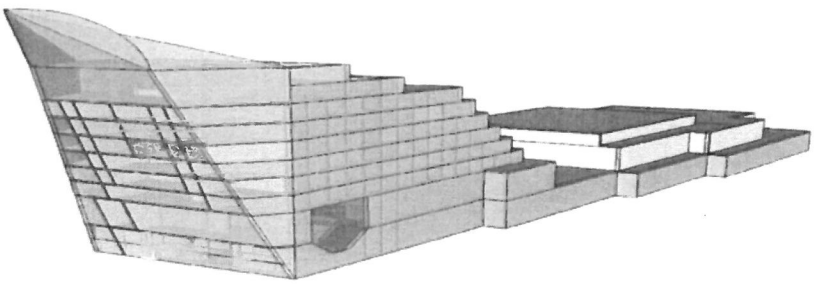
gemeente Steenbergen

Realisatie-overeenkomst

inzake de realisering van het Project "Hotel aan de A4"



Paraaf de gemeente:

Paraaf initiatiefnemer:

INHOUD

De ondergetekenden

Overwegingen

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1: Definities
Artikel 2: Doel overeenkomst
Artikel 3: Verantwoordelijkheden gemeente
Artikel 4: Verantwoordelijkheden initiatiefnemer
Artikel 5: Grondeigendom en grondtransacties
Artikel 6: Bestemmingsplan
Artikel 7: Aanvraag vergunningen, afnameplicht en terugleververplichting
Artikel 8: Financiën
Artikel 9: Planning
Artikel 10: Geschillen
Artikel 11: Toerekenbare tekortkoming
Artikel 12: Externe communicatie/geheimhouding
Artikel 13: Exclusiviteit
Artikel 14: Duur overeenkomst en ontbinding
Artikel 15: Kettingbeding
Artikel 16: Overdracht van rechten
Artikel 17: Onvoorziene omstandigheden
Artikel 18: Exit-clausule
Artikel 19: Overige bepalingen
Artikel 20: Bijlagen

Paraaf de gemeente:

Paraaf initiatiefnemer:

ONDERGETEKENDEN:

1. Vale of White Horse II B.V., ingeschreven in het Kvk onder nummer 66540992, gevestigd aan de Oude Bredasebaan 8, 4861 NC te Chaam, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer . , geboren op te , hierna te noemen: 'de initiatiefnemer';

en

2. De gemeente Steenbergen, zetelend aan Buiten de Veste 1, 4652 GA Steenbergen, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder M. Vos en handelende krachtens het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 5 december 2017, hierna te noemen: 'de gemeente';

Hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen'

HEBBEN HET VOLGENDE OVERWOGEN:

- Partijen hebben op een samenwerkingsovereenkomst gesloten, door de initatiefnemer getekend op 20 juli 2017 en namens de gemeente getekend op 25 juli 2017. Het doel van de samenwerkingsovereenkomst is om te komen tot de ontwikkeling en realisatie van een hotel met restaurant, zorghotel, vergaderruimte, bijeenkomstruimten, horeca, short stay en speelautomatenhal met de daarbij behorende parkeergelegenheid, toegang en externe inrichting.
- Partijen hebben de haalbaarheid (de reële kans van slagen) van het Plan onderzocht en besloten dat het Plan gereed is om verder ontwikkeld te worden. Over de realisering van het Plan wensen partijen nadere afspraken te maken over de planontwikkeling en planuitvoering van de ontwikkeling, evenals financiële afspraken. Deze afspraken leggen ze vast in de onderhavige realisatieovereenkomst.
- De afspraken moeten gezien worden in het licht van de volgende overwegingen:
- Initiatiefnemer wil een hotel met restaurant, zorghotel, vergaderruimte, bijeenkomstruimten, horeca, short stay en speelautomatenhal en horecavestiging bouwen bij afslag A4 Steenbergen en wel ten noordoosten hiervan. Initiatiefnemer heeft hiertoe een Globaal inrichtingsplan opgesteld. De terminologie Plan uit de samenwerkingsovereenkomst wordt in deze realisatieovereenkomst gewijzigd in Project. Dit Project dient te voldoen aan de planologische randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage 1.
- De gemeenteraad heeft in de structuurvisie van 31 mei 2012 aangegeven open te staan voor een horecavestiging op deze locatie.
- De gebiedsontwikkeling is niet te realiseren binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan bedrijventerrein Reinierpolder, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2015 en het geldende bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld d.d. 24 september 2015. Het initiatief past wel binnen het gemeentelijke beleid, zoals neergelegd in de structuurvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2012. Om mee te werken aan het initiatief moet er een (postzegel)bestemmingsplan voor de ontwikkelingslocatie worden opgesteld.
- Het college van B&W handelt hierbij conform de raadskaders, zoals vastgesteld op 29 januari 2009, actualisatie algemeen grondbeleid 2009.
- Deze overeenkomst heeft tot doel om tot realisering van het Project te komen waarvoor in ieder geval een koopovereenkomst opgesteld dient te worden ten aanzien van de verkoop van de

Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

gronden kadastraal bekend als gemeente Steenbergen, sectie E, nummer 801 gedeeltelijk ca. 2673 m2, E, nummer 832 gedeeltelijk ca. 36147 m2, E, nummer 833 gedeeltelijk ca. 5188 m2 en E, nummer 834 gedeeltelijk ca. 206 m2. tezamen groot 44214 m2, een en ander zoals aangegeven op de bijbehorende tekeningn(bijlage 2). De gronden worden geheel of gedeeltelijk verkocht. Dit wordt nader uitgewerkt in de koopovereenkomst.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Definities

Bestemmingsplan
Het door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente voor het Project in procedure te brengen (postzegel)bestemmingsplan, waarmee de planologische basis wordt gelegd voor het Project, zoals is omschreven onder de definitiebepaling 'Project'.

Bouwrijp maken
Onder bouwrijp maken wordt verstaan: de te verrichten werkzaamheden in het plangebied, welke nodig en dienstig zijn, waardoor de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze zijn verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer – en voor zover nodig- de volgende werkzaamheden verricht:
a. Het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
b. Het verwijderen van opstallen inclusief fundering en ondergrondse bouwwerken en struiken, bomen en boomstronken;
c. Het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
d. Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie.

De gemeente levert bouwrijpe grond. Levering en andere voorwaarden worden geregeld in seperate koopovereenkomst. De gemeente legt voorzieningen aan met een openbaar karakter. Onder voorzieningen met een openbaar karakter wordt in het algemeen onder meer het navolgende verstaan:

De in het kader van het bestemmingsplan binnen dan wel buiten het plangebied aangelegde c.q. aan te leggen c.q. aan te passen wegen, pleinen trottoirs, voet en rijwielpaden, straatmeubilair, riolering met inbegrip van bijbehorende werken en met de realisatie van het bestemmingsplan verband houdende kunstwerken, openbare verlichting, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede de overige voorzieningen die rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van het bestemmingsplan, alle met een openbaar karakter. De gemeente zal geen parkeergelegenheden aanleggen binnen het plangebied.

Plangebied
Het gebied waarvoor een bestemmingsplanwijziging zal worden gevolgd zoals vastgelegd in de bijbehorende tekening (bijlage 3). Hierbij inbegrepen de openbare ontsluiting van de te verkopen percelen.

Project

Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

De ontwikkeling en realisatie van een hotel met onder meer een restaurant, zorghotel, vergaderruimte, bijeenkomstruimten, horeca, short stay en speelautomatenhal met de daarbij behorende parkeergelegenheid, toegang en externe inrichting en ontsluitingsweg overeenkomstig de vastgestelde planologische randvoorwaarden.

Artikel 2 Doel overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is om te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het Project op basis van de uitgangspunten en afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst.
2. De initiatiefnemer zal als risicodragend projectontwikkelaar voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de gemeente en op basis van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst, de ontwikkeling en uitvoering van het Project (verder) ter hand nemen. Uitgangspunt is de realisatie van het Project als geheel en volgens de fasering zoals opgenomen in de planning (bijlage 4).
3. Partijen verplichten zich om op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts om zich binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van deze overeenkomst zoals verwoord in het eerste lid van dit artikel en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.

TAAKVERDELING

Artikel 3 Verantwoordelijkheden gemeente

De gemeente is onder meer verantwoordelijk voor:

a. Het bouwrijp maken van het plangebied, inclusief aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte zoals b.v de hoofdontsluiting op de Zeelandweg Oost en de aanleg van de calamiteitenroute tussen Liberatorstraat en Zeelandweg Oost;
b. De ontsluiting zal gerealiseerd worden in samenspraak met initiatiefnemer en het Waterschap Brabantse Delta;
c. De civieltechnische voorbereiding van de herinrichting van het openbaar gebied inclusief de ontsluiting;
d. De aanbesteding van de herinrichting van het openbaar gebied inclusief de ontsluiting;
e. De realisatie van de herinrichting van het openbaar gebied inclusief de ontsluiting;
f. Het begeleiden van en zorgdragen voor de planologische procedure;
g. Het meewerken aan de verkoop van bouwrijpe gronden ter realisering van het Project;
h. Het doorlopen van de gebruikelijke vergunningsprocedures.

