

CONCEPT INTENTIEOVEREENKOMST 'T ZOET BREDA

Provincie Noord-Brabant
-
Gemeente Breda

Breda, concept d.d. 7 april 2021

ONDERGETEKENDEN

Parafen:

Gemeente

Provincie

1/10

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Breda, ten deze op grond van het Algemeen Mandaatbesluit 2019 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar hoofd Vastgoed Ontwikkeling, de heer A.F.J. van Rooijen,
- hierna te noemen 'de Gemeente'
en
2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de provincie Noord-Brabant, zetelende te 's-Hertogenbosch aan de Brabantlaan 1, in deze, overeenkomstig een daartoe door de commissaris van de Koning **<naam>** verleende opdracht, rechtsgeldig vertegenwoordigd door **<naam>** handelend ter uitvoering van een besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant d.d. **<datum>** 2020 met kenmerk **<kenmerk>**,
- hierna te noemen: 'de Provincie'

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

CONSIDERANS

- A. Partijen zijn op 25 januari 2021 een koopovereenkomst (hierna te noemen: "de Koopovereenkomst") aangegaan met Expalkan V B.V., teneinde beide ieder voor de onverdeelde helft eigenaar te worden van de voormalige CSM locatie in het Noord-Westelijk gedeelte van het stadscentrum van Breda (zoals aangeduid op de kaart van **bijlage 1**, hierna te noemen "het Projectgebied"). Het Projectgebied kent de projectnaam 't Zoet. Partijen zijn hiertoe over gegaan gelet op het grote publieke belang dat Partijen hechten aan (controle over) de herontwikkeling van het Projectgebied.
- B. Deze gezamenlijke aankoop past, gelet op de gedeelde publieke belangen en ambities van Partijen, binnen de kaders van de door Partijen in maart 2018 gesloten samenwerkingsovereenkomst (hierna te noemen "de Samenwerkingsovereenkomst Centrumgebieden"). Partijen zijn deze Samenwerkingsovereenkomst Centrumgebieden aangegaan vanwege de aanzienlijke stedelijke transformatieopgave (124 hectare) in het centrum van de stad Breda waarbij sprake is van een complexe opgave en een bovenlokale uitdaging, van regionaal, provinciaal en (inter)nationaal belang in de directe invloedssfeer van het 2de internationale knooppunt van Brabant.
- C. Na een uitgebreide verkenning zijn projecten en resultaten benoemd als verondersteld resultaat van deze samenwerking, en vastgelegd in een allonge op de Samenwerkingsovereenkomst Centrumgebieden en een bijbehorend Plan van Aanpak voor de periode 2019 – 2022.
- D. Het Projectgebied neemt een belangrijke positie in bij de beoogde voornoemde transformatieopgave.
- E. Voor een aantal conditionerende elementen voor voornoemde transformatieopgave wordt een beroep gedaan op het Projectgebied. Het betreft o.a. ontsluitings- en mobiliteitsvraagstukken, alsmede de aanleg van een landschap gericht op waterberging, ecologie, klimaatadaptatie en verbetering van het functioneren van het Bredaase watersysteem. Er is in die zin een aanmerkelijk publiek belang gediend bij de transformatie van het Projectgebied.
- F. Gegeven de complexiteit van het Projectgebied (o.a. aangaande milieucontouren en bovenwijkse voorzieningen) en het (boven)lokale belang van het gebied zijn Partijen van mening dat het opportuun is dat de overheid hier bij voorkeur niet alleen vanuit een publiekrechtelijk rol richting kan geven aan de gewenste ontwikkeling, maar ook vanuit een grondpositie regie kan voeren in tijd en ruimte. Om een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling mogelijk te maken is de realisatie van een duurzaam casco randvoorwaardelijk.
- G. Tegen deze achtergrond zijn Partijen overgegaan tot de gezamenlijke verwerving van het Projectgebied zoals omschreven onder A. Partijen hebben in verband met deze verwerving een gezamenlijke nota van uitgangspunten (**bijlage 2**, hierna te noemen "de Nota van uitgangspunten") vastgesteld waarin op basis van ambities en doelen, ieders uitgangspunten en randvoorwaarden zijn neergelegd voor de verwerving van het Projectgebied en voor de (beoogde)

samenwerking bij de herontwikkeling van het Projectgebied. Deze Nota van uitgangspunten kan worden gezien als een voortvloeisel en concretisering van voornoemde Samenwerkings-overeenkomst Centrumgebieden. Voorts bevat de Nota van uitgangspunten een routekaart die inzicht geeft in de activiteiten en producten die de komende jaren verricht respectievelijk gemaakt moeten worden om de herontwikkeling van het Projectgebied en de samenwerking van Partijen daarbij vorm te geven.

