Gemeente Sittard-Geleen

SAMENWERKINGOVEREENKOMST ONTWIKKELING AGNETENGEBIED

Ondergetekenden:

1.

de **Gemeente Sittard-Geleen**, gevestigd en kantoorhoudende te 6131 LB Sittard (gemeente Sittard-Geleen) Hub Dassenplein 1, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14130475, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ....., Hoofd Ruimtelijke projecten en beheer a.i., daartoe bevoegd, krachtens het op 1 oktober 2013 in werking getreden "Mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit gemeente Sittard-Geleen 2013-II" d.d. 17 september 2013, hierbij handelend ter uitvoering van het gemeentelijke besluit d.d. 07-01-2020, registratienummer 2507749, hierna te noemen "de gemeente" of "de gemeente Sittard-Geleen"

en

2.

MVJ Ontwikkelingen BV, zetelend te Sittard en ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 14052142, gevestigd aan de ..... te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door MVJ Holding BV, zetelend te Sittard, eveneens gevestigd aan voornoemd adres te Echt, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door MVJ Aldeneyck BVBA, ..., ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen België, ondernemer 089.574.22, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/ zelfstandig directeur, de heer ....., hierna te noemen "MVJ"

de Gemeente en MVJ, hierna tezamen te noemen "Partijen"

Considerans:

in aanmerking nemende dat:

a. MVJ eigenaar is van een deel van het voormalige Agnetenklooster alsmede andere daaraan grenzende of in de nabijheid gelegen onroerende zaken;
b. MVJ bij de Gemeente kenbaar heeft gemaakt een integrale (her)ontwikkeling van niet enkel het voormalige Agnetenklooster maar ook bijbehorende alsmede daaraan grenzende terreinen en gronden na te streven;
c. het plangebied, hierna te noemen 'het Agnetengebied', is weergegeven op de plattegrond die opgenomen is in het Ambitiedocument (bijlage 1) welke bij deze overeenkomst is gevoegd;
d. de Gemeente de meerwaarde van een integrale (her)ontwikkeling erkent en bereid is waar mogelijk zich ertoe in te spannen de (her)ontwikkeling mogelijk te maken;
e. de Gemeente in dat kader reeds een Ambitiedocument (bijlage 1) met stedenbouwkundige voorwaarden, overige beleidsvoorwaarden en voorwaarden voor een landschapsprogramma heeft opgesteld;
f. dat bepaalde gronden binnen het Agnetengebied in eigendom zijn bij de Gemeente, dit is weergegeven op de eigendomskaart die opgenomen is in het Ambitiedocument (bijlage 1);
g. dat MVJ onder nader in deze overeenkomst te maken afspraken met de Gemeente in overleg wil treden over de aankoop van de gronden in eigendom bij de Gemeente en de (her) ontwikkeling van het Agnetengebied;

Gemeente Sittard-Geleen

h. de Gemeente de intentie heeft om haar eigendom in het Agnetengebied onder nader overeen te komen voorwaarden en prijzen te verkopen aan MVJ ten behoeve van die integrale (her)ontwikkeling en
i. Partijen de gemaakte afspraken vastleggen in deze samenwerkingsovereenkomst.

komen het navolgende overeen:

Artikel 1
Doel van de SOK

1. Deze samenwerkingsovereenkomst heeft tot doel om de condities en mijlpalen vast te leggen tussen Partijen die kunnen leiden tot het sluiten van een ontwikkel- en realisatieovereenkomst ten behoeve van de (her)ontwikkeling van het Agnetengebied en de verkoop van gronden door de Gemeente aan MVJ.
2. Partijen stellen ten behoeve van deze SOK een projectgroep samen, waarin besluiten en beslispunten worden voorbereid en besproken. De beslissingsbevoegdheid blijft evenwel steeds bij Partijen rusten. Besluiten en beslissingen van de projectgroep binden Partijen niet. Voorts geldt dat wanneer ter uitvoering van deze overeenkomst en een eventuele nadere overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, slechts het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om deze beslissingen te nemen, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 2
Ontwikkel- en realisatieovereenkomst/verkoop door de Gemeente