Artikel 4 Verantwoordelijkheden initiatiefnemer

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor:

a. Is verplicht tot afname van de bouwrijp gemaakte grond volgens een marktconforme waarde op basis van de uiteindelijk bestemmingsplanmogelijkheid bepaald op basis van een taxatie van een onafhankelijke taxateur, in de koopovereenkomst zal deze regeling verder uitgewerkt worden indien de initiatiefnemer de ontwikkeling gefaseerd uitvoert;
b. De aanleg van de volgens de parkeernorm benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein;
c. Het vergoeden van de door de gemeente gemaakte kosten indien het Project door nalatigheid van de initiatiefnemer niet wordt gerealiseerd;

Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

d. Het aanleveren van de noodzakelijke gegevens zodat de gemeente een goede ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure kan starten;
e. Het vervaardigen van bouwplannen en het aanvragen van de benodigde vergunningen;
f. De realisatie van het Project.

PLANONTWIKKELING

Artikel 5 Grondeigendom en grondtransacties

1. De gemeente is onder meer eigenaar van de kadastrale percelen, gemeente Steenbergen, sectie E, nummer 801 ca. 2673 m2, E, nummer 832 ca. 36147 m2, E, nummer 833 ca. 5188 m2 en E, nummer 834 ca. 206 m2. tezamen groot 44214 m2 gemeente Steenbergen een ander zoals aangegeven op de bijbehorende tekening (bijlage 2).
2. De gemeente is voornemens om aan de initiatiefnemer de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden geheel dan wel gedeeltelijk in eigendom over te dragen.
3. Afspraken over de in lid 2 van dit artikel genoemde grondtransactie zullen partijen vastleggen in een separate koopovereenkomst.

Artikel 6 Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

1. Initiatiefnemer is bekend met de bijgevoegde planologische randvoorwaarden. Zie bijlage 1. Initiatiefnemer is er tevens mee bekend dat de planologische randvoorwaarden tijdens het proces van publiekrechtelijke besluitvorming wijzigen.
2. De gemeente vervaardigt voor eigen rekening en risico, maar in samenspraak met initiatiefnemer het (concept) ontwerp bestemmingsplan en een eventueel gewijzigd vastgesteld Bestemmingsplan met de daarbij behorende onderzoeken voor het Plangebied.
3. De gemeente zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure zorg dragen voor de publiekrechtelijke toetsing en het bestemmingsplan welwillend voorleggen aan de gemeenteraad. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het (concept)ontwerp bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak en/of zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
4. In overleg tussen partijen wordt bepaald of initiatiefnemer een inhoudelijke bijdrage levert aan het adviseren ten aanzien van eventuele ingediende inspraakreacties en/of zienswijzen. De gemeente verplicht zich om initiatiefnemer te informeren over ingediende inspraakreacties en/of zienswijzen.
5. Initiatiefnemer levert een inhoudelijke bijdrage aan een informatiebijeenkomst waarbij het bestemmingsplan voor het Project nader wordt toegelicht.
6. De Gemeente behoudt, hetgeen door Initiatiefnemer wordt erkend, bij de nakoming van hetgeen in artikel 6 is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van bestemmingsplan-, afwijkings- en vergunningsprocedures dan wel andere procedures die voor de gemeente in het kader van deze overeenkomst voor haar verantwoordelijkheid gelden. Dit houdt in dat er geen sprake kan zijn van een toerekenbare tekortkoming (verzuim) zoals genoemd in artikel 11, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het Project.
7. Indien na vaststelling van het bestemmingsplan beroep wordt aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, verplicht de gemeente zich om initiatiefnemer hier direct van in kennis te stellen en met initiatiefnemer in overleg te treden over de wijze waarop

Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiemenemer:

deze procedure zal worden gevoerd. Op de gemeente rust een inspanningsverplichting om deze procedure(s) voortvarend en naar beste kunnen te behandelen. Mocht de uitspraak van de Raad van State aanleiding geven tot het repareren van het bestemmingsplan dan wel nieuwe c.q. aanvullende besluitvorming, dan zal de gemeente zich tot het uiterste inspannen om het bestemmingsplan dusdanig te repareren dat het Project alsnog, al dan niet gewijzigd en met instemming van initiatiefnemer, doorgang kan vinden, dan wel anderszins alle noodzakelijke aanvullende besluiten nemen c.q. voorbereiden.

8. Wanneer besluiten, als genoemd in artikel 6.6. ertoe zouden leiden dat het Project onhaalbaar is, zullen partijen in overleg gaan over de te nemen besluiten.

