INTENTIEOVEREENKOMST FLETCHER HOTEL NIEUWVLIET

ONDERGETEKENDEN

1. De openbare rechtspersoon Gemeente Sluis, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw mr. M.M.D. Vermue, handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis d.d. 24 september 2019,
   hierna te noemen “de gemeente”;

   en

2. Nieuwvliet-Bad Plaza BV, gevestigd te 5056 PP Berkel-Enschot, Bosscheweg 11, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Anna Maria Bernadette Wilhelmina Mutsaers - Van Dam en de heer August Maria Koevoets,
   hierna verder te noemen: "de ontwikkelaar";

de gemeente en de ontwikkelaar hierna ook gezamenlijk aan te duiden als “partijen”.

OVERWEGENDE

a. dat de ontwikkelaar het initiatief heeft genomen om een kwaliteitsslag te realiseren op de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg sectie EN nummers 560, 568, 865, 904 en 1386 gedeeltelijk (hierna: "het plangebied", zie bijlage 1);
b. dat de kwaliteitsslag een uitbreiding inhoudt naar 105 eenheden - waarvan 48 recreatieappartementen en 57 hotelkamers – en het hieraan gekoppeld benodigd aantal parkeerplaatsen, hierna te noemen "het bouwplan";
c. dat de percelen 560, 568, 865 en 904 in eigendom zijn van Mourvedre BV en deze BV 100% eigendom is van Rank-Enschot BV en dat Rank-Enschot BV 100% eigendom is van mevrouw A.M.B.W. Mutsaers – Van Dam;
d. dat het perceel EN 1386 in eigendom is van de gemeente en de gemeente onder voorwaarden bereid is een gedeelte van dit perceel in eigendom over te dragen aan de ontwikkelaar;
e. dat het bouwplan ter advisering zal worden voorgelegd aan de Toetsingscommissie die het bouwplan toetst op stedenbouwkundige opzet, architectuur en sfeer/openbare ruimte;
f. dat een positief advies van de Toetsingscommissie een voorwaarde is voor het college van burgemeester en wethouders (hierna: "het college") om medewerking te verlenen aan het bouwplan;
g. dat ingevolge het Visiedocument "Krachtig Verbonden", het gemeentelijke gebiedsplan "Natuurlijk Vitaal" en de provinciale Handreiking Verevening een vereveningsbijdrage verschuldigd is voor de toegevoegde hotelkamers en de recreatieappartementen;
h. dat de vereveningsbijdrage wordt ingezet voor de uitwerking van het Masterplan Nieuwvliet;
i. dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis;
j. dat het college op 24 september 2019 heeft besloten om in principe - binnen de kaders van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en onder voorbehoud van positief advies van de Stuurgroep - voor het bouwplan een planologische procedure te voeren. Dit besluit is aan de ontwikkelaar kenbaar gemaakt op 30 september 2019;
k. dat partijen hun afspraken schriftelijk wensen vast te leggen in voorliggende intentieovereenkomst, vooruitlopend op de totstandkoming van een anterieure overeenkomst voor het bouwplan.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Doel van de overeenkomst
Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van een eerste kader waarbinnen het initiatief nader kan worden uitgewerkt, op basis waarvan het bestemmingsplan kan worden opgesteld en in procedure worden gebracht, en waarbij na de zienswijzeprocedure een anterieure overeenkomst wordt gesloten, voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan.

Artikel 2. Uitgangspunten en voorwaarden
1. Bij de uitvoering van deze overeenkomst geldt als uitgangspunt en toetsingskader de inhoud van de in de considerans bedoelde documenten.
2. Planologische medewerking wordt slechts verleend mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - Er ligt een positief advies op het bouwplan van de Toetsingscommissie;
    - Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd;
    - De ontwikkelaar vergoedt volledig alle met de procedure en het bouwplan gepaard gaande gemeentelijke kosten alsook de uit het bouwplan voortvloeiende planschade aan de gemeente;
    - Het bouwplan voldoet aan de (nieuwe) eisen inzake luchtkwaliteit. Het aspect stikstofdepositie kan – gezien de geringe afstand tot Natura2000 gebied – een belemmerende factor zijn.
3. Ten gevolge van het bouwplan is een vereveningsbijdrage verschuldigd. Deze is verschuldigd voor de toevoeging van 22 hotelkamers en voor de uitbreiding met 48 recreatieappartementen. Op basis van het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal is € 600,- per hotelkamer verschuldigd en op basis van de Provinciale Handreiking Verevening € 2.500,- per recreatieappartement. De verschuldigde totale vereveningsbijdrage bedraagt derhalve € 133.200,-. Deze bijdrage zal worden ingezet voor de uitwerking van Masterplan Nieuwvliet. Deze bijdrage is verschuldigd wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is.
4. Ten behoeve van het bouwplan zijn eveneens gronden benodigd die in eigendom zijn van de gemeente. De gemeente is bereid deze gronden in eigendom over te dragen aan de ontwikkelaar tegen een hiertoe getaxeerde waarde. Indien sprake is van aanwezige kabels en leidingen in (of direct aansluitend aan) deze gronden, dan kan verkoop slechts plaats vinden onder voorwaarde dat de kabels en leidingen worden verlegd voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
5. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals die door de ontwikkelaar is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 3. Activiteiten
1. Voor de ontwikkeling van het plangebied wordt op initiatief en voor rekening en risico van de ontwikkelaar een planologische procedure voorbereid. Ten behoeve van de procedure wordt een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld.
2. De gemeente zal, onverminderd het bepaalde in Artikel 2, lid 5 op basis van het voorontwerp gevolgd door ontwerp bestemmingsplan overgaan tot het voeren van de bestemmingsplanprocedure.

Artikel 4. Financiën

1. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna “Wro”) zullen alle kosten conform artikel 6.12 en 6.13 Wro worden berekend op grond van de kostensoortenlijst (zie bijlage 2). Deze kosten komen geheel voor rekening van de ontwikkelaar. Aangezien de kosten op deze wijze worden verhaald is voor het voeren van de planologische procedure geen leges verschuldigd op grond van de legesverordening.
2. De bouwleges voor de omgevingsvergunning bouwen wordt afzonderlijk in rekening gebracht op basis van de Legesverordening van de gemeente.
3. De ontwikkelaar, die wordt beschouwd als de verzoeker als bedoeld in artikel 6.4a Wro verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel voor het bouwplan zoals deze naar aanleiding van het door de ontwikkelaar ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld en onherroepelijk wordt. Ook de kosten ten gevolge van een eventueel toegekende nadeelcompensatie komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Artikel 5. Besluitvorming en inhoud anterieure overeenkomst

1. De resultaten van de in artikel 3 bedoelde werkzaamheden en de afspraken over de in artikel 4 bedoelde financiële bijdragen zullen worden neergelegd in (bijlagen bij) een anterieure overeenkomst en aan partijen ter besluitvorming worden voorgelegd.
2. Indien partijen met de in lid 1 bedoelde documenten instemmen, wordt de anterieure overeenkomst zo spoedig mogelijk ondertekend doch uiterlijk vóór vaststelling van het bestemmingsplan.
3. In de in dit artikel bedoelde anterieure overeenkomst zullen in elk geval worden bepaald:
    a) het bouwplan dat door de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico in de markt gezet wordt;
    b) de hoogte en wijze van betaling van de verschuldigde bedragen zoals bedoeld in artikel 2 lid 3 en artikel 4 lid 1;
    c) de financiële zekerheid die door de ontwikkelaar ten gunste van de gemeente zal worden verstrekt.

Artikel 6. Beëindiging overeenkomst

1. Deze overeenkomst zal terstond zijn beëindigd indien partijen een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 5 ondertekenen, doch eindigt uiterlijk op 31 december 2021. Na 31 december 2021 kunnen aan deze intentieovereenkomst geen rechten meer worden ontleend. Deze overeenkomst kan op verzoek van de ontwikkelaar eenmalig worden verlengd afhankelijk van de voortgang van de in artikel 3 genoemde activiteiten en het op dat moment geldende beleid en de geldende regelgeving.
2. Elke partij heeft het recht om deze overeenkomst te beëindigen:
    a) indien niet uiterlijk op het moment van de vaststelling van de in artikel 3 bedoelde planologische maatregel de in artikel 5 genoemde anterieure overeenkomst is ondertekend;
    b) indien er zwaarwegende redenen voor beëindiging bestaan en deze redenen schriftelijk worden kenbaar gemaakt aan de wederpartij.
3. Indien de overeenkomst tussentijds wordt beëindigd dan zijn de tot dan toe door de gemeente werkelijk gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 4, lid 1 voor rekening van de ontwikkelaar behoudens:
    a) indien sprake is van een door de gemeente gemaakte niet voor herstel vatbare fout/of;
    b) indien sprake is van een niet aan de ontwikkelaar te verwijten veranderd inzicht van de gemeente, waardoor het besluit van 24 september 2019, zoals bedoeld onder j in de considerans, wordt ingetrokken of op hoofdzaken gewijzigd.

    In de gevallen als bedoeld in dit lid sub a en b is de ontwikkelaar bij tussentijdse beëindiging geen kosten aan de gemeente verschuldigd.

Artikel 7. Overdracht contractpositie
Het is de ontwikkelaar niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen op grond van deze overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen als de rechtverkrijgende zich op gelijke wijze als de ontwikkelaar aan de gemeente verplicht. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden

Artikel 8. Geschillen
Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen - van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd - die naar aanleiding van of op grond van deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 9. Bijlagen
Bij deze overeenkomst behoren de volgende bindende bijlagen:
Bijlage 1. Kaart plangebied
Bijlage 2. Kostensoortenlijst

In geval van strijdigheden tussen de bijlage en de overeenkomst prevaleert het in de overeenkomst bepaalde.

Aldus overeengekomen, in 2- voud opgemaakt en ondertekend te Oostburg d.d.

Gemeente Sluis

Mevr. Mr. M.M.D. Vermue

Nieuwvliet-Bad Plaza BV

Mevr. A.M.B.W. Mutsaers - Van Dam

Dhr. A.M. Koevoets

.