Intentieovereenkomst
herontwikkeling Maria Mediatrix Borne

GEMEENTE BORNE

CONCEPT

Versie: gewijzigd concept naar aanleiding van NVI I

Datum: 22 maart 2022

ONDERGETEKENDEN:

A. **<……>** te dezen handelend in zijn hoedanigheid van <wethouder/burgemeester> van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE BORNE**, kantoorhoudende aan het Rheineplein 1 te Borne (postcode 7622 DG), correspondentieadres: Postbus 200, 7620 AE Borne, de gemeente Borne op grond van artikel 171 lid 1/2 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van het besluit van de burgemeester en wethouders van de gemeente Borne genomen op ….. 2021, nummer ……, mede gelet op artikel 160, lid 1 sub d van de Gemeentewet,

de gemeente Borne hierna ook te noemen: *"(de) Gemeente*"

en;

B. **<…….>**

hierna ook te noemen: "Initiatiefnemer"

Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook aan te duiden als "*Partijen*".

OVERWEGENDE DAT:

a) de Gemeente de locatie Bornerbroeksestraat 103 - gelegen in het buurtschap Azelo - in 2018 heeft gekocht met het voornemen een de gedeelte van de grond en opstallen vooralsnog in eigendom te houden en een gedeelte van de grond en opstallen (het Onroerend goed) af te stoten (te verkopen) aan een derde partij die de locatie voor eigen rekening en risico zal (her)ontwikkelen, (her)inrichten en exploiteren;

b) op 2 februari 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met uitgangspunten voor herontwikkeling van de locatie Maria Mediatrix, mede als onderlegger te hanteren voor een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied;

c) de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Borne" (vastgesteld in 2017) op het moment van ondertekenen van deze Overeenkomst nog dient te worden afgerond;

d) Gemeente voor het af te stoten (te verkopen) gedeelte (het Onroerend goed) een transparante Selectie- en verkoopprocedure heeft gestart met het doel op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria een koper te selecteren die het Onroerend goed vervolgens voor eigen rekening en risico zal (her)ontwikkelen, (her)inrichten en exploiteren;

e) Initiatiefnemer in deze Selectie- en verkoopprocedure voor de koop en herontwikkeling/-inrichting en exploitatie op <datum> een Aanbieding heeft gedaan;

f) de Aanbieding van Initiatiefnemer door de Gemeente binnen het beoordelingskader zoals neergelegd in de Selectie- en verkoopprocedure is beoordeeld als de Aanbieding met de beste prijs-kwaliteitsverhouding (BPKV) en daarom in aanmerking komt voor gunning van onderhavige intentieovereenkomst (hierna: "(de) Overeenkomst");

g) Partijen in dat kader onderhavige Overeenkomst wensen aan te gaan en waarin de intenties, onderlinge rechten en verplichtingen en voorwaarden zijn vastgelegd waaronder een mogelijke Koopovereenkomst kan worden gesloten en Uitgifte kan plaatsvinden;

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

Voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring

Deze overeenkomst komt niet tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het bevoegde orgaan van de gemeente Borne daartoe heeft besloten en beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend.

CONCEPT

1 Begrippen

Hieronder volgt een overzicht van definities van enkele begrippen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven. Gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd tenzij uit de context anderszins moet worden afgeleid..

- **Aanbieding**
  De door Initiatiefnemer in de Selectie- en verkoopprocedure ingediende aanbod, o.a. bestaande uit een projectplan voor de herontwikkeling/-inrichting en exploitatie alsmede een geboden koopprijs voor de koop van het Onroerend goed.
- **Algemene gronduitgiftevoorwaarden**
  Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de Gemeente Borne.
- **Annex**
  Aanhangsel bij deze Overeenkomst, Annexen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst in de rangorde als in artikel 4 bepaald.
- **Selectie- en verkoopprocedure**
  De aan deze Overeenkomst voorafgaande doorlopen selectie- en verkoopprocedure ten behoeve van de Herontwikkeling Maria Mediatrix.
- **Overeenkomst**
  Deze intentieovereenkomst.
- **Koopovereenkomst**
  De overeenkomst tot koop/verkoop van het Onroerend goed, waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak aan de koper uit te geven en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
- **Uitgifte**
  De levering van het Onroerend goed door middel van het verlijden van een notariële akte van levering volgend op de in de Koopovereenkomst neergelegde titel om daarmee eigendomsoverdracht van het Onroerend goed te bewerkstelligen.
- **Uitvoeringsplan en -ontwerp**
  Het plan/ontwerp dat gedurende deze Overeenkomst door Initiatiefnemer wordt opgesteld als nadere precisiering van de Aanbieding.
- **Onroerend goed**
  Het gedeelte van de grond en opstallen dat voorwerp van de potentiële grondtransactie vorm als hierna onder artikel 2 vermeld.
- **Plangebied**
  het gehele gebied aan de locatie Maria Mediatrix, Bornerbroeksestraat 103 zoals in de overwegingen omschreven, waarvan het Onroerend goed onderdeel uitmaakt.
- **Proceduredocumenten**
  Alle documenten die in de Selectie- en verkoopprocedure door de Gemeente Borne aan de Initiatiefnemer zijn verstrekt.

CONCEPT

2 Doel van de Overeenkomst, duiding perceel en huidig gebruik

2.1 Partijen beogen met deze Overeenkomst:

a) vast te leggen elkaars intenties; onderlinge rechten en verplichtingen alsmede de wijze waarop en de voorwaarden waaronder een mogelijke Koopovereenkomst kan worden gesloten en Uitgifte kan plaatsvinden;

b) overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder, en de wijze waarop, de Gemeente de Initiatiefnemer kan faciliteren bij de ontwikkeling van het Onroerend goed en dit vervolgens daar waar nodig/mogelijk vast te leggen in een anterieure overeenkomst van grondexploitatie ex artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening;

2.2 De Gemeente is eigenaar van het Plangebied en de Onroerende zaak die het object van de Overeenkomst vormt, bestaande uit een herontwikkellocatie Maria Mediatrix (à 35165 m2) gelegen aan, Bornerbroeksestraat 103, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid aaneengesloten gedeelte ter grootte van ongeveer 339 are, 95 centiare van het perceel kadastraal bekend als Gemeente Borne sectie E nummers 5576 en 5612 (geheel) en 5577 (gedeeltelijk), zoals middels rode arcering/inkleuring aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende en als zodanig door Partijen gewaarmerkte tekening (**Annex i: 'Tekening Onroerend goed en kaart Plangebied**').

2.3 In verband met het internationale conflict in Europa/Rusland/Ukraine heeft de Gemeente ten tijde van het ondertekenen van deze Overeenkomst de Onroerende zaak tijdelijk in gebruik gegeven ten behoeve van de opvang van vluchtelingen uit de Oekraïne en/of overige delen van Europa. Het is thans nog niet duidelijk binnen welke termijn dit tijdelijke gebruik zal eindigen. Daardoor is het gehele tijdspad voor de beoogde herontwikkeling onzeker. Initiatiefnemer is bekend met deze onzekerheid en accepteert de omstandigheid dat de noodzakelijke planologische wijzigingen als bedoeld in artikel 6 gedurende deze opvang formeel niet kunnen worden afgerond en/of de opvang dusdanig langdurig van aard is dat de Overeenkomst tussentijds wordt opgezegd conform artikel 13.

3 Looptijd

3.1 Deze Overeenkomst komt tot stand door ondertekening door beide Partijen eindigt:

a) zodra Partijen de Koopovereenkomst sluiten; of

b) op **31 januari 2024**, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten om de Overeenkomst te verlengen. Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een daartoe strekkende en door beide partijen ondertekende verklaring.

3.2 Het bepaalde in dit artikel laat de mogelijkheden voor tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst als o.a. bedoeld in artikel 13 onverlet.

CONCEPT

4 Toepasselijkheid documenten, rangorderegeling

4.1 De volgende contractdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor Partijen uit deze Overeenkomst voortvloeien:

c) dwingendrechtelijke regels van overheidswege, waaronder Bouwbesluit;

d) definitief opgemaakte en door Partijen ondertekende Overeenkomst zonder Annexen;

e) de bij deze Overeenkomst gevoegde Annexen:

I. Annex i. Tekening Onroerend goed en kaart Plangebied
II. Annex ii. Gronduitgifte voorwaarden gemeente Borne
III. Annex iii. Nota van Uitgangspunten <d.d.>
IV. Annex iv. Overige informatie Onroerend goed/Plangebied

f) Proceduredocumenten, bestaande uit:

I. Nota's van inlichtingen <d.d>
II. Uitnodiging deelname Selectie- en verkoopprocedure herontwikkeling Maria Mediatrix Borne <d.d.>

g) Aanbieding Initiatiefnemer <d.d.>

4.2 Indien de Overeenkomst en/of de inhoud van één of meerdere Annexen onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit de Overeenkomst voortvloeit, de in artikel 4.1 van deze Overeenkomst vermelde rangorde, waarbij een hoger genoemd document prevaleert boven het lager genoemde. Bij tegenstrijdigheden tussen documenten met een gelijkluidende rangorde gaat een document van een recentere datum voor een document van een oudere datum.

5 Verdere detaillering van het ontwerp en uitvoering

5.1 Zoals reeds in de overwegingen van deze Overeenkomst is aangegeven vormt de door Initiatiefnemer te realiseren herontwikkeling/-inrichting en exploitatie een onderdeel van de herontwikkelingsopgave van het gehele Plangebied. Gelet op de nauwe samenhang met de mogelijk door de Gemeente uit te voeren ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden betreffende het Plangebied buiten het Onroerend goed evenals de ontwikkelingen in verband met de tijdelijke opvang als bedoeld in artikel 2.3, maakt dat afstemming tussen Partijen in aanloop naar en gedurende de herontwikkeling/-inrichting en exploitatie gewenst (zowel inhoudelijk als in tijd/planning).

5.2 Initiatiefnemer heeft reeds bij zijn Aanbieding een projectplan, met onder andere eerste (schets)ontwerptekeningen en planuitwerking van de door Initiatiefnemer te realiseren herontwikkeling/-inrichting en exploitatie aan de Gemeente aangeboden. Een van de belangrijkste pijlers van de herontwikkeling van het Onroerend goed is dat er naast een gevarieerd programma sprake dient te zijn van instandhouding van de bestaande gebouwen zoals deze er stonden in 1953. Ook dient de herontwikkeling/-inrichting en exploitatie van het Onroerend goed te passen binnen de kaders zoals in de Nota van Uitgangspunten (Annex iv) vastgelegd.

CONCEPT

5.3 Voordat tot een Koopovereenkomst kan worden overgegaan en om planologische medewerking vanuit de Gemeente mogelijk te maken, is nadere detaillering van de Aanbieding noodzakelijk. Initiatiefnemer zal dan ook het in de Aanbieding opgenomen projectplan, zoals door haar ingediend in de Selectie- en verkoopprocedure, gedurende deze Overeenkomst onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico nader concretiseren/uitwerken in een Uitvoeringsplan en -ontwerp. Dit Uitvoeringsplan en -ontwerp dient minimaal te voldoen aan het in de Aanbieding gepresenteerde projectplan alsmede aan de overige contractdocumenten als voormeld in 4.1. (waaronder doch niet uitsluitend de Nota van Uitgangspunten dat een belangrijk toetsingskader vormt).

5.4 Nadat de inhoud van het Uitvoeringsplan en -ontwerp door Partijen in gezamenlijkheid is vastgesteld, geldt deze als nadere precisiering van de Aanbieding van Initiatiefnemer en zal deze als uitgangspunt gelden voor de op te stellen Koopovereenkomst en mogelijk daaropvolgende Uitgifte.

5.5 Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst en/of vaststelling van bovengemeld Uitvoeringsplan en -ontwerp kan Initiatiefnemer geen enkel recht op of toezegging tot het sluiten van een Koopovereenkomst en/of anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie, in procedure brengen van een plan, ontwikkeling en/of realisatie ontlenen. De Gemeente is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer indien de Gemeente tot de conclusie komt dat de Aanbieding c.q. het Uitvoeringsplan en -ontwerp niet haalbaar lijkt c.q. voor haar niet aanvaardbaar is.

5.6 De vaststelling van het Uitvoeringsplan en -ontwerp als voormeld geldt overigens als één van de cumulatieve voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens kan worden overgegaan tot het aangaan van de Koopovereenkomst en/of Uitgifte als hierna in artikel 7 is bepaald.

6 Planologie

6.1 Zoals in de overwegingen reeds beschreven is voor het kunnen realiseren van de herontwikkeling/-inrichting en exploitatie een planologische wijziging noodzakelijk in de vorm van een (al dan niet partiële) herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Borne” (vastgesteld in 2017). Deze herziening dient te zijn afgerond het moment van ondertekenen van de Koopovereenkomst en geldt derhalve als één van de cumulatieve voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens kan worden overgegaan tot het aangaan van de Koopovereenkomst als hierna in artikel 7 is bepaald.

6.2 Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning. De leges en de kosten van de aanvraag zijn voor rekening van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer verbindt zich om geen aanvragen voor publiekrechtelijke medewerking in te dienen die strijdig zijn met de Aanbieding en Uitvoeringsplan en -ontwerp.

6.3 Initiatiefnemer realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad om een door Initiatiefnemer op basis van de Aanbieding respectievelijk Uitvoeringsplan en -ontwerp op te stellen bestemmingsplan al dan niet vast te stellen c.q. goed te keuren en dat

CONCEPT

de beoordeling en vaststelling van het de Gemeente van het Uitvoeringsplan en -ontwerp als beschreven in artikel 5, nimmer kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. De uiteindelijke vaststelling van een planologisch besluit en verlening van een omgevingsvergunning geschiedt voorts aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden. Zie tevens artikel 8.2.

7 Contractvorming Koopovereenkomst

7.1 Gemeente en Initiatiefnemer voeren overleg over de door de Initiatiefnemer gedane Aanbieding en het Uitvoeringsplan en -ontwerp evenals de definitieve inhoud van de op te stellen Koopovereenkomst en de voorwaarden waaronder Uitgifte zal plaatsvinden teneinde tot overeenstemming te komen over de inhoud daarvan. Gedurende deze onderhandelingen zullen Partijen rekening houden met elkanders gerechtvaardigde belangen.

7.2 Als voorwaarden voor de Koopovereenkomst geldt dat:

a) een koopsom wordt opgenomen gelijk aan de door Initiatiefnemer in zijn Aanbieding Geboden kooprijs, per 31 januari 2024 is de Gemeente evenwel gerechtigd om deze Geboden kooprijs te indexeren conform de consumentenprijsindex van het CBS. De eerste indexering op 31 januari 2024 vindt plaats door de mutatie van het alsdan laatste gepubliceerde cijfer ten opzichte van het "Tweede Kwartaal" van het jaar 2022 toe te passen, en vindt daarna steeds per kwartaal plaats door de mutatie van het laatste gepubliceerde kwartaalcijfer ten opzichte van het daaraan voorafgaande gepubliceerde kwartaalcijfer;
b) een bankgarantie of waarborgsom wordt opgenomen ter waarborg van de in de Koopovereenkomst neergelegde verplichtingen;
c) de realisatie en juridische borging van de inhoud van het goedgekeurde Uitvoeringsplan en -ontwerp conform Aanbieding (zie artikel 5) wordt vastgelegd;
d) de herzieningsprocedure bestemmingplan is afgerond en het Uitvoeringsplan en -ontwerp daaronder mogelijk wordt gemaakt;
e) dat de Koopovereenkomst niet eerder tot stand komt dan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Borne besloten heeft tot het aangaan van bedoelde Koopovereenkomst.

7.3 Indien Partijen in redelijkheid niet tot overeenstemming over de inhoud van de Koopovereenkomst kunnen komen, dan is dit een grond voor tussentijdse beëindiging conform artikel 13 mits zij, deze schriftelijk, met redenen omkleed, mededeling doet van de beëindiging van de onderhandelingen en Initiatiefnemer daarbij onvoorwaardelijk van haar gedane bindende prijsaanbieding, respectievelijk onderdelen daarvan, ontslaat.

8 Taak- en rolverdeling

8.1 Partijen zullen bij de uitvoering van deze Overeenkomst de taakverdeling conform het bepaalde in deze Overeenkomst in acht nemen. De Initiatiefnemer zal bij de uitvoering van de Overeenkomst een voortrekkersrol vervullen en waar nodig en/of gewenst het initiatief nemen om de nodige voortgang bij de uitvoering van de Overeenkomst te bewerkstelligen.

CONCEPT

8.2 Deze Overeenkomst, alsmede alle daaruit voortvloeiende overeenkomsten en/of rechtshandelingen laten de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente onverlet. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van niet-nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze bevoegdheden en verantwoordelijkheden naar het oordeel van de Gemeente eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die in strijd zijn met het bepaalde in deze Overeenkomst of die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de herontwikkelingsopgave.

8.3 Partijen hebben regelmatig overleg over de voortgang van de uitvoering van deze Overeenkomst. Partijen wijzen elk een contactpersoon aan die bevoegd is om namens de betreffende partij werkafspraken te maken. Correspondentie op schrift en via email verloopt via de contactpersonen.

8.4 Partijen betrachten de nodige transparantie bij het overleg in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, mede inhoudende dat Partijen elkaar de informatie verschaffen die nodig is om de in deze Overeenkomst toebedeelde taken goed uit te kunnen voeren, zulks onverminderd geheimhoudings- en vertrouwelijkheidsverplichtingen op grond van de wet of jegens derden. In het kader van de voornoemde transparantie zal Initiatiefnemer aan de Gemeente volledig inzicht verschaffen in de opbouw en onderbouwingen van de financiële analyses en berekeningen die ten grondslag liggen aan de vaststelling van de haalbaarheid van het Uitvoeringsplan en -ontwerp, zulks in lijn met hetgeen door Initiatiefnemer reeds in diens Aanbieding heeft gepresenteerd.

9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

9.1 De Onroerende zaak blijft gedurende de looptijd van deze Overeenkomst voor rekening en risico van de Gemeente en het is Initiatiefnemer gedurende de looptijd van deze Overeenkomst niet toegestaan om aan, op, in, boven, of onder het Onroerend goed in gebruik te nemen en/of werkzaamheden/onderzoeken te verrichten en/of te betreden zonder toestemming van de Gemeente, de Gemeente kan (mede gelet op het tijdelijk gebruik als bedoeld in artikel 2.3) voorwaarden aan deze toestemming verbinden.

9.2 Indien de Onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang door overmacht wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht zo spoedig mogelijk nadat het onheil haar bekend is geworden, de Initiatiefnemer hiervan in kennis te stellen.

9.3 Indien de Onroerende zaak gedurende de looptijd van deze Overeenkomst door overmacht (daaronder in ieder geval begrepen internationale conflicten, gewelddadige en gewapende acties) wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, waardoor uitvoering van de Aanbieding respectievelijk Uitvoeringsplan en -ontwerp niet meer mogelijk is, kan deze Overeenkomst door één der Partijen worden opgezegd, zonder dat Partijen ten opzichte van elkaar tot enige schadevergoeding zijn gehouden.

10 Overdracht rechtsverhouding

10.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechtsverhouding voortvloeiend uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen. De Gemeente kan aan de schriftelijke toestemming nadere voorwaarden verbinden.

11 Kostenverdeling

11.1 Elke Partij bij deze Overeenkomst zal haar eigen kosten in verband met de totstandkoming van deze Overeenkomst dragen, alsmede de kosten verband houdende met de onderhandelingen, voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst, inclusief de kosten en honoraria van juridische adviseurs, accountants, financiële adviseurs en andere experts.

11.2 Elke Partij bij deze Overeenkomst zal haar eigen kosten in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst dragen, behoudens indien uit deze Overeenkomst een andere regeling voortvloeit.

12 Geheimhouding

12.1 Geen Partij maakt de informatie en gegevens die haar bekend is geworden met betrekking tot de inhoud van deze Overeenkomst, de overeenkomsten die eventueel voortvloeien uit de Overeenkomst en de inhoud van de door Partijen reeds gevoerde en nog te voeren onderhandelingen op enige wijze openbaar, kenbaar of anderszins toegankelijk voor derden. Elke Partij staat ervoor in dat haar werknemers, leidinggevende organen of door haar ingeschakelde onderaannemer deze geheimhouding eveneens betrachten.

12.2 De geheimhoudingsplicht van Partijen heeft geen betrekking op informatie of gegevens:

a. die Initiatiefnemer aan een onderaannemer/financier moet verstrekken om zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst uit te oefenen, respectievelijk na te komen;

b. die een Partij op grond van wetgeving, regelgeving (waaronder doch niet uitsluitend de Wet openbaarheid van bestuur), een rechtelijke uitspraak en/of een arbitraal vonnis verplicht is te verstrekken, of nodig heeft in het kader van financiële en verslaglegging;

c. indien deze informatie en/of gegevens publiekelijk bekend zijn geworden zonder dat dit een Partij kan worden verweten;

d. waarvoor een Partij de andere Partij schriftelijk toestemming heeft gegeven om deze te openbaren;

e. die Initiatiefnemer aan een onderaannemer/financier dient te verstrekken in het kader van een financiering.

CONCEPT

13 Tussentijdse beëindiging

13.1 Ieder der Partijen is bevoegd om de Overeenkomst eenzijdig tussentijds op te zeggen indien:

a. Partijen niet tot overeenstemming komen over de definitieve inhoud aangaande de Koopovereenkomst (zie artikel 7.3 als voormeld);

b. sprake is van dwingende redenen voor een Partij om van een verdere samenwerking ter zake van de herontwikkeling/-inrichting en exploitatie van het Onroerend goed af te zien;

c. sprake is van onvoorziene omstandigheden voor een Partij die van dien aard zijn dat de andere Partij niet redelijkerwijs de onverkorte nakoming van de Overeenkomst kan verlangen (waaronder de situatie als vermeld onder artikel 9.3);

d. door Planologische omstandigheden en/of indien de tijdelijke opvang als bedoeld in artikel 2.3 dusdanig langdurig van aard is dat realisatie van de Aanbieding respectievelijk Uitvoeringsplan en -ontwerp niet of niet binnen een voor Partijen redelijk aanvaardbare termijn haalbaar blijken te zijn;

e. de herontwikkeling/-inrichting en exploitatie niet op verantwoorde wijze is te realiseren, bijvoorbeeld door wijzigingen in de marktsituatie, in de risicosfeer, etc.;

13.2 Opzegging van deze Overeenkomst vindt plaats door een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de wederpartij zonder dat een rechterlijke tussenkomst is vereist, waarin ten minste de grond van de beëindiging dient te worden vermeld alsmede de datum waarop de Overeenkomst zal eindigen. Alvorens over te gaan tot een opzegging, zal de desbetreffende Partij de andere Partij schriftelijk op de hoogte stellen van dit voornemen en zullen Partijen met elkaar in overleg treden teneinde te trachten de redenen voor de beoogde opzegging van deze Overeenkomst weg te nemen (indien mogelijk).

13.3 De Gemeente is daarnaast bevoegd om de Overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen indien de Initiatiefnemer (en/of één van de rechtspersonen waaruit Initiatiefnemer bestaat) in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling heeft aangevraagd, haar crediteuren een onderhands akkoord heeft aangeboden, dan wel in liquidatie treedt of anderszins in aanzienlijke mate in haar vermogen om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. De opzegging dient schriftelijk plaats te vinden en te zijn gericht aan de ander Partij, zonder dat een rechterlijke tussenkomst is vereist.

13.4 De Partij die op de voet van het bepaalde in dit artikel de Overeenkomst opzegt, is geen kosten of schade, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, verschuldigd aan de andere Partijen. Iedere Partij draagt zijn eigen kosten en schade.

14 Integriteit

14.1 Het is Initiatiefnemer bekend dat de Gemeente contractsvrijheid heeft en alleen wil samenwerken met en overeenkomsten aan wil gaan en in stand wil houden met (rechts)personen die integer handelen en die zowel zelf als gelieerde vennootschappen als partijen waar zij mee handelt niet gelieerd kunnen worden -in de ruimste zin des woords- aan

CONCEPT

strafrechtelijke feiten. Het doel van de Gemeente hiermee is om vermenging van de onder- en bovenwereld en ondermijning van de maatschappij zoveel mogelijk te voorkomen;

14.2 Initiatiefnemer verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst dat zij, haar bestuur en directie en aan haar gelieerde vennootschappen geen strafbare feiten hebben begaan en daar ook niet van verdacht worden.

14.3 Initiatiefnemer, haar bestuur en directie en aan haar gelieerde vennootschappen zullen zich gedurende de looptijd van deze Overeenkomst integer gedragen, wat in ieder geval inhoudt dat zij geen strafbare feiten mogen begaan en dat zij daar ook niet van verdacht mogen worden.

14.4 Initiatiefnemer zal gedurende de looptijd van deze Overeenkomst niet samenwerken met of gelieerd -in de ruimste zin des woords- kunnen worden aan derden die strafbare feiten hebben gepleegd of daarvan verdacht worden.

14.5 Indien de Gemeente vermoedt of weet dat Initiatiefnemer, haar bestuur, haar directie en/of aan haar gelieerde vennootschappen handelt c.q. handelen in strijd met het bepaalde in lid 3 of 4 en/of dat de in lid 2 bedoelde verklaring onjuist is, is de Gemeente te allen tijde gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst op te zeggen of te ontbinden en/of niet de in artikel 7 bedoelde Koopovereenkomst aan te gaan. Deze opzegging of ontbinding dient schriftelijk plaats te vinden. Initiatiefnemer heeft bij opzegging of ontbinding als bedoeld in dit artikel geen recht op vergoeding van schade, kosten, interesten, gederfde winst of hoe dan ook genaamd.

14.6 Initiatiefnemer is ermee bekend dat de Gemeente te allen tijde de bevoegdheid heeft om in het kader van de omgevingsvergunning, maar ook in het kader van deze Overeenkomst en eventuele opvolgende Koopovereenkomst en Uitgifte een Bibob-toets te doen. Zulks geldt onverminderd de mogelijkheid dat eventueel voorafgaand aan deze Overeenkomst reeds Bibob-toetsen zijn uitgevoerd.

15 Exclusiviteit

15.1 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst werken Partijen exclusief met elkaar samen om te komen tot een mogelijke Koopovereenkomst en Uitgifte. Indien deze Overeenkomst voortijdig wordt beëindigd dan wel indien aan het einde van de looptijd van deze Overeenkomst Partijen niet tot een Koopovereenkomst zijn gekomen, is de exclusiviteit beëindigd en staat het de Gemeente vrij om met derden in onderhandeling te treden over de herontwikkeling/-inrichting en exploitatie van het Onroerend goed en hierover ook overeenkomsten aan te gaan, zonder dienaangaande belemmerd te worden door de Initiatiefnemers. Het vorenstaande laat de eigendoms- en auteursrechten van Initiatiefnemer onverlet.

CONCEPT

15.2 In voorkomend geval als bedoeld onder lid 1 is de Gemeente Borne ook telkens vrij om een intentieovereenkomst respectievelijk Koopovereenkomst te sluiten en tot Uitgifte over te gaan (zonder opnieuw een selectie/verkoopprocedure op te hoeven starten of de beoordeling op de gunningcriteria opnieuw te hoeven doen) met één van de andere partijen die in de Selectie- en verkoopprocedure een aanbieding hebben ingediend. Zoals vermeld in de uitnodiging voor de Selectie- en verkoopprocedure zal de Gemeente hiertoe eerst de partij benaderen die als tweede in rang is geëindigd, daarna de partij die als derde is geëindigd en tot slot de partij die als vierde is geëindigd. De Gemeente Borne is hiertoe echter nimmer verplicht.

15.3 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst staat het de Gemeente vrij om met betrekking tot Onroerend goed en overige onroerende zaken in het Plangebied dat bij haar in eigendom is huur-/gebruiksovereenkomsten met als doel voortzetting van het gebruik door de huidige gebruiker of leegstandsbeheer te sluiten alsmede om met betrekking tot de desbetreffende onroerende za(a)k(en) koop-, erfpacht- en/of opstalovereenkomsten te sluiten. Indien de Gemeente voornemens is dergelijke overeenkomsten aan te gaan of te verlengen wordt dit enkel met voorafgaand overleg met Initiatiefnemer gedaan, waarbij rekening zal worden gehouden met zijn redelijke belangen. Zulks geldt echter niet voor de ingebruikgeving in het kader van de tijdelijke opvang als bedoeld in artikel 2.3

15.4 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zal de Initiatiefnemer zich onthouden van het aangaan van koop- of huur- of andere transacties met betrekking tot het Onroerend goed, behoudens indien de Gemeente hier vooraf en schriftelijk goedkeuring voor heeft verleend.

16 Wijzigingen

16.1 Wijzigingen in de Overeenkomst zullen slechts van kracht zijn indien deze door beide Partijen, ondertekend voor akkoord, schriftelijk zijn overeengekomen.

17 Slotbepalingen

17.1 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

17.2 Elk geschil betreffende deze Overeenkomst zal ter beslechting aan de daartoe bevoegde rechter te Overijssel te worden voorgelegd. De Gemeente en Initiatiefnemer zullen echter niet eerder een beroep op de rechter doen dan nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen om dit geschil in onderling overleg te beslechten.

17.3 Algemene leverings- en betalingsvoorwaarden dan wel andere algemene of bijzondere voorwaarden van Initiatiefnemer, zijn niet van toepassing en Initiatiefnemer doet hier uitdrukkelijk afstand van.

CONCEPT

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

te _____

d.d. _____

Namens de Gemeente

_____

<……>

te _____

d.d. _____

Namens Initiatiefnemer

_____

<……>

CONCEPT

Annex i Tekening Onroerend goed en kaart Plangebied

<separaat toegevoegd>

CONCEPT

Annex ii Gronduitgiftevoorwaarden gemeente Borne

<separaat toegevoegd>

CONCEPT

Annex iii Nota van Uitgangspunten

<separaat toegevoegd>

CONCEPT

Annex iv Overige informatie Onroerend goed/Plangebied

<separaat toegevoegd>

CONCEPT