



OVEREENKOMST EXPLOITATIE ST. ANNAPARK

Partijen:

De gemeente Venray, Raadhuisstraat 1 te 5801 MB Venray, hierbij op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer Johannes Josephus Petrus Maria Gilissen, hierna te noemen '**de Gemeente**';

en

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Landgoed Sint Anna B.V., statutair gevestigd te Horst en kantoorhoudende aan de Venloseweg 1, te 5961 JA Horst, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Limburg onder nummer 14107646, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Colosseum B.V., gevestigd aan de Venloseweg 1, te 5961 JA Horst geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Limburg onder nummer 56416229, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Marcel Paul Frans Jozef Maria van Rensch, geboren op 21 januari 1961 in zijn functie van directeur; en
- de commanditaire vennootschap Renschdael Groep C.V., gevestigd aan de Venloseweg 1, te 5961 JA Horst geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Limburg onder nummer 70321094, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beherend vennoot, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Alpha International Properties Benelux B.V. gevestigd aan de Venloseweg 1, te 5961 JA Horst, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Limburg onder nummer 70266387, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Colosseum B.V., gevestigd aan de Venloseweg 1, te 5961 JA Horst geregistreerd bij de Kamer van Koophandel Limburg onder nummer 56416229, op haar beurt vertegenwoordigd door de heer Marcel Paul Frans Jozef Marie van Rensch, geboren op 21 januari 1961 in zijn functie van directeur;

Landgoed St. Anna B.V. en Renschdael Groep C.V., tezamen hierna verder te noemen: "de Exploitant".

In aanmerking nemende:

- a. dat op 12 mei 2009 de gemeenteraad een structuurvisie in de vorm van een Globaal Stedenbouwkundig plan ("**GSP**") St. Anna heeft vastgesteld voor de herontwikkeling van het St. Annapark;
- b. dat op 23 mei 2017 het GSP door de gemeenteraad is ingetrokken en gelijktijdig het 'Ambitiedocument' (d.d. 18 mei 2015) als vervanging is vastgesteld;

- c. dat het 'Ambitiedocument' tot stand is gekomen vanuit een intentieovereenkomst tussen Vincent van Gogh en Wonen Limburg. Beide Partijen hebben hiermee een nieuwe toekomstvisie voor het St. Annapark ontwikkeld. Het 'Ambitiedocument' vormt een procesdocument voor een organische (gefaseerde) en vraaggerichte gebiedsontwikkeling van het St. Annapark, zonder een duidelijk eindbeeld, concrete programma's of aantallen;
- d. dat als uitwerking van het 'Ambitiedocument' Exploitant in nauw overleg met Vincent van Gogh en de Gemeente een planvisie heeft opgesteld ('Stedenbouwkundige- en landschapsvisie St. Annapark Venray d.d. 23 mei 2017'), die op 29 mei 2017 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Deze stedenbouwkundige- en landschapsvisie dient als basis voor de verdere uitwerking van de plannen van Exploitant alsmede voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het St. Annapark. Het bevat een aantal scenario's uitgaande van vier hoofdfuncties: wonen, welzijn, bedrijvigheid en educatie;
- e. dat in de 'Stedenbouwkundige- en landschapsvisie St. Annapark Venray d.d. 23 mei 2017' een aantal bandbreedtes (programma en aantallen) is opgenomen voor nieuwbouwwoningen en hergebruik en nieuwbouw van gebouwen;
- f. dat de Exploitant samen met de Gemeente vanaf 2016 tot aan ondertekening van deze overeenkomst het proces tot wijziging van het bestemmingsplan heeft ingezet. Dat het bestemmingsplan een flexibel kader beoogt te bieden voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg, hotel, werken, cultuur, kleinschalige detailhandel, educatie, leisure en parkeren op het St. Annapark;
- g. dat mochten er wijzingen/afwijkingen op het bestemmingsplan nodig zijn als gevolg van nieuwe inzichten en/of gewijzigde marktomstandigheden, partijen de bereidheid uitspreken om hierover met elkaar in gesprek te gaan, mits deze wijzigingen bijdragen aan het gezamenlijke doel van een duurzame herontwikkeling van St. Annapark en passen binnen het gemeentelijk (woningbouw-)programma.
- h. dat de ontwikkelingen gefaseerd zullen plaatsvinden over een periode van 8-10 jaar;
- i. dat teneinde de voorgenomen ontwikkeling op het St. Annapark mogelijk te maken door de Exploitant, het bestemmingsplan herzien moet worden, een en ander conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- j. dat Exploitant in 2018 formeel eigenaar is geworden van het St. Annapark;
- k. dat het ontwerpbestemmingsplan van 22 december 2017 tot en met 1 februari 2018 ter inzage heeft gelegen en hierop een aantal zienswijzen is ingediend. Partijen deze zienswijzen gezamenlijk hebben beantwoord en dit heeft geleid tot een aangepast vast te stellen bestemmingsplan;
- l. dat dit aangepaste bestemmingsplan in augustus/september 2019 aan de gemeenteraad ter besluitvorming zal worden voorgelegd ten behoeve van vaststelling.
- m. dat de Exploitant blijkens zijn verzoek voornemens is de op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening met nummer 201904301, d.d. 2 april 2019 (bijlage 1) met donkergrijs arcering aangegeven grond in exploitatie te brengen ten behoeve van de ontwikkeling van het St. Annapark zoals hierna verder omschreven onder artikel 1;

