

INTENTIEOVEREENKOMST

Roolje Asch

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Gemert-Bakel**, met zetel te (5421 CV) Gemert aan het Ridderplein 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer M. van Veen, hierna te noemen: de Gemeente,

en
2. **Wind Mee Recreatie BV** met KvK-nr: 33178921, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders Royas BV, [REDACTED] en Joas Vastgoed BV, de heer [REDACTED] hierna te noemen: "de initiatiefnemer",

hierna gezamenlijk te noemen: partijen;

In aanmerking nemende:

1. De Initiatiefnemer exploiteert een onderneming op het gebied van ondermeer recreatie, inhoudende de bedrijfsmatige exploitatie van recreatieverblijven middels één centrale verhuursorganisatie, waar tevens na vergunning verlening op eigen risico en rekening omdat de vergunning pas onherroepelijk is 6 weken na bezwaar- beroep, in de recreatieverblijven tijdelijk expats gehuisvest mogen worden naast de functie recreatief verblijf, plaatselijk bekend als recreatiepark de Roolje Asch;
2. Initiatiefnemer heeft als plan om nieuwe recreatieverblijven te bouwen / ontwikkelen op het recreatiepark de Roolje Asch met de bedoeling om in een groot aantal van deze panden tijdelijk expats te huisvesten, dit ten behoeve van het financieel gezond maken van de ontwikkeling tot een volwaardig kwalitatief recreatiepark. De aanvraag omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 4 lid 11 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht strekt tot het tijdelijk huisvesten voor een periode van 10 jaar van expats met eventueel bijbehorend gezin binnen de bestemming recreatie - 1 zoals is aangevraagd door de verzoeker;
3. Op 28 juni 2018 heeft initiatiefnemer zich met een principe aanvraag gewend tot het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente met het verzoek of de Gemeente haar medewerking wil verlenen aan het verlenen van een omgevingsvergunning tijdelijk afwijkend gebruik om de huisvesting van de expats met eventueel bijbehorend gezin mogelijk te maken naast de functie recreatie op gebied dat bestemd is voor recreatie;

4. Dat Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico verantwoordelijk is voor de juridische realiseerbaarheid en haalbaarheid (inclusief de juridische haalbaarheid) van de voornoemde vergunning inclusief de daarbij behorende erfinrichtingsvereisten en voorzieningen (groene landelijke inpassing);
5. Dat indien er door een rechter wordt uitgesproken dat de gebruiksmogelijkheid voor expats juridisch planologisch niet mogelijk is, en daarmee een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, kan Initiatiefnemer een aanvraag bestemmingsplanwijziging indienen voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer, de gemeenteraad zal binnen de bevoegdheden op de aanvraag een goede ruimtelijke afweging kan maken;
6. Na afweging heeft het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente op 9 oktober 2018 aangegeven in het principebesluit positief te staan tegenover de tijdelijke huisvesting, echter onder het stellen van enkele voorwaarden;
7. Partijen wensen de mondelinge afspraken die zij ter zake met elkaar hebben gemaakt bij deze schriftelijk thans vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Samenwerking

Partijen verbinden zich om samen te werken in het kader van een onderzoek met betrekking tot de vraag of het college definitief bereid is publiekrechtelijke medewerking te verlenen tot het uitgeven van een omgevingsvergunning afwijkend gebruik op basis van de Initiatiefnemer aan te leveren onderzoeken en aanvragen voor het huisvesten van expats naast de functie recreatie.

Artikel 2 Overleg

Het overleg tussen partijen zal worden gevoerd op ambtelijk niveau, waarbij de heer F. Branten (Jurist) de heer M. Dekkers (projectleider) terwijl Initiatiefnemer in deze vertegenwoordigd zal zijn door de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED]. Bij het overleg tussen partijen, zijn partijen vrij in het inschakelen van deskundigen voor eigen kosten en rekening. Minimaal een dag voorafgaande aan het overleg worden externe deskundigen aangekondigd.

Artikel 3 Planning

Voor wat betreft de tijdsduur streven partijen de volgende planning na:

- a. dat Initiatiefnemer uiterlijk op 21 augustus 2019 de aanvraag van het omgevingsvergunning afwijkend gebruik heeft aangevraagd, inclusief parkreglement en bedrijfsmatige exploitatie (verhuurconstructie) van het park;
- b. dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente er zal naar streven om binnen de wettelijke beslistermijn zich uitspreken of zij bereid is haar goedkeuring aan de complete aanvraag van de omgevingsvergunning afwijkend gebruik te verlenen;

- c. dat het college alleen een besluit neemt op de aanvraag indien alle noodzakelijke onderzoeken en stukken beschikbaar zijn bij het bevoegde gezag, met inbegrip de verantwoording van de voorwaarden uit het principebesluit.

Artikel 4 Rechten

- a. initiatiefnemer verklaart uitdrukkelijk ermee bekend te zijn dat zij aan de medewerking van de Gemeente Gemert-Bakel geen rechten kan ontfen en dat de Gemeente met betrekking tot haar besluitvorming mitsdien volledig naar eigen inzicht en voor eigen verantwoordelijk kan handelen;
- b. de afspraken uit de voorheen overeengekomen overeenkomsten blijven onverminderd van kracht, betreffende de overeenkomst grondexploitatie overeenkomst d.d maart 2013, planschadeverhaalsovereenkomst maart 2013 en overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie d.d maart 2013;
- c. het college kan indien dat vanuit publiekrechtelijk oogpunt noodzakelijk is, afwijken van de gesloten overeenkomsten zoals aangehaald onder artikel 4 sub b., dit ter borging van de voorwaarden die noodzakelijk zijn voor het planinitiatief mogelijk te maken;
- d. Initiatiefnemer blijft altijd zelf verantwoordelijk voor de realiseerbaarheid en juridisch planologische haalbaarheid voor de tijdelijke omgevingsvergunning voor het huisvesten van de expats, inclusief de omstandigheid dat wegens juridisch planologische dan wel door het aanwenden van rechtsmiddelen door belanghebbenden blijkt dat de vergunning geen onherroepelijke status kan krijgen.
De gemeente zal zich altijd optimaal inspannen om de vergunning in rechten te verdedigen;
- e. Indien bezwaar- en/of beroepschriften, dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties mochten leiden tot vertraging in de verlening van de benodigde (omgevings)vergunning, vaststelling of herziening van het bestemmingsplan/ wijzigingsplan dan wel tot weigering of vernietiging daarvan, zal de gemeente, mits zij niet gehandeld heeft in strijd met hetgeen in deze overeenkomst, inclusief bijlagen, is vastgelegd, niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de voor de initiatiefnemer daaruit voortvloeiende schade. Er kan in dit geval geen sprake zijn en een toerekenbare tekortkoming;
- f. Ingeval van noodzakelijke wijziging, zoals hiervoor onder e. is bedoeld, zullen partijen terzake overleg voeren en zich inspannen om de negatieve (bijvoorbeeld financiële) gevolgen daarvan zo veel mogelijk te beperken. Partijen zullen daarbij overleg plegen over de wijze waarop eventuele hogere kosten voor exploitant en gemeente zoveel mogelijk vermeden kunnen worden.

Artikel 5 Kosten

- a. Leges worden betaald conform de legesverordening Gemert-Bakel die van toepassing is ten tijde van de indiening van het plan, waarbij reeds gemaakte afspraken uit de grondexploitatie overeenkomst en het exploitatieplan met betrekking tot betalingen in stand blijven.

Legeskosten voor procedures en of vergunningen voor bouwwerken etc. die niet zijn genoemd in de reeds gesloten overeenkomsten, daarop zijn de tarieven van toepassing conform de legesverordening Gemert-Bakel die van toepassing is ten tijde van de indiening van het verzoek. Daarbij verwijzen we naar de nadere afspraken zoals opgenomen in de bijlage 1.

Artikel 6 Finale kwijting verrekening leges

In het kader van finale kwijting en betaling leges zijn nadere afspraken gemaakt, zoals opgenomen in bijlage 1. Deze afspraken zijn geldend na onherroepelijkheid omgevingsvergunning afwijkend gebruik.

Artikel 7 Grondaankoop

1. Met betrekking tot de aankoop van de gronden kadastraal bekend gemeente GMT00P432 zijn afspraken gemaakt tussen Wind Mee en de gemeente zoals vastgelegd in de grondexploitatie overeenkomst versie maart 2013 in artikel 6.2. In deze overeenkomst is bepaald dat de gronden worden afgenomen binnen 1 maand na het door de gemeente afgeven van een bouwvergunning voor een eerste fase, waarin een centrale voorziening en alle typen recreatieverblijven zijn opgenomen. De levering zou plaatsvinden binnen 1 maand na start bouw eerste fase van een der gebouwen;
2. Partijen wensen af te wijken van het bepaalde onder artikel 7 onder punt 1 met betrekking tot de termijn van afname en levering, te weten de gronden af te nemen en te leveren op een eerder na door partijen te bepalen datum, in ieder geval eerder dan onder artikel 7 lid 1 overeengekomen termijn.
3. Het bepaalde onder lid 2 betreft geen verplichting om eerder af te nemen indien een der partijen dat niet wenst.

Artikel 8 Beëindiging

Deze overeenkomst eindigt, behoudens artikel 6 en 7:

- a. indien tussen partijen komt vast te staan dat de Gemeente haar publiekrechtelijke medewerking niet wil of kan verlenen aan de door initiatiefnemer gewenste realisatie van het gebruik van expatshuisvesting van de recreatieverblijven. Het kan daarbij zijn dat bepaalde zaken uit de intentie overeenkomst blijven gelden. Artikel 6 en 7 blijven altijd geldend. Partijen treden in dit geval in overleg om nadere afspraken te maken;
- b. indien de onder a. bedoelde medewerking wel kan worden toegezegd, op het moment dat de onderhavige overeenkomst eventueel wordt vervangen door een tussen partijen nader te sluiten (anterieure) overeenkomst ter regeling van de verder benodigde publiekrechtelijke medewerking van de gemeente. De gemeente kan gemaakte afspraken uit voorliggende overeenkomst alsmede voorgaande overeenkomst zonder meer opnemen in de eventueel nieuwe overeenkomsten.

Artikel 9 Mediation

Voor zover omtrent de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen een geschil zou ontstaan, kan er met wederzijdse goedkeuring van partijen gekozen worden voor mediation.

Artikel 10 Overleg en planning en overlegstructuur

1. In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst zullen Partijen hun overleg voeren in een overlegstructuur, zoals Partijen nader zullen overeenkomen;
2. Ten behoeve van de voortgang zal een planning worden vastgesteld. De Partijen zullen de in de planning vastgelegde tijdsduur voor de verrichte werkzaamheden in acht nemen. Indien de planning door overschrijding aanpassing behoeft zal de meest gerede Partijen hiervoor een voorstel aan de wederpartij voorleggen. Ongeacht het bepaalde in dit artikel zullen Partijen het bepaalde in artikel 11 (duur overeenkomst) in acht nemen;
3. Partijen zullen zich inspannen om binnen deze overlegstructuur overeenstemming te bereiken over het ontwikkelingsplan en over de ontwikkelings- en/of exploitatie overeenkomst met bijbehorende bescheiden. Indien over het ontwikkelingsplan overeenstemming kan worden bereikt.

Artikel 11 Procedure ontwikkelingsplan en ontwikkelings- en/of exploitatie overeenkomst

1. Indien in het overleg als bedoeld in artikel 10 lid 1 over het conceptontwikkelingsplan en de ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomst overeenstemming is bereikt zullen deze ter goedkeuring worden voorgelegd aan Burgemeester en Wethouders;
2. Indien het college van Burgemeester en Wethouders de goedkeuring geheel of gedeeltelijk onthouden aan het ontwikkelingsplan en de ontwikkelings- en/of eventuele exploitatieovereenkomst zullen Partijen zich inspannen om in gezamenlijk overleg die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk zullen zijn om die goedkeuring alsnog te verkrijgen;
3. Indien het college van Burgemeester en Wethouders definitief goedkeuring onthouden aan het ontwikkelingsplan is de intentieovereenkomst van rechtswege ontbonden.

Artikel 12 Duur van de overeenkomst; ontbinding

1. Deze overeenkomst duurt tot de in artikel 10 bedoelde ontwikkeling- en/of eventuele exploitatieovereenkomst tot stand is gekomen en daarin is bepaald dat deze de intentieovereenkomst nadrukkelijk vervangt;
 2. Een tussentijdse beëindiging is mogelijk in de volgende gevallen;
 - a. Indien de Partijen er, ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om binnen drie jaar na ondertekening van deze overeenkomst tot overeenstemming te komen over het ontwikkelingsplan;
 - b. Indien Partijen er, ondanks behoorlijk overleg, niet in slagen om binnen één jaar na ondertekening van deze overeenkomst tot overeenstemming te komen over de ontwikkelings- en/of exploitatie- en planschade overeenkomst.
- In deze gevallen hebben Partijen het recht om bij aangetekend schrijven deze overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen.

Aan een beëindiging als hierboven bedoeld zal geen van beide Partijen recht kunnen ontlenen op vergoeding van eventuele schade, met uitzondering van hetgeen in artikel 5 is bepaald, waarbij het bepaalde in artikel 6 ten alle tijden in stand blijft;

3. De gemeente is voorts gerechtigd om de overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen ingeval van faillissement of van surseance van betaling van Ontwikkelaar, een en ander onder gelijke voorwaarden en met gelijke gevolgen als in artikel 10.2 vermeld.

Artikel 13 Bevoegdheden Gemeente

Iedere aansprakelijkheid van de Gemeente bij het niet of niet tijdig uitoefenen van eventuele publiekrechtelijke bevoegdheden ten behoeve van de Overeenkomst of de uitoefening van deze bevoegdheden door andere overheden dan wel de beoordeling van deze bevoegdheden door de rechter is uitgesloten. De Overeenkomst verleent op geen enkele wijze publiekrechtelijke toestemming voor de (her)ontwikkeling en stelt deze ook niet in het vooruitzicht. De Overeenkomst laat alle publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente onverlet. Ontwikkelaar kan geen rechten ontlenen of aansprakelijkheid in stellen naar aanleiding van de eventuele beperkingen voortkomende uit de uitoefening van haar publieke taken.

Artikel 14 Bevoegd orgaan van de Gemeente

Tenzij anders bepaald is het bevoegde orgaan van de Gemeente bij de Overeenkomst Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel. De Overeenkomst laat de bevoegdheden van de Raad van de gemeente Gemert-Bakel onverlet.

Artikel 15 Overdracht van rechten

1. Het is de Ontwikkelaars verboden gezamenlijk dan wel ieder voor zich, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, haar/hun rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst aan derden geheel of gedeeltelijk over te dragen, waarbij geldt dat de uiteindelijke zeggenschap en economisch belang in de vennootschap te allen tijde zal liggen bij de (meerderheids)aandeelhouder. Enige wijziging daarin zonder schriftelijke toestemming van Gemeente, welke toestemming in ieder geval niet zal kunnen worden onthouden indien, zulks ter beoordeling van Gemeente, de (beoogd) opvolg(st)er deskundig is en aantoonbare ervaring heeft op het gebied van de statutaire doelstellingen van de vennootschap en voorts ook van onbesproken gedrag is, zal grond zijn voor ontbinding van de overeenkomst.
2. Gemeente is gehouden, binnen tien werkdagen na ontvangst van het betreffende schriftelijk verzoek onder lid 1, zich over dit verzoek uit te laten en zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren;
3. Ingeval van overtreding van vorenstaande verplichting verbeurt de exploitant ten bate van de gemeente een boete van € 400,- per bij die overdracht betrokken vierkante meter bruto grondoppervlakte dan wel € 50.000,- per bij die overdracht betrokken recreatieverblijf een en ander ter keuze van de gemeente;
4. De Gemeente is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de voornoemde toestemming.

Artikel 16 Aansprakelijkheid

Ieder der bestuurder(s) is zelfstandig (niet hoofdelijk) verbonden voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst alsmede nadere afspraken tussen de Partijen en wet- en regelgeving.

Artikel 17 Openbaarheid

Geen der 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 openbaarheid van bestuur noodzakelijk is. Indien noodzakelijk zal de gemeente gebruik maken van het bepaalde in artikel 25 en 55 Gemeentewet. Het is aan Partijen tevens geoorloofd om de inhoud van de overeenkomst of delen van de overeenkomst in een eventueel juridische procedure voor te leggen aan de bevoegde rechter.

Artikel 18 Toepasselijk Recht / Geschillen

1. Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands Recht van toepassing;
2. Ieder geschil voortvloeiende uit deze Overeenkomst wordt voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 19 Domicilie

De Partijen kiezen bij de uitvoering van de Overeenkomst alle domicilie ten eigen kantore.

Artikel 20 Voorbehoud

De Overeenkomst wordt aangegaan onder uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel.

Artikel 21 Considerans

Het bepaalde in de in aanmerking nemende dat maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Gemert
op 9 december 2019.

de gemeente Gemert-Bakel
voor deze:
M. van Veen



Wind Mee Recreatie B.V. voor deze:

1