- H. Gelet op deze routekaart willen Partijen nu de uitgangspunten en randvoorwaarden uit de Nota van uitgangspunten uitwerken en deze uitwerking vastleggen door middel van deze intentieovereenkomst (hierna: "de Overeenkomst"). Partijen maken hiertoe afspraken over (i) de eigendom van het Projectgebied, het beheer daarvan en de verhouding tussen Partijen daarbij en (ii) het vervolgproces om te komen tot een overeenkomst tussen Partijen over de samenwerking bij de herontwikkeling van het Projectgebied. Daarbij gaat het zowel om (proces)afspraken over de inhoudelijke planuitwerking, bestaande uit een ontwikkelperspectief en een ontwikkel- en realisatiestrategie met de bijbehorende investeringsraming en businesscase op hoofdlijnen als om (proces)afspraken over de uitwerking van de gewenste vorm en wijze van samenwerking met de bijbehorende financiële propositie en investeringsstrategie. Partijen beogen derhalve om gezamenlijk de kaders vast te stellen om de mogelijkheden en voorwaarden van een gezamenlijke herontwikkeling van het Projectgebied te verkennen en om met elkaar te verkennen of – en zo ja op welke wijze – het opportuun is gezamenlijk publieke middelen te investeren in de herontwikkeling van het Projectgebied (hierna te noemen: "het Gebiedsonderzoek").
- I. Indien Partijen hebben kunnen vaststellen dat sprake is van een positieve uitkomst van dit gezamenlijke Gebiedsonderzoek beogen Partijen – onder nader uit te werken voorwaarden – de effectuering van hun verdere samenwerking overeen te komen in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst specifiek voor de herontwikkeling van het Projectgebied.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Doel, definiëring Projectgebied, beoogd programma en algemene uitgangspunten

- 1.1 Gelet op de in de considerans omschreven gedeelde belangen en ambities stellen Partijen zich met het aangaan van deze Overeenkomst tot doel om, onder de uitgangspunten en voorwaarden zoals vastgelegd in deze Overeenkomst:
- (i) in gezamenlijkheid te onderzoeken of zij een publiek-publieke samenwerking kunnen aangaan om het Projectgebied gezamenlijk te herontwikkelen en, zo ja, onder welke voorwaarden zij die samenwerking dan aangaan (Gebiedsonderzoek). Dat Gebiedsonderzoek vindt plaats op basis van het Plan van Aanpak van bijlage 3 en bestaat uit de inhoudelijke planuitwerking en de vormgeving van de samenwerking en dient te resulteren in:
 - a. Een ontwikkelperspectief (waaronder programmering en uitwerking van het casco) en strategie om tot ontwikkeling en realisatie van het Projectgebied te komen;
 - b. Een investeringsraming en businesscase op hoofdlijnen voor de ontwikkeling en realisatie van het Projectgebied;
 - c. Een voorstel voor de vorm en wijze van samenwerken tussen Partijen bij de ontwikkeling en realisatie van het Projectgebied;
 - d. Een financiële propositie en investeringsstrategie ten behoeve van de samenwerking tussen Partijen.
 - (ii) in geval Partijen na besluitvorming door de bevoegde organen van Partijen, gezamenlijk tot de conclusie komen dat sprake is van een positieve uitkomst van het Gebiedsonderzoek, in gezamenlijkheid te komen tot een samenwerkingsovereenkomst voor de herontwikkeling van

het Projectgebied waarin de afspraken worden vastgelegd over de verdere samenwerking tussen Partijen bij de ontwikkeling van het Projectgebied (hierna te noemen “de Samenwerkingsovereenkomst 't Zoet”).

(iii) afspraken te maken over de gezamenlijke eigendom van het Projectgebied, het beheer daarvan, de daaruit voortvloeiende kosten en risico's en de verhouding tussen Partijen daarbij.

- 1.2 Partijen betrekken bij het Gebiedsonderzoek de bedrijfslocaties aan de Valveken waaronder in ieder geval begrepen de locatie die momenteel in eigendom en gebruik is bij Stolwerk (of diens rechtsopvolger), alsmede het bij de Gemeente in eigendom zijnde 3M terrein en de aangrenzende openbare ruimte die bij de Gemeente in eigendom is om te bezien of deze locaties betrokken dienen te worden bij de herontwikkeling van het Projectgebied. Indien Partijen na besluitvorming door de bevoegde organen van Partijen in het kader van het Gebiedsonderzoek gezamenlijk tot de conclusie komen dat de betrokkenheid van één of meer van deze locaties een meerwaarde is voor de herontwikkeling van het Projectgebied maken Partijen in de Samenwerkingsovereenkomst 't Zoet ook afspraken over de uitbreiding van de Projectgebied met de betreffende locaties.
- 1.3 Partijen voeren het Gebiedsonderzoek uit op basis van gelijkwaardigheid, waarbij beide Partijen zich evenredig zullen inspannen om tot een positieve afronding van het Gebiedsonderzoek te kunnen komen en om tot een verdere samenwerking te kunnen komen. Partijen stellen zich daarbij proactief en oplossingsgericht op binnen de kaders van hun wederzijdse publiekrechtelijke rol en positie. Uitgangspunt daarbij is voorts dat het Gebiedsonderzoek een publieke aangelegenheid is en dat daarbij in beginsel geen private partijen zullen worden betrokken.
- 1.4 Algemeen uitgangspunt is voorts dat het Gebiedsonderzoek en daaruit voortvloeiende samenwerking een vertrouwelijk en exclusief karakter hebben voor zover het gaat over zaken die verder gaan dan de reeds openbaar gemaakte gezamenlijke aankoop van de gronden van Corbion (c.q. Expalcan V B.V.), behoudens de participatie bij de planvorming conform de Omgevingswet en de uitvoering van de motie van de gemeenteraad d.d. 17 december 2021 (kenmerk MB 17122020 GL). Partijen bepalen in goed onderling overleg of, en zo ja wanneer zij een en ander kenbaar maken één en ander met inachtneming van wet- en regelgeving waaronder begrepen de daaruit voortvloeiende verplichtingen jegens en bevoegdheden van de gemeenteraad van Breda en provinciale staten van Noord-Brabant.
- 1.5 Deze Overeenkomst vloeit voort uit de Samenwerkingsovereenkomst Centrumgebieden (inclusief bijbehorende allonge en het Plan van Aanpak voor de periode 2019 – 2022), de Nota van uitgangspunten en de Koopovereenkomst. Deze documenten dienen als vertrekpunt en algemeen kader voor (de uitvoering van) deze Overeenkomst.
- 1.6 Partijen zijn ermee bekend dat de vigerende bestemming van het Projectgebied bedrijventerrein is (met de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3 en de aanduiding dienstverlening). In de door de gemeenteraad van Breda vastgestelde Structuurvisie Breda 2030 is de eerder voorziene transformatie van het terrein opgeschort en nog niet als zodanig opgenomen in deze Structuurvisie. Het Projectgebied heeft in deze Structuurvisie derhalve vooralsnog de functie van bedrijventerrein (gedeeltelijk) behouden. De gemeenteraad heeft in het kader van de aankoop van het Projectgebied het Projectgebied op 17 december 2020 in afwijking van deze Structuurvisie aangewezen als hoogwaardig woon-werkgebied.
- 1.7 Het aangaan van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten laat onverlet dat Partijen gehouden zijn om de geldende regelgeving op het gebied van onder meer aanbestedingsrecht en staatssteun na te leven. Het naleven hiervan levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van Partijen uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten.

- 1.8 Partijen behouden bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig hun publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat dat Partijen althans de bevoegde organen daarvan de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de privaatrechtelijk en publiekrechtelijke bevoegdheden alle belangen op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden en dat er geen sprake van wanprestatie zal zijn en Partijen over en weer niet tot vergoeding van schade, kosten en interesten zijn gehouden, indien het handelen naar deze taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden eist, dat (rechts)handelingen worden verricht of nagelaten, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten – of van de voortgang van het Gebiedsonderzoek.
- 1.9 Partijen gaan deze Overeenkomst aan in de wetenschap dat de daartoe beslissingsbevoegde organen van Partijen in geval van een gezamenlijke conclusie door Partijen dat sprake is een positieve uitkomst van het Gebiedsonderzoek nog dienen te besluiten over (het aangaan van) de Samenwerkingsovereenkomst 't Zoet en daarmee over diverse aspecten van een verdere samenwerking tussen Partijen, waaronder doch niet uitsluitend het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen/kredieten om uitvoering te geven aan de Samenwerkingsovereenkomst 't Zoet en daarmee de herontwikkeling van het Projectgebied.

Artikel 2. Financiële uitgangspunten

- 2.1 Partijen maken in goed onderling overleg nadere afspraken over de verdeling van de interne (apparaats)kosten benodigd voor een deugdelijke uitvoering van deze Overeenkomst, in het bijzonder het Gebiedsonderzoek, en stellen de daarvoor benodigde ambtelijke capaciteit en expertise ter beschikking.
- 2.2 Indien voor de uitvoering van het Gebiedsonderzoek externe deskundigheid benodigd is delen Partijen gezamenlijk, ieder voor de helft in de kosten van deze externe deskundigheid, indien en voor zover vooraf door hen is ingestemd met de inschakeling daarvan.
- 2.3 Partijen stellen ter dekking van de in lid 1 en lid 2 genoemde kosten ieder een bedrag van ten hoogste € 250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) exclusief BTW ter beschikking, derhalve een totaalbudget voor zowel interne als externe kosten ter hoogte van € 500.000,- (zegge: vijfhonderdduizend euro). Indien gedurende de uitvoering van het Gebiedsonderzoek blijkt dat het aldus beschikbare budget dreigt te worden overschreden treden Partijen in overleg om hiervoor een oplossing te vinden.
- 2.4 Partijen hanteren onder meer de volgende specifieke financiële uitgangspunten voor de uitvoering van het Gebiedsonderzoek (onverminderd het bepaalde in deze Overeenkomst omtrent de besluitvorming door de daartoe beslissingsbevoegde organen van Partijen):
- a. De business case van de herontwikkeling van het Projectgebied zal in principe budgettair neutraal zijn, tenzij Partijen bij een integrale afweging gezamenlijk constateren dat de met de herontwikkeling van het Projectgebied gediende algemene maatschappelijke en economische belangen zwaarder wegen dan het financiële belang van een volledig sluitende business case, in welk geval het tekort opgenomen zal worden in een business case waar ieder der Partijen zich aan kan conformeren;
 - b. Op grond van (de uitkomst van) het Gebiedsonderzoek maken Partijen in het kader van de totstandkoming van de Samenwerkingsovereenkomst 't Zoet afspraken over de verdeling van de kosten en risico's aangaande de herontwikkeling van het Projectgebied waaronder begrepen eventuele uitbreiding daarvan met locaties als bedoeld in artikel 1 lid 2 en de daarmee gemoeide kosten en risico's. Partijen betrekken bij het maken van deze afspraken het resultaat van de aldus ontwikkelde businesscase voor de herontwikkeling van het Projectgebied en de daarmee te dienen belangen.

