

Berden
mode, wonen & meer



Bijlage overeenkomst herontwikkeling V&D locatie alsmede afspraken betreffende de locatie Steenweg 12

1. Schetsplan voormalige V&D locatie
2. Haalbaarheidstoets herontwikkeling V&D Locatie Sittard
3. Schetsplan Berdenlocatie Steenweg en Rijksweg Zuid
4. Haalbaarheidstoets herontwikkeling Berdenlocatie Steenweg en Rijksweg Zuid
5. Planning OOK

***Overeenkomst
Herontwikkeling
V&D-Locatie alsmede afspraken
betreffende de locatie Berden Steenweg
12 Sittard Geleen***

Inhoudsopgave

Ondergetekenden:.....	3
Overwegende dat:.....	3
Artikel 1. Definities	4
Artikel 2. Doel, Essentiële Voorwaarden en risicoverdeling	6
Artikel 3. Verdeling Taken Partijen	7
Artikel 4. Uitgangspunten Definitieve Plannen voor de V&D-locatie en Steenweglocatie	8
Artikel 5. Projectorganisatie	11
Artikel 6. Publiekrechtelijke medewerking	13
Artikel 7. Kostenverhaal en Nadeelcompensatie	14
Artikel 8. Inkoop	14
Artikel 9. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen.....	14
Artikel 10. Communicatie.....	14
Artikel 11. Toepasselijk recht en geschillen	15
Artikel 12. Duur	15
Artikel 13. Tussentijdse beëindiging / ontbinding.....	15
Artikel 14. Overdracht rechtspositie	15
Artikel 15. Overmacht.....	16
Artikel 16. Fiscale aspecten	16
Artikel 17. Intellectuele eigendom	16
Artikel 18. Slotbepalingen.....	16
Artikel 19. Bijlagen	17

Ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE SITTARD-GELEEN**, op basis van het collegebesluit d.d. 26 maart 2024 met kenmerk 4959/registratienummer 2921797 "Ontwikkelovereenkomst met Berden" en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren L.G. ~~van~~ Geilen, Wethouder Stedelijke ontwikkeling, Omgevingsbeleid, Mobiliteit en Leefomgeving en A.L.W.G Houtakkers Wethouder Sport, Cultuur, Stadsmarketing & Evenementen hierna te noemen: 'Gemeente',

en

De besloten vennootschappen **BERDEN SITTARD VASTGOED BV** en **METIS VENLO BV** statutair gevestigd te Heerlen en te Venlo, met kvk-nummers 88949192 en 81413092, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar respectievelijke bestuurders ~~van~~, hierna gezamenlijk te noemen "Berden",

samen: 'Partijen'.

Overwegende dat:

- a) de Gemeente eigenaar is van de "V&D-locatie" gelegen aan de Markt en deze wil verkopen;
- b) de Gemeente enerzijds graag retailmetrage binnen haar gemeentegrenzen uit de markt wil nemen doch anderzijds, om stedenbouwkundige redenen, wil bevorderen dat bestaande retail zo veel mogelijk centraal binnen de gemeente is gevestigd, althans naar het centrum verplaatst wordt;
- c) gezien de behoefte van de Gemeente retailmetrage binnen haar gemeentegrenzen uit de markt te nemen, het actuele planologisch regiem op de V&D-locatie thans geen retail meer toestaat en de Gemeente in dat kader aanspraak heeft op een subsidie van de Provincie die verband houdt met het verdwijnen van retailmetrage ("Subsidie Provincie");
- d) Berden een retailondernemer is die onder meer binnen Sittard-Geleen actief is op het vlak van mode, wonen & meer en werkt ook met shop in shop concept;
- e) Berden in die hoedanigheid winkelruimte exploiteert aan de Steenweg 12 te Sittard-Geleen "Steenweglocatie" en onder voorbehoud dat zij de Steenweglocatie conform deze Overeenkomst kan herontwikkelen, haar retailactiviteiten graag naar de Markt in Sittard-Geleen wil verplaatsen en daartoe van de Gemeente de gehele V&D-locatie wil verwerven en ontwikkelen met als eindresultaat dat op de V&D-locatie door Berden conform de afspraken in deze Overeenkomst enerzijds winkelruimte, horeca, woningen, toiletten en een historiserende gevel gerealiseerd worden en anderzijds de cascobouw voor een door de Gemeente te huren casco fietsenstalling en Multizaal. De invulling Steenweg staat Berden vrij om te bepalen, behoudens retail en horeca wat onverlet laat dat de scope van deze Overeenkomst ter zake de publiekrechtelijke medewerking beperkt zal zijn tot het Definitieve Plan Steenweglocatie;
- f) voor de Definitieve Plannen planologische besluiten vereist zijn;
- g) Berden na het staken van de retail-activiteiten op de Steenweglocatie, in verband met de ingebruikneming van retail op de V&D-locatie, de Steenweglocatie naar woningen of andere functies wenst te transformeren behoudens horeca of retail;
- h) Berden bereid is beide locaties te herontwikkelen onder voorbehoud van de mogelijkheid dit te kunnen financieren tegen Berden conveniërende voorwaarden;
- i) de Gemeente, althans het daartoe bevoegde bestuursorgaan, als uitvloeisel van de onderhavige Overeenkomst zich zal inspannen de retail(mogelijkheden) op de Steenweglocatie te beëindigen