- n. dat de sub a. bedoelde grond een totale oppervlakte heeft van ca. 475.783 m2, kadastraal bekend staat onder gemeente Venray, sectie C, nummers 117, 2262, 4814, 5395, 9958 (deels), 10596 (deels), 11793, 11996, 12132, 12133, 12134, 12135, 12136, 12138, 12139, 12140, 12141, 12142, 12143, 12144, 12145, 12146, 12148 , te Venray, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
- o. dat blijkens de door Exploitant overgelegde bescheiden de hierboven omschreven grond aan hem in eigendom toebehoort;
- p. dat de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het exploitatiegebied, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling en realisering van het Exploitatiegebied, alsmede voor de financiële consequenties daarvan voor de gemeente;
- q. dat tot de hiervoor bedoelde waarborgen tevens behoort, het treffen van voorzieningen (zowel civiel- als cultuurtechnische werken), waardoor onroerende zaken van derde(n) gebaat zijn;
- r. dat partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid;
- s. dat partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen;

komen - met inachtneming van hoofdstuk 6, afdeling 4, van de Wro en afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - overeen dat:

- 1. door de Gemeente medewerking wordt verleend aan het voor eigen rekening en risico in exploitatie brengen door de Exploitant van het hiervoor omschreven exploitatiegebied, thans gelegen in het bestemmingsplan Herziening Deelgebieden Venray en waarvoor gelijktijdig met de goedkeuring van de onderhavige overeenkomst een nieuw bestemmingsplan St. Annapark zal worden vastgesteld;
- 2. het Exploitatiegebied bij benadering is aangeduid op tekening met nummer 201904301, d.d. 2 april 2019 (**bijlage 1**), welke aan deze overeenkomst is gehecht;
- 3. deze overeenkomst wordt aangegaan, aangezien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro, het perceel van het exploitatiegebied niet in eigendom aan de Gemeente toebehoort en nadere eisen aan de locatie kunnen worden gesteld;
- 4. het in exploitatie brengen door de Exploitant van het hiervoor genoemde Exploitatiegebied, plaatsvindt ten behoeve van de ontwikkeling van het St. Annapark zoals hierna omschreven onder artikel 1 met alle daarbij behorende infrastructurele voorzieningen.

De medewerking wordt verleend onder de volgende bepalingen:

Artikel 1: Planomschrijving St. Annapark

1. De Exploitant is voornemens om voor eigen rekening en risico het Exploitatiegebied te herontwikkelen, waarbij de aan deze overeenkomst gekoppelde planologische procedure het mogelijk maakt dat er maximaal 178 wooneenheden (waarvan maximaal 115 reguliere woningen en tenminste 63 zorgwoningen) en maximaal 12.750 m² BVO aan commerciële functies (waaronder onder meer hotel, verblijfsaccommodatie, wellness/revalidatie, horeca, brouwerij, kantoor, galerie, detailhandel) gerealiseerd kunnen worden met inachtneming van de regels van het nog vast te stellen bestemmingsplan.
2. Het nieuw vast te stellen bestemmingsplan is te kenmerken als een globaal eindplan met een flexibele bestemmingsregeling, waarbinnen op het park nog plaats is voor verschuiving van functies. Dit is de reden dat in deze anterieure overeenkomst rekening wordt gehouden met de maximale aantallen/het maximale programma zoals opgenomen in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan St. Annapark en de bijdragen op grond van artikel 9 ook berekend worden op basis van de maximale aantallen en er geen sprake van verrekening zal zijn mochten die maximale aantallen niet gerealiseerd worden.
3. Het in het voorgaande lid bedoelde plan is aangegeven op de tekening met het stedenbouwkundig voornemen (**bijlage 2**).
4. De begrenzing van de bestemmingsvlakken en alle daarbij behorende bepalingen zijn vastgelegd in de verbeelding en de planregels van het overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen bestemmingsplan St. Annapark.

Artikel 2: Toegankelijkheid St. Annapark / kwalitatieve verplichting / kettingsbeding

1. Het St. Annapark zal, tijdens en na de herontwikkeling onder voorwaarden deels publiek toegankelijk worden, voor zover Exploitant tijdens de bouwwerkzaamheden de veiligheid kan garanderen en met uitzondering van de gebieden die worden uitgegeven aan derden, een en ander zoals aangegeven op **bijlage 3** waar het publiek toegankelijke gedeelte op is aangegeven;
2. De Exploitant heeft een bezoekersreglement opgesteld welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht (**bijlage 4**). Dit bezoekersreglement is geldend voor de toegankelijkheid van het St. Annapark en de Exploitant zal zorgdragen voor een goede informatievoorziening hierover;
3. Partijen komen met betrekking tot het bezoekersreglement onder meer overeen dat:
 - a. hierin zal zijn opgenomen c.q. tot uitgangspunt zal worden genomen dat:
 - de publiek toegankelijke delen van het park opengesteld zullen zijn van zonsopgang tot zonsondergang (door middel van het plaatsen van openstellingsborden) middels de daarvoor aangewezen toegangen;
 - de bestaande noord-zuid as door het park (langs de Eikendreef) toegankelijk zal zijn voor langzaam verkeer;
 - de bestaande wandelpaden voor omliggende woonwijken zoals Centrum, Brabander en Smakterheide beschikbaar zijn (zodat bewoners een rondje kunnen lopen door een gedeelte van het park, bos of stuifduinen conform **bijlage 3**);

- b. wanneer blijkt dat (sociale) veiligheid in het geding is, is Exploitant gerechtigd om het park, tijdelijk voor een aaneensluitende periode van maximaal 2 maanden te sluiten voor publiek totdat de veiligheid weer is gegarandeerd. De Gemeente wordt hierover allereerst geïnformeerd;
 - c. eventuele structurele aanpassingen in onderling overleg tussen Partijen kunnen worden doorgevoerd. Hierbij geldt dat de belangen van beide Partijen hierbij in ogenschouw genomen worden;
 - d. het bezoekersreglement door Partijen om de twee jaar zal worden geëvalueerd en partijen, mocht hiertoe aanleiding voor zijn, eerder met elkaar in overleg treden;
 - e. Voor de publieke toegankelijkheid zijn bezoekers geen vergoeding verschuldigd;
4. De verplichting van de Exploitant om de gedeeltelijke publieke toegankelijkheid op zijn perceel gedeeltelijk onder voorwaarden, zoals opgenomen in het in lid 2 genoemde bezoekersreglement, voor een ieder toe te staan zoals benoemd in dit artikel, betreft een kwalitatieve verplichting in de zin van art. 6:252 BW. Deze verplichting zal op kosten van de Exploitant pas als kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en zal overgaan op degenen, die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen;
5. Iedere structurele aanpassing van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied zoals aangegeven op **bijlage 3**, zal eerst voor overleg worden voorgelegd aan de Gemeente;
6. Bij een eventuele overdracht van of vestiging van een zakelijk recht op de percelen zoals op de kaart (**bijlage 3**) zijn aangegeven en die onder de voorwaarden, zoals opgenomen in het sub b genoemde bezoekersreglement, publiek toegankelijk zijn zal ten behoeve van de Gemeente in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen, een en ander eerst nadat daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is verkregen ten aanzien van de conceptakte van levering. In het kettingbeding dienen alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen die betrekking hebben op de in dit artikel bedoelde publieke toegankelijkheid letterlijk te worden opgenomen. Bij niet-naleving van deze bepaling is de Exploitant een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,00 voor elke week dat het geval van tekortschieten duurt, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van de betrokken verplichting, dan wel om vervangende schadevergoeding te vorderen;
7. Indien Exploitant het gebied zoals op **bijlage 3** is aangegeven in eigendom wenst over te dragen, of hierop een recht van opstal of van erfpacht wenst te vestigen, zal hij de hiertoe behorende gronden eerst schriftelijk te koop aanbieden tegen een marktconforme prijs aan de Gemeente. De Gemeente zal vervolgens binnen vier weken schriftelijk aangeven of zij tot aankoop wenst over te gaan. Indien de Gemeente voornoemde termijn niet in acht neemt, of aan de Exploitant te kennen geeft niet bereid te zijn om de gronden onder de door de Exploitant voorgestelde voorwaarden aan te kopen, is de Exploitant vrij om de gronden aan een derde te vervreemden.
8. Na het verstrijken van een periode van tien jaar na ondertekening van deze overeenkomst, zullen Partijen in overleg treden om de openbare toegankelijkheid overeenkomstig het

bepaalde in dit artikel te evalueren. Partijen zullen bij die evaluatie, rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen, bezien of en zo ja in hoeverre de afspraken wijziging behoeven. Voornoemde mogelijkheid tot het evalueren na 10 jaar mag geen afbreuk doen aan de publieke toegankelijkheid zoals omschreven in dit artikel en zal in stand moeten blijven. Het bepaalde in artikel 15 lid 1 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3 Tegemoetkoming gedeeltelijke publieke toegankelijkheid

Onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, zal de gemeente aan de exploitant een vergoeding toekennen van € 400.000,00 inclusief btw als tegemoetkoming aan hetgeen is overeengekomen in artikel 2 van deze overeenkomst. Deze bijdrage is te kwalificeren als een eenmalige tegemoetkoming voor het totale beheer en onderhoud van het op bijlage 3 aangegeven publieke toegankelijke gedeelte.

Vorenstaande vergoeding zal uitsluitend worden aangewend voor werken.

Artikel 4: Grondoverdracht door Exploitant aan Gemeente

1. De Exploitant draagt met inachtneming van dit artikel over aan de Gemeente in volle eigendom – en de Gemeente aanvaardt – de percelen waarop het (toekomstige) openbaar gebied binnen het Exploitatiegebied in het noordelijk gedeelte is voorzien, globaal aangegeven op de bijbehorende situatietekening d.d. 19 juni 2019 (bijlage 5). Op basis van de definitieve verkaveling zal de exacte begrenzing van het openbare gebied worden vastgesteld;
2. De overdracht van de in het vorige lid 1 genoemde tot openbaar gebied bestemde percelen aan de Gemeente vindt plaats voor in totaal € 1,- inclusief de ter zake van deze levering respectievelijk verkrijging verschuldigde belasting, in het bijzonder de omzet- of overdrachtsbelasting;
3. De Exploitant verklaart dat in casu aannemelijk is dat de uitvoering van het bestemmingsplan zal leiden tot een zogenoemde fiscaal kostendekkende exploitatie, zodat met een beroep op de ter zake van toepassing zijnde wet- en regelgeving slechts op basis van de genoemde € 1,- omzet- en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd. Indien en voor zover onverhoopt over een van € 1,- afwijkend bedrag omzet- en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd, komt deze belasting voor rekening van de Exploitant. Mocht onverhoopt de Gemeente worden geconfronteerd met een door de belastingdienst aan haar op te leggen aanslag en/of strafheffing in relatie tot de levering c.q. verkrijging van het openbare gebied, dan zal het bedrag van deze aanslag met inachtneming van een betaaltermijn van vier weken, te rekenen vanaf het moment dat de Gemeente de Exploitant zulks heeft medegedeeld, door de Exploitant op een door de Gemeente aan te wijzen bankrekening worden gestort dan wel rechtstreeks aan de belastingdienst worden voldaan. Partijen komen overeen dat de Gemeente, ingeval van een dergelijke aanslag en/of strafheffing, in overleg met Exploitant hiertegen redelijkerwijs alle beschikbare rechtsmiddelen zal aanwenden;
4. Onder omstandigheden kunnen partijen, binnen doel en strekking van de wet- en regelgeving, ter zake van de levering c.q. verkrijging van de openbare voorzieningen een

- eventueel voor hen gunstigere handelwijze kiezen. Meer in het bijzonder zullen partijen in redelijkheid hun medewerking verlenen aan aanpassing van deze overeenkomst indien dit leidt tot fiscaal gunstiger gevolgen voor één of beide partijen;
5. De Gemeente verklaart dat het door haar te verkrijgen openbare gebied, wordt aangewend voor zogenoemde compensabele activiteiten;
 6. De eigendom wordt overgedragen onbezwaard, zonder huur, pacht en andere zakelijke lasten. De Exploitant staat ervoor in dat hij gerechtigd is de eigendom over te dragen;
 7. De Exploitant garandeert dat zij op het moment van de notariële levering als bedoeld in lid 13 bevoegd is om het toekomstige openbaar gebied binnen het Exploitatiegebied als genoemd in lid 1 geheel of gedeeltelijk te vervreemden, vrij van huur, pacht en/of andere (zakelijke dan wel persoonlijke) gebruiks- en/of genotsrechten, behoudens voor zover de Gemeente daarmee uitdrukkelijk heeft ingestemd.
 8. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven oppervlakte van het registergoed wordt niet verrekend;
 9. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in een gedeelte van de te verkopen grond, wordt voor rekening en in opdracht van de Exploitant een bodemonderzoek verricht. De resultaten daarvan worden vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van de grond en het grondwater wordt omschreven. Door Gemeente wordt een zogenaamde geschiktheidsverklaring opgesteld welke aan de akte van levering zal worden gehecht. In de leveringsakte wordt alsdan tevens de bepaling opgenomen: *"Evenmin heeft de verkoper gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden."*;
 10. Indien na het onderzoek zoals aangegeven in lid 9 blijkt dat er geen geschiktheidsverklaring kan worden afgegeven en de grond derhalve (alsnog) niet geschikt is voor de functie op grond van het toekomstige bestemmingsplan, dan zal de Exploitant voor eigen rekening en risico de grond geschikt maken voor de vereiste bodemkwaliteit voor de betreffende functie.
 11. De grond is voor risico van de Gemeente vanaf de datum van het passeren van de akte van levering;
 12. Alle kosten, rechten en belastingen van de in dit artikel neergelegde overeenkomst van verkoop en koop, van de levering en de aflevering, alsmede de kosten van een eventuele kadastrale opmeting zijn voor rekening van de Exploitant. Alle zakelijke lasten en belastingen van het over te dragen registergoed komen voor rekening van de Gemeente vanaf 1 januari van het jaar volgende op de datum van de akte van levering;
 13. De akte van levering dient gepasseerd te worden zodra de werkzaamheden als genoemd in artikel 5 lid 1 volledig zijn afgerond, doch niet eerder dan nadat de oplevering als bedoeld in artikel 5 lid 4 heeft plaatsgevonden. De overdracht kan gefaseerd plaatsvinden.

Artikel 5: Bouw- en woonrijp maken openbaar gebied binnen het Exploitatatiegebied

1. De Exploitant zal voor eigen rekening en risico het totale Exploitatatiegebied, voor zover het (toekomstige) in eigendom aan de Gemeente over te dragen openbaar gebied hierop is voorzien, bouw- en woonrijp (laten) maken (aanleg van zowel civiel- als cultuurtechnische werken, aanleg benodigde parkeerplaats(en), verlichting) conform een nader te bepalen fasering, zulks overeenkomstig de door of namens de Exploitant en voor zijn rekening op te stellen en door de Gemeente goed te keuren werkomschrijvingen/bestekken en tekeningen benodigd voor de bestemmingsplanherziening;
2. Onder bouw- en woonrijp maken wordt in dit verband mede verstaan de aanleg en installatie gereed voor gebruik van leidingen, kabels enz. voor gas, water, elektriciteit. Onder cultuurtechnische werkzaamheden wordt in ieder geval verstaan iedere roering in de grond ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, de daarmee samenhangende grondwerkzaamheden (bovenste grondlaag) en drainage;
3. Ten aanzien van de door of namens de Exploitant en voor zijn rekening op te stellen en door de Gemeente goed te keuren werkomschrijving/bestekken en tekeningen ten behoeve van het (toekomstige) openbaar gebied dat, zoals in artikel 4 is omschreven, aan de Gemeente in eigendom wordt overgedragen, zal de Gemeente bij haar goedkeuringsafweging de binnen de Gemeente gebruikelijke kwaliteitsnormen hanteren blijkens de richtlijnen zoals die zijn vastgelegd in de Toetssteen Openbare Ruimte 2019 (hierna te noemen: TOR 2019);
4. De oplevering aan de Gemeente van de (openbare) werken in het openbaar gebied zal (al dan niet gefaseerd) plaatsvinden binnen twee weken na realisatie van het bouw- en woonrijp maken als bedoeld in lid 2, waarbij als uitgangspunt voor de oplevering geldt dat aan de hand van een technische controle door de Gemeente wordt vastgesteld dat de (openbare) werken in het openbaar gebied conform de door de Gemeente goedgekeurde werkomschrijving/bestekken als bedoelde en tekeningen als bedoeld in lid 3 zijn uitgevoerd, met dien verstande dat de Gemeente deze controle na een daartoe strekkend verzoek van de Exploitant voortvarend zal uitvoeren. Van deze technische controle wordt een proces-verbaal opgemaakt. Indien bij deze controle afwijkingen worden geconstateerd zal de Exploitant deze voor eigen rekening laten aanpassen. Ingebruikname van de (openbare) werken in het openbaar gebied is pas mogelijk na goedkeuring van de uitgevoerde werkzaamheden door de Gemeente.
5. Voor de (openbare) werken in het openbaar gebied geldt een onderhoudstermijn van:
 - a. zes maanden (gerekend vanaf de oplevering) voor wegen, rioleringen c.a., parkeerplaatsen, andere verhardingen en opstallen;
 - b. twaalf maanden (gerekend vanaf de oplevering) voor openbare groenvoorzieningen.De Exploitant zal binnen deze onderhoudstermijnen ontstane gebreken op eerste aanzegging van de Gemeente voor eigen rekening (laten) herstellen.
6. De Gemeente spant zich in om voor haar rekening en risico zorg te dragen voor de aanpassing/aansluiting van het Exploitatatiegebied op de Noordsingel. De kosten hiervoor zijn begroot op ca. €418.000,- exclusief btw (op basis van prijspeil 2019) (**bijlage 6**).

Landgoed Sint Anna B.V. stelt als tegenprestatie de grond om niet beschikbaar die voor deze aanpassing/aansluiting noodzakelijk is,

7. De werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de in lid 1 bedoelde voorzieningen ten behoeve van het openbaar gebied, met uitzondering van lid 6 benoemde aanpassing/aansluiting van het Exploitatatiegebied op de Noordsingel, worden door en voor rekening en risico van de Exploitant uitgevoerd. De Gemeente zal geen kosten van welke aard dan ook aan de Exploitant verschuldigd zijn voor de door de Exploitant uit te voeren werkzaamheden, tenzij de Gemeente hiervoor tevoren uitdrukkelijk opdracht of toestemming heeft gegeven.
8. De Exploitant zal de vanuit de Gemeente met de (eventuele) directie en met het toezicht op de uitvoering belaste personen voortdurend vrije toegang tot het werk en het werkterrein verlenen, zulks onverminderd de bevoegdheden van de daartoe bevoegde ambtenaren van de Gemeente.
9. Eventuele schade die ontstaan is als gevolg van het in- en uitrijdende bouwverkeer ter hoogte van de aansluitingen op het openbaar gebied zijn voor rekening en risico van de Exploitant. De Exploitant zal de hiervoor genoemde schade dan ook repareren/herstellen met inachtneming van de kwaliteitseisen van voornoemde TOR 2019. Tijdelijke maatregelen ter voorkoming van schade zijn voor rekening van de Exploitant.
10. De kosten van de Gemeentelijke toetsing van de planologische procedure alsmede de kosten van het op de uitvoering van de werken uit te oefenen gemeentelijk toezicht (indien van toepassing) komen ten laste van de Exploitant. De hier genoemde kosten betreffen de kosten van artikel 9 lid 1, sub 1 (gemeentelijke plankosten).
11. De Gemeente zal ten behoeve van de ontsluiting van het noordelijk gelegen (woningbouw-)ontwikkelingsgebied, voor zover dit gezien haar publiekrechtelijke taakstelling redelijkerwijs van haar kan worden verwacht, alle medewerking verlenen aan het voor rekening van Exploitant (laten) realiseren van één nieuwe in- en uitrit en één calamiteitenontsluiting op de Overloonseweg.

