Startovereenkomst herontwikkeling AH en Sporthal De Bongerd

Ondergetekenden:

Becedo Vastgoed Ontwikkeling BV, bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder nummer 09163896, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. G.J.H. ten Have MSRE, hierna te noemen "Becedo"of "**ontwikkelaar**"

De gemeente Doetinchem, op grond van artikel 171 gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer N.E. Joosten bc., handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van ~~21~~ 28 januari 2014, hierna te noemen
"de gemeente"

Overwegende dat:

De gemeente (i.c. het college) op 10 juli 2012 heeft ingestemd met het uitwerken van een ruimtelijke visie voor winkelcentrum De Bongerd. De ruimtelijke visie is als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehecht (hierna te noemen: **plan 1**);

Uitgangspunt in deze variant is een nieuwbouw van de Albert Heijn in combinatie met een daarboven te realiseren nieuwe sporthal met nevenruimten (hierna te noemen: "de sporthal"), met een gelijktijdig behoud van de bestaande winkelruimte gelegen aan de Bongerd 63, alwaar de Albert Heijn nu is gevestigd;

Het de bedoeling van partijen is om een nieuwe supermarkt te bouwen met bovengelegen sporthal, naast de oude sporthal (hierna: Bouwplan), waarbij de nevenruimten bij de oude sporthal als eerste worden verwijderd en tot slot in het gebied naast de supermarkt – op de plaats van de oude sporthal - nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd;

De gemeente er voor eigen rekening en risico voor zal zorgen dat de oude sporthal en bijbehorende nevenruimten leeg, ontruimd van huurders/gebruikers en bezemschoon op een in onderling overleg te bepalen moment aan ontwikkelaar ter beschikking worden gesteld;

Het vervangen van de huidige sporthal en nevenruimten door een nieuwe voor de gemeente geheel kostenneutraal dient plaats te vinden;

Na aanvankelijke twijfel bij ontwikkelaar deze partij zich thans bij brief van 21 februari 2013 onverkort achter het standpunt van een (voor de gemeente) kostenneutrale realisering van de sporthal en nevenruimten heeft geschaard;

Dat de uitwerking van het plan niet alleen elementen van een anterieure overeenkomst in zich bergt, maar ook tot grondtransacties leidt en tot een "terugvaloptie" voor ontwikkelaar;

Dat **plan 1** uiteindelijk definitief zal worden uitgewerkt in
a. een anterieure overeenkomst

Raadhuisstraat 2 · Postbus 9020 · 7000 HA Doetinchem
T (0314) 377 377 · F (0314) 343 437 · gemeente@doetinchem.nl · www.doetinchem.nl

b. een overeenkomst inzake het opstalrecht en levering van de ondergrond en
c. een conceptkoop- en aannemingsovereenkomst voor de sporthal;

Dat dit een complex samenstel van overeenkomsten is, om welke reden partijen nu de belangrijkste uitgangspunten – bij wijze van eerste stap– willen vastleggen in deze startovereenkomst;

Indien dit **plan 1** om welke redenen dan ook geen doorgang vindt, partijen op voorhand onder nadere te bepalen condities overeenstemming hebben over het uitbreiden van de bestaande winkelruimte gelegen aan De Bongerd 63 (hierna te noemen: de terugvaloptie), welk tweede plan (hierna te noemen: **plan 2**) als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht.

Komen overeen:

Paragraaf 1 Publiekrechtelijke medewerking

Artikel 1
De gemeente neemt in behandeling het verzoek van ontwikkelaar om bestemmingswijziging en stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan, i.c. **plan 1**, en - voor zover deze niet van toepassing is - **plan 2**. Ontwikkelaar zal **plan 1** – en voor zover van toepassing **plan 2** – vervatten in een ruimtelijk plan.

De gemeente handelt daarbij naar het gestelde in artikel 2 van de opvolgende anterieure overeenkomst (bijlage 4) , waarvan het eerste lid luidt als volgt: " De gemeente heeft de verplichting tot het in procedure brengen van het **voorontwerpbestemmingsplan**, nadat tussen partijen overeenstemming over dit voorontwerp bestemmingsplan bestaat alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerpbestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.

Artikel 2
Partijen hebben dit vervat in een indicatieve planning d.d. 10 maart 2013 zoals deze als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht. Aanpassingen van de planning worden tussen partijen schriftelijk vastgelegd.

Artikel 3
De gemeente zal aan de medewerking de publiekrechtelijke voorwaarden verbinden zoals gebruikelijk bij een zogenoemde "anterieure overeenkomst", van welke overeenkomst een model als **bijlage 4** aan deze startovereenkomst is gehecht

Artikel 4
Een vast onderdeel van die overeenkomst betreft de zogenoemde plankosten die de gemeente maakt. In verband met de lange voorbereidingstijd brengt de gemeente een deel daarvan reeds bij deze startovereenkomst in rekening. Betaling en voorwaarden zijn geregeld in artikel 16 van deze overeenkomst. Ontwikkelaar verklaart zich op de hoogte van de bijdrage Fonds Bovenwijks die zij in het kader van de anterieure overeenkomst verschuldigd zal zijn.

Artikel 5
Onderdeel van genoemde overeenkomst zal ook zijn de eventuele verschuldigdheid van planschade, waaromtrent ontwikkelaar nu reeds verklaart deze in het voorkomende geval voor

haar rekening te nemen. De gemeente zal ontwikkelaar betrekken bij de behandeling van eventuele planschadeclaims die samenhangen met de gevraagde planologische maatregel. Daartoe zal de gemeente ontwikkelaar schriftelijk een kopie doen toekomen van alle stukken die van belang zijn voor de beoordeling van het verzoek, een en ander overeenkomstig de dan geldende procedureregeling voor planschadevergoeding. Deze verplichting vervalt, zodra onherroepelijk komt vast te staan dat:

- de gevraagde planologische maatregel(en) niet worden geëffectueerd, of
- de gevraagde planologische maatregel(en) niet meer voor bezwaar of beroep vatbaar zijn.

Artikel 6
Ontwikkelaar draagt bij uitvoering van het plan de kosten van herstel van de infrastructuur, nieuwe openbare ruimte en voldoende parkeergelegenheid volgens een dan tevoren goedgekeurd bestek, waarbij partijen een voor de omgeving van een supermarkt gebruikelijk kwaliteitsniveau nastreven.

Paragraaf 2 Bouwproces plan 1

Artikel 7
Tijdens de nieuwbouw van de sporthal blijft de oude hal in gebruik. Het bouw- en sloopproces is erop gericht dit zo goed mogelijk af te stemmen. Voor de horecavoorziening kan dit in een aangepaste oplossing resulteren, waarbij ontwikkelaar de bestaande verplichtingen jegens de uitbater respecteert en zo nodig – door de gemeente verplicht te doen vergunnen - tijdelijke voorzieningen uitvoert. Dat laat onverlet dat de gemeente zich verplicht, jegens alle gebruikers van de oude sporthal en bijbehorende nevenruimtes, om aan te sturen op beëindiging van het gebruik en beëindiging van de rechten op de oude voorzieningen tegen een zo vroeg mogelijke einddatum.

Artikel 8
Bij de bouw van de nieuwe sporthal neemt ontwikkelaar het aanbestedingsrecht in acht . Er is sprake van een "doorgelegde aanbesteding". Ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van mogelijke gevolgen indien een derde zich hiertegen te weer stelt.

Artikel 9
De afname van de nieuwe sporthal is "turnkey". De nieuwe sporthal is naar omvang, functies en afwerkingsniveau tenminste vergelijkbaar met de oude. Waar dat voor de hand liggend is, zullen bestaande voorzieningen/inventaris/inrichting etc. van de oude sporthal worden hergebruikt. Twee weken na bouwkundige oplevering van de nieuwe sporthal is de gemeente gehouden de oude hal casco op te leveren aan ontwikkelaar, in verband met de daarop volgende sloop op kosten van ontwikkelaar.

Artikel 10
Ontwikkelaar verschaft op eerste afroep complete inzage in de financiële gegevens van het Bouwplan. Dit geldt ook reeds in deze fase van uitvoering van de startovereenkomst . Deze financiële onderbouwing d.d. september 2013 is als **bijlage 5** aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 11
In genoemd proces zullen partijen wederzijds de benodigde zekerheden vragen over afbouw en gewenst kwaliteitsniveau van de sporthal, alsmede de correcte afronding van de infrastructuur e.d.

Artikel 12
Ontwikkelaar draagt zorg voor het bereiken van overeenstemming met de overige winkeliers en andere gebruikers, en regelt in samenwerking met de gemeente de communicatie.

Paragraaf 3 Grondtransacties

Artikel 13
Supermarkt en sporthal zijn geprojecteerd op gemeentegrond. De waarde van de grond onder de supermarkt en de sporthal wordt op grond van residuele grondwaardeberekening vastgesteld (bijlage 5). De nieuwe sporthal zal worden vervat in een (eeuwigdurend) opstalrecht boven de supermarkt en om niet aan de gemeente toekomen. De supermarkt met ondergrond zal om niet in eigendom van ontwikkelaar komen. Het verlies van deze ontwikkeling wordt volledig gedragen door ontwikkelaar. Partijen zullen zich voor de levering van de grond aan ontwikkelaar en de formulering van het opstalrecht bij laten staan door Van Weeghel en Kamps Notarissen te Doetinchem. Het opstalrecht zal gebruikelijke voorwaarden bevatten voor onderhoud en beheer van het nieuwe complex vergelijkbaar zoals dat bij een appartementensplitsing plaatsvindt. En voorts rekening houden met de functies van het opstalrecht die zich op de begane grond bevinden.

Artikel 14
In geval ontwikkelaar gebruik maakt van de zogenoemde "terugvaloptie" werkt de gemeente mee aan een grondverkoop tegen nadere te bepalen condities ten behoeve van de uitbreiding van de huidige Albert Heijn-vestiging met ten hoogste 500 m2. Van deze optie maakt ontwikkelaar slechts gebruik als er nog geen onomkeerbare stappen zijn gezet in de bouw van de nieuwe supermarkt en sporthal. Van onomkeerbaarheid is sprake wanneer de omgevingsvergunning voor **plan 1** onherroepelijk is.

Artikel 15
In alle gevallen, bij zowel **plan 1** als **plan 2**, verplichten partijen zich er naar te streven om ontwikkelingen fiscaal gezien zo gunstig mogelijk voor beiden in te kleden. Ontwikkelaar en gemeente zullen hiervoor desgewenst fiscaal advies inwinnen.

Paragraaf 4 Betalingen en zekerheden

Artikel 16
Ontwikkelaar betaalt binnen een maand na ondertekening van deze overeenkomst een bedrag van €22.000,- op rekening van de gemeente onder vermelding van "voorbereidingskosten De Bongerd". In het geval van een ontbinding is de gemeente niet tot terugbetaling hiervan gehouden. Bij de definitieve overeenkomsten kunnen partijen wederzijds aanvullende zekerheden vragen.

Paragraaf 5 Ontbindende en opschortende voorwaarden; terugvaloptie

Artikel 17
Deze overeenkomst is onder opschortende voorwaarde van een betaalde bijdrage als genoemd in artikel 16 en onder opschortende voorwaarde van instemming van de gemeenteraad. Een specificatie van de voorbereidingskosten is toegevoegd in **bijlage 6**. In het

geval dat de gemeenteraad niet instemt met **plan 1** zoals vervat in bijlage 1 is de gemeente niet tot terugbetaling gehouden. Alsdan zal de door ontwikkelaar betaalde bijdrage in de voorbereidingskosten in acht worden genomen bij de terugvaloptie, **plan 2**. Bij de definitieve overeenkomsten kunnen de gemeente en ontwikkelaar in overleg aanvullende zekerheden vragen.

Artikel 18
Partijen hebben ieder de vrijheid om – na voorafgaand overleg - te ontbinden zolang opstalrecht en eigendomsrecht van de ondergrond nog niet definitief zijn overeengekomen.

Artikel 19
Indien het bestemmingsplan niet definitief kan worden vastgesteld als gevolg van een negatieve rechterlijke uitspraak (na ingesteld beroep) streeft de gemeente ernaar de geconstateerde gebreken te herstellen en het bestemmingsplan opnieuw in procedure te brengen. Voor zover het definitief onmogelijk is om de gebreken in het bestemmingsplan te herstellen, behoudt de gemeente de vrijheid om deze overeenkomst te ontbinden.

Artikel 20
Tot het moment dat definitieve overeenstemming bestaat over de hoofdovereenkomsten behoudt ontwikkelaar het recht om terug te vallen op de zogenoemde "terugvaloptie", houdende uitbreiding van de bestaande Albert Heijn met 500 m2 .

Artikel 21
Deze overeenkomst is gesloten onder **opschortende voorwaarde** van

a. het betaald zijn van de bijdrage als genoemd in artikel 16 en
b. instemming van de gemeenteraad en
c. instemming van de raad van commissarissen van ontwikkelaar

Artikel 22
De volgende bijlagen zijn aan deze overeenkomst gehecht:
1 Ruimtelijke visie
2 Plan De Bongerd 63, terugvaloptie.
3 Indicatieve planning
4 Model anterieure overeenkomst
5 Financiële onderbouwing
6.Specificatie voorbereidingskosten
7. Conceptakten opstalrecht en levering ondergrond (later toe te voegen)

Aldus in drievoud getekend,
Doetinchem,.....

Ontwikkelaar, GJH ten Have

Gemeente,

31 okt '14