

KOPIE

Overeenkomst inzake de deexploitatie Park15

De ondergetekenden:

1. Gemeente Overbetuwe, gevestigd aan de Dorpsstraat 67, 6661 EH te Elst (postadres: postbus 11, 6660 AA Elst), te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door A.S.F. van Asseldonk, burgemeester van de gemeente Overbetuwe, handelend in de gemelde kwaliteit en ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe d.d. 1 juli 2015, hierna te noemen: "Gemeente",

en
- 2a. De vennootschap onder firma De Brouwerij V.O.F., gevestigd te Rijssen, (KvK-nr. 06087017), vertegenwoordigd door haar vennoten:
 - a) de besloten vennootschap Havengebied Betuwelijn B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Reggesingel 4 te Rijssen (KvK-nr. 6078151) en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair directeur Kondor Wessels Projecten B.V., eveneens gevestigd aan de Reggesingel 4 te Rijssen (KvK-nr. 6061765), welke vennootschap op haar beurt vertegenwoordigd wordt door haar statutair directeurs de heren [REDACTED] [REDACTED], die gezamenlijk bevoegd zijn deze vennootschap te vertegenwoordigen, alsmede,
 - b) de besloten vennootschap "K3" Haven Slijk Ewijk B.V., gevestigd in De Steeg, gemeente Rheden, en kantoorhoudende aan de Rondweg 29-33 te Nijmegen (KvK-nr. 9101007), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair directeur K3 Industriezand B.V. eveneens gevestigd aan de Rondweg 29-33 te Nijmegen (KvK-nr. 9036026), welke vennootschap op haar beurt vertegenwoordigd wordt door haar statutair directeur de heer [REDACTED], die alleen en zelfstandig bevoegd is deze vennootschap te vertegenwoordigen,

hierna tezamen te noemen: "de Brouwerij"
- 2b. de besloten vennootschap Bouwinvest Projecten B.V., gevestigd en kantoorhoudende en kantoorhoudende aan de La Guardiaweg 4 te Amsterdam (KvK-nr. 34121588) (Correspondentieadres: Postbus 56045, 1040AA Amsterdam) ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair directeur Bouwinvest Real Estate Investment Management B.V., eveneens gevestigd aan de La Guardiaweg 4 te Amsterdam (KvK-nr.

34180506), welke vennootschap op haar beurt vertegenwoordigd wordt door haar statutair directeur _____

- 2c de besloten vennootschap Maasbilt B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan De Holle Bilt 22 te De Bilt (KvK-nr. 30039313) , (Correspondentieadres: Postbus 203, 3730 AE De BILT) ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair directeur Grontmij Nederland Projecten B.V., eveneens gevestigd aan De Holle Bilt 22 te De Bilt (KvK-nr. 30163316), op haar beurt vertegenwoordigd door haar statutair directeur Grontmij Assetmanagement Holding B.V. te De Bilt (KvK-nr. 30136340), op haar beurt vertegenwoordigd door haar statutair directeur Grontmij N.V. te De Bilt (KvK-nr. 30029428), op haar beurt vertegenwoordigd door haar statutair directeur _____

Partijen 2a, 2b en 2c hierna gezamenlijk te noemen "De Combinatie"
Partijen 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen".

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. De Gemeente en de besloten vennootschap Betuws Bedrijvenpark B.V. hebben tezamen met de commanditaire vennootschap Kanog C.V. op 15 september 2009 een overeenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling, realisatie en het beheer van het Betuws Bedrijvenpark, een regionaal bedrijventerrein ter grootte van circa 85 ha netto uitgeefbare bouwgrond, hierna te noemen de "SOK" (Bijlage A);
- b. Het "Betuws Bedrijvenpark" heet thans "Park 15" en Betuws Bedrijvenpark B.V. thans Park 15 Logistics B.V. (hierna ook aan te duiden als "Park 15 Logistics") en Kanog C.V. is opgegaan in de besloten vennootschap Kanog B.V. (hierna: Kanog B.V.);
- c. Op grond van de SOK wordt Park 15 in exploitatie gebracht voor rekening en risico van Park 15 Logistics B.V. en heeft mitsdien de SOK te gelden als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro;
- d. In artikel 17.1 SOK wordt verwezen naar de op 26 mei 2009 tussen Park 15 Logistics B.V. met de Combinatie gesloten samenwerkingsovereenkomst;
- e. Op 1 maart 2010 hebben de Gemeente en de VOF De Brouwerij een overeenkomst op hoofdlijnen gesloten met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van De Danenberg, hierna te noemen de "Hoofdlijnenovereenkomst";
- f. Bij uitspraak van 29 februari 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het Bestemmingsplan vernietigd voor zover het betreft de aanduiding "windturbines"

Paraaf Gemeente

Paraaf Combinatie

Paraaf 1

voor het overige de beroepen ongegrond verklaard, waarmee het Bestemmingsplan (voor Park 15) onherroepelijk is geworden;

- g. Op 4 juli 2014 heeft De Combinatie met Park 15 Logistics B.V. een nieuwe overeenkomst gesloten welke is aangehecht als bijlage B (bij partijen bekend als 'keukentafelovereenkomst') waarmee door die partijen is beoogd de op 26 mei 2009 met De Combinatie gesloten samenwerkingsovereenkomst als bedoeld in artikel 17.1 SOK te vervangen, evenwel niet eerder dan nadat met de Gemeente overeenstemming is bereikt over daarmee samenhangende nadere uitwerkingen van de afspraken uit de SOK;
- h. In afwijking van artikel 15.2 SOK is Park 15 Logistics B.V. overeenkomstig de in de Considerans sub g bedoelde overeenkomst met De Combinatie overeengekomen dat de in de SOK opgenomen verplichting van Park 15 Logistics B.V. tot storting in het Fonds De Danenberg wordt overgedragen aan De Combinatie, tegen vrijwaring van Park 15 Logistics B.V. voor haar verplichtingen uit de SOK inzake de Danenberg jegens de Gemeente;
- i. In de in de Considerans sub g bedoelde overeenkomst is Park 15 Logistics B.V. met De Combinatie overeengekomen dat De Combinatie na de onderlinge grondruiling onder voorwaarden eerder kan overgaan tot ontwikkeling en realisatie van haar gronden binnen Deelgebied 1 dan dat Park 15 Logistics B.V. haar gronden binnen Deelgebied 1 in ontwikkeling neemt.
- j. De na ruiling aan De Combinatie in eigendom toebehorende gronden mogen krachtens de fasering en overige uitvoeringsvoorwaarden als opgenomen in het Exploitatieplan in exploitatie worden genomen, waarbij Partijen afspraken wensen te maken om te voorkomen dat De Combinatie tweemaal een bijdrage betaalt in de exploitatie van Park 15;
- k. Park 15 Logistics B.V. en de Gemeente hebben overeenstemming bereikt over een nadere uitwerking van de SOK. Deze nadere uitwerking is neergelegd in een overeenkomst "Eerste addendum op samenwerkingsovereenkomst Bedrijvenpark 15 september 2009", hierna "Addendum" welke als Bijlage C is gevoegd bij deze overeenkomst.
- l. Gelet op deze ontwikkelingen, wenst de Gemeente dat De Combinatie zich voor het geval zij eerder overgaat tot ontwikkeling en realisatie van haar gronden binnen Deelgebied 1 dan dat Park 15 Logistics B.V. haar gronden binnen de Deelgebied 1 in ontwikkeling neemt, jegens de Gemeente verbindt tot nakoming van de voorwaarden die de Gemeente met Park 15 Logistics B.V. in het Addendum voor de situatie is overeengekomen, zulks ter waarborg van het belang van de Gemeente bij het anterieure karakter van de SOK.

ALDUS KOMEN PARTIJEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Paraaf Gemeente

Paraaf Combinatie

Artikel 1 – Definities, afkortingen en uitgangspunten

1. De definities als opgenomen in de SOK en Hoofdpijnenovereenkomst zijn ten behoeve van deze Overeenkomst, voor zover die begrippen hier worden genoemd, onverkort van toepassing.
2. BBP wordt thans aangeduid met "Park 15".

Artikel 2 – Deelrealisatie Park 15

- 2.1. In het geval De Combinatie al dan niet na onderlinge grondruiling en krachtens de in de Considerans sub g bedoelde overeenkomst met Park 15 Logistics B.V. eerder overgaat tot ontwikkeling en realisatie van haar gronden binnen Deelgebied 1 dan dat Park 15 Logistics B.V. haar gronden binnen Deelgebied 1 in ontwikkeling neemt, is De Combinatie jegens de Gemeente verplicht Fase I van Deelgebied 1 en de daarin opgenomen groenvoorzieningen en overige voorzieningen ter afscherming en landschappelijke inpassing van de opstalontwikkelingen te ontwikkelen en realiseren overeenkomstig de tekening Afscherming fasering Park15 welke als bijlage aan deze Overeenkomst is gehecht (Bijlage D).
- 2.2. De betreffende groenvoorzieningen en overige voorzieningen ter afscherming van een landschappelijke inpassing van de opstalontwikkelingen zullen in een situatie als bedoeld in het eerste lid door De Combinatie gerealiseerd worden gelijktijdig met de start van het bouwrijp maken van de openbare ruimte doch uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen.
- 2.3. Bij deze ontwikkeling zal De Combinatie de openbare ruimte van het bedrijvenpark, voor zover deze gelegen is rondom haar gronden, aanleggen conform de voor Park 15 geldende basisdocumenten en vigerende publiekrechtelijke kaders zoals onder andere het beeldkwaliteitsplan en de op basis hiervan verder uitgewerkte ontwerpen van deze openbare ruimte.
- 2.4. Een ontwikkeling van de gronden van De Combinatie binnen Deelgebied 1 krachtens het bepaalde in deze overeenkomst wordt aangemerkt als een ontwikkeling binnen het anterieure karakter van de SOK en is vrijgesteld van toepassing van het Exploitatieplan, waarbij zij mitsdien geen exploitatiebijdrage aan de Gemeente is verschuldigd, zolang De Combinatie aan de voorwaarden als opgenomen in deze overeenkomst voldoet. In het geval De Combinatie in verzuim is met de nakoming van haar verplichtingen danwel in een situatie als bedoeld in artikel 6:80 BW, en de Gemeente deze overeenkomst ontbindt, zal zij vanaf dat moment toepassing geven aan het dan geldende Exploitatieplan.
- 2.5. Behoudens het bepaalde in de tussen de Gemeente en De Combinatie respectievelijk de Gemeente en de Brouwerij gesloten overeenkomsten alsmede voorzover de Gemeente daartoe krachtens de aan haar organen toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden toe

gehouden is, kan de Combinatie en/of de Brouwerij aan deze overeenkomst geen verdere rechten ontfangen in het bijzonder niet ten aanzien van de aanleg van de Bovenplanse Verkeersontsluiting.

Artikel 3 – Bijdrage Fonds de Danenberg

- 3.1 Ter uitwerking van hetgeen in de Considerans sub h is opgenomen komen Partijen thans het navolgende overeen.
- 3.2 Partijen zullen alles in het werk stellen wat in redelijkheid van hen verwacht mag worden om het Voorlopig Ontwerp ter realisatie van de verschillende plandelen conform Landschapsvisie de Danenberg voor 1 oktober 2015 in goed onderling overleg vast te stellen, waarna de het traject om te komen tot het bestemmingsplan voor de aldus bepaalde invulling van de landschapsvisie de Danenberg direct aansluitend wordt opgestart.
- 3.3 Vanaf de dag dat het voorontwerp van het bestemmingsplan, zoals in het vorige lid bedoeld, ter visie wordt gelegd, garandeert De Brouwerij de Gemeente een bedrag van EUR 562.000,- excl. BTW (prijspeil 1 januari 2015) welke jaarlijks zal worden geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2016 op grond het BDB Maandcijfer, reeks GWW Nieuwbouw. Het aldus gegarandeerde bedrag zal door De Brouwerij worden ingezet ter realisatie van de verschillende plandelen conform Landschapsvisie de Danenberg. Indien 1 jaar na tervisielegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan nog niet sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan, zullen partijen zich inspannen met het doel te bewerkstelligen dat zo spoedig mogelijk alsnog sprake is van een planologische grondslag om de verschillende plandelen conform Landschapsvisie de Danenberg uit te kunnen voeren.
- 3.3.1 Voornoemd bedrag wordt door De Brouwerij voor de in het volgende lid bedoelde projecten beschikbaar gesteld uiterlijk vanaf de dag van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ter realisatie van de landschapsvisie, doch in ieder geval drie jaar na de dag dat het voorontwerp van het bestemmingsplan zoals in het vorige lid bedoeld, ter visie is gelegd.
- 3.3.2 Aanwending van deze gelden door De Brouwerij ter realisatie van landschapsvisie de Danenberg en het daartoe vastgestelde Bestemmingsplan, zal conform de landschapsvisie geschieden op basis van een prioritering door het Bestuur als bedoeld in de Landschapsvisie deel II Realisatie en Beheerplan d.d. 2 maart 2009.
- 3.3.3 De Brouwerij zal binnen één jaar na (gedeeltelijk) onherroepelijk worden van voornoemd bestemmingsplan, zodanig dat realisatie van de door het bestuur geprioriteerde projecten mogelijk is, overgaan tot die realisatie van die projecten overeenkomstig de nadere

voorwaarden voor de uitvoering van deze projecten op te nemen in een nader overeen te komen uitwerking van de Hoofdpijnenovereenkomst.

3.3.4 In het geval De Brouwerij niet uiterlijk één jaar na (gedeeltelijk) onherroepelijk worden van voornoemd bestemmingsplan, zodanig dat realisatie van de geprioriteerde projecten mogelijk is, overeenkomstig de nader overeen te komen uitwerking van de Hoofdpijnenovereenkomst tot uitvoering daarvan overgaat en heeft gerealiseerd, en door de Gemeente in gebreke is gesteld, danwel na het verstrijken van de termijn van drie jaar bedoeld in artikel 3.3.1 is De Brouwerij het in artikel 3.3 gegarandeerde bedrag op eerste schriftelijk verzoek aan de Gemeente verschuldigd en zal de Gemeente de gegarandeerde gelden aanwenden om de projecten van de landschapsvisie zelf te realiseren. Door ondertekening van de onderhavige overeenkomst verplicht De Combinatie zich er tevens toe om de hiervoor benodigde gronden (voor zover in haar bezit) alsdan onvoorwaardelijk ter beschikking van de Gemeente te stellen voor de uitvoering van deze werkzaamheden.

3.3.5 Als zekerheid voor de betaling van een bijdrage aan het Fonds de Danenberg tot dat het voorontwerp van het bestemmingsplan ter visie wordt gelegd en ter aansluitende zekerheidstelling voor de verplichting als bedoeld in artikel 3.3.4 staat De Brouwerij er voor in dat:

- uiterlijk binnen 1 week na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente een concerngarantie overlegd wordt ter grootte van een bedrag van (1/3 van € 562.000,00 =) € 187.333,00, welke concerngarantie aansluitend,
- vanaf de dag van tervisielegging van het in artikel 3.3 bedoelde voorontwerp bestemmingsplan aan de Gemeente wordt verhoogd tot een bedrag ter grootte van het (geïndexeerde) bedrag als bedoeld in artikel 3.3.

Deze concerngarantie zal verstrekt worden door VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Nederland B.V. (24281038) en K3 Industriebank B.V. (09036026) als hoogste vennootschappen in de concerns van de vennoten in De Brouwerij, ieder afzonderlijk en voor de bedragen als voornoemd. Daarbij geldt dat de Gemeente bij gebruikmaking van de garantstelling elk der Partijen voor het totaal van het gegarandeerde bedrag kan aanspreken, met dien verstande dat waar een van de partijen die aldus garant staan het gehele bedrag heeft voldaan de Brouwerij is gekweten. Deze garantstelling vervalt op het moment dat de Gemeente en De Brouwerij gezamenlijk hebben vastgesteld dat De Brouwerij aan haar verplichtingen als in dit artikel heeft voldaan.

3.4 Vanaf ondertekening van deze overeenkomst tot aan het moment waarop het voorontwerp Bestemmingsplan ter visie wordt gelegd en de in het vorige lid genoemde concerngaranties

Paraaf Gemeente:

Paraaf Combinatie:

Pagina 7 v

- zijn verhoogd tot het in artikel 3.3 gegarandeerde bedrag, blijft Park 15 Logistics B.V. jegens de Gemeente gehouden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3 Addendum tot stortingen/afdrachten in het Fonds de Danenberg tot een maximum bedrag van (1/3 van € 562.000,00 =) € 187.333,00. Op het moment dat het voorontwerp Bestemmingsplan ter visie wordt gelegd en de in het vorige lid genoemde concerngaranties zijn verhoogd tot het in artikel 3.3 gegarandeerde bedrag, zal de Gemeente het tot dat moment door Park 15 Logistics B.V. in het Fonds de Danenberg gestorte bedrag aan Park 15 Logistics B.V. restitueren. Door mede-ondertekening van deze overeenkomst verklaart Park 15 Logistics B.V. hiermee in te stemmen.
- 3.5 Vanaf ondertekening van deze overeenkomst tot aan het moment waarop het voorontwerp Bestemmingsplan ter visie wordt gelegd komt voor rekening en risico van de Gemeente, in aanvulling op de garantstellingen van De Brouwerij (artikel 3.3.5 eerste bullet) en Park 15 Logistics B.V. (artikel 3.4) voor elk een bedrag van € 187.333,00, een bedrag van eveneens (1/3 van € 562.000,00 =) € 187.333,00 aan te wenden ter realisatie van landschapsvisie de Danenberg.
- 3.6 Eerst op het moment dat de Gemeente beide in artikel 3.3.5 bedoelde concerngaranties heeft ontvangen, is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2 en 5.2 tweede volzin Addendum.
- 3.7 In aanvulling op hetgeen eerder is overeengekomen spannen Partijen zich onverminderd in om subsidies te verkrijgen. Deze zullen niet in mindering worden gebracht op het in artikel 3.3 genoemde bedrag.

Artikel 4 – Grondtransactie Van Balverenlaan

- 4.1 In het geval De Combinatie na onderlinge grondruiling, zoals hiervoor in artikel 2.1. genoemd, overgaat tot ontwikkeling en realisatie van haar gronden binnen Deelgebied 1 en in het geval de ondergrond van de Van Balverenlaan nog niet aan Park 15 Logistics B.V. is geleverd en (gedeeltelijk) doorgeleverd aan De Combinatie, verklaart de Gemeente zich bereid om de ondergrond van de Van Balverenlaan te (rechtstreeks) leveren aan De Combinatie voor dat gedeelte welke is benodigd voor de ontwikkeling van de gronden van De Combinatie, een en ander overigens op gelijke voorwaarden als is geregeld in de artikelen 12.1 en 12.2 van de SOK.

4.2 Door mede-ondertekening van deze overeenkomst verklaren Park 15 Logistics B.V. en Kanog B.V. in te stemmen met deze rechtstreekse levering aan De Combinatie en de alsdan terzake van deze leveringsverplichting kwijting te verlenen.

Bijlagen:

- A. Samenwerkingsovereenkomst Park15 september 2009 (SOK)
- B. Overeenkomst Park 15 – De Combinatie juli 2014
- C. Eerste addendum op samenwerkingsovereenkomst Bedrijvenpark 15 september 2009
- D. Faseringstekening met groene inpassing gronden De Combinatie

Aldus overeengekomen en in vijfvoud opgemaakt te Elst op 7 juli 2015

en één exemplaar bewaard ten kantore van Nysingh advocaten - notarissen N.V. te Arnhem:

A.S.F. van der ... donk,

burgemeester van de gemeente Overb...

Bouwinvest Projecten B.V.

1. Niet
gevolmachtigde
2-7-2015

Paraaf Gemeen...

Paraaf Combinatie...