

INTENTIE-OVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. 3W Vastgoed bv, gevestigd te Maastricht aan het Stationsplein 18e, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren N.H.K.J. Eurlings en A.B.C. Franssen, hierna te noemen "3W"
en
2. Gemeente Valkenburg aan de Geul, gevestigd te Valkenburg aan de Geneindestraat 4, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Burgemeester drs. C.A.C.M. Nuijtens, hierna te noemen "Gemeente"

3W en Gemeente hierna gezamenlijk te noemen "Partijen"

IN AANMERKING NEMENDE:

Dat Partijen beide onroerende zaken in de gemeente Valkenburg aan de Geul in eigendom bezitten;

Dat 3W professioneel projectontwikkelaar is;

Dat Partijen voornemens zijn hun eigendommen te (her)ontwikkelen conform het programma zoals geformuleerd in het Masterplan van AGW Architecten te Antwerpen (bijlage 1). Het totale in het Masterplan omschreven gebied hierna te noemen "het Plangebied";

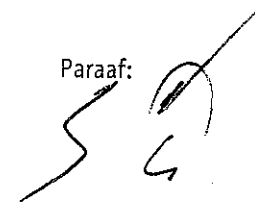
Dat 3W terzake het Plangebied de functies woningbouw, parkeren en commerciële ruimten voorziet, zowel in de bestaande bouw als in nieuw te realiseren opstallen, verder te noemen "het Project";

Dat 3W beschikt over de kennis, kunde en ervaring om het Project te ontwikkelen en bovengenoemde functies te (doen) realiseren, e.e.a binnen door de gemeente in het kader van de wet ruimtelijke ordening en/of enig bestemmingsplan aangegeven kaders en conform de door de gemeente aan de gronden gegeven of nog te geven bestemming;

Dat Partijen gezamenlijk de haalbaarheid willen onderzoeken van voornoemde ontwikkeling en realisatie van het Project;

Dat Partijen deze overeenkomst wensen aan te gaan teneinde een haalbaarheidsstudie te verrichten en elkaar over en weer te informeren inzake de voortgang en het verwerven van benodigde eigendommen van derden in het Plangebied. Tijdens de haalbaarheidsstudie zal zo terughoudend mogelijk worden omgegaan met de aanschaf van onroerend goed (dit impliceert dat de gemeente tijdens de haalbaarheidsstudie niet actief tot verwerving zal overgaan);

Dat Partijen in overleg zullen treden teneinde te komen tot een samenwerkingsovereenkomst indien de haalbaarheid van het Project komt vast te staan;

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'S G'.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Plangebied

De haalbaarheidsstudie omvat de ontwikkeling en de eventuele realisatie van het Masterplan van AGW Architecten uit Antwerpen, d.d. November 2006, in het Plangebied, een en ander zoals in bijlage 1 nader omschreven.

Artikel 2: Programma

Het programma zoals omschreven in het in artikel 1 genoemde Masterplan omvat:

1. Deelgebied A (Villa Via Nova terrein):

- * ca. 85 wooneenheden
- * ca. 125 m2 bvo commerciële ruimte

2. Deelgebied B (Winkelhart):

- * ca. 89 wooneenheden
- * ca. 6000 m2 bvo commerciële ruimte

3. Deelgebied C (Doorsteek):

- * ca. 15 wooneenheden (waarvan mogelijk 8 wooneenheden worden omgezet in hotelfunctie)
- * ca. 900 m2 bvo commerciële ruimte

4. Deelgebied D (Geuleiland)

- * ca. 18 wooneenheden
- * ca. 500 m2 bvo commerciële ruimte

5. Parkeergarage

Een ondergrondse parkeergarage met een minimale capaciteit van 560 parkeerplaatsen waarvan tenminste 400 plaatsen openbaar

6. Openbaar gebied

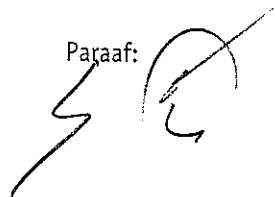
Herinrichting van het openbaar gebied van ca. 24.000 m2. De herinrichting van het openbaar gebied geschiedt voor rekening en risico van de Gemeente.

Artikel 3: Doel

Partijen komen overeen gezamenlijk te onderzoeken of realisatie van het Programma zoals verwoord in artikel 2 technisch, financieel en planologisch haalbaar is. Thans laten de eerste berekeningen een fors tekort zien. Partijen hebben zich ten doel gesteld te bezien of en op welke wijze zij het tekort kunnen terugdringen en middels subsidies van overheid (Provincie, Gemeente) en Europese Unie bijdragen kunnen ontvangen zodat het Project haalbaar wordt.

Artikel 4: Interne en externe kosten

Partijen komen overeen dat gedurende de periode van deze overeenkomst alle interne en externe kosten voor ieders eigen rekening zijn. Beide Partijen brengen hun arbeid en deskundigheid in.



Partijen streven ernaar zo min mogelijk externe kosten te maken gedurende de periode van deze overeenkomst. Indien het Project haalbaar wordt zoals omschreven in artikel 3, zullen de door Partijen gemaakte externe kosten ten laste van de exploitatie komen.

Artikel 5: Afsluiting haalbaarheidsonderzoek

Het te verrichten onderzoek zoals omschreven in deze overeenkomst zal plaatsvinden vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst. Partijen streven ernaar de onderzoeksfase zo spoedig mogelijk af te ronden doch uiterlijk 1 juli 2007, of zoveel later als Partijen nader overeenkomen.

Na afronding van de onderzoeksfase zullen Partijen de resultaten van het onderzoek nader bespreken en daarbij beslissen of uitvoering van de ontwikkeling en eventueel realisatie uiteindelijk haalbaar en zinvol is.

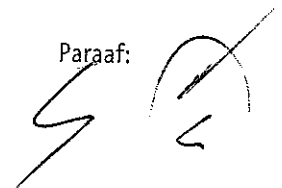
Mocht een van de Partijen van oordeel zijn dat het Project niet haalbaar is c.q. niet voldoet aan de gestelde uitgangspunten, dan zullen Partijen nader in overleg treden welk overleg er alsdan op is gericht om alsnog –met de aanpassing van eisen en/of het aanbrengen van wijzigingen- te bezien of het beoogde resultaat t.w. uiteindelijke realisering van het Project, kan worden bereikt. Terzake rust op Partijen een inspanningsverplichting. Indien één der Partijen van mening blijft dat het Project niet haalbaar is c.q. niet voldoet aan de gestelde uitgangspunten, kan deze partij de overeenkomst beëindigen zonder dat één der partijen recht heeft op vergoeding van kosten. Een dergelijke situatie doet zich zonder meer voor als niet voldaan wordt aan de uitgangspunten als vermeld in het Collegebesluit van 30-1-2007.

Artikel 6: Uitgangspunten

Teneinde te komen tot (her)ontwikkeling en realisatie van het Project hebben Partijen een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- Grondexploitatie voor rekening en risico van de Gemeente
- Verwerving alle benodigde eigendommen door Gemeente (tegen voor Nederlandse Gemeenten gebruikelijke financieringscondities).
- Herinrichting van het openbaar gebied voor rekening en risico van de Gemeente.
- Medewerking Gemeente aan de wijziging van het bestemmingsplan overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening en aantal te realiseren wooneenheden.
- Opstalrealisatie voor rekening en risico van 3W
- Afnahme van de gronden op nader te bepalen tijdstippen onder nader te bepalen condities en voorwaarden (fasering/onherroepelijke bouwvergunning/zekerheid omtrent afzet van de te realiseren producten/voorverhuur en voorverkooppercentage nader vast te stellen, etc.)

In de samenwerkingsovereenkomst worden de condities en voorwaarden nader bepaald.

The image shows two handwritten signatures or initials in black ink. The first is a stylized, cursive signature on the left, and the second is a more compact, possibly circular or oval-shaped mark on the right, also in cursive.

Artikel 7: Samenwerkingsovereenkomst

Partijen spreken in ieder geval jegens elkaar de intentie uit dat indien het Project haalbaar is, zij op basis van de onderzoeksresultaten zullen trachten om te komen tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst waarin Partijen de nader tussen hen te maken afspraken zullen vastleggen en waarin de in artikel 5 geformuleerde uitgangspunten opgenomen zullen worden.

Indien er geen samenwerkingsovereenkomst tot stand komt zijn Partijen terzake alle verwervingen overeengekomen dat dit deze alsdan ofwel verkocht zullen worden tegen de hoogst mogelijke prijs waarbij een eventueel desondanks toch te ontstaan disagio tussen Partijen op 50 – 50% basis gedeeld zal worden, ofwel 3W tot herontwikkeling van een deellocatie kan overgaan, waarbij de Gemeente voor zover mogelijk haar medewerking zal verlenen aan eventueel benodigde bestemmingsplanwijziging overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 8: Exclusiviteit en verplichtingen jegens derden

Partijen verplichten zich exclusief samen te werken gedurende de looptijd van deze overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst. Het is ieder van Partijen niet toegestaan buiten het verband van de in deze overeenkomst geregelde samenwerking direct of indirect betrokken te zijn bij de ontwikkeling van plannen in het betreffende Plangebied, behoudens publiekrechtelijke verplichtingen. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen Partijen geen verplichtingen terzake van het Project met derden aangaan tenzij Partijen gezamenlijk anders overeenkomen.

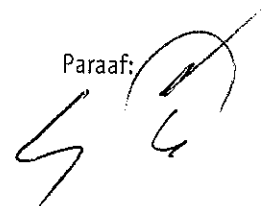
Partijen komen overeen dat, zowel tijdens de duur van deze overeenkomst als vanaf het moment dat Partijen een samenwerkingsovereenkomst aangaan, Partijen elkaars belangen zoveel mogelijk in acht zullen nemen.

Artikel 9: Geschillenregeling

Indien er naar aanleiding van of op grond van deze overeenkomst tussen Partijen geschillen ontstaan, ook die welke door slechts één partij als zodanig worden aangemerkt, zullen Partijen trachten in onderling overleg tot een oplossing te geraken. Indien in der minne geen oplossing gevonden kan worden, zullen de geschillen worden beslecht in eerste instantie door de bevoegde burgerlijke rechter in het Arrondissement Maastricht.

Partijen kunnen, indien zij dit gezamenlijk wensen, het geschil c.q. de geschillen in plaats van door de burgerlijke rechter ook laten beslechten bij wijze van bindend advies. Alsdan zullen Partijen met elkaar besluiten of het geschil door één danwel door meer – doch minimaal drie – bindend adviseurs zal worden beslecht. De bindend adviseurs worden aangewezen door Partijen gezamenlijk. Indien Partijen niet met elkaar tot overeenstemming kunnen komen omtrent de aanwijzing van de bindend adviseurs, zullen deze, ten verzoeken van de meest gereede partij, worden benoemd door de Kantonrechter te Maastricht.

Indien Partijen besluiten tot het vragen van een bindend advies zullen zij tevens afspraken maken omtrent de wijze waarop en de termijn waarbinnen het advies tot stand moet komen.

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'S' and 'G'.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend, te ~~MITRIC.H.T.~~ d.d. ~~01-02~~ 2007.

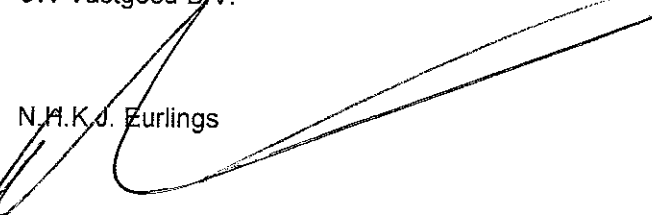
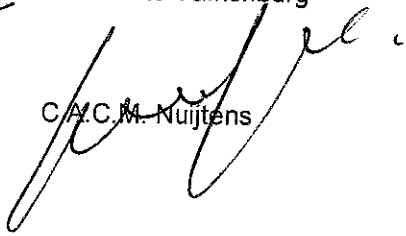

3W Vastgoed B.V.

N.H.K.J. Eurlings

A.B.C. Franssen

Gemeente Valkenburg

C.A.C.M. Nuijens

Bijlagen:

1. Masterplan d.d. November 2006 AGW Architecten Antwerpen
2. Financiële haalbaarheidsanalyse d.d. 29.01.2007

