

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST CENTRUMPLAN MILHEEZE



GEMEENTE GEMERT-BAKEL

&

GOED WONEN GEMERT

Samenwerkingsovereenkomst

DE ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente **GEMERT-BAKEL**, gevestigd aan Ridderplein 1, 5421 CV te Gemert (gemeente Gemert-Bakel), op grond van artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door burgemeester M. van Veen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2023, hierna te noemen: 'Gemeente'

en

GOED WONEN GEMERT ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 17024194, gevestigd en kantoorhoudende in Gemert, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigend door H. Vedder, hierna te noemen: 'Goed Wonen'

hierna samen te noemen: 'Partijen'

OVERWEGENDE DAT:

1. Partijen de intentie uitspreken om te komen tot de realisatie van een nieuw centrumgebied voor Milheeze, waarbij primaire functies (waaronder welzijn, maatschappelijk, onderwijs, detailhandel en wonen) bijeengebracht worden;
2. Partijen hiervoor een Masterplan zullen opstellen;
3. Partijen zich maximaal zullen inspannen om invulling te geven aan het Masterplan en zijn hierover verantwoording naar elkaar schuldig;
4. Partijen de nodige personele capaciteit beschikbaar zullen stellen, die noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te voeren om met Partijen tot een integraal Masterplan te komen.
5. Partijen tijdig interne goedkeuringen zullen ophalen om invulling te geven aan het Masterplan en aan de uitwerking van deelprojecten;
6. Partijen een haalbaarheidstraject hebben doorlopen en hierbij actief de inwoners van Milheeze hebben betrokken;
7. Partijen een klankbordgroep hebben opgericht en deze zal worden betrokken bij de uitwerking van het Masterplan.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Doelstellingen

1. Partijen zullen in nauwe samenwerking onderzoeken in hoeverre zij kunnen komen tot een voor Partijen aanvaardbaar integraal Masterplan ten aanzien van de ontwikkeling

Samenwerkingsovereenkomst

van het Masterplan en voor de in eigendom zijnde en te verwerven gronden, zoals vast te leggen in een Masterplan. In dat verband wordt verwezen naar **bijlage 1**. Partijen zijn bereid tot uitwisseling van gronden, die noodzakelijk is voor de realisatie van het Masterplan. Het Masterplan dient als basis voor de latere fase(s) van het opstellen van de deelplannen. Initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor hun eigen deelplan(nen).

2. De vervolgstap daarop is het opstellen van een exploitatie-overeenkomst. Een en ander zal plaatsvinden binnen de in de exploitatie-overeenkomst genoemde termijnen.
3. Partijen komen in het Masterplan gezamenlijk tot een integrale oplossing voor wat betreft de thema's parkeren, water en groen.

Artikel 2 Masterplan

1. Vanuit de visie zal het Masterplan worden vastgelegd voor het centrumgebied. In het Masterplan worden verschillende deelplannen gedefinieerd. In dat verband wordt verwezen naar **bijlage 2**;
2. Gemeente is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het deelplan 'MFA';
3. Gemeente is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het deelplan 'Plein en het openbaar gebied';
4. Goed Wonen is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de supermarkt en woningen;
5. Goed Wonen is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de kerk;
6. Partijen zullen zich optimaal inspannen om tot integratie van de deelplannen te komen en geven elkaar de ruimte om de deelplannen onafhankelijk van elkaar te realiseren;
7. Partijen verbinden zich naar elkaar om invulling te geven aan het centrum conform het Masterplan om zodanig één nieuw ontwikkelplan voor het plangebied c.q. centrum te ontwikkelen. Deze verbintenis houdt in dat zij zich tot het uiterste zullen inspannen om te komen tot een Masterplan.

Artikel 3 Projectgroep

1. Vanuit de projectgroep, bestaande uit ambtelijke vertegenwoordigers en projectleiders/partners van Partijen, wordt sturing gegeven aan de uitwerking van het Masterplan.
2. De besluitvorming verloopt conform de gebruikelijke procedure van Partijen.

Artikel 4 Procedure

1. Gemeente spreekt de intentie uit (met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid) om medewerking te verlenen aan het aanpassen van het bestemmingsplan/omgevingsplan ten behoeve van de realisatie van het Masterplan;



Samenwerkingsovereenkomst

2. In het kader van het vervolg op deze Overeenkomst stellen Partijen per deelplan een exploitatie-overeenkomst op, waarin de uitgangspunten van het Masterplan zijn verwerkt. Het doel is om te komen tot een gezamenlijk integraal Masterplan. Partijen spannen zich in om overeenstemming te bereiken over het Masterplan. In het kader van het Masterplan stellen Partijen de uitgangspunten vast voor de kosten van de aanleg van het openbaar gebied;
3. Het Masterplan dient voldoende inzicht te geven in de haalbaarheid van het plan en dient uit te monden in een pakket van gerichte stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor (her)ontwikkeling van het gebied. Het Masterplan zal bestaan uit de volgende onderdelen:
 - functioneel programma;
 - stedenbouwkundig plan (schaal 1:1000);
 - inrichtingsplan openbare ruimte (detail 1:500) (ratio vierkante meter inbreng);
 - parkeerplan (ratio noodzakelijke parkeerplaatsen);
 - beeldkwaliteitsplan;
 - planning;
 - financiële haalbaarheid realisatietermijn.
4. De Gemeente zorgt voor noodzakelijke ambtelijke capaciteit voor de uitwerking van het Masterplan en in het vervolg de betreffende deelplannen. Hiervoor zal de Gemeente een centrale projectleider aanstellen;
5. De kosten die voortvloeien uit de planologische procedure(s), zoals het opstellen en beoordelen van de onderzoeken, zal gedragen worden door de Gemeente of Goed Wonen, afhankelijk van wie verantwoordelijk is voor het deelplan en dus voor het opstellen van de benodigde stukken voor de planologische wijziging. In dat verband wordt verwezen naar artikel 2;
6. De Gemeente is, bij het doorlopen van ruimtelijke procedures, afhankelijk van de kaders die gesteld worden in de Grondexploitatiewet;
7. Deze Overeenkomst is alleen van toepassing voor het opstellen van het Masterplan. Afspraken die noodzakelijk zijn voor het opstellen en uitvoeren van deelplannen worden in aparte exploitatie-overeenkomsten opgenomen. De vervolgfases betreffen: het opstellen van een ontwikkelplan, benodigde stukken voor de planologische procedure(s) met bijbehorende exploitatie overeenkomsten.

Artikel 5 Financieel

1. Goed Wonen zal zich tot het uiterste inspannen om de locatie van de Parochie te verwerven. Hiertoe zal zij trachten om zo spoedig mogelijk definitieve overeenstemming te bereiken over de verwerving van de locatie, rekening houdende met de bepalingen uit de Woningwet;

Samenwerkingsovereenkomst

2. Partijen hebben afgesproken om gezamenlijk een Masterplan op te stellen. De "out of pocket" kosten voor het uitwerken van het Masterplan worden op basis van 50% / 50% verrekend tussen Goed Wonen en de Gemeente;
3. Goed Wonen is penvoerder van het Masterplan en zal namens beide Partijen opdrachten geven. Alvorens Goed Wonen de verplichtingen aangaat, zal zij de opdrachten ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente;
4. De uren die noodzakelijk zijn voor het opstellen van het Masterplan zijn voor eigen rekening van de Partijen;
5. Partijen zijn ieder zelf financieel verantwoordelijk voor hun deelprojecten.

Artikel 6 Duur van de overeenkomst; ontbinding

1. Deze Overeenkomst duurt tot de in artikel 2 bedoelde Masterplan is vastgesteld.
2. Een tussentijdse beëindiging is mogelijk in de volgende gevallen:
 - a. indien de Partijen er, ondanks behoorlijk overleg, niet in slagen om binnen één jaar na ondertekening van deze Overeenkomst tot overeenstemming te komen over het Masterplan.

In deze gevallen hebben Partijen het recht om bij aangetekend schrijven deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden.

Aan een beëindiging als hierboven bedoeld zal geen van beide Partijen recht kunnen ontlenen op vergoeding van eventuele schade.

Artikel 7 Bevoegdheden Gemeente

1. De Overeenkomst verleent geen publiekrechtelijke toestemming voor de (her)ontwikkeling en stelt deze ook niet in het vooruitzicht. De Overeenkomst laat alle publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente en andere overheden bestaan. Goed Wonen kan geen rechten ontlenen of aansprakelijkheid instellen naar aanleiding van de eventuele beperkingen die voortkomen uit de uitoefening van publieke taken van de Gemeente en andere overheden.

Artikel 8 Bevoegd orgaan van de Gemeente

1. Tenzij anders bepaald is het bevoegde orgaan van de Gemeente bij de Overeenkomst het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel. De Overeenkomst laat de bevoegdheden van de Raad van de Gemeente Gemert-Bakel onverlet.

Artikel 9 Overdracht van rechten

1. Het is de Goed Wonen verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst aan derden geheel of gedeeltelijk over te dragen.
2. De Gemeente is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de voornoemde toestemming.

Artikel 10 Aansprakelijkheid

Partijen zijn zelf aansprakelijk voor hun eigen deelplannen en, in het verlengende daarvan, verbonden aan de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst.

Artikel 11 Openbaarheid

Geen van de Partijen zal de inhoud van deze Overeenkomst openbaar maken of anderen kennis daarvan te laten nemen (tenzij de Partijen hiermee vooraf instemmen). De Gemeente is bevoegd deze Overeenkomst openbaar te maken indien dit in het kader van de besluitvorming, het informeren van de Raad van de Gemeente Gemert-Bakel of de Wet open overheid noodzakelijk is. Indien noodzakelijk zal de Gemeente gebruik maken van het bepaalde in de artikelen 25 en 55 Gemeentewet. Het is Partijen tevens toegestaan om de inhoud van de Overeenkomst of delen van de Overeenkomst in een eventueel juridische procedure voor te leggen aan de bevoegde rechter.

Artikel 12 Toepasselijk Recht/ Geschillen

1. Deze Overeenkomst bevat alle afspraken tussen Partijen ten aanzien van het Masterplan.
2. Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle Partijen bij deze Overeenkomst.
3. Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands Recht van toepassing.
4. Ieder geschil voortvloeiende uit deze Overeenkomst wordt voorgelegd aan de rechtbank Oost- Brabant.

Artikel 13 Voorbehoud

De Overeenkomst wordt aangegaan onder uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel.

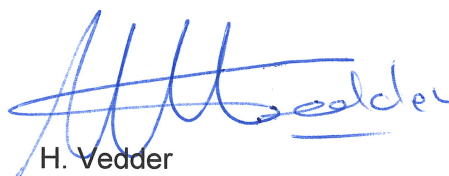
ALDUS OVEREENGEKOMEN TE GEMERT-BAKEL: d.d. 12-01-2024

Gemeente Gemert-Bakel
Namens deze,



Dhr. M.S. van Veen, Burgemeester

Goed Wonen Gemert
Namens deze,



H. Vedder



Bijlage 1: Verbeelding plangebied inclusief kadastrale nummers en specificatie eigendom



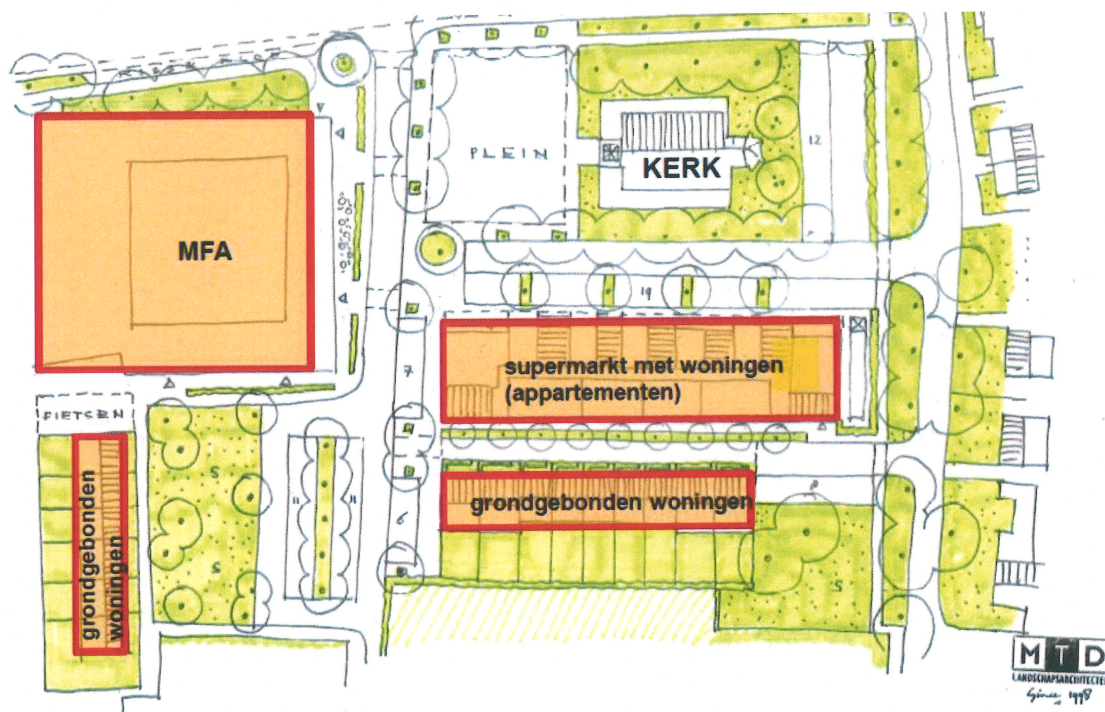
nummer	sectie	gemeente	straat en huisnummer of functie	kadastrale grootte in m ²
Gemeente Gemert-Bakel				
1333	P	Bakel en Milheeze	Kerkeind 47	526
1384	P	Bakel en Milheeze	parkeren	2.025
2038	P	Bakel en Milheeze	Kerkeind 41, Elsenstraat 3 en Pastoor Simonisplein 4	3.803
1791	P	Bakel en Milheeze	wegen	822
2092	P	Bakel en Milheeze	erf - tuin	9.083
2126	P	Bakel en Milheeze	erf - tuin	14.524
2145	P	Bakel en Milheeze		3.811
1928	P	Bakel en Milheeze	parkeren	5.112
R.K. Parochie Heilige Willibrordus				
1385	P	Bakel en Milheeze	Pastoor Simonisplein 1-3	9.581
Stichting Goed Wonen Gemert				
1788	P	Bakel en Milheeze	Zonnehoek 2-4-6-8	662
1876	P	Bakel en Milheeze	Kerkeind 40	2.150
1877	P	Bakel en Milheeze	Kerkeind 40	558
1927	P	Bakel en Milheeze	Kerkeind 40 a	840
Enexis Netbeheer B.V.				
1186	P	Bakel en Milheeze	nutsvoorziening	63
1286	P	Bakel en Milheeze	nutsvoorziening	94
1383	P	Bakel en Milheeze	nutsvoorziening	25
Geldmaat B.V.				
2037	P	Bakel en Milheeze	Pastoor Simonisplein 2a	12

Bijlage 2: Verbeelding definitie deelplannen



Deelplan MFA – verantwoordelijkheid van gemeente Gemert-Bakel

Deelplan Supermarkt en Wonen – verantwoordelijkheid van Goed Wonen Gemert




Paraaf Goed Wonen


Paraaf Gemeente

Deelplan Openbare Ruimte – verantwoordelijkheid gemeente Gemert-Bakel