Artikel 6: Zekerheidsstelling

1. De kosten verbonden aan de bouw- en woonrijpwerkzaamheden (van de verschillende fasen van het openbare gebied gelegen in het noordelijk gedeelte) zoals omschreven onder artikel 5 zijn voor rekening van de Exploitant evenals de kosten voor de voor dit gebied benodigde aansluiting op bestaande netwerken/nuts- en telecomvoorzieningen;
2. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen genoemd in artikel 5 verstrekt de Exploitant of de uitvoerend aannemer per in ontwikkeling te nemen fase een zekerheidsstelling aan de Gemeente ter grootte van een nader door de Gemeente in overleg met de Exploitant te bepalen bedrag. Dit bedrag zal moeten overeenkomen met het geraamde bedrag van de in de betreffende fase te realiseren werken zoals onder artikel 5 omschreven en basis van de richtlijnen van de Toetssteen Openbare Ruimte 2019;
3. De omvang van de zekerheidsstelling kan in overleg met de Gemeente gefaseerd worden teruggebracht;

4. Het bewijs van zekerheidsstelling zal 6 weken voor de aanvang van de eerste civieltechnische/cultuurtechnische werkzaamheden ten behoeve van de betreffende fase van het openbare gebied (als bedoeld in artikel 5) gelegen in het noordelijk gedeelte aan de Gemeente dienen te worden overgelegd;
5. Het bewijs van zekerheidsstelling wordt door de Gemeente geretourneerd zodra de Exploitant aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst met betrekking tot de betreffende fase van het openbaar gebied zoals omschreven in artikel 5 heeft voldaan en de in dit artikel genoemde onderhoudstermijnen zijn verstreken;
6. Indien de Exploitant niet overgaat tot verstrekking van het bewijs van zekerheidsstelling op het in lid 4 aangegeven tijdstip is de Exploitant aan de Gemeente vanaf de dag dat hij na daartoe behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, in verzuim is in de verstrekking een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,00 per week verschuldigd. Partijen stellen vooraf vast dat de Exploitant door het enkel niet of niet tijdig verstrekken van de garantie in verzuim is.

Artikel 7 Monumenten / bomen

1. In het Exploitatieggebied bevinden zich gemeentelijke- en rijksmonumenten en cultuurhistorisch karakteristieke gebouwen. De Exploitant zal zich inspannen om de in het bestemmingsplan opgenomen bestaande karakteristieke gebouwen en monumenten zoveel als mogelijk in stand te laten. Voor de sloop van de rijks-, gemeentelijke monumenten en karakteristieke gebouwen gelden (wettelijke) sloopregelingen met daarbij door de exploitant aan te vragen behorende vergunningen, af te geven door het daartoe bevoegde gezag. Voor de rijksmonumenten de Erfgoedwet gekoppeld aan de Wabo, voor de gemeentelijke monumenten de gemeentelijke Erfgoedverordening en voor de karakteristieke gebouwen de sloopregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan St. Annapark;
2. De Exploitant zal bij de inrichting van het terrein rekening houden met de reeds aanwezige waardevolle groenstructuur binnen het exploitatiegebied, dit alles in het kader van het instandhouden van de groene "long" voor de kern Venray als verbinding tussen enerzijds het centrum van Venray en anderzijds de Loobek in het noordoosten. Een en ander is door de Exploitant verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan onder het kopje "groenstructuur" (bijlage 7) en vastgelegd in de bestemmingsplanregeling met betrekking tot het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige groene structuurdrager, de bestemming 'Bos' en het kappen van monumentale en/of waardevolle bomen zoals opgenomen in het bestemmingsplan St. Annapark (dubbelbestemming 'Waarde - Boom').

Artikel 8: Kosten tegemoetkoming planschade als bedoeld in artikel 6.1 e.v. Wro en nadeelcompensatie

1. De Gemeente zal de Exploitant zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken, nadat een verzoek tot planschadetegemoetkoming is ingediend, schriftelijk in kennis stellen van

- (een) aanvraag(en) om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 e.v. van de Wro, die voortvloeit uit de op verzoek van de Exploitant te nemen planologische maatregel.
2. De Exploitant is verplicht en verbindt zich daartoe bij dezen binnen 4 weken na in kennisstelling vanuit de Gemeente tot betaling aan de Gemeente van het totale bedrag van de planschadetegemoetkoming, als bedoeld in artikel 6.1 e.v. van de Wro, welke een gevolg is van de door de Exploitant gevraagde planologische maatregel, met inachtneming van het in het volgende lid bepaalde en met dien verstande dat hieronder niet de kosten van de planschadeadviseur vallen, die op basis van de toepasselijke planschadeverordening voor rekening van de Gemeente zijn.
 3. Betaling door de Exploitant aan de Gemeente van het (de) totale bedrag(en) van de vast te stellen planschadetegemoetkoming(en) moet plaatsvinden binnen een termijn van zes weken nadat het (de) besluit(en) tot vaststelling van die vergoeding(en) onherroepelijk is (zijn) geworden. De Gemeente zal Exploitant schriftelijk in kennis stellen van het tijdstip van de onherroepelijkheid, waarna de Exploitant binnen een termijn van zes weken tot betaling van die vergoeding(en) zal overgaan.
 4. Deze bepaling c.q. overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk komt vast te staan, dat de door de Exploitant gevraagde planologische maatregel niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden/blijven.

Artikel 9: Kosten van de grondexploitatie

1. Ten behoeve van de realisering van het onderhavige project is de Exploitant op grond van artikel 6.24 Bro, gehouden aan de Gemeente een bijdrage in de kosten van het in exploitatie brengen van de in het Exploitatiegebied gelegen gronden te betalen. Deze bijdrage bedraagt:

1. Gemeentelijke plankosten	€ 102.147,00
2. Kosten planschade als bedoeld in artikel 8	p.m.
3. Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling	€ 476.875,00,
4. Bijdrage bovenwijkse voorzieningen	€ 572.500,00
Totaalbedrag	
	€ 1.151.522,00 + p.m.

2. De betaling van het in lid 1, sub 1 genoemde bedrag zal plaatsvinden binnen een maand nadat de Gemeente de Exploitant, onder toezending van de betreffende nota, schriftelijk in kennis heeft gesteld, dat zij tot betaling dient over te gaan. Deze nota zal worden verzonden binnen een maand nadat het college heeft besloten de onderhavige overeenkomst aan te gaan.
3. De Exploitant heeft blijkens de aan deze overeenkomst gehechte onderbouwing (**bijlage 8**) aangegeven de ruimtelijke ontwikkeling zelf te compenseren, op grond waarvan Partijen overeenkomen dat de Exploitant in beginsel geen bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling als bedoeld in de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling Gemeente Venray 2011 en geen bijdrage bovenwijkse voorzieningen als bedoeld in de nota grondbeleid Venray 2016 is

verschuldigd, indien en voor zover de Exploitant aan de hand van verificatoire bescheiden (facturen, accountantsverklaring etc.) aantoont dat hij de in dit artikel bedoelde compensatie realiseert, tegen zodanige kosten dat hiermee de in lid 1 genoemde bijdragen Ruimtelijke Ontwikkeling en bovenwijkse voorzieningen wordt bereikt.

4. Indien en voor zover na het verstrijken van een termijn van vijf jaar na het sluiten van deze overeenkomst, blijkt dat het totaal aan door de Exploitant bestede kosten ten behoeve van de compensatie als in dit artikel is beschreven, lager is dan de in het lid 1 genoemde bijdragen Ruimtelijke Ontwikkeling en bovenwijkse voorzieningen, zal de Exploitant binnen 6 weken nadat een verschil is vastgesteld het verschil aan de Gemeente vergoeden, vermeerderd met de wettelijke rente. Indien de Exploitant meer compenseert dan de bedragen Ruimtelijke Ontwikkeling en bovenwijkse voorzieningen die zijn opgenomen in lid 1 van dit artikel, is de gemeente op generlei wijze een bijdrage aan de exploitant verschuldigd.

Artikel 10: Planologische procedure

1. De Gemeente is bereid tot het voeren van een voor de realisering van de herontwikkeling noodzakelijke planologische procedure als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, Wro. Eventueel kan de Gemeente ingevolge artikel 6.12, lid 1, Wro, een exploitatieplan vaststellen;
2. De Gemeente zal zich inspannen om de procedure voor de planologische maatregel en eventueel het exploitatieplan, met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke termijnen en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zo snel mogelijk te voltooien en deze planologische maatregel onherroepelijk te laten worden;
3. Indien in het kader van de in het vorige lid bedoelde procedure voor de planologische maatregel op het moment van vaststelling van de planologische maatregel dan wel vanwege een gerechtelijke uitspraak strijdigheid mocht ontstaan met een of meer bepalingen in deze overeenkomst, is het bepaalde in artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11: Gasloos bouwen, duurzaam wonen en levensloopbestendig

1. Op grond van nieuwe landelijke regelgeving is de Exploitant verplicht ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw gasloos te gaan bouwen. Hiermee dient de Exploitant rekening te houden bij de verdere ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen. De Exploitant zal dan ook niet meer worden aangesloten op het gasnet. Ter voorkoming van geschil of onduidelijkheid stellen Partijen vast dat met deze bepaling niet wordt beoogd om meer of andere regels over gasloos bouwen te introduceren, dan waarin de wet reeds voorziet;
2. De Gemeente spreekt de wens uit dat de te realiseren (zorg-)woningen (nieuwbouw) voldoen aan de in de bij Exploitant bekende Woonvisie Venray 2017 vastgelegde uitgangspunten, zijnde dat ze duurzaam (energieneutraal/nul-op-de-meter) worden gerealiseerd;
3. De Gemeente spreekt de wens uit richting Exploitant om, indien mogelijk, levensloopbestendige woningen te realiseren. Met levensloop bestendig wordt bedoeld dat de primaire woonruimtes op de begane grond zijn gelegen, zodat de woning geschikt is voor elke generatie.

Artikel 12: Informatie, overleg en begeleiding

De Exploitant verplicht zich de Gemeente te Informeren over de voortgang van de ontwikkeling en exploitatie van het St. Annapark indien daartoe, gezien de redelijke belangen van de Gemeente, aanleiding bestaat.

Artikel 13: Diversen

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat geen onherroepelijke planologische basis (planologische maatregel) mocht worden verkregen. In dat geval is de Exploitant verplicht, onder aftrek van de reeds aan de Gemeente betaalde kosten, alle ambtelijke kosten te vergoeden die de Gemeente tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige project heeft gemaakt. Onder deze ambtelijke kosten worden verstaan de kosten zoals vastgelegd onder artikel 9, eerste lid, sub 1, zoals die tot aan de ondertekening van de onderhavige overeenkomst zijn begroot, te weten een bedrag van € 50.000,00. Het eventueel teveel betaalde, waaronder ook wordt begrepen de bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, wordt aan de Exploitant terugbetaald (mits deze in geld is voldaan aan de Gemeente);
2. De Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente op grond van artikel 6.24, lid 3, van de Wro verplicht is kennis te geven van de onderhavige overeenkomst. De verplichte kennisgeving is bedoeld om degenen, die geen partij zijn bij de overeenkomst, te informeren over het feit dat er een overeenkomst is gesloten. Daarnaast bepaalt artikel 6.2.12 van de Bro dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage dient te leggen.

Artikel 14: Tussentijdse beëindiging

De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven te ontbinden, wanneer de Exploitant in staat van faillissement is geraakt of aan hem surséance van betaling is verleend, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van kosten, schaden en renteverliezen wegens wanprestatie.

Artikel 15: Onvoorziene omstandigheden

1. Ingeval van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag worden verwacht, treden Partijen in overleg met als doel om tot een wijzigingsovereenkomst te komen, die zoveel mogelijk aansluit bij de oorspronkelijke bedoelingen van Partijen met inachtneming van de bestuurlijke en planologische mogelijkheden voor de gemeente, zoals die blijken uit deze overeenkomst. Indien Partijen na een termijn van drie maanden waarin zij zich hebben

- ingespannen om tot een wijzigingsovereenkomst te komen, redelijkerwijs niet tot overeenstemming (kunnen) komen, is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 17 lid 2;
2. Onder onvoorziene omstandigheden als bedoeld in het eerste lid verstaan Partijen:
 - A. Onder de Exploitant regarderende overmacht waaronder onder meer wordt verstaan, werkstaking, mobilisatie, oorlog en oorlogsgeweld, extreem natuurgeweld, brand, gewijzigde marktomstandigheden alsmede zodanige overheidsmaatregelen/-beslissingen die ertoe leiden dat van de Exploitant in redelijkheid de nakoming van zijn verplichtingen niet of niet volledig kan worden geëist;
 - B. Onder de Gemeente regarderende overmacht waaronder onder meer wordt verstaan werkstaking, mobilisatie, oorlog en oorlogsgeweld, brand, vertraging/stagnatie/onmogelijkheid planrealisatie als gevolg van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure en/of andere procedure(s) ingevolge de Wro en/of omgevingsvergunningsprocedure(s) het gevolg zijnde van bezwaar- en/of beroepschriften, maatregelen/beslissingen van de hogere overheid, alsmede die maatregelen waartoe zij anderszins krachtens het publiekrecht verplicht is of wordt en die zij redelijkerwijs niet had kunnen voorzien.

Artikel 16: Overdracht rechten

1. Het is niet toegestaan om de rechten uit deze overeenkomst zonder voorafgaande instemming van de Gemeente direct dan wel indirect over te dragen of te verpanden. Onder indirecte overdracht wordt in dit verband verstaan een fusie, dan wel het op andere wijze samengaan van de Exploitant in een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam met derde(n).
2. Aan de in het vorige lid bedoelde instemming door de Gemeente kunnen op basis van de beginselen van redelijkheid en billijkheid voorwaarden worden verbonden.
3. Het voorgaande is niet van toepassing op vennootschappen die deel uitmaken van dezelfde vennootschapsrechtelijke structuur als de Exploitant. Voor een overdracht aan een dergelijke vennootschap is het bepaalde in artikel 6:159 lid 3 jo. artikel 156 BW van toepassing.
4. Behoudens het in de vorige leden bepaalde, kunnen derden geen enkel recht aan deze overeenkomst ontlenen.

Artikel 17: Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing;
2. Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 18: Inwerkingtreding overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking nadat deze door beide Partijen rechtsgeldig is ondertekend. Rechtsgeldige ondertekening houdt voor de gemeente in dat de overeenkomst akkoord bevonden is door het college van burgemeester van wethouders van Venray in een daartoe belegde collegevergadering.

Artikel 19: Einde overeenkomst

Onverminderd het voorgaande eindigt deze overeenkomst zodra het ontwikkel programma als genoemd in artikel 1 volledig is gerealiseerd en aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst is voldaan.

Venray, 8-7 - 2019

Venray, 3 juli 2019



Gemeente,

Landgoed Sint Anna B.V.

Renschdael groep C.V.

Bijlagen:

1. Tekening met nummer 201904301, d.d. 2 april 2019;
2. Stedenbouwkundig voornemen
3. Kaart publiek toegankelijk gedeelte;
4. Bezoekersreglement
5. Situatietekening openbaar gebied.
6. Bijlage kosten overzicht aanpassing/aansluiting Noordsingel
7. Groenstructuur
8. Planeconomische onderbouwing tegenprestatie