1. Partijen treden in overleg over het sluiten van een ontwikkel- en realisatieovereenkomst. In de SOK zijn de condities neergelegd waarbinnen Partijen zullen onderhandelen over de door MVJ voorgestane (her)ontwikkeling van het Agnetengebied, alsmede zijn enkele voorwaarden opgenomen waaronder de Gemeente bereid is om eventueel een ontwikkel- en realisatieovereenkomst te sluiten.
2. Uiterlijk binnen 9 maanden na ondertekening door beide Partijen van de SOK dient er tussen Partijen een ontwikkel- en realisatieovereenkomst te zijn gesloten. Indien na ommekomst van voormelde termijn geen overeenkomst is gesloten, heeft de Gemeente de mogelijkheid om deze SOK door een schriftelijke verklaring te ontbinden en is zij vrij om (zelfstandig, maar ook met derden) andere initiatieven en plannen te verkennen en te ontplooien. In geval van ontbinding van de SOK en daarmee stopzetting van de onderhandelingen om tot een ontwikkel- en realisatieovereenkomst te komen, is de Gemeente aan MVJ geen vergoeding van welke aard dan ook verschuldigd.
3. De Gemeente is onder de hierna te noemen voorwaarden bereid de volgende percelen en gronden bij haar eigendom te verkopen aan MVJ ten behoeve van de voorgestane (her)ontwikkeling van het Agnetengebied:
   - het openbare terrein aan de Dobbelsteynporte en
   - de gemeentelijke percelen aan de Leyenbroekerweg (voormalige schoollocatie).
4. De verkoop van percelen en gronden door de Gemeente aan MVJ is onderdeel van een eventueel door Partijen te sluiten ontwikkel- en realisatieovereenkomst. De Gemeente is onder de volgende condities bereid tot verkoop:
   a. De ontwikkel- en realisatieovereenkomst voldoet aan de staatssteunregelgeving. Teneinde te kunnen vaststellen of aan de staatssteunregelgeving wordt voldaan, zal de Gemeente voorafgaand aan ondertekening van de ontwikkel- en

Gemeente Sittard-Geleen

realisatieovereenkomst door een door haar aan te zoeken taxateur laten taxeren of de voorgestane koopprijs marktconform is.

b. Het ambitiedocument (bijlage 1) zal door MVJ verder uitgewerkt worden naar een stedenbouwkundig en landschappelijk masterplan voor de (her)ontwikkeling van het Agnetengebied en voor goedkeuring aan de gemeente worden overlegd. In dat plan zijn tenminste alle aspecten als genoemd in artikel 3 van deze SOK uitgewerkt.
c. De ontwikkel- en realisatieovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening ervan door Partijen en niet eerder dan nadat de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente positief hebben besloten over het aangaan van die overeenkomst.
d. De ontwikkel- en realisatieovereenkomst kan door de Gemeente te allen tijde en zonder dat zij hiertoe enige schadevergoeding van welke aard dan ook aan MVJ verschuldigd is worden ontbonden door een schriftelijke verklaring in het geval door een (voorzieningen)rechter in eerste aanleg is bepaald dat de Gemeente de verkoop had moeten aanbesteden of anderszins mededingingsruimte had moeten bieden voor een of meer onderdelen van de ontwikkel- en realisatieovereenkomst en realisatie van het plan.
e. Uiterlijk 1 jaar na ondertekening van de ontwikkel- en realisatieovereenkomst, dient MVJ daadwerkelijk tot afname (tekenen van de leveringsakte) van het vastgoed over te gaan en een verplichting tot afname bestaat eveneens zodra MVJ een bruikbare omgevingsvergunning tot realisatie van haar plan heeft verkregen. Onder bruikbare omgevingsvergunning verstaan Partijen een omgevingsvergunning die weliswaar niet onherroepelijk is, maar waarvan de mogelijkheid om er gebruik van te maken ook niet is geschorst vanwege een oordeel van de bestuursrechter of anderszins.

