

Intentieovereenkomst transformatie Recreatiepark West-Friesland te Opmeer

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Opmeer, gevestigd en kantoorhoudend te (1716 VS) Opmeer aan Klaproos 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@ handelende ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. @@ hierna te noemen: **'Gemeente'**

2. Coöperatief Recreatiepark "West Friesland" te Opmeer U.A., statutair gevestigd en kantoorhoudende te De Dreef 3, 1716 KK Opmeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 36043672, en Stichting Recreatieoord West Friesland, statutair gevestigd en kantoorhoudende te De Dreef 3, 1716 KK Opmeer, in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41234102, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door W. Rusch, M.E. Metselaar, E.R. de Boer en J.A.W. Roozen hierna te noemen: **'Initiatiefnemer'**

de Gemeente en de Initiatiefnemer hierna tezamen nader aan te duiden als **'Partijen'** en hierna afzonderlijk ook te noemen **'Partij'**.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Recreatiepark West – Friesland bestaat uit twee delen: een bungalowpark met 108 huisjes, verder: **"het B-gedeelte"** en een camping met 196 stacaravans, verder: **"het C-gedeelte"**. Het Recreatiepark is gelegen aan De Dreef 3 te Opmeer, en is kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie T, nummers @@, met een gezamenlijk oppervlakte van INVULLEN m2, verder: **'het Plangebied'**, en zoals weergegeven op Bijlage 1;
- B. Alle recreatiepercelen in het Plangebied zijn eigendom van @@ (aantal) particuliere eigenaren, hierna verder te noemen: **"Eigenaren"**. De gemeenschappelijke voorzieningen in het Plangebied zijn eigendom van de Initiatiefnemer. Initiatiefnemer betreft een stichting en een coöperatie, waarvan de Eigenaren lid zijn;
- C. Initiatiefnemer wenst in overleg met de gemeente te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het plangebied te transformeren naar een gebied waar permanente bewoning kan worden toegestaan, hierna verder te noemen **'de Transformatie'**;
- D. De gemeente is als grondeigenaar en aandeelhouder betrokken bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Veken 4 te Opmeer. De gemeente wil, ondanks dat het twee separate initiatieven betreft, in samenspraak met de Coöperatief Recreatiepark "West Friesland" te Opmeer U.A. onderzoeken op welke wijze er samenwerking en afstemming zou kunnen worden gevonden tussen beide initiatieven;
- E. De Transformatie past niet binnen de 'Beheersverordening recreatieparken Opmeer', zoals overgenomen in (het tijdelijke deel van) het Omgevingsplan. Indien men – uiteindelijk - tot transformatie over zou willen gaan, dan zal als gevolg daarvan dus een of meer ruimtelijke ordeningsprocedure(s) dienen te worden doorlopen.

EN VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Onderzoeken

1.1 Partijen gaan gezamenlijk, en in onderling overleg, onderzoek doen naar de voorwaarden en mogelijkheden die er zijn om het Plangebied te transformeren naar een gebied waar permanente bewoning kan worden toegestaan.

1.2 Partijen gaan gezamenlijk, en in onderling overleg, onderzoek doen naar de kwaliteitseisen

waaraan de bestaande recreatiewoningen binnen het Plangebied dienen te voldoen om deze voor permanente bewoning in aanmerking te laten komen.

1.3 Ten aanzien van het B-gedeelte gaan Partijen gezamenlijk, en in onderling overleg, onderzoek doen naar de eventuele concrete (bouwtechnische) maatregelen die nodig zijn om de bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning geschikt te maken.

1.4 Partijen gaan gezamenlijk, en in onderling overleg, onderzoeken aan welke eisen nieuw te realiseren woningen in het Plangebied dienen te voldoen om deze voor permanente bewoning in aanmerking te laten komen.

1.5 Partijen zullen gezamenlijk, en in onderling overleg, onderzoeken welke mogelijkheden er geboden kunnen worden aan (individuele) Eigenaren die graag naar permanent wonen willen transformeren, maar dit door bepaalde omstandigheden niet kunnen realiseren. Dit onderzoek zal (desgewenst) in bepaalde gevallen op individueel niveau in samenspraak met de betrokken eigenaren plaatsvinden, zodat eventueel maatwerk kan worden aangeboden.

1.6 Partijen gaan gezamenlijk, en in onderling overleg, onderzoek doen naar de eventuele mogelijkheden tot verkrijging van subsidies of andere overheidsbijdragen ten aanzien van de beoogde Transformatie.

1.7 De Gemeente draagt zorg voor de eventuele toetsing van deze onderzoeken.

Artikel 2: Huidig gebruik

2.1 Een uitgangspunt van de onder artikel 1 genoemde - nog uit te voeren - onderzoeken is dat eigenaren die het recreatieve gebruik van hun recreatieperceel willen voortzetten, daartoe in ieder geval de mogelijkheid krijgen zolang zij het betreffende perceel in eigendom hebben.

Artikel 3: Financiële bepalingen

3.1 De kosten van de eventueel reeds in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken en de kosten van de eventueel in deze fase noodzakelijke nog uit te voeren andere onderzoeken zullen aan de hand van een - nader te bepalen – verdeling of verdeelsleutel tussen Gemeente en Initiatiefnemer worden verdeeld.

3.2 Overeen is gekomen dat Initiatiefnemer gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst geen bijdrage aan de Gemeente is verschuldigd ten aanzien van de gemeentelijke plankosten en de inzet van ambtelijke capaciteit.

Artikel 4: Overlegstructuur en informeren.

4.1 Partijen treden periodiek met elkaar in overleg op ambtelijk niveau. In eerste instantie zullen Partijen maandelijks een projectgroep houden. Indien dit teveel of te weinig blijkt te zijn, kan de frequentie in onderling overleg worden aangepast.

4.2 Indien partijen het noodzakelijk achten, dan kan er – eveneens - een stuurgroep worden geformeerd.

4.3 Partijen zullen nog nadere afspraken maken over hoe zij het vastleggen van de genomen besluiten zullen vormgeven.

4.4 Partijen verplichten zich over en weer om elkaar steeds zo spoedig als mogelijk te informeren over zaken waarvan zij weten of hadden moeten weten dat deze van belang zijn voor de andere Partij.

Artikel 5: Looptijd, planning en (tussentijdse) beëindiging/ontbinding.

5.1 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking zodra zij tot stand is gekomen en ondertekend.

5.2 Deze intentieovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd. Evenwel houden Partijen daarbij rekening met de planning zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze overeenkomst. Deze planning is indicatief van aard. In geval van (dreigende) overschrijding zullen partijen elkaar onverwijld informeren en zich inspannen om de vertraging zo veel mogelijk te beperken.

5.3 Indien Partijen een vervolgovereenkomst zijn aangegaan dan vervalt deze Intentieovereenkomst alsdan bij het ondertekenen van deze vervolgovereenkomst.

5.4 Deze Intentieovereenkomst kan alleen door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere Partij (tussentijds) worden ontbonden of beëindigd.

5.5 De Gemeente heeft het recht deze Intentieovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden of te beëindigen indien:

- a) Initiatiefnemer in staat van faillissement komt te verkeren; of
- b) voor Initiatiefnemer surséance van betaling is aangevraagd; of
- c) Initiatiefnemer haar schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of haar onderneming staakt; of
- d) definitief vast is komen te staan dat de gemeenteraad geen medewerking wenst te verlenen aan de Transformatie; of
- e) definitief vast is komen te staan dat de Eigenaren geen medewerking wensen te verlenen aan de Transformatie.

5.6 Initiatiefnemer heeft het recht deze Intentieovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden of te beëindigen indien:

- a) definitief vast is komen te staan dat de gemeenteraad geen medewerking wenst te verlenen aan de Transformatie; of
- b) indien door de leden van recreatiepark West-Friesland in een speciaal hiervoor bijeengeroepen ledenvergadering hiertoe besloten wordt.

5.7 Indien deze Intentieovereenkomst wordt beëindigd of ontbonden kunnen Partijen in het kader van deze Intentieovereenkomst over en weer geen aanspraak maken op vergoeding van de tot op dat moment gemaakte kosten, noch op enigerlei aanspraak maken op enige vorm van schadevergoeding of schadeloosstelling.

Artikel 6: (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Intentieovereenkomst

6.1 Het is voor Initiatiefnemer zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet mogelijk zijn rechten en/of plichten uit hoofde van deze Intentieovereenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren. Haar rechten en/of plichten uit hoofde van deze Intentieovereenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW.

De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder het verrichten van een toetsing op grond van de Wet Bibob.

Artikel 7: Onvoorziene omstandigheden

7.1 Indien deze Intentieovereenkomst niet of niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze

Intentieovereenkomst niet van Partijen mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept in overleg, teneinde te bezien of op voor Partijen aanvaardbare wijze aanpassing van de Intentieovereenkomst aan de gewijzigde omstandigheden kan plaatsvinden.

7.2 Indien niet binnen twee (2) maanden na aanvang van het overleg als bedoeld in artikel 7.1 een voor ieder van de Partijen aanvaardbare aanpassing van deze Intentieovereenkomst is bereikt, is ieder der Partijen, onverminderd het bepaalde in artikel 6:258 BW, gerechtigd dat overleg te beëindigen

Artikel 8: Positie van de Gemeente, publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

8.1 Deze Intentieovereenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente, althans haar organen, onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente, en dan met name de organen van de Gemeente in het kader van de uitoefening van onder meer de krachtens deze Intentieovereenkomst benodigde besluiten en rechtshandelingen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet, regelgeving enzovoorts en dat zij voorts acht dienen te slaan op de gerechtvaardigde belangen van derden. Het bepaalde in deze Intentieovereenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen en het invulling geven aan deze verantwoordelijkheid kan ook niet leiden tot aansprakelijkheid van de Gemeente. In het bijzonder kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gehouden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen, e.d. van overheden, of uitspraken van rechtelijke instanties. De Gemeente is jegens Initiatiefnemer in het kader van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst nimmer aansprakelijk voor enigerlei schade, kosten en/of interesten.

8.2 Initiatiefnemer erkent en aanvaardt dat de gemeenteraad, over het akkoord gaan met de inhoud van deze intentieovereenkomst, zelfstandig en naar eigen inzicht nog een beslissing gaat vormen. En dat deze beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad op generlei wijze wordt ingeperkt of beïnvloed door deze intentieovereenkomst.

Artikel 9: Positie van Initiatiefnemer, juridische structuur en besluitvorming

9.1 De Gemeente erkent en aanvaardt dat de juridisch structuur van Initiatiefnemer met zich mee brengt dat voor het nemen van bepaalde (ingrijpende) besluiten bepaalde statutaire procedures dienen te worden gevolgd en de toestemming van de algemene ledenvergadering vereist is.

Artikel 10: Geheimhouding

10.1 Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze Intentieovereenkomst verkrijgen; dit behoudens wettelijke verplichtingen tot verstrekken van informatie op grond van wettelijke voorschriften.

Artikel 11: Toepasselijk recht, geschillen en forum keuze

11.1 Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

11.2 Een geschil bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.

11.3 Ten aanzien van alle geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Intentieovereenkomst zullen Partijen zich inspannen en proberen het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van Rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar.

Artikel 12: Totstandkoming Intentieovereenkomst

12.1 Deze Intentieovereenkomst komt pas tot stand nadat:

- a. het College overeenkomstig artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Intentieovereenkomst heeft genomen; en
- b. deze Intentieovereenkomst namens Partijen bevoegdlijk is ondertekend.

12.2 Tot het moment dat is voldaan aan al de in artikel 12.1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Intentieovereenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan al de in artikel 12.1 genoemde voorwaarden is de Gemeente daarnaast nooit aansprakelijk c.q. kan de Initiatiefnemer jegens de gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of interesten.

Artikel 13: Niet-bindend karakter

13.1 Deze Intentieovereenkomst bindt Partijen nimmer tot het aangaan van enige vervolgovereenkomst.

Artikel 14: Slotbepalingen en bijlagen

14.1 Indien enige bepaling van deze Intentieovereenkomst ongeldig of niet bindend is of wordt, dan blijven Partijen gebonden aan de overige bepalingen. Partijen zullen in dat geval de ongeldige of niet bindende bepaling vervangen door een bepaling die geldig en bindend is en waarvan de strekking, gezien de inhoud en doel van deze Intentieovereenkomst, zoveel mogelijk gelijk is aan de ongeldige of niet bindende bepaling.

14.2 Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst sluiten Partijen geen overeenkomsten met derden die strijd kunnen opleveren met deze Intentieovereenkomst.

14.3 De twee aangehechte en ondertekende bijlagen maken onderdeel uit van deze intentieovereenkomst, maar zijn slechts bedoeld ter verduidelijking van de bepalingen opgenomen in deze intentieovereenkomst.

14.4 Deze overeenkomst treedt pas in werking na ondertekening door Partijen en na instemming van de gemeenteraad middels een raadsbesluit.

ONDERTEKENING:

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend te Opmeer op @@ (datum),

De Gemeente,

@ @ (naam)

@@ (functie)

Initiatiefnemer,

W. Rusch

Bestuurder

Initiatiefnemer,

E.R. de Boer

Bestuurder

Initiatiefnemer,

E.M. Metselaar

Bestuurder

Initiatiefnemer,

J.A.W. Roozen

Bestuurder

Bijlage 1: Schetsontwerp Park Westfriesland

Bijlage 2: Planning