PLANUITVOERING

Artikel 7 Aanvraag vergunningen, afnameplicht en terugleververplichting

1. Initiatiefnemer verplicht zich tot het indienen van een volledige en ontvankelijke aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld in de wet algemene bepalingen omgevingsrecht, binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het voorgaande geldt ook voor eventuele andere benodigde vergunningen.
2. De initiatiefnemer is verplicht tot afname van de bouwrijp gemaakte grond binnen 1 maand na afgifte van de onherroepelijke omgevingsvergunning bouwen. Deze verplichting wordt mede afhankelijk gesteld van het door initiatiefnemer hebben van een contract met een exploitant en de goedkeuring van een belegger en onder voorwaarde dat de gemeente de gronden kan en wenst te leveren.
3. Als de initiatiefnemer is gestart met de vergunde bouw dient hij in een continu proces voort te bouwen en dient fase 1, zoals beschreven in bijlage 5, functioneel in gebruik te zijn binnen 3 jaar na aanvang van start van de vergunde bouw.
4. De aanvraag als bedoeld in artikel 7.1. dient te voldoen aan de bepalingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, Woningwet, bouwverordening, en welstandsbeleidsplan en alle andere eventueel relevante en actuele wet- en regelgeving.
5. Indien initiatiefnemer niet binnen 6 maanden na afname bouwrijp gemaakte grond, zoals bedoeld in het tweede lid, gestart is met de bouw van het Project is initiatiefnemer, indien de gemeente dat wenst, verplicht om de verkochte gronden vrij van hypotheken en andere aanspraken van derden hoe ook genaamd op eerste vordering van de gemeente aan de gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en initiatiefnemer overeengekomen koopsom (exclusief btw en exclusief rente). De kosten van (terug)levering komen in dat geval geheel voor rekening van initiatiefnemer. Daaronder wordt tevens verstaan de kosten die gemoeid zijn met het terugbrengen van de grond naar bouwrijpe grond.
6. De in het eerste, tweede en vijfde lid genoemde termijn kan door de gemeente in voorkomende gevallen, uitsluitend ter beoordeling van de gemeente, worden verlengd, onder alsdan door de gemeente te stellen voorwaarden.

FINANCIEN

Artikel 8 Financiën

1. Initiatiefnemer draagt de kosten van de leges van de aanvragen die benodigd zijn voor de realisering van het Project en alle overige daarmee verband houdende kosten.
2. Initiatiefnemer richt het eigen terrein in voor eigen rekening en risico.

Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

3. De kosten voor het bouwrijp maken, hieronder ook begrepen ambtelijke kosten, kosten voor evt. planschade en de kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente.
4. Indien er sprake is van ontbinding van de overeenkomst op basis van artikel 14 lid 2 zal geen der partijen in aanmerking komen voor vergoeding van schade en/of vergoeding van reeds gemaakte kosten door beide partijen
5. Schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden aan de openbare ruimte, waaronder ook begrepen schade als gevolg van aan- en afvoerbewegingen van bouwverkeer, zal worden vergoed door de initiatiefnemer. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zal op kosten van initiatiefnemer in overleg met de afdeling Beheer van de gemeente een nulmeting worden gedaan naar de staat van de openbare ruimte in de omgeving van het plangebied.

PLANNING

Artikel 9 Planning

1. Partijen conformeren zich aan de projectplanning zoals vastgesteld door het college op 12 september 2017. De planning wordt aan deze overeenkomst gehecht (zie bijlage 4)
2. De planologische procedure om te komen tot vaststelling van een bestemmingsplan zoals genoemd in artikel 6, wordt pas opgestart indien er overeenstemming is over de verkoop van de gronden door middel van een ondertekende koopovereenkomst.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 10 Geschillen

1. Indien tussen partijen in het kader van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtsverkrijgenden een geschil mocht ontstaan dan zullen partijen allereerst proberen dit geschil in der minne proberen op te lossen, eventueel door middel van mediation.
2. Een geschil wordt geacht te bestaan, indien een der partijen aan de andere partij schriftelijk te kennen geeft dat er over een aan (de tenuitvoerlegging van) deze overeenkomst gelieerd essentieel onderwerp een zodanig verschil van mening is, dat dit als een geschil moet worden aangemerkt. Deze kennisgeving wordt aangetekend verzonden.
3. Een geschil in de zin van dit artikel zal geacht worden tevens aanwezig te zijn in alle gevallen waarin overeenkomsten ter uitvoering van onderhavige overeenkomst, aanleiding geven tot handelingen of besluiten waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen partijen is vereist, en deze niet kan worden verkregen.
4. Indien een geschil niet in der minne -en in geval van aller instemming door middel van mediation- worden opgelost, dan kan dit geschil worden voorgelegd aan de rechtbank te Zeeland-West-Brabant (locatie Breda), tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 11 Toerekenbare tekortkoming

1. Ingeval een der partijen tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de wederpartij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder

Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de andere partij per direct te ontbinden.

2. Elke partij die toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen is tegenover de wederpartij aansprakelijk voor de door die wederpartij geleden schade dan wel te lijden rechtstreekse schade, en vrijwaart de wederpartij voor eventuele aansprakelijkheid van derden op vergoeding van schade als gevolg van bedoeld tekortschieten.
3. In geval van ontbinding overeenkomstig het eerste lid, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken waarin tenminste de financiële consequenties worden uitgewerkt. In geval van een tekortschieten dat niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 10 van toepassing.
4. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen en het recht van de andere partij op en gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.

Artikel 12 Externe communicatie/geheimhouding

1. Partijen achten het voeren van een gezamenlijke communicatie van groot belang. De gemeente voert regie, maar niet zonder afstemming over de vorm, wijze en inhoud van de communicatie met de andere partij.
2. Partijen verplichten zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst en in de toekomst jegens elkaar tot geheimhouding met betrekking tot de van elkaar ontvangen informatie en verplichten zich:
   a. alle redelijke maatregelen in acht te nemen voor een veilige bewaring en gebruik van de informatie;
   b. de informatie slechts te gebruiken in het kader van de voor het project noodzakelijke activiteiten en daaruit voortvloeiende activiteiten;
   c. alle medewerking te verlenen aan het uitoefenen van toezicht door of namens de verstrekkende partij op bewaring en gebruik van gegevens;
   d. verstrekking van informatie aan door partijen ingeschakelde derden, anders dan medewerkers van de eigen onderneming, is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij. De gemeente beheert alle verstrekte toestemmingen en geheimhoudingen.

Artikel 13 Exclusiviteit

Gedurende de looptijd van deze overeenkomst bieden partijen exclusiviteit aan elkaar wat inhoud dat:

a. Initiatiefnemer binnen een straal van 20 kilometer van het plangebied geen voorbereidingshandelingen verricht met derden om te komen tot een ontwikkeling van een soortgelijk Project zoals in deze overeenkomst is bedoeld.
b. De gemeente geen voorbereidingshandelingen dan wel medewerking verricht om met derden te komen tot een overeenkomst voor het ontwikkelen en realiseren van een soortgelijk Project als bedoeld in deze overeenkomst.

Artikel 14 Duur overeenkomst en ontbinding

Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan per datum van ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen en eindigt op het moment dat het Project is gerealiseerd.
2. Indien de koopovereenkomst (waarin de gronden benodigd voor realisering van het Project worden gekocht door initiatiefnemer van gemeente) niet wordt ondertekend voor 1 februari 2018 vervalt deze overeenkomst tenzij partijen in overleg met elkaar anders bepalen.
3. Indien de nog te ondertekenen koopovereenkomst voor de grond wordt beëindigd, ontbonden of vernietigd, eindigt gelijktijdig deze realisatieovereenkomst.

Artikel 15 Kettingbeding

De initiatiefnemer verplicht zich op hem rustende verplichtingen jegens de gemeente uit hoofde van deze overeenkomst, deze bepaling daaronder begrepen, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Plangebied of vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop, bij wijze van kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te zullen opleggen en te zullen bedingen ten behoeve van de gemeente, zulks in geval van achterwege laten van dit kettingbeding op straffe van verbeurte door de initiatiefnemer, resp. iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt van en door het enkele feit van niet nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro) alsmede een boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per dag dat het niet voldoen aan de verplichting voortduurt, zulks onverminderd het recht van een partij om nakoming te eisen. Voornoemd bedrag wordt geïndexeerd overeenkomstig het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (CBS).

Artikel 16 Overdracht van rechten

Het is de initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger(s) zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbind(t)(en) tot al hetgeen waartoe de initiatiefnemer jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling. De gemeente zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen dat de overeenkomst door aspirant-rechtsopvolger(s) niet of niet volledig zal worden nageleefd.

Artikel 17 Onvoorziene omstandigheden

1. Deze overeenkomst zal terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst is vereist, door de gemeente kunnen worden ontbonden, indien aan de initiatiefnemer surseance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, door zijn crediteuren onderhands een akkoord wordt aangeboden, of dat hij ernstig wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten of in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:628 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser.
2. Indien na inwerkingtreding van deze overeenkomst aan het project wegens omstandigheden, welke thans niet voorzien zijn, geen uitvoering kan worden gegeven, zullen partijen in nader overleg treden. Het nader overleg is er nadrukkelijk op gericht de samenwerking in stand te houden door middel van aanpassing van het project onder door beide aanvaardbare voorwaarden. Door partijen kan geen aanspraak op schadevergoeding, hoe ook genaamd, als

Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

gevolg hiervan worden gemaakt.

Artikel 18 Exit-clausule

1. Indien een derde een gerechtelijke procedure jegens de gemeente en/of initiatiefnemer aanspant wegens het niet in acht nemen van de (Europese) aanbestedingsregels bij het sluiten van de onderhavige overeenkomst, dragen partijen ieder de eigen dientengevolge gemaakte en te maken kosten (waaronder, maar niet beperkt tot, proceskosten, adviseurskosten en advocaatkosten).
2. De gemeente is gerechtigd de overeenkomst met initiatiefnemer inzake realisering van het Project met onmiddellijke ingang te beëindigen, indien uit een uitspraak van een rechter, waaronder een kort geding uitspraak, al dan niet onherroepelijk, volgt dat de overeenkomst gesloten met initiatiefnemer onrechtmatig of anderszins in strijd met toepasselijke wet- en regelgeving/beginselen (tot stand gekomen) is (bijvoorbeeld wegens strijd met aanbestedingswet- en regelgeving of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur), of dat de overeenkomst ongeldig is, of dat om welke reden dan ook moet worden aanbesteed en/of de overeenkomst moet worden beëindigd dan wel in looptijd moet worden verkort of anderszins moet worden aangetast. Initiatiefnemer kan jegens de gemeente hieraan geen aanspraken ontlenen op vergoeding van inschrijfkosten, verlies aan referenties, gederfde winst of welke andere schade of kosten dan ook.

Artikel 19 Overige bepalingen

1. Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide partijen ondertekend te worden.
4. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan dat overeenkomstig artikel 6:258 BW van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten waarin tenminste de financiële consequenties worden uitgewerkt.

   Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.

5. Deze overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeesters en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.
6. Partijen verklaren dat zij voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zij zodanige informatie hebben ontvangen dat zij zich bewust zijn van de inhoud van de gevolgen van deze overeenkomst.
7. De considerans vormt integraal onderdeel van deze overeenkomst.

Artikel 20 Bijlagen

Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst dan wel op het moment dat deze gereed zijn.

Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Bijlage 1	Planologische randvoorwaarden
Bijlage 2	Kadastrale kaart met aanduiding te verkopen gronden
Bijlage 3	Plangebied
Bijlage 4	Planning
Bijlage 5	Fase 1

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Steenbergen d.d. 22/12/2017

De gemeente Steenbergen

Wethouder Vos

Initiatiefnemer

Paraaf de gemeente:

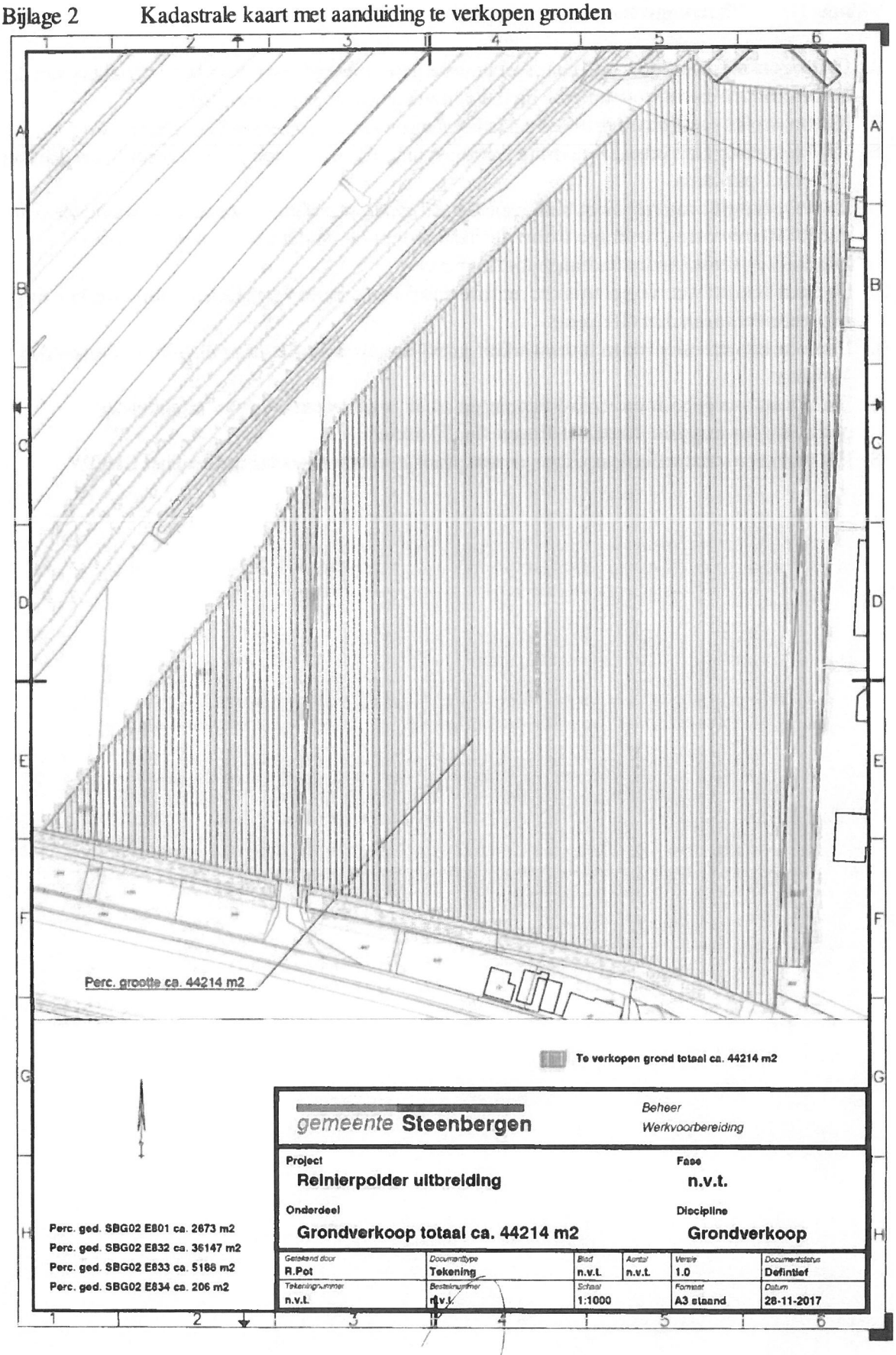
Paraaf initiatiefnemer:

Bijlage 1 Planologische randvoorwaarden

1. De toegankelijkheid en bereikbaar is voldoende gewaarborgd voor zowel de bezoekers van de accommodatie als voor wat betreft de bevoorrading van de accommodatie;
2. Het bouwplan past binnen het Welstandsbeleidsplan van de gemeente Steenbergen;
3. Het bebouwingspercentage van het te verkopen perceel mag boven peil niet meer bedragen dan 60% excl. parkeren.
4. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 65 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte slechts 40 meter mag bedragen indien de afstanden tot de bestaande woningen aan de Zeelandweg Oost minder bedraagt dan 50 meter.
5. De bouwhoogte van vlaggenmasten, reclamezuilen en daarmee vergelijkbare bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40 meter
6. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 40 meter
7. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de voorste perceelgrens en zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 10 meter.
8. Het parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats conform de richtlijnen van het CROW.

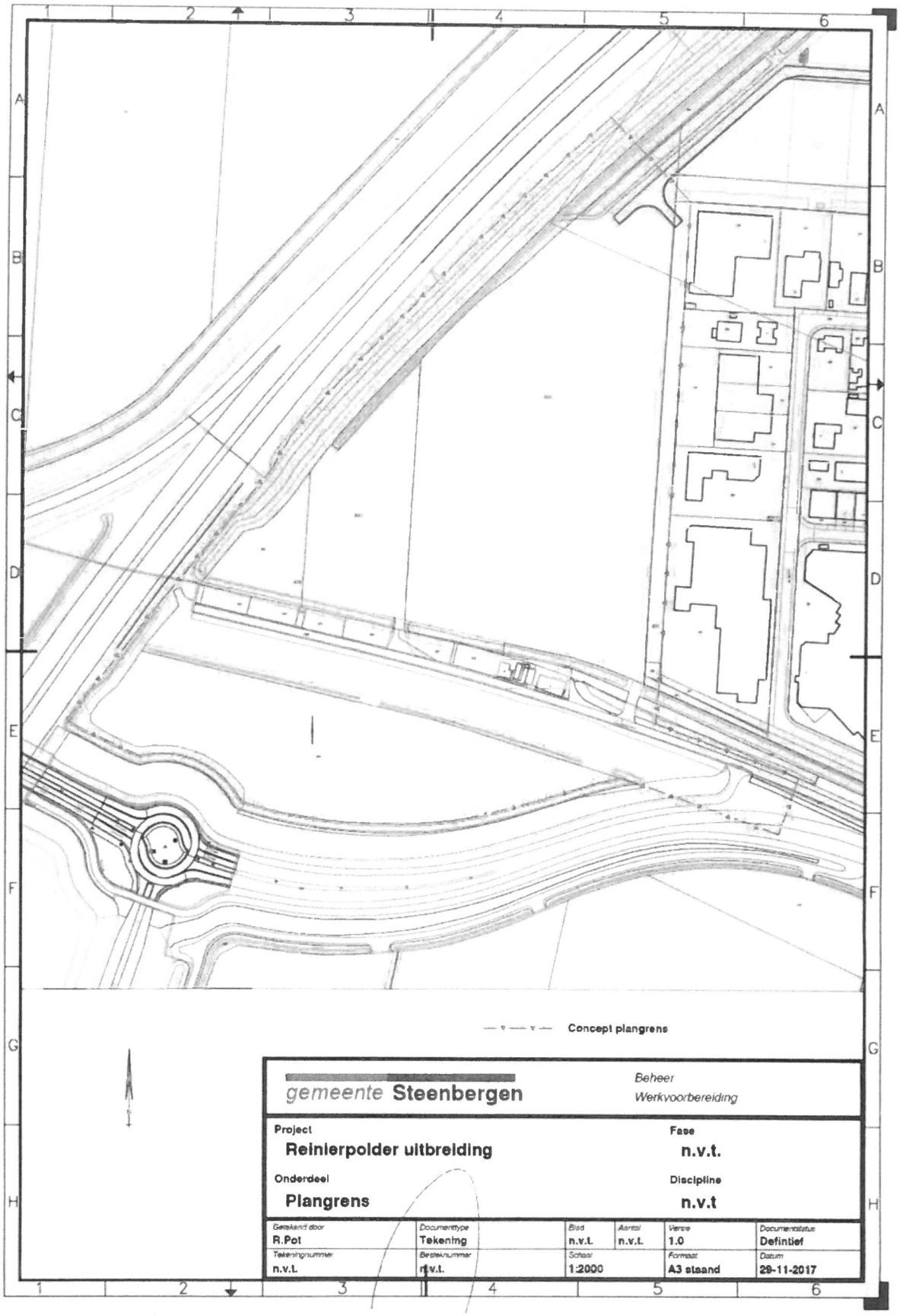
Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

Bijlage 2 Kadastrale kaart met aanduiding te verkopen gronden



Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

Bijlage 3 Plangebied



Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

Bijlage 4 Planning

Activiteit	2016	2017				2018				2019	2020	2021
	4e Kw	1e Kw	2e Kw	3e Kw	4e Kw	1e Kw	2e Kw	3e Kw	4e Kw			
Samenwerking	X											
Project organisatie	X											
Projectplan	X											
1e concept ontwerp	X	X										
Communicatieplan	X											
Overeenkomsten		X	X									
Grondpositie	X	X	X									
Aankoop gronden			X									
Verkoopgronden												
Akkoord verplaatsing [illegible]												
Rapport ladder voor duurzame verstedelijking												
Concept bestemmingsplan en vaststelling uitgangspunten												
Akkoord provincie en RWB over de ontwikkeling												
Medewerking omwonenden en bedrijven												
Vaststelling												
bestemmingsplan												
Start bouwrijp												
Omgevingsvergunning												
Start bouw												
Bouw gereed												
In gebruikname ontwikkeling												
Verdere uitbreiding van de ontwikkeling												

* In deze planning is uit gegaan van de meest positieve planning met geen enkele vorm van vertraging.

Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer:

Bijlage 5 Fase 1

Fase 1 Hotelontwikkeling A4

Fase 1 van de ontwikkeling is de minimale fase dat gerealiseerd zal worden op de locatie. Dit bestaat uit een rooftop bar als gebaar, 60 hotelkamers, 20 short stay, en 20 zorgruimten. Deze aantallen verwerkt in onderstaande tabel is minimaal vereist voor een exploitabele ontwikkeling.

Functie	#	Maat		Opp.	Totaal	Opp.
Gebaar						
Rooftop bar	1			200 m²	200	
Opslag (toegang, service,infra)				30 %		
Bouwkundige schil				15 %		
Subtotaal						299 m²
Beddenhuis						
Hotel	60	7,2	3,6	25,92 m²	1.555	
Shortstay	20	7,2	7,2	51,84 m²	1.037	
Opslag (gangen, service,infra)				30 %		
Bouwkundige schil				15 %		
Subtotaal						3.875 m²
Zorgpaviljoen						
Kamers	20	7,2	5,4	38,88 m²	778	
Opslag (gangen, woonkr/behqandelruimte, keuken)				40 %		
Bouwkundige schil				15 %		
Subtotaal						1.252 m²

Paraaf de gemeente: Paraaf initiatiefnemer: