

EXPLOITATIE- EN VERKOOPOVEREENKOMST Bedrijvenpark De Loop Echt

Versie definitief 30 juni 2022

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Echt-Susteren met zetel te Echt, ingeschreven onder het nummer 51651866 in het handelsregister, kantoorhoudende te 6101 CV Echt aan de Nieuwe Markt 55 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester dr. J.W.M.M.J. Hessels,

Hierna te noemen: "de Gemeente";

En

2. Intospace 22 B.V., gevestigd te Oisterwijk aan De Lind 39, in het handelsregister ingeschreven onder nummer 66257093, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 

Hierna te noemen: "de Exploitant";

Hierna ook tezamen te noemen: "Partijen";

In aanmerking nemende dat:

- A. De Exploitant, de percelen kadastraal bekend gemeente Echt sectie R nrs. 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 (ged.), 587, 752, 753, 755, 797 en sectie I nr. 3359, zoals aangegeven in het als **Bijlage 1** aangehechte overzicht, wenst te herontwikkelen; het betreffende gebied wordt verder ook aangeduid als: "het Exploitatiegebied"; Indien de Exploitant erin slaagt de percelen kadastraal gemeente Echt sectie R nrs. 670, 727, 728, 781 en sectie i 3331, 3333, 3328 en/of 3359, zoals aangegeven in het als

Bijlage 1 aangehechte overzicht, althans een gedeelte daarvan aansluitend op voormelde percelen, te verwerven zullen deze percelen na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring van de Exploitant die uiterlijk 3 weken voor de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan dient te zijn afgegeven, tevens als "het Exploitatiegebied" worden aangemerkt;

- B. De Gemeente bereid is om aan de herontwikkeling van het Exploitatiegebied medewerking te verlenen wat inhoudt, dat de gemeente bereid is (tot):
- de noodzakelijke planologische procedures te voeren;
 - verkoop van de gemeentelijke eigendommen zoals gelegen in het beoogd Exploitatiegebied;
 - medewerking te verlenen om noodzakelijke voorzieningen van openbaar nut aan te leggen door de Exploitant;
- mits voldaan wordt aan afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en onder daartoe te stellen voorwaarden en bepalingen die in deze overeenkomst zijn opgenomen;
- C. Dat de Exploitant het in artikel 6 genoemde Bouwprogramma zal realiseren en de realisatie daarvan geheel en uitsluitend onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico, op basis c.q. met inachtneming van de publiekrechtelijke (rand)voorwaarden en de inhoud van onderhavige overeenkomst zal uitvoeren.

Artikel 1 – Inwerkingtreding, duur

- 1.1 Onderhavige overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening hiervan en duurt voort totdat aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen volledig is voldaan, waarna deze overeenkomst van rechtswege eindigt.
- 1.2 Het in voorgaande lid bepaalde laat onverlet de mogelijkheid van gehele dan wel gedeeltelijke opschorting, ontbinding of beëindiging op de wijze zoals in deze overeenkomst in artikel 9 is voorzien.

Artikel 2 – Definities en layout

2.1 In deze overeenkomst wordt hierna verstaan onder:

Bouwrijp maken: de te verrichten werkzaamheden in, op en om het Exploitatiegebied, welke nodig en dienstig zijn aan de ontwikkeling van het Exploitatiegebied, waardoor het Exploitatiegebied geschikt wordt voor het beoogde gebruik. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden gerekend:

- a. Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- b. Het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- c. Het saneren van de verontreinigde bodem en grondwater afgestemd op het beoogde gebruik; het verwijderen van eventuele munitieresten;
- d. Het geheel of gedeeltelijk ophogen, afgraven en egaliseren van het terrein, het aanbrengen van grondverbetering en/of aanbrengen van teellagen, waaronder het herschikken van de gronden in het Exploitatiegebied op basis van het nog op te stellen hergebruikplan;
- e. De sloop van de opstallen en ondergrondse (bouw)werken en het verwijderen van funderingsresten;
- f. Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen, het afvoeren en infiltreren van grondwater en verdere regulatie van hemel- en afvoerwater;
- g. Het aanleggen/verleggen van de benodigde openbare ontsluitingsweg(en) inclusief het nutstrace (De Oude Lakerweg) en het aanbrengen van de (hoofd)nutsvoorzieningen o.a. hoofdkabels, trafostations, hoofdleidingen en hoofdriolering en leidingnetten voor nutsvoorzieningen op het Exploitatiegebied en op het openbaar gebied in de nabijheid van het Exploitatiegebied alsmede de aansluiting daarvan op het Exploitatiegebied. E.e.a. tot aan de perceelgrens.
- h. Het maken van duikers in de watergang t.b.v. uit- en inritten;

Het Handboek is uitgangspunt voor het Bouwrijp maken van het toekomstig Openbare Gebied. In goed overleg tussen de Exploitant en de Gemeente zijn afwijkingen van het Handboek bespreekbaar. Eventuele afwijkingen van het Handboek zullen schriftelijk tussen Partijen worden vastgelegd.

Bouwprogramma: Het in het Exploitatiegebied door de Exploitant met inachtneming van de inhoud van de Overeenkomst te realiseren programma aan bedrijfsfuncties en parkeren, zoals vastgelegd in artikel 6 van de Overeenkomst.

Civil- en cultuurtechnische plannen: Plannen waarin alle te verrichten werkzaamheden en alle op te leveren werken zijn beschreven die plaatsvinden cq. worden opgeleverd in het kader van het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied.

Exploitatiegebied: Het gebied waarbinnen de realisatie van het Bouwprogramma inclusief aansluiting op de openbare weg plaatsvindt, zoals aangegeven op **Bijlage 1**.

Handboek: Handboek Openbare Ruimten van de gemeente Echt-Susteren d.d. 15 februari 2021 dat als **Bijlage 2** onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

Openbare ruimte of Openbare Infrastructuur of Openbaar Gebied: Het bestaande of nieuw aan te leggen gebied met een (toekomstige) openbare bestemming, in casu bestaande uit de aan te leggen nieuwe Oude Lakerweg met daaraan en daarin aan te brengen voorzieningen zoals in **Bijlage 3** als deel II, IIIA en IIIB aangeduid.

Overeenkomst: De onderhavige overeenkomst.

Het Plan: Het vanuit het Visiedocument d.d. 19-04-2022 (**Bijlage 4**) en het Groenplan d.d. 26-04-2022 (**Bijlage 5**) uitgewerkte ontwerp bestemmingsplan dat de realisatie van Bedrijvenpark De Loop Echt en bijbehorende functies mogelijk maakt en dat als **Bijlage 6** is aangehecht.

Woonrijp maken: Onder het Woonrijp maken wordt verstaan het aanleggen van voorzieningen in de openbare ruimte zoals nader aangeduid op bijlage 3, zoals in ieder geval de bovengrondse afwerking van de infrastructuur zoals bestrating, groen- en/of watervoorzieningen, verlichting, straatmeubilair,

afrasteringen, wegen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, putten, openbare verlichting(installaties), brandkranen inclusief het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen ervan.

Het Handboek is uitgangspunt voor het Woonrijp maken. In goed overleg tussen de Exploitant en de Gemeente zijn afwijkingen van het Handboek bespreekbaar. Eventuele afwijkingen van het Handboek zullen schriftelijk tussen partijen worden vastgelegd.

- 2.2. Definities kunnen zonder verlies van hun betekenis worden gebruikt in het enkelvoud of in het meervoud.
- 2.3 Kopjes en nummeringen van artikelen in deze Overeenkomst zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen en de leesbaarheid te vergemakkelijken; zij beïnvloeden de interpretaties en uitleg van de betreffende artikelen niet.

Artikel 3 – Doel en strekking

- 3.1 Doel en strekking van deze Overeenkomst is het tot stand brengen van een anterieure exploitatie- en verkoopovereenkomst inzake de (her)ontwikkeling van het Plan.
- 3.2 Partijen beogen door middel van het sluiten van deze Overeenkomst de voorwaarden vast te leggen, waaronder de Gemeente op basis van het in de navolgende artikelen verwoorde, haar medewerking verleent aan de ontwikkeling van het Plan. Alsmede de voorwaarden, waaronder en op basis waarvan de Exploitant, geheel voor eigen rekening en risico, kan overgaan tot ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma.
- 3.3 Partijen stellen vast dat gezien de te realiseren ruimtelijke ontwikkeling er sprake is van de realisatie van een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Door het sluiten van onderhavige Overeenkomst is het verhaal van kosten van de grondexploitatie, het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk.

Artikel 4 – Uitgangspunten en bijlagen

- 4.1 De ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma zal geschieden met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst en voorts in overeenstemming met de hierna genoemde bijlagen, alle wet- en regelgeving en het nog vast te stellen (ontwerp)bestemmingsplan.
- Bijlage 1: Exploitatiegebied (incl. evt. uitbreiding) d.d. 9 mei 2022
- Bijlage 2: Handboek openbare ruimte Gemeente Echt-Susteren d.d. 15 februari 2021
- Bijlage 3: Toekomstig Openbaar gebied d.d. 10 februari 2022
- Bijlage 4: Visiedocument d.d. 19 april 2022
- Bijlage 5: Groenplan: Landschappelijke inpassing en compensatie d.d. 26 april 2022
- Bijlage 6: Ontwerp bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Loop, Echt"
- Bijlage 7: Planning
- Bijlage 8: Planschadeverordening
- Bijlage 9: Algemene verkoopvoorwaarden voor onbebouwde percelen d.d. 5 augustus 2003.
- Bijlage 10: Algemene aankoopvoorwaarden voor onbebouwde percelen d.d. 5 augustus 2003.
- Bijlage 11A: Schetsontwerp rotonde A2 Havenweg d.d. 1 februari 2022
- Bijlage 11B: Schetsontwerp bocht Havenweg d.d. 9 februari 2022
- Bijlage 12A: Raming kosten rotonde A2 Havenweg d.d. 15 februari 2022
- Bijlage 12B: Raming kosten bocht Havenweg d.d. 15 februari 2022
- Bijlage 13: Compensatieplan houtopstanden d.d. 11 mei 2022
- 4.2 De bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en de inhoud van de voornoemde bijlagen wordt als hier woordelijk herhaald en ingelast beschouwd met inachtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
- 4.3 Bij strijdigheden tussen de tekst van de Overeenkomst en de bijlagen, prevaleert het bepaalde in de tekst van de Overeenkomst.

Artikel 5 – Publiekrechtelijke medewerking

- 5.1 De Exploitant realiseert zich dat op de Gemeente en haar organen uit hoofde van hun functie/positie publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en verplichtingen rusten. De onderhavige Overeenkomst doet niet af aan die (publiek)rechtelijke verantwoordelijkheden, taken en verplichtingen. De Gemeente zal niet aansprakelijk zijn voor gevolgen van besluiten en handelingen genomen of verricht met gebruikmaking van haar publiekrechtelijke bevoegdheid zoals naar aanleiding van bijvoorbeeld ingediende zienswijzen of bezwaren, besluiten van hogere overheden of rechterlijke instanties, gewijzigde wet- en regelgeving, die afwijken en/of in strijd zijn met (aard, doel en strekking) deze Overeenkomst en/of die niet ten voordele zijn van de Exploitant en/of de ontwikkeling, realisatie en/of voortgang en/of doorgang van het Bouwprogramma verhinderen en/of belemmeren. Onverminderd de op de Gemeente rustende maximale inspanningsverplichting om wijziging van het planologisch kader te faciliteren om de realisatie van het Bouwprogramma mogelijk te maken.
- 5.2 Het in onderhavige Overeenkomst bepaalde laat, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4, de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden en taken van de Gemeente derhalve onverlet en de uitvoering daarvan kan, onverlet de hiervoor genoemde inspanningsverplichting, nimmer leiden tot enige toerekenbare tekortkoming en/of enige andere vordering van Exploitant op de Gemeente ongeacht aard, omvang en grondslag.
- 5.3 De Exploitant heeft een ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en rapportages ingediend, evenals een gecoördineerd te verlenen omgevings-vergunning voor de activiteit bouwen, zomede aanvragen voor het kappen van bomen in het Exploitatieggebied en een verzoek tot het nemen van een verkeersbesluit om tot verlegging van de Oude Lakerweg te komen. De Exploitant zal ook overige eventueel benodigde vergunningen, zoals een Watervergunning, voor eigen rekening en risico voorbereiden en aanvragen.

Het College van B&W zal, na beoordeling en accordering van het ontwerpbestemmingsplan, zo spoedig mogelijk een

bestemmingsplanprocedure opstarten. De Exploitant en de Gemeente organiseren samen een informatie-bijeenkomst voor omwonenden en andere belanghebbenden, uiterlijk twee weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Desgevraagd door de Gemeente zal de Exploitant voor zijn rekening en risico zorgdragen voor de tijdige aanlevering van een deugdelijk concept-zienswijzenrapport en conceptverweerschrift naar aanleiding van ingekomen zienswijzen c.q. beroepschriften in verband met het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan c.q. bestemmingsplan en/of de hiervoor genoemde aanvragen en/of vergunningverlening waaronder ook de omgevingsvergunning.

- 5.4 De Gemeente zal zoveel mogelijk, doch met inachtneming van de Overeenkomst, de wettelijke verplichtingen en haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, bevorderen en zich maximaal inspannen dat zo spoedig als mogelijk na inwerkingtreding van de Overeenkomst en uiterlijk binnen de wettelijke termijnen en conform de als **Bijlage 7** aangehechte planning een planologische basis wordt vastgesteld die voldoet aan de (rand)voorwaarden zoals in deze Overeenkomst omschreven en dat alle noodzakelijke procedures in het kader van het in werking treden en onherroepelijk worden van de planologische basis zo snel als mogelijk na ontvangst van de daartoe strekkende aanvraag worden ingezet en uitgevoerd. De Gemeente is gerechtigd om na instemming van de Exploitant bij de (afwikkeling van) procedures van de op grond van het vorige lid door de Exploitant aangeleverde concepten af te wijken, mits dit is vereist om tot positieve besluitvorming te komen. Indien de Exploitant weigert in te stemmen met de voor positieve besluitvorming vereiste aanpassingen zijn de gevolgen voor de exploitatie voor rekening en risico van de Exploitant en is de Exploitant gerechtigd deze Overeenkomst te ontbinden.

- 5.5 Indien ten gevolge van besluiten van hogere overheden, uitspraken van de (bestuurs)rechter, nieuwe wet- en/of regelgeving vorenstaande besluitvorming al dan niet (tijdig) tot stand komt of niet onherroepelijk wordt, dan zijn de daaruit eventueel voortvloeiende nadelige gevolgen (niets

uitgezonderd en ongeacht aard en omvang) voor de ontwikkeling en realisatie (van het Bouwprogramma) voor rekening en risico van de Exploitant. De Gemeente zal de Exploitant omtrent de in dit artikel bedoelde besluiten van hogere overheden en uitspraken van de (bestuurs)rechter c.a. informeren en indien en voor zover mogelijk als derde belanghebbende bij de diverse (rechterlijke)procedures betrekken. De Gemeente kan ten gevolge van het vorenstaande nimmer aansprakelijk worden gesteld noch is zij tot vergoeding van schade of kosten aan de Exploitant gehouden, ongeacht aard, omvang en grondslag daarvan. Evenmin voor het dientengevolge al of niet voort- en doorzetten en/of afbreken van (in gang gezette) (ruimtelijke) procedure.

5.6 Indien door (rechts)maatregelen (van derden) dan wel besluiten of wetgeving van hogere overheden de Exploitant niet in staat is tot een verkrijging van de voor realisatie van het Bouwprogramma benodigde onherroepelijke vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en ontheffingen van overheidswege, treden Partijen in overleg om te bezien of het Bouwprogramma zodanig kan worden aangepast dat de benodigde vergunningen, goedkeuringen toestemmingen en ontheffingen van overheidswege wel kunnen worden verkregen c.q. onherroepelijk worden. Het vorenstaande kan nimmer aanleiding vormen voor enige (schade)vergoeding, ongeacht aard, omvang en grondslag aan de Exploitant. Het vorenstaande laat onverlet dat Partijen zich maximaal zullen inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken en onverlet de mogelijkheid voor Partijen om de Overeenkomst (gedeeltelijk) te beëindigen op basis van artikel 9 van de Overeenkomst.

5.7 Indien Partijen in het kader van hun overleg om te komen tot een zodanige planaanpassing of –wijziging, dat daarmee de vereiste goedkeuringen of toestemmingen als bedoeld in lid 7 van dit artikel wel worden verkregen, het over een dergelijke planaanpassing of –wijziging eens worden, dan zullen zij de gevolgen daarvan schriftelijk regelen in een aanpassing van deze Overeenkomst. In het geval Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken omtrent planaanpassing, dan heeft de Exploitant het recht deze Overeenkomst te ontbinden.

Artikel 6 – Bouwprogramma, kostenverhaal en planschade

- 6.1 De Exploitant realiseert het Bouwprogramma overeenkomstig het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan dat wordt gebaseerd op het als **Bijlagen 4 en 5** aangehechte Visiedocument en Groenplan, alsmede het (ontwerp) bestemmingsplan (**Bijlage 6**). De Gemeente behoudt zich het recht voor per 31 december 2028, maar niet eerder dan zes jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, en zonder dat Exploitant een beroep kan doen op enige vorm van schadevergoeding, de bestemming te wijzigen, indien Exploitant op dat moment niet is gestart met de realisatie van het Bouwprogramma. De Gemeente kan alleen gebruik maken van dit recht indien en alleen voor zover is aangetoond dat het wegbestemmen noodzakelijk is om andere bedrijventerreinontwikkelingen binnen de grenzen van de huidige gemeente Echt-Susteren planologisch mogelijk te maken en Exploitant na in redelijkheid te voeren overleg vervolgens schriftelijk een laatste redelijke termijn van zes maanden is gesteld om de realisatie van het Bouwprogramma te starten.
- 6.2 Het Bouwprogramma bestaat uit de realisatie van een aantal (logistieke) bedrijfsgebouwen met bijbehorende kantoorruimten en parkeergelegenheid.
- 6.3 De Exploitant verbindt zich aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt en/of enig rechtmatig besluit van de Gemeente.
- 6.3.1 De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld en/of enig rechtmatig besluit, respectievelijk verleend en in werking treedt. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals is omschreven in de planschadeverordening (**Bijlage 8**).

- 6.3.2 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel en/of besluit zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Exploitant mededelen.
- 6.3.3 Ter uitvoering van het in artikel 6.3.1. bepaalde, verplicht de Exploitant zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken en wel binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer NL86BNGH0285102370 te name van de gemeente Echt-Susteren onder vermelding van "Planschadekosten bouwplan: Bedrijvenpark De Loop Echt".
- 6.3.4 Deze afspraken over planschade zijn uitgewerkt en van rechtswege beëindigd, indien na het verstrijken een termijn van vijf jaren en acht weken na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en /of besluit geen aanvraag om tegemoetkoming in planschade is ingediend.
- 6.4 Op grond van (het beleidskader) de Structuurvisie is de Exploitant een tegenprestatie verschuldigd in de vorm van een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, te weten [REDACTED] uitgeefbare grond, waarbij uitgeefbare grond in dit geval wordt gezien als de totale footprint van de gebouwen (= 79.120 m²). De Gemeente spant zich maximaal in dit bedrag in te zetten voor onder andere de verbetering van de Openbare Ruimte van het bedrijven- en industrieterrein De Loop.
- Dit bedrag dient aan de Gemeente te worden voldaan uiterlijk 2 weken na ontvangst van de betreffende factuur. De factuur zal na onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeente worden verzonden.
- 6.5 Voor ambtelijke bemoeienissen komen Partijen een bedrag overeen van [REDACTED] Dit bedrag dient in twee termijnen door de Exploitant aan de

Gemeente te worden voldaan. De eerste termijn vervalt 1 week na de aanvang van de voor de realisatie van het Bouwprogramma noodzakelijke bestemmingsplanprocedure (datum publicatie ontwerpbestemmingsplan is bepalend) en de tweede 1 week na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de daarmee gecoördineerde besluiten.

- 6.6 Tenzij in deze Overeenkomst uitdrukkelijk daarvan wordt afgeweken, dienen alle door de Exploitant aan de Gemeente verschuldigde betalingen te worden voldaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2 van deze Overeenkomst.
- 6.7 De Exploitant is behoudens het navolgende geen andere dan de in deze Overeenkomst genoemde kosten aan de gemeente verschuldigd. De leges en kosten verbonden met (inrit)vergunning(en), rioolaansluiting(en) en aansluiting op nutsvoorzieningen zoals gas, water, elektra, cai, enz., alsmede omgevings-vergunningen voor de realisatie van het bouwprogramma komen – niets uitgezonderd – voor rekening van de Exploitant. Alle daartoe strekkende aanvragen zullen tijdig door de Exploitant worden gedaan.

Artikel 7 – Bouw- en woonrijp maken

- 7.1 Het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening van de Exploitant.
- 7.2 Het toekomstig Openbaar gebied zoals aangeduid in **Bijlage 4** zal worden ingericht overeenkomstig het bepaalde in het Handboek Infrastructuur (**Bijlage 2**) en met inachtneming van de overige bepalingen van deze Overeenkomst.
- 7.3 De Exploitant zal daartoe voor eigen rekening en risico deze in **Bijlage 3** aangeduide (in het Exploitatiegebied aan te leggen) voorzieningen aanleggen, overeenkomstig de door de Exploitant gehanteerde planning en overeenkomstig de door en voor rekening van Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren plannen.
In dit verband zullen door en voor rekening van de Exploitant alle daartoe benodigde plannen worden opgesteld:

- Een civiel- en cultuurtechnisch plan (op besteksniveau), door ter zake deskundige en gekwalificeerde bureaus, die in overleg met de Gemeente worden gekozen;
- Een verlichtingsplan, waarbij de gemeentelijke eisen met betrekking tot de keuze van de zogenaamde lichtmastcomposities in acht worden genomen;
- Een markerings- en verkeersbordenplan.

7.4 De Exploitant maakt geen aanvang met de aanleg van het Openbaar gebied dan nadat bovenstaande (in 7.3) genoemde plannen van gemeentezijde door een daartoe bevoegd medewerker zijn goedgekeurd. Indien enig plan niet binnen 4 weken nadat het is ingediend is beoordeeld, wordt het geacht te zijn goedgekeurd.

7.5 Alle afwijkingen van de door de Gemeente goedgekeurde civiel- en cultuurtechnische plannen zijn alleen met voorafgaande toestemming van een daartoe namens het college van burgemeester en wethouder bevoegde gemeentemedewerker toegestaan.

7.6 Eventuele onvolkomenheden van de in dit artikel genoemde plannen en daaruit voortvloeiende meerwerkkosten blijven voor rekening en risico van de Exploitant.

7.7. Voor rekening van de Exploitant komen de kosten van de inmetingen zoals vastgelegd in paragraaf 8.2 Digitale inmeting topografie BGT Echt-Susteren van het Handboek openbare ruimte Echt-Susteren. De Gemeente stuurt hiertoe een factuur na oplevering van de inmeting. De Exploitant vergoedt deze kosten uiterlijk één maand nadat de Exploitant van de Gemeente dienaangaande een factuur heeft ontvangen.

7.8. De exploitant draagt ervoor zorg dat voor de aanvang en ten behoeve van alle in haar opdracht uit te voeren werkzaamheden inzake het bouw- en woonrijpmaken van het Plangebied, door de gecontracteerde aannemer een Construction All-Risk-verzekering/Bouwverzekering (=zgn. CAR/Bouwverzekering) wordt afgesloten. De Exploitant is verplicht en

verantwoordelijk dat de aannemer(s) een CAR/Bouwverzekering met toereikende dekking afsluit/afsluiten en Exploitant vrijwaart de gemeente ingeval sprake is van een afgesloten CAR/Bouwverzekering die onvoldoende dekking geeft.

7.9 Overgang van beheer en risico civiel- en cultuurtechnische voorzieningen

7.9.1 a. Civieltechnische voorzieningen

Op het tijdstip dat alle bouwactiviteiten in een betreffende fase zijn afgerond en alle infrastructuur in het Openbaar gebied bedoeld in bijlage 3 zoals is overeengekomen, is gerealiseerd, wordt de staat van deze voorzieningen door de Exploitant en de Gemeente, tijdens een opname in een proces-verbaal vastgelegd. Dit proces-verbaal wordt namens de Gemeente door een daartoe bevoegde gemeentelijke medewerker van het team BOR ondertekend. De Exploitant dient binnen 4 weken na deze opname alle tekortkomingen te herstellen, mits mogelijk in verband met levertijden en plantseizoenen. Deze herstelwerkzaamheden dienen schriftelijk goedgekeurd te worden door een daartoe bevoegde gemeentelijke medewerker van het team BOR. Hierna neemt de Gemeente het beheer en onderhoud van deze opgeleverde civieltechnische voorzieningen over, waarbij een garantieperiode van één jaar zal gelden.

In de week voorafgaande aan de expiratedatum van deze termijn/garantieperiode vindt een eindopname door de Exploitant / de Gemeente plaats welke wordt vastgelegd in een proces-verbaal.

Alle dan geconstateerde tekortkomingen, zullen binnen 4 weken hersteld worden. Deze herstelwerkzaamheden dienen schriftelijk goedgekeurd te worden door een daartoe bevoegde gemeentelijke medewerker van het team BOR.

7.9.1 b. Cultuurtechnische voorzieningen

Na aanplant blijven de gerealiseerde cultuurtechnische voorzieningen in het Openbaar gebied zoals bedoeld in bijlage 3 minimaal één groeiseizoen in onderhoud en risico bij de Exploitant. Het onderhoudsniveau dient gelijk te zijn aan het niveau dat de Gemeente hiervoor hanteert.

Voor afloop van voornoemde termijn vindt een inboetopname door de Exploitant / de Gemeente plaats welke wordt vastgelegd in een proces-verbaal. De inboetverplichting dient door en voor rekening van de Exploitant en na schriftelijke goedkeuring door een daartoe bevoegde gemeentelijke medewerker van het team BOR op een afgesproken tijdstip binnen het plantseizoen, te worden uitgevoerd.

Nadat de termijn zoals omschreven in alinea 1 van artikel 7.9.1.b. is verstreken dan wel in het proces-verbaal wordt vastgelegd dat er geen tekortkomingen zijn geconstateerd, gaan de gerealiseerde cultuurtechnische voorzieningen in risico en beheer over van de Exploitant naar de Gemeente.

- 7.9.2 Na het voltooien van het bouwprogramma is de Gemeente wettelijk verplicht te zorgen dat de Gemeente voldoet aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) en de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION).

De Gemeente zal derhalve opdracht geven tot:

een (digitale) inmeting van de gehele topografie, infrastructuur op maaiveldniveau voor het betreffende Exploitatiegebied die voldoet aan de gemeentelijke nauwkeurigheidseisen volgens het Handboek Openbare Ruimte. Deze digitale inmeting zal aan de kaart BGT worden toegevoegd.

- 7.9.3 Uiterlijk 14 dagen voor een (deel)opname van het Openbaar gebied zoals bedoeld in bijlage 3 met het oog op de oplevering dient de Exploitant (ter keuze in hardkopie dan wel digitaal) voor zijn rekening te zorgen voor:

- Terhandstelling aan de Gemeente van garanties met inbegrip van die welke door leveranciers en fabrikanten van bepaalde bouwstoffen dienen te worden afgegeven (o.a. certificaten van toegepaste materialen) en/of informatie dat is voldaan aan het Besluit Bodemkwaliteit.
- Overlegging van goedkeurende verklaringen en/of eventuele keuringsrapporten van overheidsinstanties en nutsbedrijven.
- Overlegging van revisietekeningen, handleidingen en gebruiksaanwijzingen; de revisietekeningen van het aangelegde riool met de uitleggers, alsmede aparte tekeningen per perceel van de rioolaansluiting met het onstoppingsstuk. De revisietekeningen van de hoofdrioleringen en

huisaansluitingen dienen de rioolsituatie weer te geven met een aanmeting in het horizontale en verticale vlak (N.A.P. maten) en dienen aangeleverd te worden op de gemeentelijke standaardformulieren.

Voor zover bovengenoemde stukken niet door de Exploitant in het bezit worden gesteld aan de Gemeente heeft de Gemeente het recht om aan de eindopname - in verband met de oplevering van het Openbaar Gebied aan de Gemeente - de voorwaarde te verbinden dat deze stukken alsnog binnen 30 dagen worden overhandigd.

7.10 Directie en toezicht

7.10.1 De Exploitant is zelf verantwoordelijk voor directie en toezicht op alle werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken en het inrichten van het Exploitatiegebied. De kosten verbonden aan de directievoering en dagelijks toezicht zijn geheel voor rekening van de Exploitant. De Exploitant zal in overleg met de Gemeente opnamemomenten (stop- en bijwoonpunten) bepalen zodat een gemeentelijke medewerker en/of het bureau dat belast is met het toezicht, de toestand van de gerealiseerde infrastructuur (onderdeel toekomstig Openbaar gebied) kan opnemen alvorens het werk wordt voortgezet.

7.10.2 Exploitant staat toe en garandeert dat door of vanwege de Gemeente met toezicht op de uitvoering van alle werken en werkzaamheden belaste personen in overleg met de verantwoordelijke uitvoerder met de daartoe benodigde werktuigen en materialen waar mogelijk na behoorlijke kennisgeving voortdurend vrije toegang tot het werk en het werkterrein zullen hebben. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden wegens zodanig betreden.

7.11 Overige zaken

7.11.1 Zodra de binnen het Exploitatiegebied aangelegde definitieve wegen feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarsituatie gelden als beheerder in de zin van het Reglement van verkeersregels en verkeerstekens mits Exploitant tegen dat tijdstip, voor eigen rekening, voor het plaatsen van de nodige verkeersborden (en

straatnaamborden) heeft zorg gedragen. In verband met de uitvoering respectievelijk onvoltooide staat van de in deze overeenkomst voorziene werken, is Exploitant verplicht om de aanwijzingen van de Gemeente voor het plaatsen van de tijdelijke verkeers- en waarschuwings- borden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Exploitant ter zake.

- 7.11.2 De Exploitant is verantwoordelijk voor de aanleg van de ondergrondse infrastructuur in het Exploitatiegebied (o.a. waterleiding, telefoonleiding, electra, openbare verlichting, centrale antenne-inrichting, glasvezel). De opdrachtverlening tot aanleg van voornoemde voorzieningen dient in overleg met de Gemeente/brandweer plaats te vinden. Indien ten gevolge van het werk door de Exploitant in dan wel buiten het Exploitatiegebied kabels/leidingen/riolering verlegd dienen te worden, komen de kosten van verlegging hiervan voor rekening van de Exploitant.
- 7.11.3 Zolang de Exploitant werken uitvoert in het kader van deze Overeenkomst, zullen deze werken op risico van de Exploitant worden uitgevoerd en vrijwaart de Exploitant de Gemeente voor eventuele schadeclaims van derden die terug te voeren zijn op de (uitgevoerde) werken om het Exploitatiegebied bouw- en woonrijp te maken.
- 7.11.4 De Exploitant dient in overleg met de Gemeente de omwonenden tijdig te informeren omtrent het bouwprogramma en de realisering hiervan.
- 7.11.5 Bouwverkeer dient overeenkomstig door de Gemeente in overleg met de Exploitant aan te wijzen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van de Exploitant voor door het bouwverkeer veroorzaakte schade. De Exploitant is aansprakelijk voor alle schade welke deze dan wel voor de Exploitant werkzame personen en/of derden gedurende de realisatie toebrengen aan gemeentelijke eigendommen en/of eigendommen van derden, welke aansprakelijkheid de Exploitant (al dan niet in vrijwaring) mag doorleggen naar de door hem gecontracteerde partij die de schade heeft veroorzaakt, doch waarbij de Exploitant de enige door de Gemeente aan te spreken partij blijft.

- 7.11.6 In verband met de in dit artikel bedoelde claims zal de Exploitant, voor rekening van de Exploitant, alvorens de Exploitant met de bouwwerkzaamheden een aanvang neemt, een opnamerapport van de infrastructuur (zowel groen als verharding) en belendende (bouw)werken in de omgeving van het Exploitatiegebied laten opstellen (nulmeting).
- 7.11.7 De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten en schade (direct dan wel indirect), indien en voor zover de Exploitant op grond van deze Overeenkomst dan wel wettelijk voor deze schade aansprakelijk is.
- 7.11.8 Uitgangspunt is dat het bouw- en werkterrein van de Exploitant op eigen grond binnen het Exploitatiegebied wordt ingericht.

Artikel 8 – Omzetbelasting, betaling

- 8.1 Partijen stellen zich op het standpunt dat de Gemeente in het kader van de heffing van omzetbelasting optreedt als overheid, zodat er inzake bijdragen aan de Gemeente geen omzetbelasting is verschuldigd. Ter verkrijging van zekerheid zullen de gevolgen voor de omzetbelasting door de Gemeente worden afgestemd met de bevoegde inspecteur der belastingen. Indien omzetbelasting verschuldigd is zullen alle aan de Exploitant door de Gemeente in rekening gebrachte bedragen verhoogd worden met BTW tegen de alsdan geldende tarieven.
- 8.2 Betalingen door of namens de Exploitant aan de Gemeente zullen geschieden op bankrekeningnummer NL86 BNGH 0285 1023 70 ten name van de Gemeente Echt-Susteren onder vermelding van "bijdrage conform exploitatieovereenkomst" binnen 30 nadat een op een betalingsverplichting op grond van deze Overeenkomst betrekking hebbende factuur aan de Exploitant is verzonden. Van betaling is pas sprake als de bedragen op voornoemde rekening zijn bijgeschreven of wanneer de Exploitant kan aantonen dat de bedragen van zijn rekening, en ten gunste van de Gemeente zijn afgeschreven.

Artikel 9 – Voortijdige beëindiging overeenkomst

9.1 Partijen zijn gezamenlijk of ieder afzonderlijk gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds geheel dan wel gedeeltelijk te ontbinden in geval:

- a. van een toerekenbare tekortkoming van één der Partijen doch niet eerder dan nadat de tekortkomende partij door de wederpartij in gebreke is gesteld en niet binnen een alsdan te stellen redelijke termijn van minimaal 21 kalenderdagen na bedoelde ingebrekestelling alsnog aan zijn verplichtingen ter zake heeft voldaan;
- b. de daarvoor aangewezen publiekrechtelijke lichamen (anders dan de Gemeente) of rechterlijke instantie(s) hun goedkeuring, die vereist is voor de uitvoering van essentiële onderdelen van deze Overeenkomst, onherroepelijk onthouden of onherroepelijk hun toestemming weigeren, doch niet eerder dan nadat gebleken is dat Partijen géén overeenstemming hebben bereikt over een zodanige wijziging of aanpassing van de afspraken, dat daarmee die vereiste goedkeuringen of toestemmingen als hiervoor bedoeld wel worden verkregen of verleend.

9.2 De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds geheel dan wel gedeeltelijk te ontbinden in geval van (aanvraag van) faillissement, verlening van (voorlopige) surseance van betaling, in geval van verlies van of ingrijpende beperking in de beschikkingsbevoegdheid (over het vermogen van de Exploitant en in geval van een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon van de Exploitant) en voorts bij geheel dan wel gedeeltelijke beëindiging van de onderneming(sactiviteiten) van de Exploitant.

9.3 Voor het overige en onverminderd het bepaalde in artikel 5.4, 5.8, 9.1, 9.2 en onverminderd de wettelijke regeling ter zake van onvoorziene omstandigheden (6:258 en 6:248 BW) doen Partijen ongeacht de grondslag afstand van hun recht geheel dan wel gedeeltelijke vernietiging en/of ontbinding of wijziging van deze Overeenkomst te vorderen anders dan in

deze Overeenkomst bepaald. Deze Overeenkomst kan uitsluitend tussentijds eindigen op de wijze zoals voorzien in dit artikel en op de wijze zoals daarin omschreven.

- 9.4 Ingeval van geheel of gedeeltelijke ontbinding komen de door Partijen geleden schade, kosten en interesten slechts voor vergoeding in aanmerking indien de geheel of gedeeltelijke ontbinding haar grondslag vindt in lid 1 sub a van dit artikel. De vergoeding van kosten beperkt zich uitsluitend tot de (in redelijkheid) door Partijen gemaakte externe kosten. Interne kosten zijn van vergoeding uitgesloten.
- 9.5 Ontbinding als bedoeld in dit artikel dient te geschieden bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

Artikel 10 – Verkoop door de Gemeente van gronden gelegen binnen het Exploitatiegebied & bovenplanse voorzieningen

- 10.1 De Gemeente verplicht zich aan de Exploitant te verkopen en te leveren de bij haar in eigendom zijnde gronden binnen het Exploitatiegebied, zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Echt, sectie R nummer 16 groot circa 10.150 m², R nummer 23 groot circa 447 m² en een gedeelte van R nummer 26 groot circa 213 m², zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte **Bijlage 1**.

De door de Exploitant aan de Gemeente voor de in voorgaand lid genoemde over te dragen gronden te betalen koopprijs bedraagt [REDACTED] (zegge: [REDACTED] [REDACTED] per m², derhalve bij een oppervlakte van 10.810 m² in totaal een koopprijs van [REDACTED] (zegge: [REDACTED] [REDACTED]

exclusief de daarover verschuldigde belastingen. Alle kosten en belastingen, die betrekking hebben op de overdracht zijn voor rekening van de Exploitant. Uitgangspunt is levering van fiscaal vervaardigde grond zodat de transactie met BTW is belast, alsmede grond geschikt voor het beoogde gebruik, ontdaan van alle fysieke en juridische belemmeringen en/of beperkingen die aan dat beoogde gebruik in de weg zouden kunnen staan of tot meerkosten zouden kunnen leiden.

De levering vindt plaats binnen twee weken of zoveel eerder als de Exploitant wenst, nadat het ontwerp bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De Gemeente is bereid om op verzoek van de Exploitant gedeelten van de gronden vooruitlopend aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan de Exploitant over te dragen. Partijen zullen alsdan in een afzonderlijke overeenkomst nadere afspraken hierover vastleggen.

Voor zover daarvan in het voorgaande niet is afgeweken zijn op deze verkoop de algemene verkoopvoorwaarden voor onbebouwde percelen (**Bijlage 9**) van toepassing. Verder zijn niet van toepassing: artikel 1; artikel 2.2.

- 10.2 De Gemeente verplicht zich voorts aan de Exploitant te verkopen en te leveren de bij haar in eigendom zijnde gronden binnen het Exploitatiegebied, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Echt, sectie R nr. 797 groot circa 5.859 m². Uitgangspunt is ook hier levering van fiscaal vervaardigde grond zodat de transactie met BTW is belast, alsmede grond geschikt voor het beoogde gebruik, ontdaan van alle fysieke en juridische belemmeringen en/of beperkingen die aan dat beoogde gebruik in de weg zouden kunnen staan of tot meerkosten zouden kunnen leiden. Daartoe dient in ieder geval voor de levering het asfalt cq. de wegverharding te zijn verwijderd, waartoe de Gemeente in overleg met de Exploitant tijdig opdracht zal verlenen en wel op basis van een in overleg met de Exploitant door een deskundig aannemer uitgebrachte offerte. De koopprijs bestaat uit de in de uitgebrachte offerte opgenomen prijs, inclusief eventuele kosten van meerwerk, vermeerderd met . De levering van deze gronden vindt plaats binnen één maand nadat de Exploitant daartoe heeft verzocht, doch niet eerder dan nadat de Exploitant overeenkomstig artikel 7.9.1 de oplevering van de nieuwe Oude Lakerweg heeft aangezegd.

Voor zover daarvan in het voorgaande niet is afgeweken zijn op deze verkoop de algemene verkoopvoorwaarden voor onbebouwde percelen (**Bijlage 9**) van toepassing. Verder zijn niet van toepassing: artikel 1; artikel 2.2.

- 10.3 De Exploitant verkoopt aan de Gemeente, gelijk de Gemeente koopt van de Exploitant het toekomstig Openbaar gebied (zie **Bijlage 3** met daarop

aangegeven het openbaar gebied; gebied ten behoeve van de Nieuwe Oude Lakerweg) voor een koopsom van [REDACTED], (voor het geheel), inclusief belastingen, binnen één maand nadat het risico en beheer van de civiel- en cultuurtechnische voorzieningen van de Exploitant naar de Gemeente zijn overgedragen. De Exploitant zal ervoor zorgdragen dat de wegen, welke aan de Gemeente in eigendom zijn overgedragen, niet door eventueel bouwverkeer worden gebruikt, tenzij, in onderling overleg, anders wordt overeengekomen. Indien mogelijk worden de levering van de Oude Lakerweg aan Exploitant en de levering van de Nieuwe Oude Lakerweg aan de Gemeente tegelijkertijd in één akte van levering (ruiling) opgenomen.

Voor zover daarvan in het voorgaande niet is afgeweken zijn op deze verkoop de algemene aankoopvoorwaarden voor onbebouwde percelen (**Bijlage 10**) van toepassing. Verder zijn niet van toepassing: artikel 1; artikel 2.2.

Artikel 10 A – Bovenplanse voorzieningen

- 10A.1 Partijen stellen vast dat voor de ingebruikname van de opstallen die op grond van het Plan worden gerealiseerd een adequate verkeersontsluiting essentieel is. Zowel ten behoeve van autonome ontwikkelingen als op grond van de realisatie van het Plan is het noodzakelijk om de rotonde op de Aasterbergerweg, ten westen van de A2 en aansluitend op de Havenweg en Oude Lakerweg, alsmede delen van de Havenweg aan te passen. Deze noodzakelijke aanpassingen zijn uitgewerkt in schetsontwerpen in de **Bijlagen 11A en 11B** (hierna: de Aanpassingen).
- 10A.2 De Aanpassingen zullen in opdracht van de Gemeente worden uitgevoerd en gereed zijn voordat het eerste gebouw in het Plangebied in gebruik wordt genomen. De Exploitant stelt de Gemeente tenminste 3 maanden voor deze ingebruikname schriftelijk daarvan in kennis.
- 10A.3 De kosten van de Aanpassingen komen voor rekening van de Exploitant tot een bedrag van maximaal [REDACTED] exclusief BTW. In de **Bijlagen 12A en 12B** zijn onderbouwingen van deze kosten opgenomen. Exploitant zal deze kosten binnen 14 dagen voldoen zodra de Gemeente het werk

overeenkomstig een door Partijen goed te keuren opdrachtbevestiging aan de aannemer heeft opgedragen.

Artikel 10 B – Compensatie houtopstanden

- 10B.1 De Exploitant moet op basis van de Wet Natuurbescherming houtopstanden compenseren die zich binnen het Exploitatiegebied bevinden. De Exploitant zal hiertoe een ontheffing aanvragen bij het bevoegd gezag (provincie Limburg).
- 10B.2 De Exploitant en de Gemeente zijn overeengekomen dat een gedeelte van de compensatie kan plaatsvinden op (een gedeelte van) het perceel kadastraal bekend Gemeente Echt Sectie R nummer 754. Dit perceel is in eigendom van de Gemeente.
- 10B.3 De Exploitant zal de compensatie voor eigen rekening en risico en op basis van de nog te verkrijgen ontheffing van de provincie Limburg realiseren. Hiervoor heeft de Exploitant een compensatieplan gemaakt dat door de Gemeente is goedgekeurd. Het compensatieplan is als **Bijlage 13** bij deze overeenkomst gevoegd. Het eigendom van (het gedeelte van) het perceel R 754 blijft in handen van de Gemeente.
- 10B.4 Na realisering van de compensatie heeft Exploitant de verplichting zorg te dragen voor het beheer en onderhoud (nazorg), zoals is voorgeschreven in de ontheffing maar minimaal voor een periode van 3 jaren. Na deze periode neemt de Gemeente het beheer en onderhoud van Exploitant over. De kosten die hiermee gepaard gaan, zal de Gemeente betalen vanuit de bijdrage die Exploitant doet aan bovenwijkse voorzieningen (zie artikel 6.4).

Artikel 10 C – Duurzaamheid

- 10C.1 De Exploitant spant zich in om in het kader van de realisatie van het Bouwprogramma zoals in artikel 6.2 omschreven te streven naar een duurzame planontwikkeling door het toepassen van meerdere duurzaamheidsaspecten. De Exploitant zal, in overleg met de betrokken energiemaatschappij voor de Loop, nagaan op welke manier, en tot welk niveau, energie neutrale gebouwen en/of een

energieneutraal gebied(en) gerealiseerd kunnen worden. Het streven is dat de gebouwen voor ten minste 80-90% off grid zullen worden. Dit hangt deels af van het verbruik door huurders en deels af van de mogelijkheden die de energie maatschappij kan bieden. Voor de energiebehoefte zal onder andere gebruik worden gemaakt van de installatie van zonnepanelen op alle daken van de gebouwen. Het doel is om de eventuele overcapaciteit aan energie ook te kunnen delen met derden via het energienet. Gebouwen zullen daarnaast BREAAAM gecertificeerd worden en tijdens de bouw wordt er tevens invulling gegeven aan het thema duurzaamheid door onder andere het toepassen van circulaire materialen, zoals het gebruik van houten geveldelen voor de kantoren, deels uitneembare constructiedelen of te werken met prefab elementen. Ook draagt de Exploitant zorg voor een duurzame omgeving voor medewerkers door een prettig verblijfsgebied te stimuleren, bijvoorbeeld door aandacht voor daglichttoetreding en ventilatie in de gebouwen, alsmede het inpassen van natuur en recreatiemogelijkheden in de omgeving met het oog op het welzijn van medewerkers.

Artikel 10D – Regionale meerwaarde

- 10D.1 De Exploitant spant zich in om met het Plan regionale meerwaarde te creëren. Onder meerwaarde wordt in dit verband uitsluitend verstaan de inzet om voor het Bouwprogramma bedrijven aan te trekken die (deels) een binding hebben met, (deels) werkzaam zijn in, dan wel (deels) zijn gericht op de regio. Onder de regio wordt verstaan het gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door de gemeenten Peel en Maas en Venlo en aan de zuidzijde door (het verlengde van) de A79. Aan de inspanningsverplichting is voldaan indien de Exploitant zich na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan specifiek tot (bedrijfs)makelaars in de regio richt om de kavels in de regio aan te bieden, waarbij in uitingen zal worden gewezen op het Bouwprogramma dat zich ook leent voor een verkaveling met kavels tot 5 ha en in het bijzonder ook is geschikt voor de herhuisvesting van gevestigde bedrijven. En voorts dan kan worden aangesloten bij de aanwezige regionale economische clusters.

Artikel 11 – Overdracht contractpositie

- 11.1 Het is de Exploitant niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst in welke vorm en op welke titel dan ook direct dan wel indirect over te dragen aan enige derde(n) (niet zijnde aan de Exploitant gelieerde entiteiten) zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming redelijke (financiële) voorwaarden verbinden. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Indien bij gelegenheid van een verzoek en/of daarvoor enige bepaling van de Overeenkomst niet, niet tijdig en/of niet deugdelijk is nagekomen en/of de overnemer niet solvabel is en/of anderszins niet in staat de Overeenkomst na te komen, kan dit een reden zijn toestemming te onthouden. Onder deze afspraken is uitdrukkelijk ook begrepen de (directe en/of indirecte) gehele overdracht van de aandelen en/of (direct of indirect) gehele zeggenschap, ongeacht de titel en wijze waarop. Ook hiervoor geldt het vereiste van toestemming (en het niet op onredelijke gronden onthouden daarvan, waarbij uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een solvabele overnemer van goede naam en faam die de Overeenkomst moet kunnen (blijven) nakomen). Bij overtreding van dit verbod verbeurt de Exploitant een direct opeisbare boete van EUR 250.000,00 (zegge tweehonderdvijftigduizend euro) onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of (aanvullende) schadevergoeding en/of ontbinding. Dit artikel 11.1 is niet van toepassing in het geval van een verpanding door de Exploitant van zijn rechten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of van zijn aandelen aan eventuele kredietverschaffers.

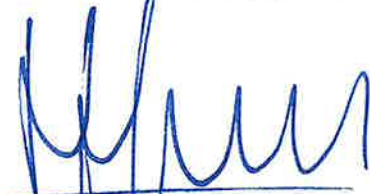
Artikel 12 – Overige

- 12.1 Voor het tot stand brengen van deze anterieure exploitatieovereenkomst heeft als vormvereiste te gelden ondertekening door het bevoegde orgaan van de Gemeente Echt-Susteren alsmede bij wege van opschortende voorwaarde een besluit van het College van burgemeester en wethouders aan de zijde van de Gemeente en goedkeuring door de aandeelhouders van de Exploitant aan de zijde van de Exploitant. Bij niet vervulling van (een van) de voornoemde voorwaarden is tussen Partijen geen (rechtsgeldige) overeenkomst tot stand gekomen.

- 12.2 Ingevolge de Wro dient de Gemeente de Overeenkomst binnen twee weken na het sluiten daarvan bekend te maken en een beschrijving op hoofdlijnen ter inzage te leggen. Op grond van de Woo dient de Gemeente in beginsel desgevraagd aan eenieder informatie dienaangaande te verstrekken. De Exploitant verklaart op de hoogte te zijn van deze regelgeving en aanvaardt de daaruit voortvloeiende consequenties uitdrukkelijk.
- 12.3 De considerans en de bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst.
- 12.4 Deze Overeenkomst kan uitsluitend schriftelijk worden gewijzigd welke wijziging moet blijken uit een door in de aanhef genoemde Partijen (bevoegd) getekend schriftelijk document. Partijen zijn verplicht hun eventuele adreswijzigingen onverwijld schriftelijk door te geven aan de andere partij.
- 12.5 Indien een van de bepalingen van deze Overeenkomst geheel dan wel gedeeltelijk nietig is, vernietigbaar of geen rechtskracht heeft, dan laat dat alle overige bepalingen van deze Overeenkomst alsook de in de considerans onder E genoemde Vaststellingsovereenkomst onverlet. In dat geval zullen Partijen overleg plegen om de nietige, vernietigbare en/of geen rechtskracht hebbende bepaling te vervangen door een daarop nauw bij aansluitende niet nietige, niet vernietigbare en/of rechtsgeldige bepaling waarbij Partijen acht zullen slaan op doel en strekking van deze Overeenkomst.
- 12.6 De benaming van de artikelen strekt slechts ter bevordering van de leesbaarheid. Daaraan kunnen geen rechten worden ontleend. Evenmin met betrekking tot de uitleg van deze Overeenkomst.
- 12.7 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 12.8 De bevoegde rechter in de rechtbank Limburg, locatie Roermond, is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van alle geschillen voortvloeiende uit en/of samenhangende met deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten.

Aldus in tweevoud getekend te Echt d.d. 6-7 2022

 Gemeente Echt-Susteren,


Dr J.W.M.M. J. Hessels

Intospace 22 BV,

