

EXPLOITATIE - OVEREENKOMST.

De ondergetekenden:

- I. a. de Coöperatieve Boerenbond Ysselsteyn U.A., Peter Janssenweg 11 te Ysselsteyn, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/~~max~~~~rouw~~ L.F.M. Potten.....; b. de heer Peter Simon Maria Smits, Dintherseweg 9 te Nistelrode, en c. b.v. Aannemingsbedrijf Nieuwenhuizen-Daandels te Uden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/~~max~~~~rouw~~ L.F.M. ~~NIEUWENHUIZEN~~

welke partijen gedreën in oprichting hebben de "Ontwikkelingsmaatschappij A.B.Y b.v.", op welke drie partijen de uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen hoofdelijk en ondeelbaar op ieder van hen rusten, en welke drie partijen in deze overeenkomst verder aangeduid worden met "de exploitant",

en

- II. de gemeente Venray, Raadhuisstraat 1 te Venray, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. J.F.H.A.B. Waals, hierna te noemen "de gemeente";

in aanmerking nemende:

- a. dat de exploitant blijkens zijn daartoe conform artikel 9 van de "Exploitatieverordening gemeente Venray 1994" ingediend verzoek, voornemens is de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningnr. 14023 d.d. 18 juni 1997, met een dikke onderbroken omlijning aangegeven gronden in exploitatie te brengen te behoeve van de realisering van een agrarisch bedrijventerrein in Ysselsteyn;
- b. dat de sub a. bedoelde gronden een oppervlakte hebben van ca. 09.03.70 ha., kadastraal bekend staan onder gemeente Venray sectie M nr(s). 886, 916, 917 en 1071 en gelegen zijn aan de Jan Poelaweg en Deurneseweg in Ysselsteyn-Venray, hierna te noemen "het exploitatiegebied";
- c. dat blijkens de door exploitant overgelegde bescheiden de hiervoren omschreven gronden door hem in eigendom verkregen kunnen worden;
- d. dat de gemeente bereid is ingevolge de "Exploitatieverordening gemeente Venray 1994" medewerking te verlenen aan het in bouwexploitatie 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;
- e. dat tot de onder d bedoelde waarborgen tevens behoort het treffen van voorzieningen (zowel civiel- als cultuurtechnische werken), waarvoor onroerende zaken van derde(n) gebaat zijn;

- f. dat teneinde de voorgenomen realisatie van het agrarisch bedrijventerrein mogelijk te maken een daartoe adequate bestemming aan de gronden gegeven dient te worden, waartoe de gemeente de procedure zal entameren tot vaststelling van het "bestemmingsplan agrarisch bedrijventerrein Ysselsteyn", respectievelijk de procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

verklaren onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van Venray te zijn overeengekomen als volgt:

De gemeente verleent aan de exploitant medewerking tot het in bouwexploitatie brengen, in de zin van de "Exploitatieverordening gemeente Venray 1994", van het in de considerans omschreven exploitatiegebied, zulks overeenkomstig de volgende bepalingen, welke medewerking de exploitant onder de volgende bepalingen aanvaardt.

Artikel 1. Exploitatiegebied.

1. Binnen het exploitatiegebied, zoals dat met een dikke onderbroken omlijning is aangegeven op vorengenoemde tekening nr. 14023, zullen door de exploitant slechts die bedrijven worden opgericht die volledig passen binnen de voorschriften, behorende bij het in de considerans bedoeld vast te stellen bestemmingsplan "agrarisch bedrijventerrein Ysselsteyn".
2. De niet voor de bedrijfsvestiging o.a. benodigde gronden binnen dat exploitatiegebied zijn bestemd voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, als bedoeld in artikel 2 van de "exploitatieverordening gemeente Venray 1994".
3. Teneinde de gemeente in staat te stellen de door exploitant tot stand te brengen plannen te toetsen aan de gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied, zal exploitant het inrichtings- en verkavelingsplan, alsmede de keuze van de architect, vooruitlopende op de uitvoering van de in deze overeenkomst opgenomen werkzaamheden, steeds ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen.

Artikel 2. Bouw- en woonrijp maken.