Paraf

- teneinde met behoud van de Subsidie Provincie retail op de V&D-locatie, welke retail het aantal retailmeters op de Steenweglocatie niet zal overtreffen, mogelijk te maken;
- j) Partijen vaststellen dat de herontwikkeling door Berden van de V&D-locatie conform deze overeenkomst meerwaarde heeft, mits voldaan wordt aan de eis dat op de Steenweglocatie geen retail meer plaatsvindt en mits het recht op de Subsidie van de Provincie in stand blijft;
 - k) de Provincie op basis van een concept van deze Overeenkomst op ambtelijk niveau mondeling aan beide Partijen bevestigd heeft dat de Subsidie behouden blijft indien de retailmeters van Berden op de Steenweglocatie verdwijnen en terugkeren op de V&D-locatie wat betekent dat in het kader van de Subsidie Stedelijke Ontwikkeling Centrum Sittard niet meer dan het maximaal aantal vergunde retailmeters op de Berden locatie Steenweg-Rijksweg-Noord (5.462 m2) kan terugkomen op de V&D-locatie;
 - l) de (unieke) meerwaarde voor de Gemeente erin bestaat dat door te contracteren met Berden:
 - retail meer in het centrum gelokaliseerd wordt terwijl aan de te verlaten locatie de invulling woningbouw wordt gegeven (stedenbouwkundige wens); en
 - het doel van het laten vervallen van retailmeters binnen de gemeentegrenzen bereikt wordt doordat op de Steenweglocatie retail planologisch onmogelijk wordt waardoor de Subsidie van de Provincie voor de Gemeente naar verwachting van Partijen behouden blijft; en
 - aan de realisatie van (nadere stedenbouwkundige) wensen van de Gemeente (zoals een publieke fietsenstalling, toiletten en een historiserende gevel) tegemoet gekomen wordt ;
 - m) de unieke meerwaarde voor Berden erin bestaat dat zij een nieuwe retailfunctie op de V&D-locatie kan realiseren die verankerd is in openbare functies en tegelijk een herbestemming vindt voor de door haar te verlaten Steenweglocatie;
 - n) Partijen indachtig voorgaande 2 overwegingen beide projecten (V&D-locatie en Steenweglocatie) onlosmakelijk aan elkaar koppelen;
 - o) tijdens de voorbereiding van deze Overeenkomst Partijen indachtig de hiervoor genoemde doelen voor zowel de V&D-locatie als de Steenweglocatie een Schetsplan hebben gemaakt ("Schetsplan V&D-locatie" en "Schetsplan Steenweglocatie") welke aan deze Overeenkomst zijn gehecht als **Bijlage 1** en **Bijlage 2**;
 - p) bezien vanuit de door Berden benodigde publiekrechtelijke medewerking de Gemeente ter zake beide Schetsplannen op ambtelijk niveau een quickscan heeft uitgevoerd om belangrijke kansen en risico's van publiekrechtelijke aard te benoemen zijnde: de "Enveloppe 1 Schetsplan V&D-locatie" en de "Enveloppe 1 Schetsplan Steenweg-locatie" welke Haalbaarheidstoetsen aan deze Overeenkomst zijn gehecht als respectievelijk **Bijlage 3** en **Bijlage 4**;
 - q) de Haalbaarheidstoetsen Partijen enerzijds voldoende informatie verschaffen om de onderhavige Overeenkomst aan te gaan, doch Partijen anderzijds erkennen dat deze Haalbaarheidstoetsen het karakter hebben van een quickscan en op inhoud ervan door Berden geen aanspraak gemaakt kan worden jegens de Gemeente of haar bestuursorganen. De Haalbaarheidstoetsen laten de bevoegdheden van bestuursorganen onverlet;
 - r) Partijen met inachtneming van het bovenstaande thans conform deze Overeenkomst de Projecten tot uitvoering wensen te laten komen, waarbij Partijen vaststellen dat het welslagen van de middels deze Overeenkomst onlosmakelijk aan elkaar gekoppelde Projecten afhangt van de voorwaarden die in deze Overeenkomst benoemd worden en dat als die voorwaarden niet vervuld worden, de Overeenkomst moet kunnen eindigen zonder dat Partijen over en weer tot enige vergoeding zijn gehouden.

Komen overeen:

Artikel 1. Definities

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

	Anterieure Overeenkomst(en)	Het Beslispunt genoemd in artikel 5 lid 5 sub c.
	Beslispunten	De punten genoemd in artikel 5 lid 5 waarop het Bestuurlijk Overleg positief moet beslissen om de Overeenkomst tot een

		succes te maken.
	Bestuurlijk Overleg	Het orgaan bedoeld in artikel 5 lid 1, in feite de bestuurders van Partijen, die de Overeenkomst uitvoeren door te beslissen op de Beslispunten.
	Bruikbare Planologische Maatregel	Onder een bruikbare planologische maatregel wordt in deze Overeenkomst verstaan dat de planologische maatregel in werking is getreden en onherroepelijk is geworden, danwel dat de planologische maatregel in werking is getreden en: a. daartegen beroep is ingesteld, maar geen verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening inhoudende de schorsing van de planologische maatregel is gevraagd; danwel b. daartegen beroep is ingesteld en een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening inhoudende de schorsing van de planologische maatregel is gevraagd, maar deze voorlopige voorziening is afgewezen.
	Bruikbare Vergunning	Onder een Bruikbare Vergunning wordt in deze Overeenkomst verstaan dat de vereiste (omgevings)vergunning is verleend en onherroepelijk is geworden, dan wel dat de vereiste (omgevings)vergunning is verleend, doch daartegen: a. binnen een termijn van zes weken na de bekendmaking van de beslissing op bezwaar, beroep is ingesteld, maar geen verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening inhoudende de schorsing van de (omgevings)vergunning, danwel: b. binnen een termijn van zes weken na de bekendmaking van de beslissing op bezwaar, beroep is ingesteld en een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening inhoudende de schorsing van de (omgevings)vergunning is ingediend welk verzoek is afgewezen; dan wel; c. binnen een termijn van zes weken na bekendmaking van de uitspraak van de rechtbank waarbij het beroep ongegrond is verklaard, hoger beroep is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, maar geen verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening bij de Voorzitter strekkende tot schorsing van de (omgevings) vergunning is ingediend; dan wel; d. binnen een termijn van zes weken na bekendmaking van de uitspraak van de rechtbank waarbij het beroep ongegrond is verklaard, hoger beroep is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, alsmede een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening bij de Voorzitter van voornoemde Afdeling strekkende tot schorsing van de (omgevings)vergunning is ingediend, welk verzoek is afgewezen.

	Definitief Plan	Het besluit van Het Bestuurlijk Overleg zoals bedoeld in artikel 5 lid 5 sub a.
	Didampublicatie	Publicatie van de Gemeente waarin wordt toegelicht waarom in de ogen van Partijen onderhandse verkoop van de gehele V&D-locatie of deel ervan niet in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.
	Haalbaarheidstoetsen	De documenten opgenomen in Bijlage 3 en 4 die een quickscan van de Gemeente vormen op belangrijke publiekrechtelijke aspecten van de Projecten en waarover Partijen afgesproken hebben dat op de inhoud ervan door Berden geen aanspraak gemaakt kan worden jegens de Gemeente of haar bestuursorganen. De Haalbaarheidstoetsen laten de bevoegdheden van bestuursorganen onverlet.
	Essentiële Voorwaarden	De kern van de Overeenkomst zijnde de voorwaarden genoemd in artikel 2 lid 4 a t/m j welke enerzijds bij niet vervulling kunnen leiden tot beëindiging van de Overeenkomst conform artikel 2 lid 5 en anderzijds bij vervulling leiden tot verdere uitvoering van de Overeenkomst.
	Ex Ante Publicatie	Eventuele publicatie van de Gemeente ter zake eventuele aanbestedingsrechtelijke aspecten die volgens Partijen kunnen spelen op de V&D-locatie.
	Financiële afspraken	De nog te maken afspraken bedoeld in artikel 5 lid 5 sub d.
	Financiële Gevolgen	De financiële gevolgen van deze Overeenkomst en de uitvoering ervan op de gemeentelijke vermogenspositie.
	Koopovereenkomst	De voorgenomen koopovereenkomst tussen de Gemeente en Berden waarin Berden de gehele eigendom van de V&D-locatie verwerft.
	Openbare Ruimte	De ruimte die als zodanig zal worden aangeduid in de Definitieve Plannen.
	Overeenkomst	Deze overeenkomst
	Planning	De planning opgenomen in Bijlage 5
	Projecten	De voorbereiding, vaststelling en daarna de realisatie in de breedste zin van het woord van de Definitieve Plannen
	Schetsplan	De plannen opgenomen in bijlage 1 en 2
	Steenweglocatie	De te ontwikkelen locatie zoals die blijkt uit Bijlage 2
	Subsidie	De Subsidie van de Provincie welke geldelijke bijdrage aanvankelijk was toegekend aan Sittard-Geleen in verband met het verdwijnen van retailmeters op de V&D-locatie
	V&D-locatie	De te ontwikkelen locatie zoals die blijkt uit Bijlage 1

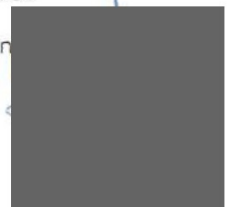
Artikel 2. Doel, Essentiële Voorwaarden en risicoverdeling

1. Het doel van de Overeenkomst is enerzijds te komen tot zowel een Definitief Plan V&D-locatie als een Definitief Plan Steenweglocatie binnen de kaders van het "Schetsplan V&D-locatie" en het "Schetsplan Steenweglocatie" welke aan deze Overeenkomst zijn gehecht als Bijlage 1 en Bijlage 2 alsook anderzijds te komen tot de realisatie van zulke Definitieve Plannen, een en ander binnen de kaders van de Definitieve Plannen, behoudens in het geval niet kan worden voldaan aan een of meer van de Essentiële Voorwaarden benoemd in lid 4 a t/m j welke een limitatief karakter hebben.
2. Deze Overeenkomst met bijlagen bevat uitputtend de voorwaarden waaronder de Overeenkomst ter zake de Projecten dient plaats te vinden.
3. Partijen leggen in deze Overeenkomst vast wie welke taak en verantwoordelijkheid op zich neemt ten behoeve van het doel genoemd in lid 1. Behoudens de wet en andersluidende bepalingen in de Overeenkomst dragen Partijen in dat kader ieder hun eigen kosten.
4. Indien in het kader van uitvoering van deze Overeenkomst niet binnen een redelijke termijn voldaan kan worden aan de volgende essentiële voorwaarden kan de Overeenkomst beëindigd worden conform lid 5:

Parafen:



Pagina 6 van
parafen: bestuurders Berden



- a. Op alle Beslispunten als aangeduid in artikel 5 lid 5 a t/m e moet door het Bestuurlijk Overleg positief beslist worden en deze beslissingen moeten aan de Overeenkomst worden gehecht;
 - b. Uiterlijk 5 weken voor datum van Raadsbehandeling van het Planologische Maatregel moet duidelijk zijn of de Subsidie gehandhaafd blijft, mits de retailmeters op de Steenweglocatie vervallen en Berden de V&D-locatie daadwerkelijk realiseert;
 - c. De Planologische Maatregel ter zake beide Definitieve Plannen moet zijn vastgesteld (daaronder begrepen het planologisch onmogelijk worden van retail op de Steenweglocatie) en deze moeten hebben geleid tot een Bruikbare Planologische Maatregel;
 - d. De Koopovereenkomst met betrekking tot het door Berden te verwerven eigendom van de V&D-locatie, eigendomsoverdracht van de volledige V&D-locatie, moet zijn uitgevoerd in overeenstemming met de Didamrechtspraak en staatssteunregels.
 - e. De omgevingsvergunningen benodigd voor het de realisatie van beide Definitieve Plannen moeten zijn verleend en deze moeten hebben geleid tot een Bruikbare Vergunning. Berden zal de omgevingsvergunning onverwijld na het Bruikbaar worden van de Planologische Maatregel bedoeld onder c. aanvragen.
 - f. Berden heeft niet binnen 8 weken na datum waarop sprake is van een Bruikbare Planologische Maatregel noch binnen 8 weken na datum waarop sprake is van een Bruikbare Vergunning schriftelijk haar financieringsvoorbehoud ingeroepen;
 - g. De Raad heeft niet uiterlijk op de datum van de raadsbehandeling van het (eerste) raadsvoorstel voor het Omgevingsplan de Financiële Gevolgen voor de Gemeente voortvloeiend uit deze Overeenkomst afgekeurd;
 - h. In het geval van een Ex Ante Publicatie betreffende de aanbestedingsrechtelijke aspecten van uitvoering van de Overeenkomst zal niet binnen een in die publicatie de genoemde termijn een derde met succes een kort geding mogen hebben aangespannen aangaande de Overeenkomst of uitvoering ervan.
 - i. [REDACTED]
 - j. Zowel op de V&D-locatie alsook op de Steenweglocatie moet (op het moment van eigendomsoverdracht van de V&D-locatie) voldoende gecontracteerd vermogen beschikbaar zijn bij de netbeheerder voor de levering van de benodigde elektrische energie.
5. Het risico dat de essentiële voorwaarden genoemd in lid 4 a t/m j zich niet of niet geheel verwezenlijken wordt beschouwd als een gezamenlijk risico van Partijen. Dat brengt met zich mee dat indien lopende de uitvoering van de Overeenkomst zou blijken dat de realisatie van een beider Definitieve Plannen binnen de uitgangspunten genoemd in lid 4 a t/m j niet mogelijk is, Partijen in overleg treden om te komen tot een wijziging van de Overeenkomst met het oog op de realisatie van de Definitieve Plannen tegen gewijzigde voorwaarden al dan niet in combinatie met aanpassing van Inhoud en/of omvang van de Definitieve Plannen. Lukt dit niet dan is ieder der Partijen gerechtigd de overeenkomst te beëindigen zonder in verband daarmee jegens de ander iets verschuldigd te zijn. Indien een Bruikbare Planologische Maatregel of Bruikbare Vergunning vernietigd wordt, zullen Partijen in overleg treden om de mogelijkheden voor reparatie te onderzoeken. Dit laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de bestuursorganen in kwestie. Indien het vervolgens niet lukt te komen tot een nieuwe Bruikbare Planologische Maatregel of Bruikbare Vergunning zijn Partijen gerechtigd afscheid te nemen zonder over en weer tot enige vergoeding gehouden te zijn, behoudens de door Berden aan de Gemeente betaalde legeskosten die in dat geval door de Gemeente aan Berden worden gerestitueerd, tenzij een derde partij schriftelijk bij de Gemeente klaagt dat restitutie niet verenigbaar is met regels van publiekrecht.
6. Na beëindiging van de Overeenkomst kan de Gemeente de V&D-locatie zelfstandig ontwikkelen met wie alsook op de wijze die haar goedgevindt en kan Berden geen aanspraak maken op gemeentelijke medewerking van de Gemeente op plannen die zien op de Steenweglocatie.

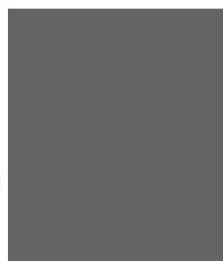
Artikel 3. Verdeling Taken Partijen

1. Partijen spreken met het oog op de in artikel 2 beschreven doelstelling en risicoverdeling de volgende taakverdeling af:

Parafen:



Pagina 7 van 17
parafen: bestuurders Berden



- Partijen werken samen om te komen tot de vaststelling van een Definitief Plan V&D-locatie alsook een Definitief Plan Steenweglocatie een en ander op basis van het "Schetsplan V&D-locatie" en "Schetsplan Steenweglocatie";
 - Partijen werken samen om te komen tot het vastleggen van de voorwaarden van de Koopovereenkomst ter zake de V&D-locatie en deze uit te voeren een en ander onder de ontbindende voorwaarde dat het Definitieve Plan V&D Locatie tot realisatie komt en er geen strijd is met de Didam-uitspraak of de staatssteunregels;
 - Partijen werken samen teneinde te komen tot een bevestiging door de Provincie Limburg dat de 'Bijdrage Provincie' behouden blijft met als doel om te komen tot de realisatie van de Definitieve Plannen;
 - Partijen werken samen teneinde te komen tot een beslissing op de Beslispunten genoemd in artikel 5 lid 5 a t/m e;
 - [REDACTED]
 - Berden verplicht zich in overeenstemming met de wet en conform de voorwaarden genoemd in deze Overeenkomst tot het ontwikkelen van de Definitieve Plannen V&D-locatie en de Steenweglocatie en zal zich inspannen de daartoe benodigde Planologische Maatregelen en Vergunningen aan te vragen en te verkrijgen.
 - De Gemeente bereidt de Didampublicatie voor en spant zich in dit tot een goede afloop te brengen.
 - Partijen werken samen om te komen tot een goede invulling van de Ex Ante Publicatie zou een beider Partijen die nodig achten;
 - Partijen verplichten zich samen te werken ter zake de onderbouwing van de Planologische Maatregelen en Vergunningen ten behoeve van de Definitieve Plannen;
 - De Gemeente spant zich in, onder de voorwaarden genoemd in deze Overeenkomst, voor de verkrijging van voor de ontwikkeling en realisatie van de Definitieve Plannen V&D-locatie en de Steenweglocatie benodigde publiekrechtelijke medewerking van het College en de Raad.
2. Partijen hebben een Planning opgesteld (**Bijlage 5**). Partijen zullen hun taken voortvarend uitvoeren en zich inspanning de Planning te respecteren. Indien gewenst kan het Bestuurlijk Overleg de Planning aanpassen. De Planning is richtinggevend. Partijen zullen voortvarend handelen. Indien de Overeenkomst niet binnen een redelijke termijn uitgevoerd wordt, levert dit een grond op voor beëindiging van de Overeenkomst, waarbij artikel 2 lid 5 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 4. Uitgangspunten Definitieve Plannen voor de V&D-locatie en Steenweglocatie

De plannen van Partijen voor beide locaties zijn neergelegd in de Schetsontwerpen Bijlagen 1 en 2 waarop een quickscan is uitgevoerd door de Gemeente (vide: Haalbaarheidstoetsen opgenomen als Bijlagen 3 en 4) en in verband met de vast te stellen Definitieve Plannen en Financiële Afspraken komen Partijen voorts overeen als volgt:

1. **V&D-locatie koopprijs:** Berden kan de V&D-locatie van de Gemeente kopen [REDACTED]
2. **V&D-locatie: (Bijdrage) historische gevel.** Het Definitieve plan V&D-locatie zal voorzien in een Historische gevel met bijbehorend dak en torentje. Berden wordt eigenaar van de gevel, het dak en het torentje zoals deze blijkt uit het definitieve plan. Indien en voor zover het voor het verschaffen van de eigendomspositie van de gevel vereist is dat de Gemeente Berden extra grond verkoopt dan zijn Partijen daartoe bereid. De koop zal plaatsvinden middels de koopovereenkomst genoemd onder artikel 5 lid 5 onder e onder de voorwaarden die blijken uit artikel 5 lid 5 onder e. De gevel zal voldoen aan de motie uit de raadsvergadering van 6 juli 2023. De gevel komt te liggen naast de belendende bebouwing aan de Markt en zal een frontbreedte hebben van 15m. Partijen zullen berekenen wat een representatieve gevel, dak en standaard bouw voor een warehouse en wonen van 15m met de in het Definitieve Plan voorziene hoogte gemiddeld kost (Bedrag A). Berden betaalt de door hem te realiseren gevel, het dak en het torentje behoudens redelijke meerkosten voor Berden ten opzichte van dit Bedrag A welke voortvloeien uit de eisen opgenomen in het raadsbesluit voornoemd. [REDACTED]

[REDACTED] De definitieve bijdrage van de Gemeente voor deze meerkosten (onderdeel van de Financiële Afspraken) wordt op basis van een elementenraming DO (verschil in m2 prijs met de gevels warenhuis en wonen) afgerond voordat de Planologische Maatregel door het college bij de raad in procedure wordt gebracht voor vaststelling door de raad.

3. **V&D-locatie: Huur casco (multi)zaal:** Het Definitieve plan V&D-locatie zal op etage 1 voorzien in een multifunctioneel bruikbare (trouw)zaal (Multizaal) met balkon. Het metrage van die zaal bedraagt 320m2. De (representatieve) en zelfstandige trap naar de zaal wordt buiten de horeca gesitueerd en maakt deel uit van het gehuurde. De Multizaal is ook geopend buiten de winkelopeningstijden. De Gemeente wenst een door Berden te realiseren casco voor de Multizaal langjarig te huren. De totale kosten voor de ontwikkeling en realisatie van het casco van de Multizaal komen voor rekening van Berden. Partijen zullen in het kader van de door hen te maken Financiële Afspraken een huurovereenkomst sluiten voor het casco Multizaal. De definitieve contractvorming daaronder begrepen de aan Berden verschuldigde huurpenningen wordt met inachtneming van een elementenraming DO afgerond voordat de Planologische Maatregel door het college voor vaststelling door de raad bij de raad in procedure wordt gebracht. De huurperiode bedraagt 15 jaar met recht van verlenging van huurder.
4. **V&D-locatie: Huur casco fietsstalling.** Het Definitieve plan V&D-locatie zal voorzien in een openbare fietsstalling met een capaciteit van 300 fietsen met beheerdersruimte onder de voorwaarde dat het actuele volume voor de stalling van fietsen op het Tempelplein behouden blijft. Partijen kiezen voor stalling onder maaiveld. Het Definitieve Plan V&D-locatie zal uitgaan van een comfortabele hellingsgraad voor alle typen tweewielers. De Gemeente wenst een door Berden te realiseren casco voor de Fietsstalling langjarig te huren. De totale kosten voor de ontwikkeling en realisatie van het casco van de Fietsstalling komen voor rekening van Berden. Partijen zullen in het kader van de door hen te maken Financiële Afspraken een huurovereenkomst sluiten voor het casco Fietsstalling. De definitieve contractvorming daaronder begrepen de aan Berden verschuldigde huurpenningen wordt met inachtneming van een elementenraming DO afgerond voordat de Planologische Maatregel door het college voor vaststelling door de raad bij de raad in procedure wordt gebracht. De huurperiode bedraagt 15 jaar met recht van verlenging van huurder.
5. **V&D-locatie: Exploitatie toiletten.** Het Definitieve Plan V&D-locatie zal op de begane grond voorzien in 8 toiletten. De toiletten zijn geopend en toegankelijk voor eenieder (openbaar) binnen winkelopeningstijden maar ook bij opening van de Multizaal (artikel 4 lid 2) of de Horeca (artikel 4 lid 6). Het gaat om gescheiden toiletten voor mannen en vrouwen. 1 van de 8 toiletten is miva. Alle toiletten hebben een deurbreedte van 90cm. Berden aanvaardt de toiletten langjarig te (doen) exploiteren op basis van een met de Gemeente in het kader van de Financiële Afspraken te sluiten exploitatieovereenkomst. Voor de toegang tot de toiletten mag de exploitant een in de markt gebruikelijke vergoeding verlangen. Het is daarbij toegestaan te werken met uitgifte van kortingsvouchers. [REDACTED]
De definitieve contractvorming, daaronder begrepen de aan Berden verschuldigde exploitatievergoeding wordt met inachtneming van een elementenraming DO afgerond voordat de Planologische Maatregel door het college voor vaststelling door de raad bij de raad in procedure wordt gebracht.
6. **V&D-locatie: Woonprogramma.** Het Definitieve Plan V&D-locatie zal voorzien in een woonprogramma conform huidig bestemmingsplan (Raad 15 december 2021) zijnde maximaal 30 woningen. Het Definitieve Plan V&D-locatie voorziet in huurwoningen in het hogere segment. Het door Berden voorzien woningbouwprogramma (28) kan naar wens van Berden met maximaal 5 huur of koopwoningen (koop alleen op locatie HadM) in het hoge segment uitgebreid worden indien hetzelfde aantal woningen in het hoge segment vervallen op de Steenweglocatie. [REDACTED]

7. **V&D locatie: Horeca.** In het Definitieve Plan V&D-locatie zal door Berden naast de aanwezige detailhandel horeca ontwikkeld worden welke Berden wenst te (doen) exploiteren met een lokale ondernemer. De openingstijden ervan zijn verbonden aan de winkeltijden. De horeca zal tevens de Multizaal faciliteren dus ook dan geopend zal zijn mits dit binnen een redelijke termijn (10 kalenderdagen) bekend is gemaakt aan de horecaexploitant. In dit geval zullen de openingstijden weer buiten de openingstijden van de winkeltijden functioneren. De Gemeente spant zich in om te bezien of een buitenterras mogelijk is.
8. **V&D-locatie: Parkeren.** In de parkeerkelder zullen 64 plekken zijn ten behoeve van bewoners en klantenkaarthouders. De wens van Berden is om parkeren voor klantkaarthouders te realiseren waarbij het uitgangspunt is een inspanningsverplichting van Berden om zoekverkeer en overlast te voorkomen. De Gemeente zal aan klantkaarthouders van Berden uitrijkaarten beschikbaar stellen tegen nader door Partijen in de Definitieve Plannen te bepalen tarief en duur in de omliggende gemeentelijke parkeergarages. [REDACTED]
9. **V&D-locatie: Entree.** In het Definitieve Plan V&D-locatie moet voorzien zijn dat de functies warenhuis Berden, de woningen, de openbare fietsenstalling, horeca en de multifunctionele (trouw)zaal ieder eigen ingangen hebben.
10. [REDACTED]
11. **V&D locatie: Openbare Ruimte.** Beheer en onderhoud van de openbare ruimte berust bij de Gemeente. Partijen stellen als onderdeel van het Definitieve Plan V&D-locatie een plan op voor de openbare ruimte plan rondom de te ontwikkelen locaties. Directe aanheling van de openbare ruimte in eigendom bij de Gemeente komt voor rekening en risico Berden. Onder aanheling verstaan Partijen de overgang van de huidige openbare infrastructuur die niet aangepakt hoeft te worden en de strook (tot een meter buiten de bouwterreingrens) tegen de gevel aan die vernieuwd, hersteld of aangepast moet worden.
12. **V&D locatie: Bevoorrading.** Vrachtwagens gaan de winkel bevoorraden. Het Definitieve Plan V&D-locatie zal daarmee rekening hiermee houden dat op donderdagen de Rosmalenstraat tot 14.00 uur is afgesloten in verband met de weekmarkt.
13. **Steenweglocatie: Woonprogramma.** Vide Schetsplan Bijlage 2. Het Definitieve Plan Steenweglocatie zal inhouden dat met het gezicht naar het middenveld/parkeerplaats een appartementencomplex wordt gerealiseerd. Indien geen van de woningen wordt overgeheveld naar de V&D locatie mogen maximaal 37 woningen/appartementen gerealiseerd worden met 3 en 5 lagen, waarbij de verhouding is 1/3 sociaal, 1/3 medium en 1/3 hoog in het huursegment. 20 woningen zullen worden gesitueerd aan het binnenterrein, 13 woningen aan de Rijksweg en 4 maisonnettes aan de Steenweg. [REDACTED]
14. **Steenweglocatie: Gevels.** Het Definitieve Plan Steenweglocatie zal inhouden dat de gevels van bestaande Panden die terugkeren in het eindresultaat worden opgeknapt.

15. **Steenweglocatie:**

16. **Steenweglocatie: Parkeerbalans:** Afgesproken is om voorafgaand aan het opstellen het Definitieve Plan Steenweglocatie de verschillende scenario's inzichtelijk te maken. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein.

17. **Steenweglocatie: Openbare Ruimte.** Beheer en onderhoud van de Openbare Ruimte berust bij de Gemeente. Partijen stellen in het Definitieve Plan Steenweglocatie een plan op voor de openbare ruimte. Directe aanheling van de openbare ruimte in eigendom bij de Gemeente komt voor rekening en risico Berden. Onder aanheling verstaan Partijen de overgang van de huidige openbare infrastructuur die niet aangepakt hoeft te worden en de strook (tot een meter buiten de bouwterreingrens) tegen de gevel aan die vernieuwd, hersteld of aangepast moet worden.

18. **Aanbesteding:** Berden is niet aanbestedingsplichtig, hoeft mitsdien geen aanbesteding te organiseren en is volledig vrij in de keuze van door Berden te selecteren adviseurs, leveranciers en aannemers. Indien de Gemeente enige opdracht ter zake de Projecten zou moeten aanbesteden dan zoeken partijen een oplossing. Is een oplossing niet mogelijk dan kan de Overeenkomst beëindigd worden waarbij artikel 2 lid 5 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 5. Projectorganisatie

1. In het kader van de afstemming tussen Partijen is op het hoogste niveau van de projectorganisatie een **Bestuurlijk Overleg** ingesteld ten behoeve van het nemen van bindende besluiten op het vlak van:
- a) de coördinatie van het proces van uitvoering van de Overeenkomst;
 - b) het zodanig bevorderen van een juiste gang van zaken en het in acht nemen van de Planning, dat vertragingen worden voorkomen;
 - c) eventuele wijzigingen van deze Overeenkomst en het beslissen op de Beslispunten in het bijzonder;

In het Bestuurlijk Overleg hebben zitting namens de Gemeente de portefeuillehouder(s) in het College en namens Berden haar statutair bestuurder of een door deze aan te wijzen vervanger.

2. Het Bestuurlijk Overleg wordt geconvoceerd door de **Regiegroep**. De Regiegroep bereidt alle door het Bestuurlijk Overleg te nemen besluiten voor, ook indien daar derden bij betrokken zijn, en neemt het op zich dat Partijen elkaar onderling informeren over de voortgang en relevante kwesties, risico's en kansen.
3. Namens de Gemeente hebben vanaf het moment van ondertekening van deze Overeenkomst (en tot nadere andersluidende benoeming) in de Regiegroep zitting:
- een projectleider (die voor alle zaken betreffende de Samenwerking aanspreekpunt is voor Berden);

- eventueel een of meerdere andere(n) door de Gemeente aan te wijzen vertegenwoordiger(s) van de Gemeente in het kader van specifieke disciplines of onderwerpen;
- Namens Berden heeft vanaf het moment van ondertekening van deze Overeenkomst (en tot nadere andersluidende benoeming) in de Regiegroep zitting:
- een projectleider (die voor alle zaken betreffende de Overeenkomst aanspreekpunt is voor de Gemeente);
 - eventueel een of meerdere andere(n) door Berden aan te wijzen vertegenwoordiger(s) van Berden in het kader van specifieke disciplines of onderwerpen.

De Regiegroep bepaalt haar eigen vergaderfrequentie.

De leden van de Regiegroep kunnen zich laten vertegenwoordigen of op eigen initiatief laten aanvullen met ter zake kundige in- of externe deskundigen en/of adviseurs. Een externe deskundige heeft geen beslissingsbevoegdheid.

4. Behoudens andersluidende bepaling in de Overeenkomst is het Bestuurlijk Overleg bevoegd de Overeenkomst te wijzigen en op Beslispunten te beslissen.
5. Het Bestuurlijk Overleg zal met het oog de uitvoering van de Overeenkomst, op voordracht van de Regiegroep, voor Partijen bindend beslissen op de Beslispunten zijnde:
 - a) Het vaststellen van de **Definitieve Plannen** voor beide locaties in overeenstemming met deze Overeenkomst, in het bijzonder de kaders van de Schetsplannen. De Definitieve Plannen zullen voldoen aan het bepaalde in artikel 4; en
 - b) Het vaststellen van **Financiële afspraken** in overeenstemming met deze Overeenkomst en in het bijzonder met artikel 4 en de Definitieve Plannen welke afspraken limitatief zien op:
 - i. De voorwaarden waaronder de Gemeente van Berden een *casco voor een Multizaal en Fietsenstalling* zal huren (adequate beschrijving van het te realiseren casco en huurovereenkomst); en
 - ii. De exploitatieovereenkomst **Toiletten**; en
 - iii. Het vaststellen van de *Gemeentelijke bijdrage in de gevel V&D-locatie*.
 - c) Het maken van afspraken die strekken tot het uitwerken van het kostenverhaal en nadeelcompensatie in tussen Partijen te sluiten '**Anterieure Overeenkomsten**' in verband met de Planologische Maatregelen voorzien voor de Projecten.
 - d) Het opstellen en aangaan van de Koopovereenkomst betreffende delen van het Openbaar Gebied door de Gemeente van Berden waarvan de Gemeente nog geen eigenaar is.
 - e) Het opstellen en aangaan van de **Koopovereenkomst V&D Locatie** waarin:
 - i. geregeld is wat de rechtsgevolgen voor de koop zijn indien *het Definitieve Plan V&D-locatie niet of niet tijdig tot uitvoering komt*, zijnde onder meer teruglevering voor het zelfde bedrag als geleverd is en met gesloten beurzen indien het Definitieve Plan V&D-locatie niet of niet tijdig gerealiseerd wordt.
 - ii. de levering conform de Koopovereenkomst moet voorafgegaan zijn door een *Didam-publicatie* waartegen niet door derden met succes een kort geding is ingesteld.
 - iii. voorafgaand aan het sluiten van de Koopovereenkomst moet uit een *taxatie* van gemeentewege blijken dat de marktwaarde van het aan Berden te verkopen vastgoed [REDACTED]
 - iv. wordt verzekerd dat indien de retailactiviteiten zoals deze op de V&D-locatie uitgevoerd zullen worden door Berden op welke grond dan ook gestaakt worden en een derde vervolgens de V&D-locatie, geheel of gedeeltelijk, wenst te verwerven de Gemeente het recht heeft de V&D-locatie, althans het door de

derde te verwerven deel, tegen dezelfde condities als het aanbod van de derde te verwerven (eerste recht van koop);

6. De Regiegroep kan werkgroepen instellen en opheffen indien zij dat dienstig acht voor de uitvoering van de Overeenkomst. Zulke werkgroepen kunnen door de Regiegroep onder meer belast worden met de voorbereiding van besluiten en Beslispunten. Werkgroepen zijn over hun werkzaamheden verantwoording verschuldigd aan de Regiegroep.
7. Van de vergaderingen van het Bestuurlijk Overleg wordt een verslag gemaakt, inclusief afsprakenlijst. De verslagen (inclusief afsprakenlijst) worden in de eerstvolgende vergadering besproken door het Bestuurlijk Overleg en vastgesteld. De concept-verslagen worden na de betreffende vergadering per e-mail rondgestuurd binnen het Bestuurlijk Overleg.
8. Besluiten door het Bestuurlijk Overleg en de Regiegroep worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is.

Artikel 6. Publiekrechtelijke medewerking

1. De Definitieve Plannen zullen niet in overeenstemming zijn met het vigerende planologisch regiem.

9.

10. De Gemeente althans haar bestuursorganen behouden ongewijzigd de publiekrechtelijke bevoegdheden, taken, verantwoordelijkheden en verplichtingen op grond van de wet. Dit houdt in dat er geen sprake van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming door de Gemeente zal zijn, indien het beoogde resultaat van deze Overeenkomst niet of niet in de beoogde vorm tot stand komt ten gevolge van de rechtmatige toepassing door de Gemeente of haar bestuursorganen van wet- en regelgeving in welk geval de Gemeente niet tot nakoming noch enigerlei vergoeding van schade, kosten en interesten aan Berden is gehouden.

Artikel 7. Kostenverhaal en Nadeelcompensatie

1. De Gemeente zal de Planologische Maatregel in procedure brengen zodra Partijen overeenstemming hebben bereikt over het kostenverhaal en nadeelcompensatie door het sluiten van een Anterieure Overeenkomst.

Artikel 8. Inkoop

1. Indien onduidelijkheid bestaat over de vraag of een beider Partijen een rechtsplicht heeft strekkende tot aanbesteding of tot inachtneming van beleidsregels of transparantiebeginselen zal daarover onafhankelijk juridisch advies worden ingewonnen.
2. Met het oog op de beheersing van eventuele aanbestedingsrisico's verricht de Gemeente, in overleg met Berden, een zogeheten **Ex Ante Publicatie**.

Artikel 9. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen

1. Indien ter zake de realisatie van het Definitieve Plan voor de V&D-locatie door de Gemeente nieuwe zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen gevestigd dienen te worden ter bestendiging van deze rechten, plichten en bedingen, zullen die nader worden uitgewerkt in een notariële akte, waaraan Partijen zich verplichten tegen redelijke voorwaarden medewerking te verlenen.
2. Berden en diens rechtsopvolger(s) of kopers moeten gedogen dat onder meer palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven gronden in het Projectgebied worden aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met Berden overlegd, waarbij de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf rekening zal houden met alle redelijke voorstellen van Berden en ervoor zal (dienen) zorg (te) dragen dat een en ander niet zal leiden tot een aantasting of beperking van de gebruikswaarde en/of functionaliteit van het Project. Berden of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden.
3. De voornoemde onderdelen van dit artikel alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van gronden in het Projectgebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

Artikel 10. Communicatie

1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheid ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
2. Het in dit artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en

Parafen:

Pagina 14 van
parafen: bestuurders Berden

verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures, alsmede de herinrichting van de Openbare Ruimte; daar ligt het primaat bij de Gemeente althans de bevoegde bestuursorganen.

3. De verschillende doelgroepen in het kader van communicatie, de overlegmomenten daarbij en de taak- en rolverdeling daarin worden binnen de Regiegroep afgestemd en indien de Regiegroep dat nodig acht aan het Bestuurlijk Overleg voorgelegd.

Artikel 11. Toepasselijk recht en geschillen

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

Artikel 12. Duur

1. Deze Overeenkomst geldt vanaf de dag dat de opschortende voorwaarden vervuld zijn en eindigt als de Projecten gerealiseerd zulks met uitzondering van bepalingen die een langere werking hebben en uitgezonderd een tussentijdse beëindiging in overeenstemming met deze Overeenkomst of de wet.

Artikel 13. Tussentijdse beëindiging / ontbinding

1. Elke Partij heeft het recht om na voorafgaande ingebrekestelling middels aangetekende brief onder het stellen van een redelijke termijn, zonder dat rechtelijke tussenkomst is vereist, deze overeenkomst te ontbinden indien zijn wederpartij een of meer krachtens deze overeenkomst opgelegde verplichting(en) binnen de gestelde termijn niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, en deze tekortkoming dermate ernstig is dat deze de ontbinding van deze overeenkomst rechtvaardigt.
2. Voor het bepaalde in lid 1 van dit artikel geldt dat ontbinding door de genoemde partij(en) kan worden ingeroepen indien en voor zover het van toepassing worden van de betreffende ontbindingsgrond niet verwijtbaar is aan de partij die gebruik wenst te maken van deze ontbindingsgrond.
3. Partijen zullen niet eerder tot ontbinding van deze Overeenkomst over gaan, dan nadat zij met elkaar in overleg getreden zijn over een mogelijke oplossing. Dit overleg tussen Partijen dient plaats te vinden binnen één maand nadat één van Partijen aan de andere partij schriftelijk heeft aangegeven in overleg te willen treden in het kader van het bepaalde in dit artikel. Partijen komen overeen gedurende een periode van maximaal twaalf maanden te bekijken of tot een oplossing kan worden gekomen ter realisering van de Definitieve Plannen. De overeenstemming hierover dient schriftelijk tussen Partijen te worden vastgelegd binnen de voornoemde periode van twaalf maanden. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen met betrekking tot Definitieve Plannen, zijn Partijen gerechtigd deze Overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in lid 1 van dit artikel te ontbinden.

Artikel 14. Overdracht rechtspositie

1. Berden is niet gerechtigd haar rechtspositie, waaronder mede te verstaan rechten en plichten, uit hoofde van deze Overeenkomst of hieruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of ten dele aan derden over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
2. De Gemeente is bevoegd aan het verlenen van enige toestemming zoals bedoeld in lid 1, nadere bedingen, bepalingen en voorwaarden te verbinden die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in deze Overeenkomst. De Gemeente zal derhalve haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Pure fiscale redenen zullen geen grond voor onthouding van goedkeuring vormen.

Parafen

Pagina 15 van
parafen: bestuurders Berden

3. Berden verplicht zich jegens de Gemeente alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, het onderhavige artikel daaronder begrepen, in geval van (geheel of gedeeltelijke) overdracht van zijn rechtspositie aan zijn rechtsopvolger(s) onder zowel algemene of bijzondere titel en/of (zakelijk) gerechtigden, bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de Gemeente op te leggen.

Artikel 15. Overmacht

1. Indien en zodra een partij door overmacht wordt verhinderd in de uitvoering van haar verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst, dan dient zij de wederpartij daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
2. Indien één der Partijen een beroep doet op overmacht, zoals hiervoor bepaald, treden Partijen onmiddellijk met elkaar in overleg teneinde vast te stellen of dat beroep terecht wordt gedaan en zo ja, op welke wijze de gevolgen daarvan worden geregeld, waarbij zij in redelijkheid beslissen, welke van de na te melden mogelijkheden worden gebruikt:
 - a. geheel of gedeeltelijk uitstel van de uitvoering en derhalve een wijziging van de Planning;
 - b. wijziging van Definitieve Plannen of van een gedeelte daarvan;
 - c. indien sprake is van blijvende overmacht, gehele of gedeeltelijke beëindiging van de Overeenkomst.

Artikel 16. Fiscale aspecten

1. Onverminderd het in deze Overeenkomst bepaalde ten aanzien van fiscale aspecten verbinden Partijen zich jegens elkaar te streven naar het verkrijgen van de meest gunstige fiscale situatie ten gunste van de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 17. Intellectuele eigendom

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

Artikel 18. Slotbepalingen

1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
2. Over de inhoud van deze Overeenkomst hebben Partijen volledige wilsovereenstemming bereikt. De mogelijk eerdere mondelinge dan wel schriftelijke overeenstemming tussen Partijen wordt geacht in deze Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.
3. Indien een deel van deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van deze Overeenkomst onverlet. In geval van het nietige of vernietigbare deel geldt dan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 van het Burgerlijk Wetboek, hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien Partijen op de hoogte zouden zijn geweest van de nietigheid over vernietigbaarheid. De Partijen treden over de bepalingen in deze Overeenkomst welke nietig dan wel vernietigbaar blijken te zijn gezamenlijk in overleg teneinde een vervangende regeling te treffen, in die zin dat de strekking van deze Overeenkomst behouden blijft.
4. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst of aanvullende overeenkomsten dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van deze Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze bevoegd zijn genomen en schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.

Parafen:



Pagina 16 van
parafen: bestuurders Berden



5. Indien derden met een beroep op de Wet inzage verzoeken in-, dan wel een afschrift verzoeken van deze Overeenkomst, dan geeft de Gemeente aan dat verzoek uitvoering behoudens weigeringsgronden in de wet.
6. Zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van zowel de Gemeente als Berden is het niet toegestaan deze uitgave of delen hiervan te vermenigvuldigen of op enige wijze openbaar te maken. Het voorgaande laat onverlet wettelijke verplichtingen de Raad en het publiek te informeren.

Artikel 19. Bijlagen

De hierna genoemde bij deze Overeenkomst gevoegde en door beide Partijen gewaarmerkte bijlagen, maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van (het lichaam van) deze Overeenkomst enerzijds en een bijlage anderzijds, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst.

1. Schetsplan V&D-locatie
2. Schetsplan Steenweg-locatie
3. Haalbaarheidstoets V&D locatie
4. Haalbaarheidstoets Steenweg-Locatie
5. Planning

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

namens de Gemeente Sittard-Geleen,	namens Berden Sittard Vastgoed BV
	
De heer L.G.A.J. Geilen (wethouder)	
Sittard-Geleen, d.d.	
	Namens Metis Venlo BV
	
De heer A.L.W.G. Houtakkers (wethouder)	
Sittard-Geleen, d.d. 27/3 / '24	

Parafer

Pagina 17 van
parafen: bestuurders Berden