- 2.5 Met inachtneming van het bepaalde in lid 4 hanteren Partijen de volgende uitgangspunten voor het onderzoeken en uitwerken van de business case voor de herontwikkeling van het Projectgebied in het bijzonder:
- a. Partijen voeren zoveel mogelijk een gezamenlijke (grond)exploitatie;
 - b. Het Projectgebied zal worden ingebracht in de (grond)exploitatie tegen historische kostprijs (inclusief de conform de koopovereenkomst nog te betalen termijnen van de koopsom), tenzij dit op basis de wet- en regelgeving zoals vastgelegd in het BBV niet mogelijk is, in welk geval zij in overleg treden over de te alsdan te hanteren inbrengwaarde;
 - c. De eigendommen van de Gemeente en de Provincie in de eventuele uitbreiding van het Projectgebied zullen worden ingebracht in de (grond)exploitatie tegen de historische kostprijs of onteigeningswaarde indien verwerving krachtens onteigening heeft plaatsgehad. Ook hiervoor geldt dat Partijen in goed inderling overleg een andere inbrengwaarde bepalen als dit op grond van de wet- en regelgeving vanuit het BBV aan de orde is. Indien het gronden betreft die bij de inwerkingtreding van deze Overeenkomst reeds bij de Gemeente in eigendom zijn waaraan geen realistische historische kostprijs kan worden toegerekend bepalen Partijen in goed onderling overleg tegen welke waarde deze worden ingebracht;
 - d. De toekomstige openbare ruimte wordt in de grondexploitatie gewaardeerd op een symbolisch bedrag van € 1,- (zegge: één euro);
 - e. Er wordt een duurzaam casco gerealiseerd en er worden maatregelen getroffen voor de noodzakelijke oplossing van omgevingsfactoren, als bedoeld in artikel 3 lid 2 sub c en sub h. Er dient voor een haalbare business case financiële dekking te zijn voor de verdere uitwerking en realisatie van deze zaken dan wel zicht te zijn op een strategie voor het voorzien in dekking van deze onderdelen;
 - f. Partijen bepalen in goed onderling overleg de te hanteren parameters/aannames voor afschrijvingen op vastgoed, het activeren van voorbereidingskosten, rente/inflatie, etc.
- 2.6 Partijen onderzoeken en maken zoveel mogelijk gebruik van de mogelijkheden voor subsidie en andersoortige financieringen respectievelijk financiële middelen ter financiële dekking van de herontwikkeling van het Projectgebied (waaronder begrepen de zaken als bedoeld in lid 5 sub e) van andere overheidspartijen (Waterschap, Rijk, EU) respectievelijk derden en vanuit de andere onderdelen van de transformatieopgave als bedoeld in de considerans dan wel anderszins verbeteringen voor Breda waaraan door de herontwikkeling van het Projectgebied een bijdrage wordt geleverd.

Artikel 3. Gebiedsonderzoek

- 3.1 Partijen voeren gezamenlijk, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, het Gebiedsonderzoek uit.
- 3.2 Het Gebiedsonderzoek betreft het in gezamenlijkheid uitwerken van (i) een door beide Partijen gedragen ontwikkelperspectief (inclusief programmering en casco) en strategie voor de herontwikkeling van het Projectgebied met een bijbehorende investeringsraming en businesscase op hoofdlijnen en (ii) de vorm en wijze van samenwerking tussen Partijen daarbij met een bijbehorende financiële propositie en investeringsstrategie, een en ander conform hetgeen hiervoor in artikel 1.1 is geduïd. In het bijzonder zullen zij daarbij onder meer de volgende zaken onderzoeken c.q. producten uitwerken:
- a. Een (verder) onderzoek naar en uitwerking van het programma, alsmede een marktanalyse. Daarbij wordt onder meer aandacht besteedt aan de beoogde doelgroepen, typologieën, een nadere invulling van de 'internationale' ambities, noodzakelijke voorwaarden op het gebied van wonen, werken, leisure en overige voorzieningen;

- b. Een ontwerpend onderzoek voor het Projectgebied ter onderzoek en ter ondersteuning van voornoemde programma-uitwerking;
- c. Een (verder) onderzoek naar en uitwerking van het voor de herontwikkeling van het Projectgebied benodigde casco (openbare ruimte en infrastructuur), waaronder in ieder geval:
 - een blauw/groen raamwerk, waarbij de mogelijkheden worden onderzocht om dat gedeeltelijk een ecologische verbindingszone te laten zijn, daarmee de volledige waterbergingsopgave voor de herontwikkeling van het Projectgebied en de waterbergingsopgave van Via Breda op te lossen en deze een groene functie te laten vervullen (voor het Projectgebied, het Havenkwartier en het centrum van Breda), inclusief nader te onderzoeken recreatie-/leisurefuncties. Tevens onderzoeken Partijen of met de herontwikkeling van het Projectgebied een bijdrage geleverd kan worden aan de verbetering van het functioneren van het stedelijk watersysteem;
 - de ontsluiting van het Projectgebied voor diverse vervoersmodaliteiten richting station, centrum en Breda Noord;
 - eventuele andere onderdelen die noodzakelijk zijn voor een hoogwaardige invulling van het Projectgebied;
- d. Een (verder) onderzoek naar de uitbreiding van het Projectgebied als bedoeld in artikel 1 lid 2 en een verkenning van de ten behoeve van deze uitbreiding van het Projectgebied te verwerven gronden die op het moment van sluiten van deze Overeenkomst nog niet in eigendom van de Gemeente en/of de Provincie zijn, alsmede de (financiële) voorwaarden waaronder Partijen bereid zijn deze gronden te verwerven, alsmede een bijbehorende verwervingsstrategie;
- e. Een inventarisatie van de mogelijkheden voor het inzetten van publiekrechtelijk instrumentarium (o.a. Wvg en onteigening) voor de verwerving van gronden in het (uitgebreide) Projectgebied als bedoeld onder d. met een bijbehorende strategie voor inzet van dit instrumentarium;
- f. Een analyse van de wijze van in de markt zetten van de herontwikkeling van het Projectgebied en de wijze waarop marktpartijen worden betrokken met een bijbehorende markt c.q. uitgiftestrategie;
- g. Een (verder) onderzoek naar en uitwerking van de beoogde planning en fasering van de herontwikkeling van het Projectgebied, met als bijzondere aandachtspunten de realisatie van het casco, uitbreiding van het Projectgebied en het oplossen van omgevingsfactoren als bedoeld in sub c, d en h;
- h. Een verdere verkenning van diverse milieukundige aspecten en andere omgevingsfactoren, met in het bijzonder aandacht voor bodem, geur, stikstofdepositie, geluid, flora en fauna, niet gesprongen explosieven en externe veiligheid, alsmede overige hindercontouren van omliggende bedrijven en de te treffen maatregelen ter oplossing daarvan;
- i. Een onderzoek naar relevante mobiliteitsvraagstukken (ontsluiting en aansluiting op de omgeving, parkeren, alternatieve mobiliteitsvormen, openbaar vervoer, etc.), waaronder de afhankelijkheid van de Noordelijke rondweg;
- j. Een inventarisatie van de mogelijke complicaties op het gebied van staatssteun- en aanbestedingsregelgeving;
- k. Een analyse van op welke wijze de herontwikkeling van het Projectgebied een bijdrage kan leveren aan de Verbeter Breda-gedachte. Oftewel, hoe kan de herontwikkeling van het Projectgebied zo vorm gegeven worden dat deze herontwikkeling een positieve invloed heeft op omliggende wijken in Breda Noord, dat de verbinding tussen het centrum en deze wijken verbeterd wordt, dat de 'missing links' in het stedelijk weefsel worden ingevuld en dat een bijdrage geleverd kan worden aan de volkshuisvestelijke opgave in Breda;

- l. Een uitwerking van een grondexploitatieopzet en risicokaart tot een investeringsraming en een business case op hoofdlijnen en daarbij te hanteren rekenparameters, alsmede de bijbehorende financieringsconstructie;
- m. Een (verder) onderzoek naar en uitwerking van de vorm en wijze van samenwerking bij de herontwikkeling van het Projectgebied, onder meer met betrekking tot de verdeling van rollen, taken, kosten, investeringen en risico's, sturing op de herontwikkeling, beheersing van risico's, fiscaliteiten, resulterend in een analyse van (relevante) samenwerkingsvormen met de bijbehorende investeringsmodellen en een voorstel omtrent een voorkeursvariant;
- n. Een verkenning naar klimaatadaptatie en naar de meest kansrijke vorm van duurzame energievoorziening voor het gebied, waarbij de toepassing van aquathermie met de Mark als belangrijke bron voor duurzame verwarming van functies in het gebied wordt betrokken;
- o. Een participatieplan waaruit blijkt hoe inwoners, ondernemers en organisaties kunnen worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen voor (de herontwikkeling van) het Projectgebied;
- p. Een uitwerking van diverse scenario's voor de woningprogrammering met daarin een verschillend aantal woningen en verschillende samenstellingen tussen sociale, middeldure en dure woningbouw, met in ieder geval een scenario waarbij de verdeling 30% sociaal, 30% middeldure en 40% vrije sector is (conform de motie van de gemeenteraad van Breda van 17 december 2020 met kenmerk MB 17122020 GL).

Daarbij wordt in acht genomen het beleid van Partijen op alle voornoemde aspecten.

- 3.3 Partijen nemen bij de onderzoeken en uitwerkingen als bedoeld in lid 2 de ambities en uitgangspunten en de doelen en opgaven respectievelijk de randvoorwaarden en uitgangspunten die Partijen in de Nota van uitgangspunten hebben geformuleerd bij de herontwikkeling van het Projectgebied respectievelijk hun samenwerking daarbij in acht.
- 3.4 Partijen streven ernaar de onderzoeken en uitwerkingen als bedoeld in lid 2 in 2021 af te ronden en te vertalen naar een door beide Partijen gedragen ontwikkelperspectief (inclusief programmering en casco) en strategie voor de herontwikkeling van het Projectgebied met een bijbehorende investeringsraming en businesscase op hoofdlijnen en een voorstel voor de vorm en wijze van samenwerking tussen Partijen daarbij met een bijbehorende financiële propositie en investeringsstrategie als resultaten van het Gebiedsonderzoek. Nadat over de resultaten van het Gebiedsonderzoek overeenstemming is bereikt binnen de Projectorganisatie van artikel 4, legt de Projectorganisatie de resultaten ter besluitvorming voor aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
- 3.5 De beslissingsbevoegde organen van Partijen maken ieder voor zich een afweging en besluiten volledig onafhankelijk van elkaar of sprake is van een haalbare herontwikkeling van het Projectgebied en of en onder welke voorwaarden een verdere vruchtbare samenwerking mogelijk wordt geacht. Deze organen voeren alsdan zelfstandig een volledige en integrale toets uit. De samenwerking wordt alleen vervolgd als beide Partijen zowel ieder voor zich als gezamenlijk tot een positief oordeel komen over de resultaten van het Gebiedsonderzoek.
- 3.6 Indien zich vooruitlopend op de oordeelsvorming zoals bedoeld in het vorige lid een immminente kans voordoet om een locatie aan te kopen die naar het gezamenlijke oordeel van Partijen een meerwaarde levert aan de herontwikkeling van het Projectgebied als bedoeld in artikel 1 lid 2, dan zullen Partijen vooruitlopend op voornoemde oordeelvorming een separate strategie bepalen en vaststellen voor de aankoop daarvan, waarbij zij tevens afspraken maken over de eigendom, het beheer en het tijdelijk gebruik van de locatie.

Artikel 4. Projectorganisatie, communicatie en vertrouwelijkheid

- 4.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst richten Partijen een Projectorganisatie op. Deze bestaat enerzijds uit een Projectgroep die het Gebiedsonderzoek en het traject om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst begeleidt, de planning en voortgang bewaakt, het contractmanagement voert, en de besluitvorming door de Stuurgroep voorbereidt één en ander als bedoeld in deze Overeenkomst. Anderzijds bestaat deze uit een Stuurgroep die de strategische besluiten neemt over de uitkomsten en discussiepunten van het Gebiedsonderzoek om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst en de besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van Partijen als bedoeld in deze Overeenkomst voorbereidt.
- 4.2 De Stuurgroep bestaat uit in ieder geval één bestuurder namens elke Partij en namens de Gemeente tevens uit de programmamanager CrossMark en de directeur Ontwikkeling en namens de Provincie tevens uit de programmamanager Majeure Projecten en Ontwikkelbedrijf. De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectmanagers van Partijen. De Stuurgroep en de Projectgroep kunnen op uitnodiging van de Stuurgroep respectievelijk de Projectgroep aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
- 4.3 Besluiten binnen de Projectorganisatie worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Is een Partij ter vergadering niet aldus vertegenwoordigd dan kunnen geen besluiten worden genomen. Iedere Partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien Partijen binnen de Projectgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt dit besluit voorgelegd aan de Stuurgroep. Wanneer Partijen binnen de Stuurgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt het besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen. Indien die niet tot een unaniem besluit komen is sprake van een geschil in de zin van artikel 8 van deze Overeenkomst.
- 4.4 Het voorzitterschap en het secretariaat van de Stuurgroep en de Projectgroep berusten bij de Gemeente. Van alle overleggen die in de Projectorganisatie worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering van het betreffende gremium worden vastgesteld. De Projectgroep komt minimaal eenmaal per maand bijeen. De Stuurgroep komt bijeen op verzoek van de Projectgroep.
- 4.5 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van deze Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid en geheimhouding betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt. Onder derden worden in dit verband overigens niet verstaan: door Partijen in te schakelen adviseurs, financiers en anderen wiens betrokkenheid noodzakelijk of gewenst is voor de uitvoering van deze Overeenkomst aan welke partijen zij dezelfde verplichting tot vertrouwelijkheid en geheimhouding zullen opleggen. Een en ander behoudens voor zover de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van Partijen waaronder begrepen de daaruit voortvloeiende verplichtingen jegens en bevoegdheden van de gemeenteraad van Breda en provinciale staten van Noord-Brabant anders eisen.

Artikel 5. Samenwerkingsovereenkomst

- 5.1 Indien de beslissingsbevoegde organen van Partijen tot een positief oordeel zijn gekomen over de resultaten van het Gebiedsonderzoek als bedoeld in artikel 3 lid 4, treden Partijen met

elkaar in overleg om te bezien of zij een samenwerkingsovereenkomst kunnen sluiten op basis van deze resultaten.

5.2 In de alsdan te sluiten samenwerkingsovereenkomst zullen Partijen, voortbouwend op de uitkomsten van het Gebiedsonderzoek, in ieder geval afspraken maken over:

- a. De definiëring van het Projectgebied;
- b. Te realiseren doelen, visie en ontwikkel- en realisatiestrategie;
- c. De voorziene programmering binnen het Projectgebied, alsmede afspraken over het aandeel betaalbare woningbouw daarbinnen;
- d. Verdere planuitwerking en participatie daarbij van inwoners, ondernemers en organisaties;
- e. Afspraken over de ontwikkeling, realisatie en financiële dekking van het casco en de maatregelen voor de noodzakelijke oplossing van omgevingsfactoren;
- f. De onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling bij de verdere samenwerking, inclusief het aandeel van partijen in de grondexploitatie;
- g. Toepassing van publiekrechtelijke bevoegdheden;
- h. Afspraken over de concretisering van het gewenste samenwerkingsmodel/governance, de juridische vormgeving daarvan en welke samenwerkingspartners daar eventueel bij horen;
- i. Indien en voor zover nodig, de oprichting en inrichting van een projectentiteit;
- j. Concretisering van afspraken met derden/stakeholders, waaronder afspraken met eigenaren van eventueel te verwerven gronden;
- k. Vervolgproces en –planning, in de vorm van een plan van aanpak;
- l. Verdere concretisering van de (grond)exploitatie en business case voor de herontwikkeling van het al dan niet uitgebreide Projectgebied en de daaraan verbonden parameters uitgangspunten en voorwaarden;
- m. De vermarkting en fasering van het project (markt c.q. uitgiftestrategie);
- n. Uitwerking van overige juridische aspecten, waaronder staatssteun en aanbesteding;
- o. Uitwerking van financiële en fiscale aspecten en uitwerking van de financieringsconstructie (waaronder begrepen inbreng en financiering door Partijen en financiering door derden);
- p. Planologische en milieukundige (voor)onderzoeken en te nemen maatregelen rondom milieuthema's en bijbehorende strategie;
- q. Verankering van kaders voor diverse planologische aspecten;
- r. Afspraken over tijdelijk beheer en onderhoud;
- s. 'Go/no go' momenten en tussentijdse beëindigingsmogelijkheden.

Partijen streven ernaar het overleg als bedoeld in lid 1 uiterlijk op 31 december 2021 af te ronden en te vertalen naar een concept-samenwerkingsovereenkomst. Nadat over de concept-samenwerkingsovereenkomst overeenstemming is bereikt binnen de Projectorganisatie van artikel 4, legt de Projectorganisatie de concept-samenwerkingsovereenkomst voor aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.

De beslissingsbevoegde organen van Partijen maken ieder voor zich een afweging en besluiten volledig onafhankelijk van elkaar of zij kunnen instemmen met de concept-samenwerkingsovereenkomst. Deze organen voeren alsdan zelfstandig een volledige en integrale toets uit. De samenwerking wordt alleen vervolgd als beide Partijen zowel ieder voor zich als gezamenlijk tot een positief oordeel komen over de concept-samenwerkingsovereenkomst en deze door de daartoe bevoegde vertegenwoordigers van Partijen is ondertekend. Partijen hebben en houden de vrijheid van een integrale eindafweging en wilsovereenstemming blijkt uitsluitend uit een namens Partijen door daartoe bevoegde vertegenwoordigers getekende samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 6. Beheerafspraken omtrent Projectgebied

- 6.1 Ongeacht of de in het vorige artikel bedoelde samenwerkingsovereenkomst tot stand komt, wensen Partijen afspraken te maken omtrent het beheer en tijdelijk gebruik van de in gezamenlijke eigendom (ieder voor de onverdeelde helft) zijnde gronden behorende tot het Projectgebied.
- 6.2 Het dagelijks beheer van deze gronden berust bij de Gemeente, doch de kosten daarvan zullen door Partijen gelijkelijk worden gedeeld. De Gemeente stelt jaarlijks een begroting op van de kosten van het beheer van deze gronden over het daaropvolgende kalenderjaar. Deze begroting behoeft steeds de voorafgaande goedkeuring van de Provincie. Partijen reserveren ter dekking van deze kosten in enig jaar ieder de helft van het daarmee op grond van de goedgekeurde begroting voor dat jaar gemoeide bedrag. De Gemeente is zelfstandig bevoegd om binnen een aldus goedgekeurde begroting te handelen. Indien in enig jaar kosten voor beheer dienen te worden gemaakt die niet zijn opgenomen in de begroting of hoger uitvallen dan begroot stelt de Gemeente de Provincie hiervan meteen op de hoogte en treden Partijen hierover in overleg. Indien en zodra voor deze gronden door de daartoe bevoegde besuursorganen van Partijen een (grond)exploitatie wordt vastgesteld komen de kosten van beheer te laste van deze exploitatie en vervalt de verplichting tot het reserveren van middelen hiervoor onverminderd de tussen Partijen gemaakte afspraken over de financiering van de (grond)exploitatie.
- 6.3 Partijen maken in goed onderling overleg afspraken over het tijdelijk gebruik van deze gronden, bijvoorbeeld ten behoeve van place making, en de daaraan verbonden kosten en opbrengsten. Gelijktijdig met de uitvoering van het Gebiedsonderzoek zullen zij in dit kader een plan uitwerken voor het tijdelijk beheer, de tijdelijke invulling en place making van het Projectgebied voor de periode tot aan het moment dat een aanvang wordt gemaakt met de realisatieactiviteiten, alsmede de participatie in de tijdelijke invulling en place making door inwoners, ondernemers en organisaties.
- 6.4 Gelet op het feit dat Partijen beide ieder voor de helft onverdeeld eigenaar zijn van deze gronden komen zij overeen dat zij hun onverdeeld aandeel niet zullen vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

Artikel 7. Duur en tussentijdse beëindiging Overeenkomst

- 7.1 Deze Overeenkomst komt tot stand en treedt in werking nadat deze namens beide Partijen door daartoe bevoegde vertegenwoordigers is ondertekend en loopt tot het moment dat Partijen een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten als bedoeld in artikel 5, met dien verstande dat de beheerafspraken zoals opgenomen in artikel 6 doorlopen tot het moment dat voor de betreffende gronden een door de daartoe bevoegde bestuursorganen van Partijen vastgestelde grondexploitatie beschikbaar is, dan wel onderdeel uitmaken van het openbare ruimte-areaal van de gemeente Breda, dan wel zijn vervreemd als bedoeld in artikel 6, dan wel in de samenwerkingsovereenkomst over het beheer van de gronden (vervangende) afspraken zijn gemaakt.
- 7.2 Partijen kunnen deze Overeenkomst tussentijds in goed onderling overleg gezamenlijk voor ontbonden verklaren indien (één of meer van) de beslissingsbevoegde organen van Partijen niet tot een positief oordeel komen over de resultaten van het Gebiedsonderzoek als bedoeld in artikel 3 dan wel niet instemmen met de concept-samenwerkingsovereenkomst 't Zoet als bedoeld in artikel 5. Partijen leggen hun gezamenlijke besluit tot ontbinding in dit geval vast in

- een schriftelijk door beide Partijen te ondertekenen document en maken daarbij in goed onderling overleg afspraken over hoe zij vanaf dat moment omgaan met hun gezamenlijke eigendom (ieder voor de onverdeelde helft) van het (eventueel uitgebreide) Projectgebied.
- 7.3 Partijen kunnen deze Overeenkomst voorts tussentijds in goed onderling overleg voor ontbonden verklaren waarbij het bepaalde in de laatste zin van lid 2 van overeenkomstige toepassing is, indien:
- a. Partijen er niet in slagen om uiterlijk 12 maanden na de totstandkoming van deze Overeenkomst de resultaten van het Gebiedsonderzoek als bedoeld in artikel 3 ter beoordeling aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen te laten voorleggen;
 - b. Partijen er niet in slagen om uiterlijk 18 maanden na de totstandkoming van deze Overeenkomst alle beslissingsbevoegde organen van Partijen tot een positief oordeel te laten komen over de resultaten van het Gebiedsonderzoek;
 - c. Partijen er niet in slagen om uiterlijk 24 maanden na de totstandkoming van deze Overeenkomst een samenwerkingsovereenkomst als bedoeld in artikel 5 te sluiten;
 - d. op enig moment komt vast te staan dat noodzakelijke medewerking van derden/stakeholders aan de herontwikkeling van het Projectgebied definitief niet kan worden verkregen en het Projectgebied zonder die medewerking niet op een passende wijze tot ontwikkeling kan worden gebracht.
- Voornoemde uiterste termijnen/data kunnen in onderling overleg tussen Partijen en na besluitvorming door de daartoe bevoegde bestuursorganen van Partijen worden verlengd, in welk geval Partijen die verlenging gezamenlijk schriftelijk vastleggen.
- 7.4 Partijen maken niet eerder gebruik van voornoemde tussentijdse ontbindingsmogelijkheden dan nadat zij in redelijkheid en rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen overleg hebben gevoerd over het alsnog voortzetten c.q. verlengen van de onderhavige Overeenkomst.
- 7.5 Een tussentijdse ontbinding conform het in dit artikel bepaalde geschiedt zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat en zonder dat Partijen ter zake enige aanspraak op vergoeding van kosten, schade en/of interesten hoe dan ook genaamd jegens elkander kunnen doen gelden anders dan de vergoeding van kosten die voor de tussentijdse ontbinding in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst zijn gemaakt en omtrent de vergoeding daarvan in of op grond van deze Overeenkomst afspraken zijn gemaakt.
- 7.6 Alle in deze Overeenkomst opgenomen ontbindingsbevoegdheden laten de bevoegdheid om de Overeenkomst op grond van de in de wet opgenomen mogelijkheden te ontbinden geheel onverlet.
- 7.7 Het bepaalde in artikel 4 lid 5 omtrent vertrouwelijkheid en geheimhouding blijft na ontbinding van toepassing.

Artikel 8. Overdracht contractspositie

Het is Partijen niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen, welke voortvloeien uit deze overeenkomst aan een derde over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren.

Artikel 9. Wijziging

Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend door alle Partijen.

Artikel 10. Geschillen

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde civiele rechter in het arrondissement Zeeland-West-Brabant.

Artikel 10. Bijlagen

De volgende onverbrekelijk bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken – evenals de overwegingen bij deze Overeenkomst- integraal onderdeel van uit van deze overeenkomst:

1. Kaart Projectgebied
2. Nota van uitgangspunten
3. Plan van Aanpak Gebiedsontwikkeling 't Zoet 2021

In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert het in de overeenkomst bepaalde.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Breda op <datum> 2021.

Gemeente

Provincie

naam:

naam: