorziening kan worden gerealiseerd. Deze overeenkomst en het hierin bepaalde zien nadrukkelijk niet op het door St Jansdal te voeren zorgaanbod binnen de ziekenhuisvoorziening en/of binnen het plangebied.

In deze overeenkomst komen de volgende hoofdzaken aan de orde:

- a. Intentie
Partijen spreken over en weer de intentie uit om tot de gewenste ontwikkeling van het plangebied te komen (artikel 2.2)
- b. Planprocedure (artikel 3)
- c. Kosten (artikel 5)
- d. Kader stellende afspraken met betrekking tot de grondpositie van de gemeente (artikel 6)

2.2 De gemeente spreekt de intentie uit om de voor de (her)ontwikkeling van de ziekenhuisvoorziening in het plangebied benodigde grond welke in eigendom van de gemeente is aan initiatiefnemer beschikbaar te stellen en te vervreemden. Initiatiefnemer spreekt de intentie uit om de voor de (her)ontwikkeling van de ziekenhuisvoorziening benodigde grond tegen marktconforme voorwaarden van de gemeente te verwerven. De gemeente verbindt zich op grond van deze overeenkomst jegens initiatiefnemer om de gronden welke in eigendom zijn van de gemeente en welke zijn gelegen binnen het plangebied gedurende de werking van deze overeenkomst exclusief te reserveren en beschikbaar te houden voor initiatiefnemer. De reservering is geldig voor de kadastrale percelen zoals opgenomen in artikel 6.1 van deze overeenkomst, het overige in artikel 6 van deze overeenkomst bepaalde is van toepassing op dit artikel.

2.3 Gedurende de werking van deze overeenkomst zullen partijen zich inspannen om die handelingen te verrichten die het bereiken van het doel van deze overeenkomst bevorderen. Partijen zullen zich gelijktijdig onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de overeenkomst en de uiteindelijk beoogde (her)ontwikkeling van de ziekenhuisvoorziening in het plangebied op enige wijze kunnen belemmeren.

2.4 Deze overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze bevoegd door beide partijen is ondertekend en eindigt van rechtswege drie (3) jaar na ondertekening van deze overeenkomst door partijen of zo veel eerder of later overeenkomstig het gestelde in artikel 7 van deze overeenkomst.

3. Planprocedure

3.1 De gemeente heeft voor eigen rekening en risico zorg gedragen voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan waarmee de door initiatiefnemer beoogde en door de gemeente gewenste (her)ontwikkeling van de ziekenhuisvoorziening binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

3.2 De gemeente draagt vanuit haar publiekrechtelijke taak, verantwoordelijkheid en bevoegdheid zorg voor het doorlopen van de juiste ruimtelijke procedure(s) en stappen in het proces, de gemeente kan op basis van deze overeenkomst niet aansprakelijk gehouden worden voor en/of afgehouden worden van de juiste uitvoering van haar wettelijke publiekrechtelijke taak, rol en verantwoordelijkheden.

3.3 Voor zover wet- en / of regelgeving niet anders bepalen blijven de uitgangspunten zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten en het bijbehorende besluit zoals deze door de raad van de gemeente Lelystad vast is gesteld op negen juli tweeduizendnegentien met kenmerk 190009325 zoals opgenomen in de bijlagen (bijlage 2) bij deze overeenkomst van toepassing op de ontwikkeling van bebouwing binnen en inrichting van het plangebied.

4. Samenwerking, overleg en communicatie

4.1 Partijen erkennen in het algemeen het belang van voortzetting van de aard en wijze van samenwerking zoals deze tot op heden plaats heeft gevonden.

4.2 De gemeente heeft het initiatief genomen voor het aanpassen van het bestemmingsplan en is in de lead en eindverantwoordelijk voor zowel de inhoud van het bestemmingsplan als voor het proces rond de bestemmingsplanprocedure; de gemeente draagt zorg voor de wettelijk verplichte communicatie met betrekking tot het bestemmingsplan.

4.3 Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de daadwerkelijke fysieke ontwikkeling van en binnen het plangebied en is in de lead daar waar het de communicatie van deze ontwikkeling betreft in de richting van de gemeente en eventuele andere direct en indirect betrokken partijen.

5. Kosten

5.1 Iedere partij draagt de eigen kosten in verband met de uitvoering van diens taken, zowel voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure als de beoogde opvolgende verkoop van grond en de daadwerkelijke fysieke ontwikkeling van en binnen het plangebied.

5.2 In navolging van artikel 3.1 draagt de gemeente in het bijzonder alle kosten die direct danwel indirect relatie houden met het doorlopen van de planprocedure.

5.3 Voorts draagt de gemeente het risico van planschade en de eventuele kosten die hieruit voort kunnen vloeien als gevolg van wijziging van het bestemmingsplan.

5.4 In het algemeen draagt initiatiefnemer alle kosten welke betrekking hebben op de door initiatiefnemer beoogde fysieke (her)ontwikkeling binnen het plangebied.

6. Kaderstellende afspraken met betrekking tot grondpositie gemeente Lelystad

6.1 De door de gemeente voor de ontwikkeling van het plan en het plangebied in te brengen gronden bedragen de kadastrale percelen O7373 (4.150 m²), O 7375 (415 m²), O7561 (gedeeltelijk, 7.411 m²) en O5913 (gedeeltelijk, 456 m²), een en ander overeenkomstig de overzichtstekening met kenmerk 34-0.0.6-1-8568 de dato 16 oktober 2019.

6.2 Op grond van wet- en regelgeving is de Gemeente in het algemeen gehouden om tot een marktconform onderhandelings- en verkoopresultaat te komen waar het de verkoop van gronden -danwel de vestiging van zakelijke rechten op gronden- betreft welke in eigendom van de Gemeente zijn. Een en ander geldt nadrukkelijk ook voor de gronden welke zijn gelegen binnen het plangebied. De Gemeente zal zich om die reden daar waar dat gewenst, nodig of noodzakelijk is bij laten staan door een terzake onafhankelijke en deskundige derde partij.

6.3 De gemeente sluit op voorhand geen enkele vorm van grondtransactie uit, hoewel de voorkeur in geval van een gefaseerde ontwikkeling van het plan en / of plangebied er naar uitgaat om in eerste instantie gronden binnen het plangebied over en weer te ruilen. Dit geldt nadrukkelijk voor zover gronden van de gemeente benodigd zijn voor de realisatie van de nieuw te realiseren ziekenhuisvoorziening.

6.4 De gemeente wenst vooralsnog geen enkel financieel risico te lopen met betrekking tot de ontwikkeling van het plan en het plangebied, initiatiefnemer danwel een aan initiatiefnemer gelieerde derde partij draagt de volledige verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie binnen het plangebied. In het geval van een grondtransactie worden de gronden welke in eigendom van de gemeente zijn om die reden in beginsel 'as is' en nadrukkelijk niet-bouwrijp geleverd.

6.5 Omdat op voorhand niet uit te sluiten is dat bij een ruiling of verkoop van gronden door St Jansdal gronden worden geruild of verkocht waarop sprake is van nog bestaande bebouwing zullen te zijner tijd nadere condities met betrekking tot grondtransacties in de daartoe te sluiten overeenkomst worden opgenomen.

6.6 Bij de waardering van de gronden binnen het plangebied wordt uitgegaan van een complexbenadering. Definitieve vaststelling van de grondwaarde binnen het plangebied kan derhalve pas plaatsvinden nadat het definitieve programma voor het gehele plangebied is vastgesteld. Indien partijen dit op prijs stellen bijvoorbeeld omwille van de voortgang van het proces van herontwikkeling van de ziekenhuisvoorziening kunnen partijen overeenkomen om vooreerst te werken met een voorlopige grondwaarde, onder voorwaarde van toepassing van een meerwaardeclausule voor het moment waarop het definitieve programma en de definitieve grondwaarde bekend zijn. Een meerwaardeclausule kan ook onderdeel uitmaken van een overeenkomst voor grondruil.

7. Wijziging, beëindiging en einde van de overeenkomst

7.1 Deze overeenkomst kan tussentijds gewijzigd worden indien partijen daarover expliciet overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts van kracht indien deze schriftelijk tussen partijen is vastgelegd.

7.2 Partijen kunnen deze overeenkomst tussentijds beëindigen, wanneer:

- a. partijen constateren dat de beoogde ontwikkeling van het plangebied niet langer haalbaar blijkt;
- b. voor initiatiefnemer faillissement wordt aangevraagd of verleend;
- c. er sprake is van liquidatie of staking van de activiteiten van initiatiefnemer;
- d. voor initiatiefnemer surseance van betaling aan wordt gevraagd;

e. zich onvoorziene omstandigheden voordoen, zoals bij wijziging van publiekrechtelijke regelingen welke gevolgen kunnen hebben voor de rechtsverhouding van partijen, indien en voor zover deze onvoorziene omstandigheden van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid (als bedoeld in artikel 6:259 BW) ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten.

7.3 Bij tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst zijn partijen geheel vrij van verplichtingen jegens elkaar, waaronder inbegrepen aanspraken op schadevergoedingen, met uitzondering van een beëindiging als gevolg van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

7.4 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege na verloop van een termijn van drie (3) jaar na ondertekening van deze overeenkomst door partijen.

7.5 Na het verstrijken van de termijn van drie jaar kan deze overeenkomst met wederzijds goedvinden verlengd worden voor een nader overeen te komen periode indien er op korte termijn concreet zicht is op herontwikkeling van de ziekenhuisvoorziening.

8. Primaat publiekrechtelijke bevoegdheden gemeente

8.1 Het in deze intentieovereenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke verplichtingen van de gemeente casu quo de uitoefening van aan de gemeente toekomende bevoegdheden onverlet. De in deze overeenkomst voor de gemeente opgenomen inspanningsverplichtingen worden uitgevoerd met inachtneming van haar publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden.

8.2 Uitvoering van deze publieke taken door de gemeente kan niet leiden tot een toerekenbaar tekortschieten als genoemd in artikel 7.3 van deze overeenkomst.

9. Vertrouwelijkheid

Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijke karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze overeenkomst verkrijgen aangaande de andere partij bij deze overeenkomst. Dit behoudens de wettelijke verplichting tot het verstrekken van informatie.

10. Rechtskeuze en geschillenregeling

10.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

10.2 Indien partijen een geschil hebben over de interpretatie en/of uitvoering van deze overeenkomst geldt de volgende procedure:

- a. de partij die meent dat een geschil bestaat, meldt dit onverwijld schriftelijk aan de andere partij;
- b. partijen treden dan ter zake per omgaande in overleg en spannen zich in om te komen tot een minnelijke oplossing van het betreffende geschil;
- c. indien partijen er niet in slagen om binnen vier weken - of zoveel eerder of later als zij gezamenlijk afspreken - tot een oplossing in der te minne komen, kunnen zij gezamenlijk beslissen om voor de oplossing van het geschil een NMI-mediator in de arm te nemen die dan volgens de regels en procedures van de Mediators federatie Nederland (MfN) zal handelen;
- d. indien partijen niet door middel van mediation tot een oplossing van het geschil komen, zal het geschil op vordering van de daartoe meest gerede partij ter beslechting worden voorgelegd aan bevoegde rechter;

e. indien minnelijk overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing heeft geleid en één der deelnemende partijen, dan wel partijen geen betrokkenheid van een mediator wensen, kunnen zij het geschil (direct) voorleggen aan de bevoegde rechter.

10.3 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van elk der deelnemende partijen aan deze overeenkomst om in spoedeisende gevallen het betreffende geschil voor te leggen aan de voorzieningenrechter.

11. Slotbepalingen

11.1 Het is partijen niet toegestaan om de rechten en plichten uit deze overeenkomst over te dragen aan derden zonder schriftelijke toestemming van de wederpartij.

11.2 De considerans en de bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze intentieovereenkomst

12. Bijlagen

1) overzichtstekening plangebied en eigendomssituaties met kenmerk 34-0.0.6-1-8568 de dato 25 maart 2020

2) Nota van Uitgangspunten en besluit gemeenteraad d.d. 9 juli 2019

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

te _____

te _____

op _____

op _____

Gemeente Lelystad

**Stichting Christelijk Ziekenhuis
St Jansdal**

J. Schoone

A.J.T. Poelarends