1. a. De exploitant zal voor eigen rekening en risico het totale exploitatiegebied bouw- en woonrijp maken (aanleg van zowel civiel- als cultuurtechnische werken), inclusief de ontsluiting van het gebied op de provinciale weg Jan Poelsweg, zulks overeenkomstig het door of namens de exploitant en voor zijn rekening op te stellen en door de gemeente, en voor wat betreft bedoelde ontsluiting op de Jan Poelsweg tevens door de Provincie Limburg, goed te keuren bestek en voorwaarden en uit te voeren binnen de daarin op te nemen uiterste termijnen. De basis voor het bestek en voorwaarden is omschreven in aangehecht "Programma van eisen bouw- en woonrijpmaken Agrarisch bedrijventerrein Ysselsteyn" dd..... De gemeente zal bij haar goedkeuringsafweging de binnen de gemeente gebruikelijke kwaliteitsnormen hanteren. Onder bouw- en woonrijpmaken wordt -naast de in de goed te keuren bestekken op te nemen onderhoudsverplichtingen- mede verstaan:
 - a. het aanbrengen van openbare verlichting en brandkranen;
 - b. de aanleg en installatie gereed tot gebruik van leidingen, kabels enz. voor gas, water, elektriciteit;
 - c. het aanbrengen van verkeers-, straatnaamborden en huisnummers;

De onder a en b genoemde voorzieningen worden in opdracht c.q. met vergunning van de gemeente en voor rekening van de exploitant door de desbetreffende nutsbedrijven aangelegd, terwijl de onder c bedoelde voorzieningen voor rekening van de exploitant door de gemeente worden aangebracht.

De aanleg en installatie gereed tot gebruik van kabels voor aansluiting op het telefoonnet en het centraal antennesysteem worden door de exploitant zelf en voor zijn rekening geregeld met de desbetreffende instanties.

- b. Het bouw- en woonrijpmaken, omschreven onder a, wordt in drie fasen, zoals die aangegeven zijn op vorengenoemde tekening nr. 14023, uitgevoerd.

Het gestelde onder a is op elke afzonderlijke fase van toepassing, zulks met dien verstande, dat de ontsluiting van het exploitatiegebied op de Jan Poelsweg deel uitmaakt van fase I.

2. De aanleg van de in lid 1 bedoelde voorzieningen is op grond van de "Exploitatieverordening gemeente Venray 1994" voorbehouden aan de gemeente. Ten aanzien van deze werkzaamheden wordt evenwel met toepassing van artikel 3 lid 2, van genoemde verordening tussen partijen de in artikel 7, lid 4 van die verordening bedoelde aannemingsovereenkomst per fase aangegaan (exploitant voert werkzaamheden zelf uit), zulks ter uitvoering van de onderhavige exploitatieovereenkomst en tegen een aanneemsom van f 1,-- (zegge: EEN GULDEN) in totaal.

Voor deze aannemingsovereenkomst gelden de volgende bepalingen:

- a. In de aannemingsovereenkomst wordt verstaan onder:

- de opdrachtgever: de gemeente;
- de directie, inclusief dagelijks toezicht: een nader door de exploitant onder goedkeuring van de gemeente aan te wijzen adviesbureau;
- de aannemer: de exploitant.

- b. Van de aannemingsovereenkomst maken als integrerend en mitsdien onlosmakelijk deel uit de in lid 1 sub a bedoelde bestekken en voorwaarden met tekeningen.

- c. Bovengenoemde samenhang tussen de exploitatie- en aannemingsovereenkomst, houdt in, dat de gemeente geen kosten van welke aard dan ook - behoudens vorengenoemde aanneemsom- aan de exploitant verschuldigd zal zijn voor de door de exploitant in het kader van de aannemingsovereenkomst uit te voeren werkzaamheden. Derhalve zal de exploitant in zijn hoedanigheid van aannemer geen recht op bijbetalingen kunnen doen gelden, zoals bijvoorbeeld die terzake van eventueel noodzakelijk blijkend meerwerk.

- d. Bovengenoemde samenhang tussen de exploitatie- en aannemingsovereenkomst brengt tevens met zich mee, dat de voorwaarden van de aannemingsovereenkomst slechts van toepassing zijn, voorzover deze niet indruisen tegen de inhoud en strekking van deze exploitatieovereenkomst. In dit kader zullen eventuele geschillen, voortvloeiende uit de toepassing van de aannemingsovereenkomst, worden beslecht op de wijze, zoals aangegeven in artikel 10 van deze exploitatieovereenkomst.

- e. De kosten verbonden aan de directievoering en dagelijks toezicht zijn geheel voor rekening van de exploitant.

- f. Beëindiging van de exploitatieovereenkomst brengt in gelijke mate beëindiging van de aannemingsovereenkomst teweeg.

3. De exploitant zal de met de directie en met het toezicht op de uitvoering van de in het voorgaand lid bedoelde aannemingsovereenkomst, belaste personen voortdurend vrije toegang tot het werk en het werk-

terrein verlenen, zulks onverminderd de bevoegdheden van de daartoe bevoegde ambtenaren van de gemeente.

4. Zodra de binnen het exploitatiegebied aangelegde wegen, na definitief overeenkomstig de opgestelde bestekken en hetgeen overigens in deze overeenkomst is bepaald, zijn opgeleverd, zal de gemeente voor wat betreft de verkeerssituatie optreden als beheerder in de zin van het "Reglement van Verkeersregels en Verkeerstekens".
In verband met de uitvoering, respectievelijk de onvoltooide staat van de in deze overeenkomst voorziene werken en bouwwerken, is de exploitant verplicht om de aanwijzingen van de gemeente voor de plaatsing van tijdelijke verkeersborden terstond op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijk- en aansprakelijkheid van de exploitant.
5. Onverminderd het bepaalde in de aannemingsovereenkomst, zal de exploitant ten behoeve van alle door hem uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot de bebouwing en uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied een "Construction All-Risk-verzekering (CAR-verzekering)" afsluiten.

Artikel 3. Financiële bepalingen.

1. De kosten verbonden aan de uitvoering van alle in voorgaand artikel 2 bedoelde werken komen voor rekening van de exploitant.
2. Voorts is de exploitant in verband met zijn exploitatie van de in het exploitatiegebied voorziene bouwterreinen een conform de "exploitatieverordening gemeente Venray 1994" berekende exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd ten bedrage van f 154.078,-- in totaal, inclusief 17,5 % B.T.W., (zegge: EENHONDERDENVIERENVIJFTIGDUIZENDENACHTENZEVENTIG GULDEN), berekend als aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte berekeningstaat;
3. De betaling van de in voorgaand lid genoemde bijdrage door de exploitant aan de gemeente moet plaats vinden binnen één week nadat de gemeenteraad van Venray de onderhavige overeenkomst heeft vastgesteld.
4. Tot zekerheid van de nakoming van de in artikel 2 genoemde verplichtingen zal de exploitant vóórdat met de feitelijke aanleg van de civieltechnische werken gestart wordt, per fase een onvoorwaardelijke bankgarantie aan de gemeente verstrekken, waarvan het bedrag gelijk is aan de (door de gemeente geschatte) som van aanneemsom, voorbereidings- toezichts- en administratiekosten, welke som vermeerderd dient te worden met B.T.W.

Artikel 4. Grondtransacties.

Alle in artikel 1 lid 2 bedoelde gronden met een openbare bestemming, dienen om niet aan de gemeente in eigendom overgedragen te worden, nadat die openbare bestemming uitgevoerd is, zulks evenwel in dier voege, dat die gronden vóór 1 januari 2006 aan de gemeente in eigendom zijn overgedragen overeenkomstig aangehechte model-koopovereenkomst. Alle beschrijvingskosten (belastingen waaronder eventueel verschuldigde B.T.W., kadastraal recht, notariskosten etc.) zijn voor rekening van de exploitant.

Het genoemde tijdstip van 1 januari 2006 kan in daartoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding gevende omstandigheden door de gemeente worden verlengd.

Artikel 5. Bebouwing van het exploitatiegebied.



1. De exploitant is verplicht en verbindt zich om alle agrarische bedrijfs-vestigingen(bouw bedrijven) in het exploitatiegebied volgens goed-gekeurde bouwplannen (= onherroepelijke bouwvergunningen) vóór 1 januari 2006 gebruiksgereed op te leveren.
2. Het in de lid 1 genoemde tijdstip kan in daartoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding gevende omstandigheden door de gemeente wor-den verlengd.

Artikel 6. Toerekenbare tekortkoming.

1. Indien de exploitant na een schriftelijke en aangetekende aanmaning om binnen een termijn van veertien dagen voor de nakoming van een of meer van zijn in deze overeenkomst en in de aanmaning omschreven verplichtingen zorg te dragen, zijn verplichtingen binnen die termijn niet nakomt, is de gemeente bevoegd om naast een vordering tot scha-devergoeding, deze overeenkomst middels een schriftelijke en aangete-kende verklaring aan de exploitant geheel of gedeeltelijk te ontbin-den, onverminderd het recht op nakoming voor het niet-ontbonden deel van de overeenkomst.
2. Behoudens de gevallen genoemd in het voorgaand lid, in artikel 7, in artikel 9 lid 3, alsmede in de gevallen dat de gemeenteraad zijn goed-keuring aan de onderhavige overeenkomst onthoudt en dat de bouw van de bedrijven geen doorgang vindt als gevolg van de procedures ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening (wijziging bestemmings-plan c.q. procedure ex artikel 19) en/of de Woning-wet(bouwvergunning) zal geen der partijen deze overeenkomst kunnen ontbinden.
3. Indien de gemeente geen gebruik maakt van haar in het eerste lid om-schreven ontbindingsrecht dan kan zij, bij tekortschietsing door de ex-ploitant in de nakoming van enige in deze overeenkomst opgenomen be-paling, aan de exploitant c.q. aan zijn rechtsopvolger(s), na deze(n) bij aangetekend schrijven in gebreke te hebben gesteld, een boete op-leggen van f 1.000,-- (zegge: EENDUIZEND GULDEN) voor elke dag, waarmee in de nakoming tekort geschoten wordt, zulks onverminderd het recht van de gemeente om schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

De boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding zelf, zonder dat enige nadere aanma-ning dan in dit artikel bedoeld, zal zijn vereist.

Artikel 7. Tussentijdse beëindiging.

De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtne-ming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangete-kend schrijven te ontbinden, wanneer de exploitant in staat van faillise-ment is geraakt, surséance van betaling is verleend, wordt ontbonden, fu-seert, dan wel op andere wijze samengaat in een rechtspersoonlijkheid be-zittend lichaam met derde(n), zulks onverminderd het recht van de ge-meente tot het vorderen van kosten, schaden en renteverliezen wegens wanprestatie.

Artikel 8. Niet-toerekenbare tekortkoming.

1. Indien een der partijen van mening is dat instandhouding van deze overeenkomst van haar in redelijkheid niet (langer) kan worden ge-vergd, zullen partijen langs de weg van overleg de ontstane situatie trachten op te lossen. Mocht dit overleg niet tot een voor beide partij-en bevredigend resultaat leiden, dan zal geacht worden een geschil

- aanwezig te zijn en zal door de meest gerede partij een geschillenprocedure als bedoeld in artikel 10 worden aangevangen.
2. Onder de exploitant regarderende overmacht wordt verstaan, werkstaking, mobilisatie, oorlog en oorlogsgeweld, brand, 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.
 3. Onder de gemeente regarderende overmacht wordt mede verstaan werkstaking, mobilisatie, oorlog en oorlogsgeweld, brand, vertragings/stagnatie/onmogelijkheid planrealisatie als gevolg van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure en/of andere procedure(s) ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening en/of bouwvergunningsprocedure(s) het gevolg zijnde van bezwaar- en/of beroepsschriften, maatregelen/beslissingen van de hogere overheid (waaronder eventuele weigering door de Provincie Limburg van toestemming tot onsluiting van het exploitatiegebied op de provinciale weg Jan Poelsweg), alsmede die maatregelen waartoe zij anderszins krachtens het publiekrecht verplicht is of wordt en die zij redelijkerwijs niet had kunnen voorzien.

Artikel 9. Overdracht contractpositie.

1. De exploitant is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming door de gemeente, niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen, al dan niet gepaard gaande met of voortvloeiende uit een vervreemding van een of meerdere bouwterreinen, aan derde(n) over te dragen.
2. Aan de in voorgaand lid bedoelde toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. In elk geval zal als voorwaarde komen te gelden, dat de exploitant tegenover de gemeente instaat voor de nakoming van de betreffende opvolger van de op deze overgegangene verplichtingen. Een toegestane overdracht zal, ondanks een daaraan voorafgaande toestemming, de gemeente pas binden, nadat de exploitant én degene aan wie zij haar contractpositie overdraagt in een gezamenlijk aangeteekend schrijven aan de gemeente hebben verklaard, dat een dergelijke overdracht en zekerheidsstelling alsmede de overname van eventuele andere door de gemeente op basis van de onderhavige overeenkomst gestelde voorwaarden, worden aanvaard.
3. Bij overtreding van het in het eerste lid bepaalde kan deze overeenkomst met ingang van een door de gemeente te bepalen tijdstip, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de gemeente worden ontbonden, zulks onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, al dan niet met schadevergoeding.

Artikel 10. Geschillen.

Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtsverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, waaronder die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter, tenzij partijen terzake die geschillen arbitrage overeenkomen.

Het in dit artikel bepaalde laat onverlet dat partijen te allen tijde gerechtigd blijven zonodig conservatoire maatregelen te treffen en/of een voorziening in kort geding te vorderen.

Artikel 11. Slotbepalingen.

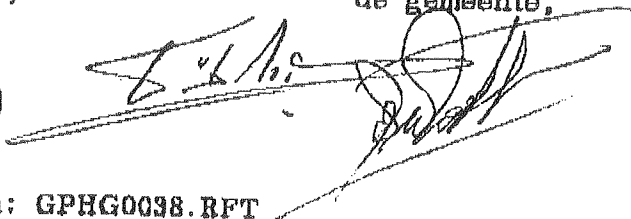


1. Partijen verklaren over en weder dat door het sluiten van deze overeenkomst, alsmede de onverkorte uitvoering en naleving ervan, wordt voldaan aan de "Exploitatieverordening gemeente Venray 1994", zodat de gemeente terzake geen baatbelasting, als bedoeld in artikel 222 van de gemeentewet, met betrekking tot de in deze overeenkomst opgenomen uitvoering van voorzieningen terzake de door de exploitant in bouwexploitatie te brengen gronden binnen het exploitatiegebied, zal heffen.
2. Waar in deze overeenkomst sprake is van enige beslissing of handeling van de gemeente, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Venray op

De exploitant,

de gemeente,



Bestandsnaam: GPHG0038.RFT