Artikel 3
Programma (wonen, verblijven, parkeren, groen, verkeersontsluitingen)

1. MVJ is voornemens om in het Agnetengebied – op hoofdlijnen- het volgende programma te realiseren:
   Plan A Rijksmonumentaal deel Agnetenklooster
   Een woonprogramma voor het monument van 27 appartementen. Volgens een eerste verkenning van de parkeernormsystematiek is er behoefte aan 34 parkeerplaatsen, er zijn reeds 8 parkeerplaatsen beschikbaar, waardoor er een negatief resultaat overblijft van 26 parkeerplaatsen. Het oplossen van dit parkeerprogramma wordt nader onderzocht te in de ontwikkeling Agnetengebied.
   Plan B te amoveren deel Agnetenklooster
   Nieuwbouw in historische context van een woonprogramma 13 tot 14 wooneenheden na sloop. Volgens een eerste verkenning van de parkeer balans is er behoefte aan 18 parkeerplaatsen, er zijn reeds 11 parkeerplaatsen aanwezig, in de nieuwe situering zijn 26 parkeerplaatsen voorzien. Derhalve blijven er 8 plaatsen over. Deze kunnen worden verrekend met het tekort op het deelproject A. Resteert 18 op te lossen in bijvoorbeeld de ontwikkeling Agnetengebied.
   Het parkeerprogramma wordt mogelijk gerealiseerd en ontsloten middels terrein, eigendom van de gemeente, aan de Engelenkampstraat of Leyenbroekerweg of middels van derden te verwerven terrein.

Gemeente Sittard-Geleen

Deelplan C openbaar gebied voor Dobelsteynporte
Onderzoek door gemeente tot herinrichting van de openbare ruimte, welke recht doet aan de beoogde gebiedsontwikkeling.
Plan D Kloostertuin
De ambitie bestaat om de kloostertuin semi-openbaar te ontsluiten met een kwaliteitsimpuls voor de kloostertuin inclusief de aanleg van grachten, wal en routes (Markt-Leyenbroekerweg).
Plan E Leyenbroekerweg
Het na de sloop van de voormalige school en gymzaal realiseren van 19 appartementen en 4 grondgebonden woningen. De doelstelling is middels de ontsluiting een doorkijk en verbinding te maken tussen de Leyenbroekerweg via de kloostertuin / complex Agnetenberg naar de Plakstraat/ Markt. Het parkeerprogramma voor deelplan E betreft 30 parkeerplaatsen, te realiseren op eigen locatie.
Plannen F,G,H Leyenbroekerweg / ..... / .....
Afhankelijk van de te verwerven locatie ..... / ..... / Particulier, het realiseren van een gelijkwaardig programma als E, te weten: het na sloop realiseren van 19 appartementen en 4 grondgebonden woningen. Het parkeerprogramma voor deelplan E betreft 30 parkeerplaatsen, te realiseren op eigen locatie.
Plannen I, J, Land van Gulick (eigendom Woonpunt / Gemeente)
Programma n.t.b. afhankelijk van verwerving. De gemeente is in principe bereid het perceel / de gronden naast Woonpunt (perceel C-2666) te verkopen aan MVJ. Mogelijkheid tot het realiseren van het parkeerprogramma uit deelplan A.

2. Plan A en B worden waar mogelijk door MVJ versneld uitgevoerd, in die zin dat MVJ mogelijk met de realisatie van plan A aanvangt, voordat een ontwikkel- en realisatieovereenkomst voor de (her)ontwikkeling van het gehele Agnetengebied tot stand komt tussen Partijen. MVJ verplicht zich er evenwel jegens de Gemeente in dat geval plan A te realiseren conform de voorwaarden en condities als opgenomen in deze SOK. De Gemeente kan onverkort van haar ontbindingsmogelijkheid uit artikel 2 van de SOK gebruik maken, in het geval plan A en B door MVJ reeds in uitvoering zouden zijn genomen.
3. Woningcorporatie Zowonen is binnen het plangebied voornemens ten behoeve van haar hoofdkantoor nieuwe kantoorruimte te realiseren en daarvoor wil zij een vastgoedpositie van de Gemeente binnen het Agnetengebied ("Land van Gulick") kopen. Die ontwikkeling is geen onderdeel van het plan van MVJ met betrekking tot de (her)ontwikkeling van het Agnetengebied. De gemeente is in principe bereid te verkopen aan ZoWonen. Daarbij verbindt de Gemeente zich om te verkopen onder de conditie dat een ontwikkeling door ZoWonen voldoet aan het stedenbouwkundig programma.
4. Alle plannen zijn onderdeel van het door MVJ uit te werken totaalplan, dat een onderdeel wordt van de eventueel tussen Partijen te sluiten ontwikkel- en realisatieovereenkomst. Een fasering in de (her)ontwikkeling van het Agnetengebied kan onderdeel zijn van de eventueel tussen Partijen te sluiten ontwikkel- en realisatieovereenkomst.
5. In het geval een of meer (onderdelen van) plannen door MVJ niet binnen de tussen Partijen (nader) in de ontwikkel- en realisatieovereenkomst overeen te komen voorwaarden worden (her)ontwikkeld, dan zal de volgende procedure gelden, die door Partijen ook wordt opgenomen in de ontwikkel- en realisatieovereenkomst. MVJ maakt schriftelijk en met redenen omkleed aan de Gemeente kenbaar dat zij niet voornemens is een of meer (onderdelen van) het totaalplan voor de (her)ontwikkeling van het Agnetengebied te realiseren, althans niet onder voor de Gemeente aanvaardbare

Gemeente Sittard-Geleen

condities. Partijen treden alsdan in overleg om te bezien of voor beide partijen aanvaardbare aanpassingen aan het totaalplan mogelijk zijn die realisatie van het totaalplan alsnog mogelijk maken. Mocht na ommekomst van een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf het schriftelijke bericht geen overeenstemming worden bereikt waardoor realisatie alsnog mogelijk is, dan is de Gemeente gerechtigd om de eventueel gesloten ontwikkel- en realisatieovereenkomst eenzijdig door een schriftelijke verklaring te ontbinden. In geval de Gemeente van haar bevoegdheid gebruik maakt, kan dit nooit leiden tot enige aansprakelijkheid of schadevergoedingsplicht van de Gemeente.

6. Alle plannen dienen door MVJ integraal te worden gerealiseerd, hetgeen betekent dat MVJ ook alle ten gevolge van de (her)ontwikkeling van het Agnetengebied benodigde aanpassingen aan de openbare ruimte voor haar rekening en risico realiseert.

Artikel 4
Voorbereidende onderzoeken

Alle onderzoeken en rapporten benodigd voor het doorlopen van het planologisch traject van de (her)ontwikkeling van het Agnetengebied komen voor rekening en risico van MVJ. Door MVJ worden in ieder geval de navolgende voorbereidende onderzoeken opgedragen en uitgevoerd:

- bodemkwaliteit;
- verkeersgeluid;
- luchtkwaliteit;
- cultuurhistorische waarden, waaronder archeologie;
- parkeernormen;
- natuurwaarden;
- berging water binnen plangebied;
- motivatie behoefte aan woningen en andere functies;
- kantoorbestemming toetsen aan SVREZL; en
- auto-ontsluitingen irt aanpassingen aan singel t.b.v. ontsluitingen.

Alle genoemde onderzoeken dienen te worden afgerond voordat het planologisch traject aanvangt. Partijen zullen hier in de ontwikkel- en realisatieovereenkomst specifiekere afspraken over maken.

Artikel 5
Planologische ontwikkeling

1. Partijen komen in de ontwikkel- en realisatieovereenkomst nader overeen op welke wijze het planologisch traject wordt doorlopen. Ook hiervoor kan een fasering worden overeengekomen. Partijen kiezen zoveel mogelijk de meest kosten efficiënte wijze om het planologisch traject te doorlopen. Om te bepalen welke wijze dat is, zijn de resultaten van de door MVJ in artikel 4 genoemde onderzoeken en rapporten van belang.
2. MVJ levert voor de (her)ontwikkeling van het Agenetengebied integrale voorstellen bestemmingsplanwijziging en/of omgevingsvergunningen aan. De Gemeente spant zich maximaal in de wijziging van bestemmingsplan(nen) van start inspraak, zienswijze tot vaststelling door de raad in circa zes maanden te doorlopen. De Gemeente garandeert dus niet dat een bestemmingsplanwijziging en/of omgevingsvergunning wordt verkregen.

Artikel 6
Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit

Gemeente Sittard-Geleen

In de ontwikkel- en realisatieovereenkomst zullen Partijen opnemen dat het plan voor de (her)ontwikkeling van het Agnetengebied door MVJ eerst voor stedenbouwkundig advies wordt voorgelegd aan de supervisor Zitterd ReviSited alvorens ze in procedure gaan voor bestemmingswijziging. De supervisor toetst een plan aan het stedenbouwkundig programma en voorziet een plan van advies voor de commissie ARK en/of RCE. Bij de aanvraag voor Omgevingsvergunning toetst de supervisor de architectonische kwaliteit en de materialisering en voorziet hij een plan van advies voor de commissie ARK.

Artikel 7
Nadere afspraken ter zake plan D: kloostertuin, grachten, wal en routes
Als onderdeel van de realisatie van plan D zal MVJ de monumentale groene kloostertuin ontsluiten en semi-openbaar maken in de zin dat de kloostertuin 's avonds en 's nachts voor het publiek wordt gesloten. MVJ draagt de kloostertuin om niet en in exploitatie over aan de Gemeente nadat de Gemeente aan MVJ schriftelijk heeft medegedeeld dat zij voor het onderhoud en realisatie een sluitende exploitatiebegroting heeft. Partijen onderkennen dat door de Gemeente mogelijk subsidie verkregen kan worden voor de realisatie en het onderhoud van de kloostertuin. De Gemeente zal zich ertoe inspannen die subsidie(s) te verkrijgen.

Artikel 8
Planschade
Wanneer de Gemeente ten gevolge van de (her)ontwikkeling van het Agnetengebied gehouden is tot vergoeding van een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, is MVJ verplicht de Gemeente direct en volledig te compenseren voor de (vermogens)schade van de Gemeente. MVJ verplicht zich ertoe de Gemeente volledig schadeloos te stellen door de door de Gemeente te betalen schadevergoeding als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening aan de Gemeente te vergoeden. Deze bepaling zal ook worden opgenomen in de ontwikkel- en realisatieovereenkomst.

Artikel 9
Woningcontingenten
De Gemeente stelt vast dat het beoogde woningbouwprogramma als bedoeld in artikel 3 in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Limburg inclusief het daaraan gekoppelde beleid en dus in beginsel kan worden gerealiseerd.

Artikel 10
Duurzaamheid
Partijen stellen vast dat Agnetengebied binnen het werkingsgebied van de Warmteplannen/Zitterd ReviSited (raadsbesluit Sittard-Geleen, 1 februari 2018) valt. In de ontwikkel- en realisatieovereenkomst maken Partijen nadere afspraken over duurzaamheid, waaronder in ieder geval wordt begrepen een verplichting voor MVJ tot aansluiting van het Agnetengebied op het Groene Net en afkoppeling van het gasleidingnetwerk. Wanneer MVJ echter aantoont dat de aansluit-, investerings- en exploitatiekosten van aansluiting op het Groene Net niet in redelijke verhouding staan tot de kosten voor het realiseren van een alternatief van gelijkwaardige duurzaamheid, vervalt de verplichting tot aansluiting op het Groene Net.

Gemeente Sittard-Geleen

Artikel 11
De overeenkomst

1. Alle in deze overeenkomst genoemde bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.
2. De considerans maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.
3. Deze overeenkomst komt eerst tot stand nadat beide Partijen deze hebben ondertekend.

Artikel 12
Overdraagbaarheid

Behoudens voorafgaande expliciete en schriftelijke toestemming van de Gemeente, zijn de rechten en verplichtingen uit de overeenkomst door MVJ niet overdraagbaar. Aan de toestemming mogen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.

Artikel 13
Faillissement

De Gemeente is gerechtigd de overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden in geval MVJ in staat van faillissement wordt verklaard dan wel aan MVJ surseance van betaling wordt verleend.

Artikel 14
Domicilie, toepasselijk recht, geschillen

1. Op deze overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
2. Indien er sprake is van een geschil, dan heeft de meest gerede Partij het recht een geschil aanhangig te maken voor de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend door:

Gemeente Sittard-Geleen, MVJ Ontwikkelingen BV,

getekend op:

19-02-2020

Paraaf gemeente:

Paraaf MVJ: