Anterieure overeenkomst Holtum Noord IV

15-03-2021

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **DE BESLOTEN VENNOOTSCHAP LEEYEN VASTGOED BV**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 12027928, gevestigd te 5986 PD Beringe, Schuurkenspad 6, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.L.J. Leeijen, directeur, hierna verder ook te noemen: "**Exploitant**" of "Leeyen";

2. DE PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSOON GEMEENTE SITTARD-GELEEN, ter uitvoering van het Collegebesluit d.d. 22-02-2021 (met als registratienummer 2706849) en ten deze krachtens artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.M. Meekels, wethouder, hierna verder ook te noemen: "**Sittard-Geleen**" of "**Gemeente**";

- partijen sub 1. en 2., hierna gezamenlijk ook wel te noemen: "**Partijen**";

Considerans

IN AANMERKING NEMENDE:

a. dat deze considerans onderdeel uitmaakt van het dictum van deze overeenkomst en dat de in de considerans gebruikte begrippen die met een hoofdletter worden geschreven, (veelal) zijn gedefinieerd in artikel 1 van deze overeenkomst;

Overwegingen ter zake de ruimtelijke ordening en samenwerking tussen Partijen

b. dat Exploitant sinds 4 oktober 2019 eigenaar is van de percelen, kadastraal bekend gemeente Born, sectie K, nummers 111, 112, 113, 131 en dat hij ter zake deze percelen de Gemeente te kennen heeft gegeven dat hij deze tot ontwikkeling wil brengen;

c. dat de door Exploitant voorgestane ontwikkeling niet past binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Holtum Noord III" en het daarbij behorende exploitatieplan "Holtum Noord III eerste herziening";

d. dat de Gemeente zich op verzoek van Exploitant zal inspannen de voorgestane ontwikkeling zoals kenbaar gemaakt bij brief van 17-12-2019 met bijlagen, welke als **bijlage 1** is opgenomen te verankeren in een nieuw bestemmingsplan "Holtum Noord IV" en daartoe het vigerende bestemmingsplan "Holtum Noord III" met bijbehorend exploitatieplan "Holtum Noord III eerste herziening" zal herzien, welke herziening zal strekken tot een verkleining van het vigerende bestemmingsplan- en exploitatiegebied;

e. dat de Locatieontwikkeling door Exploitant zal worden gerealiseerd binnen het globale bouwvlak van het Plangebied (**bijlage** 2 d.d. 02-03-2021) en conform de voorschriften van het nog vast te stellen bestemmingsplan "Holtum Noord IV", dat voorziet in de aanleg/realisatie van een bedrijfskavel voor bedrijven passend binnen de doeleinden van het Bestemmingsplan, alsmede conform de op basis van dit Bestemmingsplan te verlenen omgevingsvergunning waarvoor door de Gemeente een coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening zal worden genomen;

f. dat de afspraken tussen Partijen zoals neergelegd in deze overeenkomst enkel betrekking hebben op het deel van het Plangebied zoals aangegeven op de eigendomskaart d.d. 02-03-2021, welke als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht;

g. dat uitgangspunt van Partijen is dat ook daadwerkelijk een Locatieontwikkeling door Exploitant zal plaatsvinden en dat Exploitant hiertoe de benodigde vergunningen en/of ontheffingen gecoördineerd zal aanvragen en dat de Gemeente zich zal inspannen om die vergunningen vervolgens te verlenen;

i. dat Exploitant op de hoogte is van de bevoegdheden van de Gemeente alsmede van het feit dat derde-belanghebbenden zienswijzen/beroep tegen de publiekrechtelijke besluiten in kwestie kunnen indienen;

j. dat de Exploitant een deel van de registergoederen die op het moment van ondertekening van deze overeenkomst eigendom zijn van Exploitant en die gelegen zijn in het Plangebied, zoals aangegeven op de kaart d.d. 02-03-2021 (verkooptekening) welke als **bijlage 4** bij deze overeenkomst is gevoegd, om niet zal vervreemden aan de Gemeente ten behoeve van (de aanleg van) openbare voorzieningen onder de voorwaarden en condities zoals deze beschreven zullen worden in de nog op te stellen koopovereenkomst;

k. dat de Exploitant de bij hem in eigendom zijnde percelen gelegen binnen het Plangebied niet mag vervreemden zolang de Locatieontwikkeling niet is gerealiseerd, behoudens schriftelijke toestemming van de Gemeente zoals omschreven in artikel 12 van deze overeenkomst;

l. dat voor wat betreft de percelen die Exploitant in eigendom heeft en waarop de Locatieontwikkeling zal plaatsvinden Exploitant een exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd is en dat de betaling van een deel van die bijdrage conform de als **bijlage 5** d.d. 08-03-2021 aan deze overeenkomst gehechte Termijnenstaat dient plaats te vinden indien en zover de betreffende werkzaamheden zijn of worden uitgevoerd, welke betaling ter zake uitgevoerde werkzaamheden en aangegane verplichtingen door de gemeente verschuldigd blijft ongeacht of het Bestemmingsplan onherroepelijk wordt;

m. dat voor wat betreft de hoogte van de Exploitatiebijdrage geldt dat deze volgt uit de Termijnenstaat d.d. 08-03-2021;

n. dat Partijen in het hierna volgende de gemaakte afspraken wensen vast te leggen.

Artikel 1 Definities en begrippen

De hierna volgende definities en begrippen maken onderdeel uit van de overeenkomst

1.1 Bestemmingsplan: het door de gemeenteraad van de Gemeente Sittard-Geleen nog vast te stellen bestemmingsplan "Holtum Noord IV";

1.2 Bouwrijp maken: het door de Gemeente geschikt maken van een deel van het Plangebied voor verdere inrichting en bebouwing overeenkomstig de samenvatting onderbouwing civieltechnische kosten, welke als **bijlage 6** aan deze overeenkomst is gehecht;

1.3 Bouwvlak (globaal): het gebied globaal aangeduid op de nog op te stellen verbeelding behorende bij Bestemmingsplan, welke als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht en waarbinnen de Locatieontwikkeling zal worden gerealiseerd;

1.4 Locatieontwikkeling: de integrale en voor rekening en risico van Exploitant ter hand te nemen opstalontwikkeling binnen het bouwvlak zoals dat globaal op de nog op te stellen verbeelding verbeelding behorende bij het Bestemming is aangeduid, een ander op de wijze als omschreven in deze overeenkomst en conform de wet;

1.5 Ontbindingsovereenkomst: een overeenkomst waarin voor het geval van calamiteiten wordt bepaald of, en zo ja op welke wijze, deze exploitatieovereenkomst tussen Partijen al dan niet kan worden voorgezet;

1.6 Plangebied: het bestemmingsplangebied zoals dat gearceerd is aangeduid op de als **bijlage 3** aan deze exploitatieovereenkomst gehechte kaart;

1.7. Termijnenstaat: de als **bijlage 5** aan deze exploitatieovereenkomst gehechte staat waaruit volgt op welk moment Exploitant (een deel van) de exploitatiebijdrage aan de gemeente dient te voldoen.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst en realisatie

2.1 Het doel van deze overeenkomst is het maken en vastleggen van afspraken omtrent de Locatieontwikkeling en het op basis van de wet verplichte kostenverhaal.

2.2 De Locatieontwikkeling is gericht op de realisatie en verbreding van het logistieke knooppunt in Zuid-Limburg met als doelstelling het realiseren van een bijdrage aan de logistieke bedrijvigheid (ter grootte van in totaal ca. 4,6 ha uitgeefbare grond).

2.3 Doelstelling van Partijen is de concrete Locatieontwikkeling. Exploitant zal de daartoe vereiste (vergunning)aanvraag/aanvragen indienen, ter zake waarvan de Gemeente zich op haar beurt zal inspannen om – rekening houdend met haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden – positief te besluiten op de inkomende aanvragen die zien op de Locatieontwikkeling.

2.4 De Locatieontwikkeling vindt plaats binnen het Bouwvlak en wordt uitgevoerd voor rekening en risico van Exploitant.

2.5 De Locatieontwikkeling zal plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van deze exploitatieovereenkomst en voorts met inachtneming van:
a. het nog op te stellen Bestemmingsplan;
b. de door Exploitant in te dienen bouwplannen en de daarop te verlenen omgevingsvergunning(en).

2.6 Partijen zullen al hun invloed, rechten en bevoegdheden aanwenden en alle noodzakelijke rechtshandelingen verrichten teneinde het doen van de samenwerking en de juiste nakoming van deze exploitatieovereenkomst te bewerkstelligen.

Artikel 3 Gronden

3.1 Voorafgaande aan het sluiten van deze overeenkomst hebben zowel de Gemeente als Exploitant registergoederen (gronden) verworven binnen het Plangebied.

3.2 De Gemeente en Exploitant hebben overeenstemming bereikt omtrent de vervreemding van het deel van de registergoederen (gronden), zoals bedoeld in artikel 3.1 van deze overeenkomst, door Exploitant aan de Gemeente, van welke registergoederen de kwaliteit zal blijken uit de nog op te stellen koopovereenkomst. Vervreemding door de Exploitant aan de Gemeente vindt eerst plaats nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is en de Exploitant beschikt over een onherroepelijke – niet voor schorsing vatbare – omgevingsvergunning voor realisatie van de door hem beoogde ontwikkeling én door Exploitant de netto exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst tijdig

en volledig is betaald aan de Gemeente en is bijgeschreven op IBAN NL 31 BNGH 0285007815 van de Gemeente.

Artikel 4 Realisatie Locatieontwikkeling

4.1 Exploitant zal alle eventueel noodzakelijke en/of vereiste vergunning-/ontheffingaanvragen indienen bij de (bestuursorganen van de) Gemeente, dan wel – indien een andere publiekrechtelijke rechtspersoon bevoegd is, bij die andere rechtspersoon – welke noodzakelijk zijn voor de door Exploitant te voltooien Locatieontwikkeling.

4.2 De (bestuursorganen van de) Gemeente verplicht zich tot het in behandeling nemen van ontvankelijke aanvragen voor vergunningen, ontheffingen en/of vrijstellingen en zal zich inspannen – rekening houdend met haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – om positief te besluiten op de inkomende aanvragen die zien op de Locatieontwikkeling door Exploitant.

4.3 Exploitant spant zich in – ongeacht de door hemzelf te bepalen planning en fasering – vrijwillig en eenzijdig de Locatieontwikkeling uiterlijk binnen tien jaar na onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan te realiseren. Indien en voor zover de Locatieontwikkeling niet binnen tien jaar na onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan volledig en integraal is gerealiseerd, treden Exploitant en Gemeente met elkaar in overleg.

4.4 De Gemeente zal de werkzaamheden zoals opgenomen in de samenvatting onderbouwing civieltechnische kosten (**bijlage 6**) eerst (laten) uitvoeren indien Exploitant daartoe een schriftelijk verzoek indient bij de Gemeente en Exploitant de daarmee gemoeide kosten, zoals opgenomen in de termijnenstaat, vooraf aan de Gemeente voldoet.

Artikel 5 Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

5.1 De (bestuursorganen van de) Gemeente zal binnen de grenzen van haar wettelijke bevoegdheden en met inachtneming van de desbetreffende wettelijke procedures en de daarbij te betrachten zorgvuldigheid, waarbij ook de belangen van derden een rol kunnen spelen, zoveel mogelijk bevorderen dat alle mogelijkerwijs noodzakelijke procedures, daaronder begrepen procedure tot verlening van omgevingsvergunningen (op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo), worden voltooid.

5.2 De (bestuursorganen van de) Gemeente zal zich binnen de grenzen van haar wettelijke bevoegdheden en met inachtneming van de desbetreffende wettelijke procedures en de daarbij te betrachten zorgvuldigheid, waarbij ook de belangen van derden een rol kunnen spelen, voorts zoveel als mogelijk inspannen dat (na betreffende aanvragen) alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, vaststellingsbesluiten en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de Locatieontwikkeling, verleend (zullen) worden.

5.3 Voor zover (een van) de (bestuursorganen van de) Gemeente deze besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen.

5.4 Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dient te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.

5.5 Indien een zienswijze, een bezwaar- en/of beroepschrift wordt ingediend met betrekking tot het Bestemmingsplan en/of ter zake (een van de) door de (bestuursorganen van de) Gemeente te verlenen publiekrechtelijke vergunning(en), ontheffing(en), vrijstelling(en) met

betrekking tot de Locatieontwikkeling, zal de (bestuursorganen van de) Gemeente zich met inachtneming van de wettelijke procedures en de noodzakelijke zorgvuldigheid, waarbij de belangen van derden een rol kunnen spelen inspannen teneinde daarop (een) besluit(en) te (kunnen) nemen. De kosten van juridische en deskundige bijstand welke de Gemeente moet maken in het kader van de zienswijzen- bezwaar- en/of beroepsprocedures tegen het Bestemmingsplan en/of ter zake (een van de) door de (bestuursorganen van de) Gemeente te verlenen publiekrechtelijke vergunning(en), ontheffing(en) en vrijstelling(en), dienen door Exploitant te worden gedragen. De gemeente factureert aan Exploitant deze kosten van juridische en deskundige bijstand bij separate facturen, welke facturen door Exploitant binnen de daarop vermelde termijnen moeten worden voldaan.

5.6 Indien ten gevolge van uitspraken van de (bestuurs)rechter al dan niet in het kader van (een) lopende procedure(s) het Bestemmingsplan of gedeelten daarvan wijzigt ten opzichte van het plan zoals Partijen dit in procedure hebben gebracht, blijven de op basis van de Termijnenstaat reeds betaalde delen van uitgevoerde werkzaamheden en aangegane verplichtingen door de gemeente van de exploitatiebijdrage verschuldigd. Er vindt aldus geen terugbetaling, verrekening of betaling anderszins van uitgevoerde werkzaamheden, of aangegane verplichtingen door de gemeente Sittard-Geleen plaats. Werkzaamheden waarvoor de Gemeente nog geen verplichting voor is aangegaan en/of nog niet verschenen termijnen zijn of worden vanaf dat moment niet langer verschuldigd.

5.7 Indien ten gevolge van uitspraken van de (bestuurs)rechter het vaststellingsbesluit van het Bestemmingsplan geheel dan wel gedeeltelijk wordt vernietigd, zal de Gemeente zich – afhankelijk van de aard van de vernietigingsgrond – inspannen het Bestemmingsplan opnieuw, al dan niet gewijzigd, in procedure te brengen. Partijen treden alsdan opnieuw in overleg over de verdeling van de kosten gemoeid met het opnieuw in procedure brengen van het Bestemmingsplan.

5.8 Partijen zijn zich ervan bewust dat onder omstandigheden niet is uitgesloten dat de (zorgvuldige) uitoefening van de in dit artikel bedoelde bevoegdheden van de (bestuursorganen van de) Gemeente in de weg kunnen staan aan onverkorte nakoming van deze overeenkomst.

5.9 Indien zich een geval als bedoeld in dit artikel 5.8 mocht voordoen, zal Exploitant daaraan geen enkele aanspraak, waaronder mede zijn te verstaan aanspraken op schadevergoeding, compensatie van nadeel anderszins en tegemoetkomingen van welke aard dan ook, kunnen ontlenen.

Artikel 6 Exploitatiebijdrage en financiële zekerheid

6.1 Exploitant is op basis van deze overeenkomst verplicht tot tijdige en volledige betaling van een exploitatiebijdrage aan de Gemeente waarbij geldt dat de hoogte van de exploitatiebijdrage voortvloeit uit de Termijnenstaat d.d. 08-03-2021 en het bepaalde in artikel 6.5.

6.2 De door Exploitant aan de Gemeente te betalen exploitatiebijdrage is gebaseerd op de ten tijde van de ondertekening van deze overeenkomst bij Exploitant in eigendom zijnde percelen.

6.3a Omdat op verzoek van Exploitant de Gemeente overgaat tot herziening van het bestemmingsplan Holtum Noord III en het daarbij behorende Exploitatieplan Holtum Noord

III 1e herziening alsmede het voorbereiden en vaststelling van het Bestemmingsplan, zijn de Gemeente en Exploitant overeengekomen dat Exploitant de kosten gemoeid met de voorbereiding van de vaststelling van het Bestemmingsplan in termijnen (grotendeels) voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan zal voldoen. Dit betekent dat Exploitant een bedrag ter hoogte van € 242.206,-- op netto contante waarde per 1-1-2021 zal voldoen bij ondertekening van deze exploitatieovereenkomst, een bedrag ter hoogte van € 121.103,-- op netto contante waarde per 1-1-2021,- bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, een bedrag ter hoogte van € 121.103,- op netto contante waarde per 1-1-2021 een week voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan.

6.3b De Gemeente gaat op schriftelijk verzoek van Exploitant over tot de voorbereiding en uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden nadat Exploitant de daarmee gemoeide bedragen vooraf heeft voldaan. Exploitant dient aldus een bedrag ter hoogte van € 180.165,- op netto contante waarde per 1-1-2021 te voldoen voorafgaand aan de start van de voorbereiding van de civieltechnische werkzaamheden en een bedrag ter hoogte van € 720.660,- op netto contante waarde per 1-1-2021 voorafgaand aan de start van de uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden een en ander overeenkomstig de als **bijlage 5** aan deze overeenkomst gehechte Termijnenstaat. Indien Exploitant de hiervoor genoemde verzoeken tot voorbereiding en uitvoering van de civieltechnische werken nog niet heeft gedaan voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan, dient Exploitant voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een bankgarantie te stellen zoals bedoeld in artikel 13 van deze overeenkomst.

6.3c De bedragen in artikel 6 worden geïndexeerd met 2% per jaar vanaf 1-1-2021 tot het moment van betaling.

6.4 Alle voornoemde bedragen op netto contante waarde per 1-1-2021 blijven met in achtneming van het bepaalde in artikel 5.6 van deze overeenkomst door Exploitant verschuldigd, ongeacht of het Bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Dit is alleen anders voor het bedrag ter hoogte van € 121.103,- op netto contante waarde per 1-1-2021 dat voldaan dient te worden een week voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan. Indien het Bestemmingsplan niet door de gemeenteraad van de Gemeente wordt vastgesteld, zal de Gemeente dit bedrag aan Exploitant restitueren.

6.5 Indien de Gemeente, na daartoe een verzoek te hebben ontvangen van Exploitant, instemt met de uitvoering van werken en/of werkzaamheden in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door Exploitant, wordt voormelde Exploitatiebijdrage verminderd met het ter zake geraamde bedrag zoals opgenomen in de samenvatting onderbouwing civieltechnische kosten (**bijlage 6**).

6.6 Exploitant verplicht zich tot volledige en tijdige betaling (binnen de gestelde betalingstermijn) van de (delen van de) netto exploitatiebijdrage zoals hiervoor in de artikelen 6.1 tot en met 6.3 en 6.5 omschreven.

6.7 Betaling van de door Exploitant verschuldigde (delen van de) netto exploitatiebijdrage vindt plaats binnen de gestelde betalingstermijn welke op de factuur van de Gemeente wordt vermeld en middels overmaking door Exploitant op IBAN NL 31 BNGH 0285007815 onder vermelding van "Exploitatiebijdrage Holtum Noord IV", per valuta van die dag.

6.8 Ingeval Exploitant niet (tijdig) tot volledige betaling van de (delen van de) netto exploitatiebijdrage zoals in de artikelen 6.3, 6.5 en 6.6 omschreven overgaat, zal de

Gemeente de (voorbereidende) werkzaamheden niet starten dan wel opschorten totdat het gehele verschuldigde bedrag is voldaan.

6.9 Bij te late betaling is Exploitant – zonder ingebrekestelling en/of tussenkomst van de rechter – de rekenrente aan 2,24% verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de datum van opeisbaarheid van de verschuldigde kosten tot aan de dag van betaling.

6.10 Exploitant komt geen beroep op enige verrekening zoals bedoeld in artikel 6.20 Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe.

Artikel 7 Planschade en nadeelcompensatie

7.1 Verzoeken om een tegemoetkoming in schade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wro alsmede verzoeken om nadeelcompensatie betrekking hebbend op het Bestemmingsplan komen voor rekening van Exploitant.

7.2 Indien de Gemeente een tegemoetkoming in schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro en/of nadeelcompensatie betrekking hebbend op het Bestemmingsplan (zoals bedoeld in artikel 7.1 van deze overeenkomst) dient te voldoen, legt zij aan Exploitant een factuur ter hoogte van het schadebedrag dat door de gemeente aan (een) derde(n) moet worden voldaan voor, welke factuur Exploitant verplicht is binnen de gestelde en op factuur vermelde termijn te voldoen.

7.3 De kosten van juridische en deskundige bijstand welke de Gemeente moet maken in het kader van de behandeling van een verzoek om tegemoetkoming in schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro alsmede verzoeken om nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 7.1 daaronder ook begrepen bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures, dienen door Exploitant te worden gedragen. De gemeente factureert aan Exploitant deze kosten van juridische en deskundige bijstand bij separate facturen, welke facturen door Exploitant binnen de daarop vermelde termijnen moeten worden voldaan.

7.4 Bij niet-tijdige betaling van de facturen zoals bedoeld in artikel 7.2 en 7.3 zal Exploitant met ingang van de dag waarop de betalingstermijn verstrijkt de rekenrente aan 2,24% verschuldigd zijn over het nog niet betaalde (deel van het) bedrag en is de Gemeente gerechtigd de (voorbereidende) werkzaamheden niet te starten dan wel op te schorten totdat het verschuldigde bedrag aan planschade en/of nadeelcompensatie is voldaan.

Artikel 8 Duur van de overeenkomst

8.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, aanvangende per datum waarop deze door Partijen is ondertekend.

8.2 Deze overeenkomst kan niet eenzijdig door een der Partijen worden opgezegd. Beëindiging kan enkel plaatsvinden met wederzijds goedvinden.

8.3 Deze overeenkomst eindigt niet eerder dan nadat door Exploitant de Locatieontwikkeling is gerealiseerd dan wel afspraken zijn gemaakt c.q. zijn vastgelegd ter zake de wijze waarop met de Locatieontwikkeling wordt omgegaan bij (tussentijdse) beëindiging.

8.4 De overeenkomst eindigt, behoudens eventuele andere hieruit voortvloeiende wijzen van beëindiging ervan:

a. zodra alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn nagekomen en de Locatieontwikkeling is voltooid, of;
b. indien door Partijen een schriftelijke overeenkomst wordt gesloten die onderhavige overeenkomst vervangt, of;
c. zodra Partijen ter zake een ten nutte van beiden strekkende Ontbindingsovereenkomst hebben gesloten.

8.5 Indien onderhavige overeenkomst niet kan worden voortgezet, bepaalt de Ontbindingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.3 en 8.4 sub c op welke wijze de realisering van de Locatieontwikkeling verder zal geschieden, waarbij geldt dat alle tot het moment van ondertekening van de Ontbindingsovereenkomst gemaakte kosten voor rekening komen van Exploitant (zie ook de als **bijlage 5** opgenomen Termijnenstaat). Tevens geldt daarbij (zie ook artikel 6.3) dat geen terugbetaling, verrekening of betaling anderszins plaatsvindt van de reeds verschuldigde én betaalde (delen van de) exploitatiebijdrage, ook in het geval de werkzaamheden waarop (het verschuldigde én betaalde deel van) de exploitatiebijdrage ziet, nog niet (volledig) zijn uitgevoerd, maar de Gemeente daartoe wel opdracht heeft verstrekt of verplichtingen anderszins is aangegaan

Artikel 9 Toerekenbare tekortkoming

9.1 Ingeval een der Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechtelijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden, met inachtneming van een termijn van zes maanden.

9.2 In geval van ontbinding overeenkomstig lid 1 van dit artikel, is de tekortschietende Partij verplicht om, op eis van de andere Partij, aan het tot stand komen van een Ontbindingsovereenkomst mee te werken.

9.3 Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schade en rentes.

9.4 Het bepaalde in artikel 9.1 tot en met 9.3 staat los van alle overige wettelijke en contractuele ter beschikking staande remedies.

Artikel 10 Communicatie

10.1 Partijen zullen de communicatie ter zake de Locatieontwikkeling zoveel als mogelijk gezamenlijk uitvoeren en maken hieromtrent – na overleg – nadere afspraken.

Artikel 11 Parkmanagement

11.1 Exploitant verplicht zich een overeenkomst te sluiten met de Stichting Parkmanagement Westelijke Mijnstreek ten aanzien van het beheer en onderhoud van bluswatersloten/ voorzieningen en infiltratievoorzieningen, het uitvoeren van camerabewaking en de werkzaamheden van de parkmanager (zoals deze ook gelden voor Holtum Noord II en Holtum Noord III).

Deze overeenkomst tussen Exploitant en de Stichting Parkmanagement Westelijke Mijnstreek zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan vastgesteld moeten worden.

Artikel 12 Overdracht van rechten

12.1 Het is geen der Partijen toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, of te bezwaren.

12.2 Indien Exploitant tot vorenbedoelde vervreemding zoals bedoeld in 12.1 wenst over te gaan, zal de Gemeente de schriftelijke toestemming niet onthouden indien de betreffende partij ten gunste van welke de in artikel 12.1 genoemde rechtshandelingen word(t)en uitgevoerd, in de plaats treedt van Exploitant als partij van deze overeenkomst en ter zake alle rechten en plichten ex artikel 6:159 BW integraal van Exploitant overneemt en aan de Gemeente een bankgarantie wordt verleend als bepaald in artikel 13 die minimaal gelijkwaardig is aan de zekerheid en garantie die Exploitant aan de Gemeente heeft verstrekt. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming ook nog andere voorwaarden te verbinden.

12.3 Indien een verzoek als bedoeld in artikel 12.1 door Exploitant aan de Gemeente wordt gedaan, spant de Gemeente zich in om zo spoedig mogelijk op het verzoek te beslissen.

12.3 Indien Exploitant in strijd handelt met het bepaalde in artikelen 12.1 en 12.2 is sprake van een ernstig persoonlijk verwijt van het bestuur van Exploitant ex artikel 6:162 BW jegens de Gemeente en verbeurt Exploitant ten behoeve van de Gemeente terstond en ineens een onmiddellijke niet voor rechterlijke matiging vatbare opeisbare boete van € 1.500.000,- zonder dat daarvoor een ingebrekestelling of een sommatie benodigd is en onverminderd het recht op schadevergoeding en/of andere rechten bij een tekortkoming in de nakoming.

Artikel 13 Bankgarantie

13.1 Tot extra zekerheid voor de nakoming door Exploitant van alle verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst, maar in het bijzonder de verplichtingen van Exploitant ter zake de betaling van kosten gemoeid met de voorbereiding en uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden stelt Exploitant voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan een bankgarantie ter hoogte van een bedrag ad. € 937.218,-- (eindwaarde per 31-12-2022). Nadat door Exploitant de verplichting ter zake de betaling van de kosten gemoeid met de voorbereiding en/of uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden aan de Gemeente heeft voldaan en/of werkzaamheden heeft uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 6.5, wordt de gestelde Bankgarantie met de hoogte van de betaling en/of het geraamde bedrag verminderd zoals opgenomen in de samenvatting onderbouwing civieltechnische kosten (**bijlage 6**) verminderd.

Artikel 14 Termijnen

14.1 Op deze in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepasing.

Artikel 15 Geschillenregeling

15.1 Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg, al dan niet met behulp van externe adviseurs, een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst.

15.2 Alle geschillen, zowel juridisch als feitelijk van welke aard en omvang ook, die desalniettemin naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst dan wel naar aanleiding van of in verband met of ingevolge deze overeenkomst tot stand gekomen nadere overeenkomst(en) tussen Partijen mochten ontstaan, daar onder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Limburg.

15.3 Naast het hiervoor bepaalde zal een geschil in de zin van dit artikel ook geacht worden aanwezig te zijn in alle gevallen waarin deze overeenkomst en/of hiervoor bedoelde nadere overeenkomst(en) voorziet (voorzien) in handelingen of besluiten, waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen Partijen is vereist en deze wilsovereenstemming niet kan worden bereikt.

Artikel 16 Strijd met de wet

16.1 Indien een (of meerdere) bepaling(en) uit onderhavige overeenkomst en/of daaruit voortvloeiende andere overeenkomst(en) tussen de Partijen in strijd mocht(en) blijken te zijn met de wet en/of andere rechtens geldende regelingen en/of voorschriften, leidt dit niet tot enigerlei aansprakelijkheid van Partijen, maar zullen zij in goed overleg een oplossing trachten te vinden voor de alsdan ontstane situatie.

Artikel 17 Conversie

17.1 Indien een (of meerdere) bepaling(en) uit onderhavige overeenkomst niet of niet geheel rechtsgeldig zou(den) blijken te zijn of door verandering van wetgeving niet meer (onverkort) toepasselijk, zullen Partijen in overleg deze bepaling(en) vervangen door (een) bepaling(en) die geen gebreken vertoont (vertonen) en die zoveel mogelijk aansluit(en) bij de gemaakte afspraken en bedoelingen van Partijen.

Artikel 18 Nederlands recht

18.1 Op deze overeenkomst en op alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 19 Slotbepalingen

19.1 Aan de opschriften bij de artikelen in deze overeenkomst komt geen zelfstandige betekenis toe.

19.2 De bijlagen maken uitdrukkelijk deel uit van deze overeenkomst.

19.3 Een verwijzing naar de overeenkomst is tevens een verwijzing naar de bijlagen zoals vermeld in lid 4 van dit artikel.

19.4 Van deze overeenkomst maken de navolgende bijlagen deel uit:

Bijlage 1: de in overweging d en artikel 1.4 genoemde brief van Exploitant d.d. 17 december 2019 waarbij Exploitant heeft aangegeven over te willen gaan tot een Locatieontwikkeling en in dat kader haar interesse kenbaar heeft gemaakt aan de Gemeente;

Bijlage 2: de in overweging e en artikelen 1.3 en 1.6 vermelde kaart d.d. 02-03-2021, zijnde de nog op te stellen verbeelding behorende bij het Bestemmingsplan waarop globaal het bouwvlak is aangeduid waarbinnen de Locatieontwikkeling zal worden gerealiseerd;

Bijlage 3: de in overweging f vermelde kaart d.d. 02-03-2021 (nog op te stellen verbeelding), waarop de eigendom van Exploitant is weergegeven;

Bijlage 4: de in overweging j vermelde kaart d.d. 02-03-2021 (verkooptekening) welke behoort bij de artikel 3 bedoelde verkooptransactie;

Bijlage 5: de Termijnenstaat d.d. 08-03-2021;

Bijlage 6: samenvatting onderbouwing civieltechnische kosten.

Aldus in tweevoud opgemaakt, gecontroleerd, akkoord bevonden en ondertekend te Sittard-Geleen op:

18-03-2021

Leeyen Vastgoed B.V.
Namens deze:

J.L.J. Leeijen

29-03-2021

Gemeente Sittard-Geleen
Namens deze:

P.M. Meekels

Bijlage 1

Leeyen Vastgoed B.V.

Gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA Sittard

t.a.v. College van B & W

17 december 2019

Onderwerp: Aanpassing bestemmingsplan Holtum-Noordweg

Geacht college,

Wij hebben in het plangebied Holtum Noord III grond verworven van Nouvelle Terre BV en hebben een plan om hier een distributiecentrum te ontwikkelen op de wijze zoals wij hebben gedaan aan de Holtum-Noordweg 20 t/m 60 en Holtum-Noordweg 87. Dit plan past niet binnen het vigerende bestemmings- en exploitatieplan.

Sinds de verwerving hebben wij met uw ambtenaar, de heer Pex, en uw adviseurs een aantal gesprekken gevoerd. Op 9 december 2019 is besproken dat er de voorkeur aan wordt aangeven om het vigerende exploitatieplan aan te passen zodat het gebied waarop ons nieuwbouwplan betrekking heeft niet langer onderdeel is van het exploitatieplan en dat voor de beoogde nieuwe bestemming een nieuwe procedure wordt gevoerd waarin ook de benodigde omgevingsvergunning wordt opgenomen.
Wij zullen op korte termijn een voorlopig ontwerp laten maken dat voorgelegd kan worden Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en op basis waarvan de herziening van het bestemmings- en exploitatieplan voorbereid kan worden.

De plankosten die gemoeid zijn met deze ontwikkeling komen voor onze rekening. Over de verdeling van kosten en (civieltechnische) werkzaamheden zullen wij met uw ambtenaren nader overleg voeren.

Wij verzoeken u om medewerking te verlenen aan het wijzigen van het huidige bestemmingsplan Holtum Noord III en om een anterieure overeenkomst op te stellen waarin de voorgenomen ontwikkeling, bestemmingswijziging en verdeling van kosten worden vastgelegd.

Hoogachtend,

J.L.J. Leeijen

Leeyen Vastgoed B.V.
Schuurkenspad 6, 5986 PD Beringe
Tel +31 (0)77 307 64 64 • **Fax** +31 (0)77 307 7581
KvK 12027928 • **BTW** NL802620334B01 • **Bank** NL10RABO0125314175 RABONL2U



Gemeente Sittard-Geleen Born

Team A & D

Onderwerp :

Bijlage 2

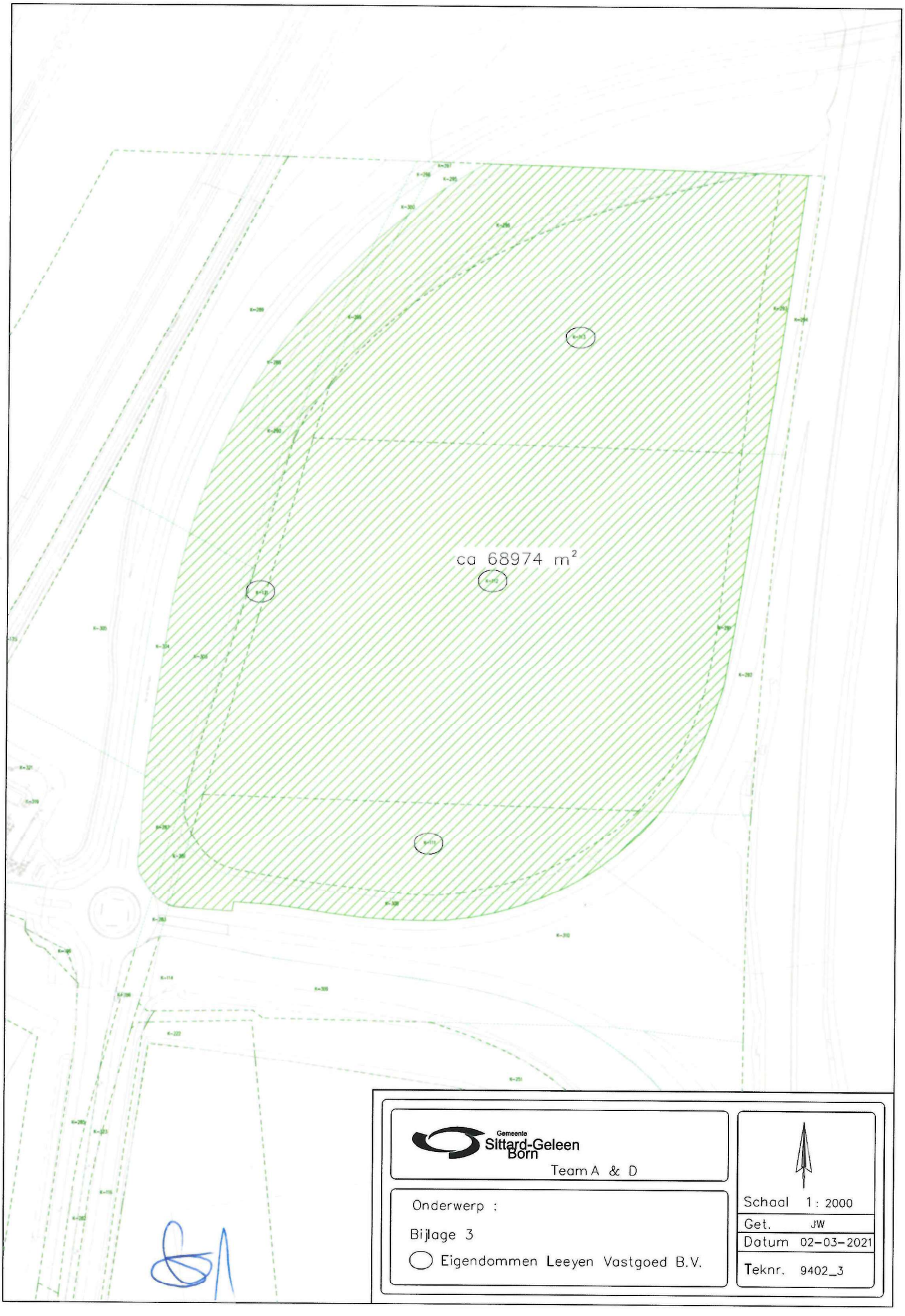
Bouwkavelgebied

Schaal 1 :

Get. JW

Datum 02-03-2021

Teknr. 9402_4



Gemeente Sittard-Geleen Born

Team A & D

Onderwerp :

Bijlage 3

Eigendommen Leeyen Vastgoed B.V.

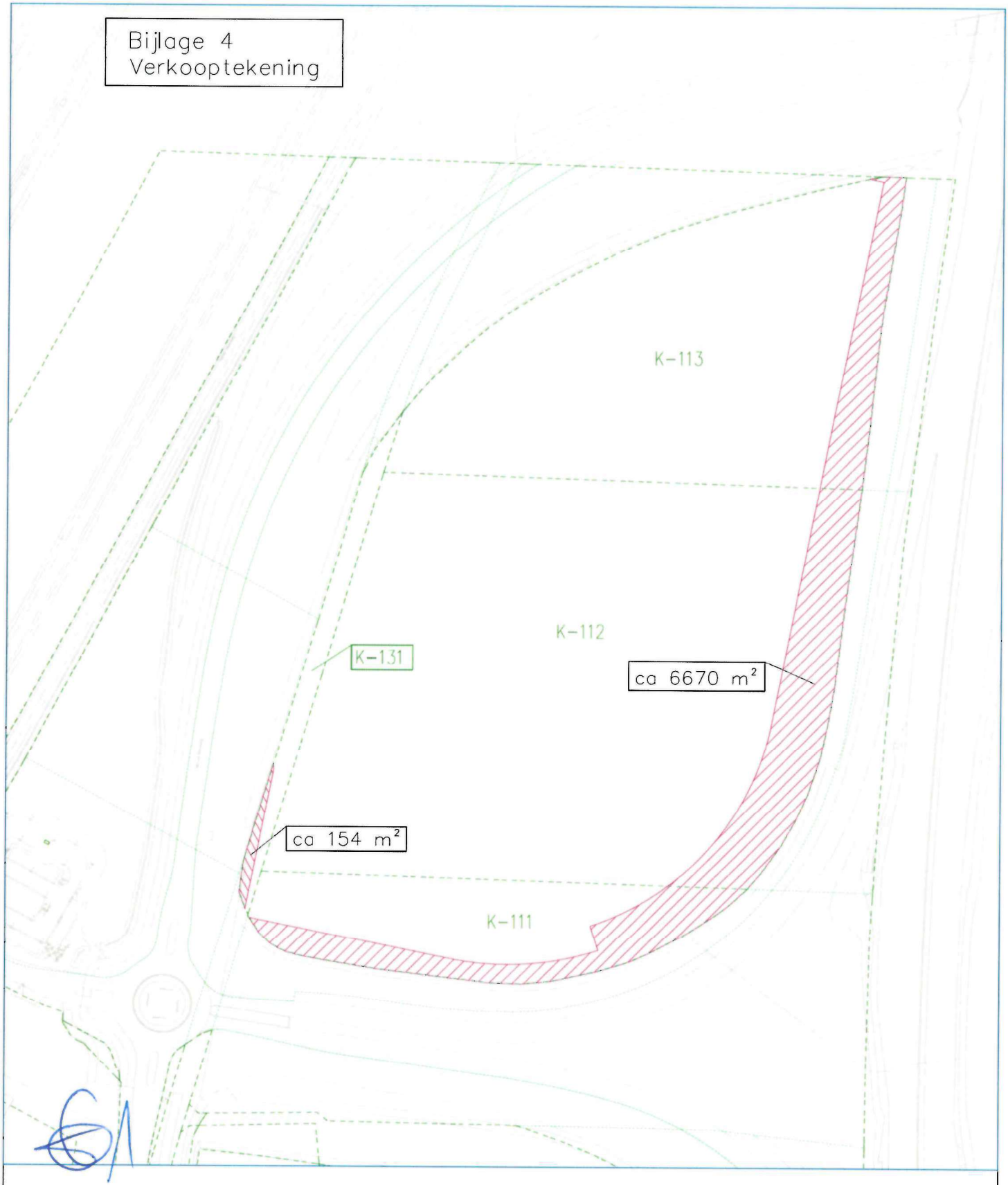
Schaal 1 : 2000

Get. JW

Datum 02-03-2021

Teknr. 9402_3

Bijlage 4
Verkooptekening



Grondaankoop
Bijlage 4

Gemeente Sittard-Geleen

Team A & D

Te kopen van : Leeyen Vastgoed B.V. Grootte : tot. ca 6824 m2
Kad. aanduiding : BOR K 111, 112, 113 en 131 alle vier gedeeltelijk

Behoort bij overeenkomst d.d.: 3 maart 2021 (Holtum Noord)

Koper,

Verkoper,

Schaal : 1: 2000
Getekend : JW
Datum : 02-03-2021
Tek nr. : 9402_5

Bijlage 5

Financiele termijnen t.b.v. anterieure overeenkomst ontwikkeling Holtum Noord IV - fase 6

Projectgegevens

Opdrachtgever	Gemeente Sittard- Geleen
Project	Holtum Noord III
Status	Definitief
Berekeningsdatum	8-3-2021
Auteur	Frank Krabbe

De Waarderegisseur
gebiedsontwikkeling & vastgoed

Exploitatiebijdrage

Exploitatiebijdrage	**€**	**1.385.236**	**NCW 1-1-2021**

Termijnen ten behoeve van voorbereiding intensivering fase 6

Kostenopstelling **Tijd (indicatief, nader te bepalen)**		**NCW 1-1-2021**		**Bij ondertekening anterieure overeenkomst 1-2-2021**	**Start voorbereiding civieltechnische werken 1-1-2022**	**Start uitvoering civieltechnische werken 1-7-2022**	**Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan 1-7-2021**	**Vaststelling bestemmingsplan 1-10-2021**
- Plan- en VTU-kosten	€	484.411	€	242.206				
- Civieltechnische werken	€	900.825		€	180.165	€ 720.660	€ 121.103	€ 121.103
TOTAAL NCW PER 1-1-2021	**€**	**1.385.236**	**€**	**242.206**	**€ 180.165**	**€ 720.660**	**€ 121.103**	**€ 121.103**
Bedrag per datum	**€**	**1.413.984**	**€**	**242.606**	**€ 183.768**	**€ 742.387**	**€ 122.308**	**€ 122.915**
Indexering per jaar vanaf 1-1-2021/disconteringsvoet		**2%**						

Bijlage 6

Werkzaamheden	Bedrag	Bedrag incl. opslagen	Bedrag incl. opslagen
Raming DHV - Vlek Puts		prijspeil 1-1-2018	prijspeil 1-1-2021
Grondwerk	€ 162.971	€ 203.714	€ 214.617
Riolering	€ 128.550	€ 160.688	€ 169.288
Verharding	€ 26.555	€ 33.194	€ 34.970
Groen	€ 59.000	€ 73.750	€ 77.697
Tijdelijke verkeersmaatregelen	€ 4.000	€ 5.000	€ 5.268
Aanvullend bodemonderzoek	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.535
Risico bodemverontreiniging	€ 25.000	€ 25.000	€ 26.338
Subtotaal	**€ 416.076**	**€ 511.345**	**€ 538.713**
Raming DHV - Linksaf		prijspeil 1-1-2019	prijspeil 1-1-2021
Opbreken/slopen	€ 46.741	€ 58.427	€ 59.433
Grondwerk	€ 18.010	€ 22.513	€ 22.900
Riolering	€ -	€ -	€ -
Verharding	€ 99.887	€ 124.858	€ 127.009
Groen	€ 71.000	€ 88.750	€ 90.279
Tijdelijke verkeersmaatregelen	€ 15.000	€ 18.750	€ 19.073
Kabels & leidingen	€ 11.000	€ 11.000	€ 11.189
Bodemonderzoek	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.172
Risico bodemverontreiniging	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.431
Subtotaal	**€ 296.638**	**€ 359.297**	**€ 365.486**
TOTAAL	**€ 712.714**	**€ 870.642**	**€ 904.199**

GWW index

Jaar	Maand	GWW - index	Mutatie tot jan. 2021
2018	Januari	106,5	5,4%
2019	Januari	110,3	1,7%
2020	Januari	113,9	-1,5%
2020	Oktober	112,2	0,0%

https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84538NED/table