

CONCEPT

INTENTIEOVEREENKOMST MELKVERWERKER, Dennenkamp 1b te Groesbeek

De ondergetekenden:

A. de gemeente Berg en Dal, Postbus 20, 6560 AA te Groesbeek, krachtens artikel 171 van de gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. M. Slinkman, hierna te noemen: gemeente;

en

B. Dutch Dairy Products BV gevestigd en kantoorhoudend te 5521 DK Eersel, Brouwer 1 en ingeschreven in het Handelsregister onder KvK.nr. 68736185, vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur, mevrouw W.J.M. Dekkers-Theuws, hierna te noemen: initiatiefnemer;

hierna gezamenlijk te noemen: partijen.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. de initiatiefnemer een principeverzoek bij burgemeester en wethouders van Berg en Dal heeft ingediend d.d. 31 augustus 2016, aangevuld d.d. 8 november 2016, om de bestaande opstallen gelegen aan de Dennenkamp 1b om te bouwen en in gebruik te nemen als melkfabriek, de hierbij behorende onbebouwde gronden voor zover noodzakelijk ten behoeve van de melkfabriek in te richten en de overige gronden in te zetten ten behoeve van landschappelijke inpassing;
2. voor de locatie Dennenkamp 1b in het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek 2013 de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ met aanduiding ‘Intensieve veehouderij’ is opgenomen;
3. burgemeester en wethouders van Berg en Dal op 22 november 2016 een positieve grondhouding hebben ingenomen over voornoemd principeverzoek;
4. partijen, op basis van exclusiviteit, streven naar herontwikkeling van de locatie Dennenkamp 1b, kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie O, nummer 161; groot 40630 m²; en aangegeven op de als bijlage 1 aangehechte kaart van het plangebied, gelegen aan de Dennenkamp 1b te Groesbeek;

5. de initiatiefnemer voor de realisatie van het plan de volledige en onbelaste eigendom van voornoemde perceel kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie O, nummer 161 heeft verworven; initiatiefnemer tevens een recht van overpad om te komen en te gaan van en naar hierboven genoemd perceel vanaf de Cranenburgsestraat heeft verworven dat rust op de percelen kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie O, nummers 169, 291 en 309.
6. partijen een haalbaarheidsonderzoek willen doen naar een herontwikkeling van de locatie Dennenkamp 1b op basis van het ingediende principeverzoek en hierbij behorende aanvulling;
7. partijen voor dit haalbaarheidsonderzoek een overeenkomst wensen te sluiten.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

1. Doel

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken in hoeverre partijen kunnen komen tot een voor partijen planologisch, financieel-economisch, eigendomstechnisch, landschappelijk, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch, milieuhygiënisch en maatschappelijk haalbaar en aanvaardbaar plan.
- 1.2 Deze overeenkomst heeft mede tot doel de samenwerking, die tussen partijen tot stand komt in het onderzoek naar de haalbaarheid van het project “Melkverwerker Dennenkamp 1b“, vorm te geven en schriftelijk vast te leggen.
- 1.3 Partijen streven ernaar te komen tot integrale einddocumenten op basis waarvan zij een besluit nemen over verdere samenwerking. Dit betreft de volgende einddocumenten:
 - een concept bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken;
 - een MER-beoordelingsnotitie waaruit blijkt dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft, dan wel een MER-rapport, waaruit blijkt hoe en dat het milieubelang volwaardig is meegewogen;
 - een VO-bouwplan, inrichtingsplan met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - een verkeersontsluitings-/verkeersomgevingsplan, waarbij inzicht wordt gegeven in mogelijk te nemen verkeers- en inrichtingsmaatregelen voor een geschikte en veilige ontsluiting van het plangebied;
 - een berekening van de financieel/economische haalbaarheid van het project.
- 1.4 Bij gebleken haalbaarheid en aanvaardbaarheid als bedoeld in 1.1 zal de gemeente aan initiatiefnemer een concept anterieure overeenkomst inzake de realisatie en het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.24 juncto 6.12 Wet ruimtelijke ordening beschikbaar stellen.

2 Organisatie

- 2.1 Partijen zullen gedurende de looptijd van de onderhavige intentieovereenkomst participeren in een projectteam. Dit projectteam bestaat uit vertegenwoordigers van partijen en wordt voorgezeten door de projectleider van de gemeente.
- 2.2 Partijen wijzen ieder een persoon uit hun organisatie aan, die geldt als eerste aanspreekpunt voor de ander.
- 2.3 De projectorganisatie wordt erop ingericht om de haalbaarheid te toetsen teneinde alle documenten als bedoeld in artikel 1, lid 1.3 van deze overeenkomst voor besluitvorming door de gemeente gereed te hebben.

3. Planning

- 3.1 Binnen 1 maand na ondertekening van deze intentieovereenkomst stelt initiatiefnemer een activiteitenplanning op en legt deze ter goedkeuring voor aan de gemeente. Indien daartoe gegronde redenen aanwezig zijn en indien partijen daarmee akkoord gaan, kan de planning worden bijgesteld.

4. Randvoorwaarden

- 4.1 Ten aanzien van de ontwikkeling stelt de gemeente de volgende randvoorwaarden:
 - 4.1.1 De milieuhinder voor de omgeving wordt grotendeels beëindigd;
 - 4.1.2 Het grote en opzichtige gebouw dient landschappelijk mooi ingepast te worden;
 - 4.1.3 Het initiatief zorgt voor een sterke vermindering van stikstofbelasting op natuurgebieden;
 - 4.1.4 De verwachte toename van vrachtverkeer is beperkt;
 - 4.1.5 Het initiatief levert een belangrijke bijdrage aan de lokale werkgelegenheid;
 - 4.1.6 De beperkingen voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied worden sterk verminderd.
- 4.2 De herontwikkeling van het plan- en exploitatiegebied komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer;
- 4.3 Alle onderzoeken die worden verricht in de haalbaarheidsfase (zoals onder andere MER of MER-beoordelingsnotitie, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek, flora- en faunawet, watertoets en ruimtelijke onderbouwing), worden uitgevoerd in opdracht en op kosten van initiatiefnemer.
- 4.4 De gemeente behoudt zich het recht voor om contra-expertise te vragen bij derden, indien zij dit noodzakelijk acht om de haar wettelijk toebedeelde controletaak goed uit te kunnen voeren. Indien hieraan kosten zijn verbonden voor initiatiefnemer, dan wordt de initiatiefnemer hierover vooraf geïnformeerd. Initiatiefnemer kan afzien van deze kosten indien dit kostenniveau onaanvaardbaar wordt geacht.

Initiatiefnemer dient dit dan wel binnen 14 dagen na opgave van kosten aan de gemeente te laten weten.

- 4.5 Het wel of niet aanvaardbaar en haalbaar zijn van de herontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de in artikel 1, lid 1.3 genoemde einddocumenten.

5. Verwerving en inbreng van gronden

- 5.1 Niet kan worden uitgesloten dat initiatiefnemer – in aanvulling op reeds verworven gronden – in verband met eventueel benodigde aanpassingen aan de openbare weg en landschappelijke inpassing nog aanvullende gronden dient te verwerven.
- 5.2 Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling is er geen grond van de gemeente benodigd.

6. Planologische procedures

- 6.1 De gemeente zal de benodigde planologische procedures starten indien er overeenstemming is over het plan en de anterieure overeenkomst inzake de realisatie en het kostenverhaal is ondertekend en is goedgekeurd door de gemeenteraad. Ten aanzien van de planologische procedure wordt aangetekend dat de gemeente haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten volle behoudt, waaronder het afwegen van bedenkingen en bezwaren van derden en standpunten van adviserende commissies en instanties is begrepen. De gemeente garandeert derhalve niet het welslagen van de planologische procedures. Het verkrijgen en onherroepelijk worden van de omgevingsvergunningen en andere benodigde vergunningen die nodig zijn voor ontwikkeling van de locatie zijn voor risico van de initiatiefnemer. In overleg tussen partijen wordt vastgesteld welke vergunningen en welke procedures noodzakelijk zijn. Partijen streven hierbij naar de kortst mogelijk route om tot uitvoering van het initiatief te komen.

7. Doorberekening van door gemeente gemaakte kosten

- 7.1 Door de gemeente zal ten laste van initiatiefnemer in de intentiefase het volgende kostenverhaal worden toegepast:
- a. De ambtelijke kosten van de gemeente betreffende de planbegeleiding en de daaruit voortvloeiende werkzaamheden (maximaal 100 uur à €90,00);
 - b. De in opdracht van de gemeente gemaakte externe kosten als bedoeld in artikel 4.4.
- 7.2 Deze kosten zullen ook aan initiatiefnemer worden doorberekend indien er geen anterieure overeenkomst tot stand komt. De kosten worden in rekening gebracht op

basis van werkelijk bestede uren, op het moment van afloop van deze overeenkomst als bedoeld in artikel 11.

- 7.3 Ten tijde van het sluiten van een anterieure overeenkomst zal door de gemeente daarin ten minste een raming (voorcalculatie) worden opgenomen van de kosten welke de gemeente aan de exploitant in rekening brengt.

8. Verplichtingen partijen

- 8.1 Partijen zullen maximaal meewerken aan de totstandkoming van een haalbaar plan. Deze intentieovereenkomst bevat alle afspraken die tussen partijen zijn gemaakt in verband met de eventuele ontwikkeling van het gebied. Partijen verklaren geen andersluidende afspraken te kennen.
- 8.2 Partijen zullen gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen overeenkomsten tot ontwikkeling van het plangebied met derden sluiten, tenzij partijen dit gezamenlijk overeenkomen.
- 8.3 Partijen zorgen dat leden van de projectgroep voldoende beschikbaar zijn voor de werkzaamheden in de projectgroep.
- 8.4 Partijen verplichten zich over en weer elkaar steeds zo spoedig mogelijk te informeren over zaken, waarvan zij weten of hadden moeten weten dat deze van belang zijn voor de wederpartij.
- 8.5 Indien de aanvaardbaarheid en haalbaarheid van het plan wordt vastgesteld, zijn partijen jegens elkaar verplicht aansluitend, ten behoeve van de realisatie van het plan, overeenkomsten te sluiten.
- 8.6 Alle gegevens die partijen in het kader van het tot stand komen van de documenten als bedoeld in artikel 1, lid 1.3 worden vervaardigd staan ter beschikking van partijen en partijen zullen deze gegevens vertrouwelijk behandelen, tenzij dit indruist tegen de wetgeving of de bestuursrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente.

9 Beperking aansprakelijkheid gemeente

- 9.1 Indien de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol, rechtshandelingen moet verrichten en/of besluiten moet nemen die in strijd zijn met de aard en/of strekking van deze overeenkomst of anderszins niet ten voordele strekken tot het project, kan dit nimmer leiden tot schadeplichtigheid of verplichting tot het betalen van kosten.

10 Derden, overdraagbaarheid en vertrouwelijkheid

- 10.1 Partijen verklaren geen verbintenissen met derden te zijn aangegaan en evenmin gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst verbintenissen met derden aan te zullen gaan die ofwel

- a. strijdig kunnen zijn met één of meer bepalingen uit deze intentieovereenkomst, dan wel
 - b. een nadelige invloed kunnen hebben op het project zoals dat is gedefinieerd in de onderhavige intentieovereenkomst
- 10.1 Het is partijen niet toegestaan aan één of meer derden rechten of verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen, behoudens schriftelijke goedkeuring van de andere partij.
- 10.2 Partijen stellen vast dat voor de in deze overeenkomst en in de daarbij behorende bijlagen vervatte gegevens vertrouwelijkheid heeft te gelden. Het is partijen verboden informatie aan derden te verstrekken ter zake van de gegevens uit hoofde van deze overeenkomst of uit hoofde van de onderhandelingen, die zijn gevoerd en nog gevoerd zullen worden met het oog op de planontwikkeling, tenzij partijen elkaar daarvoor expliciet toestemming hebben verleend. In geval aanspraak wordt gemaakt door derden op overlegging van informatie en stukken, overlegt de partij op wie die aanspraak is gemaakt met de andere partijen. Deze bepaling blijft ook van kracht in het beoogde vervolgtraject van deze overeenkomst en indien deze overeenkomst wordt beëindigd of ontbonden zonder dat er een vervolgtraject plaatsvindt tussen partijen.

11 Duur en einde van de overeenkomst

- 11.1 Deze overeenkomst wordt van kracht bij ondertekening.
- 11.2 Deze overeenkomst vervalt op het moment dat door één of beide partijen in onderling overleg aan de hand van de onder artikel 1.3 genoemde integrale einddocumenten is vastgesteld dat het project wel of niet haalbaar en/of aanvaardbaar is of van rechtswege één jaar na datum van ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen. Alle door de gemeente - na vaststelling van het niet-haalbaar zijn van het project - gemaakte of te maken kosten komen niet meer voor vergoeding door initiatiefnemer in aanmerking. Alsdan vervallen ook alle andere rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst, behoudens het gestelde in art. 10.2.
- 11.3 In onderling overleg kan worden besloten tot verlenging van de in artikel 11.2 genoemde termijn; e.e.a. dient schriftelijk te worden bevestigd om verlenging rechtsgeldig tot stand te laten komen.
- 11.4 De overeenkomst eindigt met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst indien de initiatiefnemer in staat van faillissement of surseance van betaling komt te verkeren.
- 11.5 Deze overeenkomst kan worden ontbonden door de wederpartij, indien en zodra een partij, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, in gebreke blijft aan haar verplichtingen uit deze overeenkomst te voldoen, doch niet dan nadat de in verzuim

zijnde partij door haar wederpartij een redelijke termijn heeft verkregen om aan haar verplichtingen te voldoen.

11.6 Beëindiging van de overeenkomst als bedoeld in voorafgaande leden leidt niet tot schadeplichtigheid jegens elkaar.

12 Slotbepalingen

12.1 De overeenkomst wordt uitsluitend door Nederlands recht beheerst.

12.2 Geschillen tussen partijen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter, tenzij partijen arbitrage dan wel bindende advisering overeenkomen.

12.3 De volgende, door partijen gewaarmerkte en bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: kaart plangebied
- Bijlage 2: kaart exploitatiegebied

Voor zover de inhoud van de bijlage in strijd is met het bepaalde in deze overeenkomst prevaleren de bepalingen in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te Groesbeek,

Op 2017

Gemeente Berg en Dal,

Dutch Dairy Products BV,

Mr. M. Slinkman,

Mw. W.J.M. Dekkers-Theuws,

Burgemeester.

Directeur.