

UITGIFTEOVEREENKOMST

met betrekking tot

het project 'Fort van Venlo'

tussen

de gemeente Venlo

en

Fort van Venlo Vastgoed BV
als initiatiefnemer

d.d. [..] 2016

De ondergetekenden

1. **de gemeente Venlo**, zetelend te Venlo, krachtens de gemeentewet bevoegdlijk vertegenwoordigd door haar burgemeester, hierbij handelend ter uitvoering van het besluit van college van burgemeester en wethouders van [...] 2016 (hierna: de "**Gemeente**"); en
2. **Fort van Venlo Vastgoed BV (i.o.)**, statutair gevestigd te Venlo en kantoorhoudende te 5986 NG Beringe aan de Kievit 12A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 65835298, hierbij vertegenwoordigd door haar directie (hierna: "**Fort van Venlo**").

De Gemeente en Fort van Venlo worden hierna tevens samen aangeduid als de "**Partijen**" en individueel als een "**Partij**".

In aanmerking nemende

- A. VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV, Twister Media Group BV en Wyckerveste Adviseurs BV zijn de initiatiefnemer van het plan 'Fort van Venlo' op de locatie van het Kazernekwartier te Venlo (het "**Project**"). Twister Media Group BV en Wyckerveste Adviseurs BV hebben Fort van Venlo opgericht om het Project te ontwikkelen en realiseren.
- B. De Gemeente en de initiatiefnemers zijn op 25 februari 2015 een intentieovereenkomst aangegaan (de "**Intentieovereenkomst**") waarin de tussen hen overeengekomen uitgangspunten (*key drivers*) voor de mogelijke ontwikkeling en realisatie van het Project zijn vastgelegd. De in artikel 10 van de Intentieovereenkomst opgenomen datum is bij nadere overeenkomst verlengd tot 1 juli 2016.
- C. Ter uitvoering van de Intentieovereenkomst heeft Fort van Venlo een projectplan opgesteld en ingediend (**Bijlage 1**).

- D. In deze uitgifteovereenkomst (inclusief de bijlagen aan te duiden als de "**Overeenkomst**") wensen Partijen hun afspraken over (i) de uitgifte van grond en opstallen, (ii) de ontwikkeling van fase 1 van het Project en (iii) de koopoptie ten aanzien van gronden en opstallen in fase 2 van het Project vast te leggen.
- E. Partijen hebben de benodigde overige (interne) goedkeuringen en instemmingen met betrekking tot deze Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende transacties verkregen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt

Artikel 1 Definities

- 1.1 Naast de in de aanhef en de afzonderlijke bepalingen opgenomen definities worden in deze Overeenkomst de volgende definities gebruikt:
- a. "**Bestemmingsplan**" betekent het vigerende bestemmingsplan dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente op 25 april 2012 en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Raad van State op 28 oktober 2015;
 - b. "**Bouwrijp en woonrijp**" betekent het geschikt maken van de Onroerende Zaken voor realisatie van Fase 1, bestaande in ieder geval uit het voor rekening en risico van de Gemeente:
 1. uitvoeren van archeologisch onderzoek en onderzoek naar explosieven;
 2. slopen en verwijderen van opstallen, beplanting en zaken die volgens het projectplan niet worden gehandhaafd;
 3. het uitvoeren van de werkzaamheden zoals opgenomen in **Bijlage 2**;
 4. aanleggen van ontsluiting voor het verkeer;
 5. aansluiting op de nutsvoorzieningen tot aan de perceelgrens;
 6. uitvoeren van de in het Rapport Karres & Brands beschreven werkzaamheden, met dien verstande dat waar het Fort niet wordt ontgraven de Gemeente zorg draagt voor enkel het zichtbaar maken van de contouren van het Fort op maaiveldniveau;

- c. "**Bruikbare Omgevingsvergunning**" betekent de volgens de geldende wettelijke voorschriften voorbereide en verleende Omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking:
1. geen bezwaar is ingediend, zodat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is; dan wel
 2. bezwaar is ingediend en hangende dat bezwaar geen verzoek om voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt en waarbij de Gemeente en Fort van Venlo vaststellen dat er geen reëel risico aanwezig is dat de vergunning niet onherroepelijk zal worden; dan wel
 3. bezwaar is ingediend en tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar (een) verzoek(en) om voorlopige voorziening is (zijn) afgewezen en waarbij de Gemeente en Fort van Venlo vaststellen dat er geen reëel risico aanwezig is dat de vergunning niet onherroepelijk zal worden;
- d. "**BVO**" betekent bruto vloeroppervlak, gemeten volgens de laatst geldende versie van NEN 2580 op de datum van deze Overeenkomst;
- e. "**DO**" betekent het met inachtneming van het Projectplan in opdracht van Fort van Venlo te vervaardigen definitief ontwerp voor Fase 1 inclusief de daarbij behorende tekeningen;
- f. "**Fase 1**" betekent de ontwikkeling en realisatie van het *LeisureDome* en de *Authentic Food & Handmade Market*, zoals nader beschreven in het Projectplan;
- g. "**Fase 2**" betekent de ontwikkeling en realisatie van functies en gebouwen op de voor de tweede fase van het Project bestemde percelen, zoals weergegeven op de als **Bijlage 3** aangehechte situatietekening;
- h. "**Fort**" betekent de op de locatie van het Kazernekwartier nog aanwezige muren en andere restanten van het voormalige Fort St. Michiel;
- i. "**Gronden**" betekent de voor realisatie van Fase 1 benodigde percelen grond gelegen op het Kazernekwartier, zoals weergegeven op de aan de koop-/leveringsakte (**Bijlage 7**) gehechte situatietekening;
- j. "**Kazernekwartier**" betekent het terrein van de voormalige Frederik Hendrik Kazerne te Venlo, zoals weergegeven op de aan het Projectplan gehechte situatietekening;

- k. "**Koopprijs**" betekent de tussen Partijen overeengekomen koopprijs voor de Onroerende Zaken;
- l. "**Leveringsdatum**" betekent de datum waarop de levering van de Onroerende Zaken aan Fort van Venlo plaatsvindt;
- m. "**Notaris**" betekent een notaris verbonden aan Rivierdael Netwerk Notarissen te Venlo;
- n. "**Omgevingsvergunning**" betekent de vergunning(en) voor de realisatie van Fase 1 als bedoeld in Artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (*Wabo*);
- o. "**Onroerende Zaken**" betekent de door Fort van Venlo in het kader van Fase 1 van de Gemeente te verwerven Opstallen en Gronden;
- p. "**Opstallen**" betekent de voor realisatie van Fase 1 benodigde gebouwen gelegen op het Kazernekwartier, zoals weergegeven op de aan de koop-/leveringsakte (**Bijlage 7**) gehechte situatietekening;
- q. "**Optie**" betekent de op grond van artikel 13 aan Fort van Venlo verleende call-optie tot verwerving van de tot Fase 2 behorende gronden en opstallen;
- r. "**Planning**" betekent het als **Bijlage 4** aangehechte, bindende tijdschema;
- s. "**Project**" betekent het project 'Fort van Venlo', bestaande uit een programma van circa 55.000 m² BVO voor functies op het gebied van *leisure* en *entertainment*, waarbij fase 1 bestaat uit de ontwikkeling en realisatie van het *LeisureDome* (circa 16.000 m² BVO) en de *Authentic Food & Handmade Market* (circa 10.000 m² BVO) met een verkeersruimte van circa 4.700 m² BVO en waarbij in fase 2 is voorzien in de uitbreiding met 20.000 m² BVO;
- t. "**Projectplan**" is het als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte projectplan "Fort van Venlo" waarin het Project is uitgewerkt en beschreven;
- u. "**Rapport Karres & Brands**" betekent het als **Bijlage 5** aangehechte rapport van Karres en Brands Landschapsarchitecten BV d.d. 22 juli 2015 waarop is aangeduid welk deel van het rapport op deze Overeenkomst van toepassing is; en
- v. "**Uitoefenperiode**" betekent de periode waarin de Optie kan worden uitgeoefend, zijnde de periode met ingang van de datum van ondertekening van deze Overeenkomst tot drie (3) jaren na de levering van de Onroerende Zaken aan Fort van Venlo.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

- 2.1 In deze Overeenkomst leggen Partijen de voorwaarden vast waaronder Fort van Venlo de Onroerende Zaken voor Fase 1 zal afnemen en hier het Projectplan zal ontwikkelen en realiseren, en de voorwaarden waaronder Fort van Venlo de voor de ontwikkeling en realisatie van Fase 2 vereiste gronden en opstallen zal kunnen verwerven.

Artikel 3 Hoofdverplichtingen Fort van Venlo

- 3.1 Fort van Venlo verplicht zich jegens de Gemeente om met inachtneming van de Planning en het Projectplan:
- a. het DO te (laten) vervaardigen;
 - b. tijdig een passende en ontvankelijke aanvraag voor de voor realisatie van Fase 1 benodigde Omgevingsvergunning in te dienen tezamen met eventuele overige vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen en dergelijke en het daartoe noodzakelijke overleg met de relevante instanties te voeren;
 - c. de Onroerende Zaken van de Gemeente af te nemen en de Koopprijs te betalen;
 - d. bij realisatie de nieuwbouw inclusief de gevel boven de formuren zodanig te realiseren, dat er geen fysieke verbinding met de formuren zal zijn en dat bij de bouwwerkzaamheden geen druk ontstaat op de formuren, zoals in **Bijlage 2** technisch is ingekaderd;
 - e. bij realisatie de buitenruimte die onderdeel is van de Onroerende Zaken voor eigen rekening en risico in te richten;
 - f. bij realisatie Fase 1 in één bouwstroom te realiseren;
 - g. de Gemeente op de hoogte te stellen van de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van Fase 1 en daartoe de relevante informatie tijdig en conform de Planning ter beschikking te stellen.

Artikel 4 Hoofdverplichtingen Gemeente

- 4.1 De Gemeente verplicht zich jegens Fort van Venlo om met inachtneming van de Planning:
- a. de Onroerende Zaken Bouwrijp en woonrijp aan Fort van Venlo te leveren;
 - b. de infrastructuur te realiseren conform het Rapport Karres & Brands;
 - c. de verbinding met de binnenstad te realiseren door middel van de bouw van een oeverbinding in de vorm van een kabelbaan, op basis van de in **Bijlage 6** beschreven uitgangspunten en in het daarin gemarkeerde plangebied en onder de in de artikelen 10.3 tot en met 10.6 opgenomen voorwaarden;
 - d. op het Kazernekwartier een parkeerterrein met ten minste 750 parkeerplaatsen te realiseren in overeenstemming met het Rapport Karres & Brands;
 - e. de aanvraag voor de Omgevingsvergunning en overige vergunningaanvragen tijdig af te handelen;
 - f. de voor Fase 1 benodigde openbare voorzieningen te realiseren in overeenstemming met het Rapport Karres & Brands (**Bijlage 5**) en de Notitie Technisch Overleg (**Bijlage 2**), alsmede de aanleg van de brug aan de zuidwestzijde van het Project;
 - g. de gedeeltelijke verhoging en de afwerking van de fortmuren te realiseren in overeenstemming met het Rapport Karres & Brands (**Bijlage 5**) en het verslag van het Technisch Overleg (**Bijlage 2**).

Artikel 5 Projectorganisatie

- 5.1 Onverminderd het in deze Overeenkomst bepaalde ten aanzien van verantwoordelijkheden van Partijen, onderkennen Partijen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling.
- 5.2 Partijen zullen bij de ontwikkeling van het Project samenwerken in de vorm van een projectorganisatie. Partijen zullen in dit verband streven naar vaste gesprekspartners die periodiek overleg zullen voeren over de ontwikkeling van het

Project. Gezien de aard en omvang van het Project, zal de projectorganisatie bestaan uit (i) een bestuurlijk overleg, (ii) een projectgroep en (iii) werkateliers.

- 5.3 Het bestuurlijk overleg heeft tot taak het in algemene zin supervisie uitoefenen op de uitvoering van deze Overeenkomst en de ontwikkeling en realisatie van het Project. Het bestuurlijk overleg is als volgt samengesteld:
- a. namens de Gemeente: de door de Gemeente aangewezen wethouders en projectmanager;
 - b. namens Fort van Venlo: de directie of diens aangewezen plaatsvervanger(s) en de door Fort van Venlo aangewezen projectmanager.
- 5.4 Het bestuurlijk overleg komt ten minste een maal per vier maanden bij elkaar, en verder binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van een van de Partijen. Op verzoek van een Partij kunnen bij de vergaderingen van het bestuurlijk overleg interne en/of externe deskundigen aanwezig zijn. De ter ondersteuning meegenomen personen hebben in het bestuurlijk overleg geen stemrecht.
- 5.5 Het bestuurlijk overleg kan besluiten nemen met betrekking tot de hoofdlijnen van de planuitvoering en de coördinatie van de planuitvoering in relatie tot de omgeving. Besluiten kunnen alleen bij unanimiteit worden genomen. Deelnemers kunnen bij de besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg een voorbehoud maken ten aanzien van de eventueel noodzakelijke nadere besluitvorming door de bestuursorganen van de Partijen. Het bestuurlijk overleg is niet bevoegd besluiten te nemen die afwijken van hetgeen in deze Overeenkomst is geregeld, tenzij en voor zover deze Overeenkomst daarin voorziet.
- 5.6 Voor de begeleiding en inspectie van de ontwikkeling van het Project wordt een projectgroep ingesteld. In de projectgroep hebben de door Partijen aangewezen vertegenwoordigers zitting, per Partij ten hoogste twee. Partijen hebben het recht naast genoemde vertegenwoordigers in de projectgroep anderen ter ondersteuning mee te nemen. De projectgroep staat onder leiding van de projectmanager van de Gemeente. De projectgroep komt zo vaak bijeen als nodig is, doch in elk geval een

maal per twee maanden en binnen acht dagen na een daartoe strekkend verzoek van een van de Partijen.

- 5.7 Eventuele besluiten van de projectgroep kunnen alleen bij unanimiteit worden genomen. Op verzoek van een van de leden van de projectgroep of indien in de projectgroep geen overeenstemming kan worden bereikt, kunnen punten ter besluitvorming worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg.
- 5.8 In de vergaderingen van de projectgroep worden in ieder geval de meest recente detailplanningen en voortgangsrapportages besproken. Partijen zullen elkaar in het kader van de projectgroepvergaderingen voorts informeren over ontwikkelingen binnen hun wederzijdse organisaties die relevant (kunnen) zijn voor de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 5.9 Gedurende het proces van uitwerking van het Projectplan in een DO zullen Partijen periodiek werkateliers houden, waarin de voortgang van de uitwerking en de inhoud/kwaliteit tussen Partijen wordt besproken. Indien Partijen in de werkateliers constateren dat de uitwerking niet conform het Projectplan is, zal de uitwerking worden aangepast. Partijen kunnen in het werkatelier een afwijking accepteren wanneer zij vinden dat deze niet in strijd komt met de principiële uitgangspunten van het Projectplan. Zo nodig wordt de afwijking ter beoordeling in het bestuurlijk overleg aan de orde gesteld.
- 5.10 De verslaglegging van de vergaderingen van de projectgroep en het bestuurlijk overleg wordt verzorgd door de Gemeente. Het verslag wordt toegestuurd aan de Partijen en in de eerstvolgende vergadering -zo nodig na aanpassing- vastgesteld.
- 5.11 Na realisatie van Fase 1 zullen Partijen nieuwe afspraken maken over de vormgeving van de projectorganisatie en/of het bestuurlijk overleg.

Artikel 6 Vergunningen

- 6.1 Fort van Venlo zal op basis van het Projectplan het DO opstellen op grond waarvan een Omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Het DO en de vergunningaanvraag moeten voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in het Projectplan, behoudens voor zover de Gemeente uitdrukkelijk met een afwijking heeft ingestemd, en aan het Bestemmingsplan.
- 6.2 Fort van Venlo is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle eventueel benodigde vergunningen (zoals, maar niet beperkt tot, gebruiksmeldingen en/of toestemmingen, al dan niet in verband met brandveiligheid), goedkeuringen, ontheffingen en dergelijke ter zake van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in het Project.
- 6.3 De Gemeente zal de door Fort van Venlo op basis van het DO ingediende ontvankelijke en passende aanvraag voor de Omgevingsvergunning voortvarend afhandelen. De Gemeente zal de overige door Fort van Venlo en/of de (beoogde) exploitanten en huurders in Fase 1 en Fase 2 ingediende ontvankelijke vergunningaanvragen eveneens voortvarend afhandelen.

Artikel 7 Overdracht Onroerende Zaken

- 7.1 Uiterlijk 30 dagen nadat de Bruikbare Omgevingsvergunning is verkregen, zal de Gemeente de Onroerende Zaken aan Fort van Venlo verkopen en leveren, gelijk Fort van Venlo de Onroerende Zaken van de Gemeente zal kopen en afnemen. De Onroerende Zaken zullen aan Fort van Venlo worden verkocht en geleverd door ondertekening van de als **Bijlage 7** aangehechte koop-/leveringsakte.
- 7.2 Op de verkoop/koop van de Onroerende Zaken zijn, naast de bepalingen van de koop-/leveringsakte, de "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" (**Bijlage 8**) van toepassing, met de volgende wijzigingen/aanvullingen en onverminderd het bepaalde in deze Overeenkomst:

- a. de artikelen 3b t/m 3d (aanbetaling), 5a (datum levering), 6b (datum lasten en belastingen), 8 (onder- en overmaat), 10 (faillissement, surseance en beslag), 12 (betaling koopprijs) en 13 (boetebepaling) zijn niet van toepassing;
- b. de Onroerende Zaken worden vrij van erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen overgedragen (artikel 4);
- c. de kosten van kadastrale inmeting zijn voor rekening van de Gemeente (artikel 6a);
- d. de Opstallen zullen bij levering aangesloten zijn op de nutsvoorzieningen (artikel 15a); en
- e. de artikelen 17 t/m 30 (bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard) zijn niet van toepassing.

7.3 De Koopprijs bedraagt € 110,- per m² BVO voor de Gronden, exclusief BTW, en € 3.000.000,- (drie miljoen Euro) voor de Opstallen, kosten koper. Voor de koopprijs van de Gronden wordt een minimum te realiseren vloeroppervlakte van 21.000 m² BVO aangehouden, ook als feitelijk minder wordt gerealiseerd.

7.4 Uiterlijk op de Leveringsdatum zal Fort van Venlo de Koopprijs betalen op de derdenrekening van de Notaris. Partijen zullen de Notaris onherroepelijk opdracht verstrekken om de Koopprijs na het passeren van de leveringsakte en de inschrijving van de eigendomsoverdracht in de openbare registers aan de Gemeente te betalen op het door de Gemeente aan de Notaris opgegeven rekeningnummer.

7.5 Indien Fort van Venlo de Onroerende Zaken niet overeenkomstig artikel 7.1 afneemt en de Gemeente om deze reden overgaat tot ontbinding van de Overeenkomst, is Fort van Venlo gehouden de kosten die de Gemeente heeft gemaakt vanaf het moment van ondertekening van deze Overeenkomst te vergoeden, tot maximaal een bedrag ter grootte van één miljoen euro (€ 1.000.000,-).

- 7.6 Indien Fort van Venlo niet uiterlijk binnen drie maanden na de datum van levering van de Onroerende Zaken een aanvang heeft gemaakt met de realisatie van Fase 1 heeft de Gemeente het recht om te eisen dat de Onroerende Zaken als bedoeld in artikel 7 aan haar worden terug geleverd, en is Fort van Venlo alsdan verplicht om de Onroerende Zaken aan de Gemeente te leveren zonder daar bezwarende voorwaarden aan te verbinden. De koopprijs zal alsdan gelijk zijn aan de in artikel 7.3 genoemde Koopprijs, verminderd met een bedrag ter compensatie voor door de Gemeente gemaakte kosten ter grootte van één miljoen euro (€ 1.000.000,-).
- 7.7 Zodra op de in artikel 7.6 bedoelde wijze een eigendomsoverdracht aan de Gemeente en betaling aan Fort van Venlo heeft plaatsgevonden, eindigt deze Overeenkomst zonder dat daartoe opzegging is vereist.

Artikel 8 Gebruik Fase 1

- 8.1 Het gebruik van de op de Gronden op te richten gebouwen is onderworpen aan beperkingen. Deze beperkingen houden in dat, tenzij de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente voor een andere functie is verkregen, in deze gebouwen uitsluitend de exploitatie van het *LeisureDome* is toegestaan, te weten een of meer van de volgende functies: (i) een bioscoop; (ii) een amusementshal met uitsluitend behendigheidsautomaten; (iii) indoor-golfbaan; (iv) bowlingbanen; (v) lasergameruimte; (vi) binnenspeeltuin; (vii) trampolinepark; (viii) klimwanden (ix) indoor soccer; (x) waterspelen (Waterland, Aquapark); (xi) overige binnen het concept *LeisureDome* en het Bestemmingsplan passende *leisure* functies; en (xii) horeca (restaurants, cafés, cafétaria's).
- 8.2 In de Opstallen zijn uitsluitend de binnen het Bestemmingsplan passende functies toegestaan, waaronder de exploitatie van de *Authentic Food & Handmade Market*, te weten een vaste markt met een bijzondere attractiewaarde voor het publiek met een aanbod van voornamelijk handgemaakt en kleinschalig geproduceerde producten en diensten met een ambachtelijk karakter, aangeboden vanuit standplaatsen of mobiele units, vergezeld van demonstraties, presentaties, muziek

en entertainment, horeca en evenementen, zoals nader beschreven in het Projectplan.

- 8.3 Fort van Venlo en de Gemeente kunnen gezamenlijk besluiten dat Fort van Venlo en/of de (beoogde) exploitanten en huurders in Fase 1 en Fase 2 incidenteel en onder de in de Gemeente bij incidentele markten en evenementen normaal gebruikelijke voorwaarden en vergoedingen, bijvoorbeeld voor vervangende betaald parkeerplaatsen, gebruik kunnen maken van de ruimte buiten de gebouwen en op de appelplaats in het Kazernekwartier ten behoeve van evenementen, voor zover dit past in het Bestemmingsplan. Over het eventueel in gebruik geven aan derden van de appelplaats zullen de Gemeente en Fort van Venlo gezamenlijk besluiten, waarbij Partijen niet op onredelijke gronden medewerking mogen weigeren.
- 8.4 De Gemeente kan op verzoek van Fort van Venlo schriftelijk toestemming geven voor het gebruik van de Onroerende Zaken en de daarop te realiseren nieuwbouw ten behoeve van andere dan de in lid 1 van dit artikel bedoelde functies, voor zover deze zijn toegestaan volgens het Bestemmingsplan. Alsdan gelden deze functies als toegestane functies ingevolge lid 1 van dit artikel.
- 8.5 Als in de eerste zes jaren van exploitatie een uitbreiding van het toegestane gebruik van de op de Gronden op te richten gebouwen plaatsvindt, dan zal voor deze aanpassing een taxatie van de eventuele meerwaarde van de Gronden plaatsvinden. De taxatie vindt plaats met als peildatum de datum van taxatie. Indien uit de taxatie een meerwaarde ten opzichte van de Koopprijs ten aanzien van de Gronden voortvloeit, wordt het meerdere binnen drie maanden na het uitbrengen van de taxatie door Fort van Venlo aan de Gemeente betaald ten titel van nabetaling op de Koopprijs. Minderwaarde wordt niet verrekend. Fort van Venlo zal in dat geval de voor de taxatie relevante gegevens beschikbaar stellen.
- 8.6 De Gemeente zal het gebruik van het nader aan te wijzen terrein in de nabijheid van de Onroerende Zaken ten behoeve van terrassen toestaan, op voorwaarde dat de in Venlo normaal gebruikelijke voorwaarden (o.a. betaling van precariorechten) worden nageleefd. Omtrent enig ander gebruik van het terrein in de nabijheid van

de Onroerende Zaken (anders dan het hiervoor bedoelde incidentele gebruik) zullen de Gemeente en Fort van Venlo afzonderlijk afspraken maken, waarbij de in Venlo normaal gebruikelijke voorwaarden het uitgangspunt zijn.

Artikel 9 Kettingbeding

- 9.1 Fort van Venlo verbindt zich jegens de Gemeente om het bepaalde in artikel 8 lid 1 en lid 2 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaken, alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen, bij gebreke waarvan zij een direct opeisbare boete van € 1.000.000 (één miljoen Euro) aan de Gemeente verschuldigd is, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel geleden schade te vorderen.
- 9.2 Op gelijke wijze als hierboven bepaald alsmede op verbeurte van de voormelde boete, verbindt Fort van Venlo zich jegens de Gemeente tot het bedingen van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in artikel 8 lid 1 en lid 2 als het bepaalde in artikel 9 lid 1 en lid 2 zal opleggen aan diens rechtsopvolgers en toekomstige beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- 9.3 De in artikel 8 lid 1 en lid 2 bedoelde beperkingen zullen bij levering van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaken, alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop, in de vorm van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 lid 1 Burgerlijk Wetboek worden opgenomen in de notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 10 Parkeren en oeververbinding

Parkeren

- 10.1 De Gemeente draagt er zorg voor dat uiterlijk op het moment van opening van Fase 1 (opening *Leisure Dome* en de *Authentic Food & Handmade Market*) een parkeerterrein met ten minste 750 parkeerplaatsen is gerealiseerd.
- 10.2 De Gemeente draagt zorg voor de exploitatie van de parkeervoorzieningen. Het dagtarief zal bij aanvang maximaal € 4,00 (vier Euro) per voertuig per keer bedragen (jaarlijks te indexeren) met maatwerk voor kortparkeerders.

Oeververbinding

- 10.3 De Gemeente draagt, overeenkomstig artikel 4.1.c, zorg voor de realisatie van een oeververbinding in de vorm van een kabelbaan, waarvoor de in **Bijlage 6** genoemde uitgangspunten worden gehanteerd.
- 10.4 De Gemeente geeft Fort van Venlo vooraf inzage in eventuele aanbestedingsstukken (programma van eisen, selectie- en/of gunningsleidraad, nota van inlichtingen) hetgeen door Fort van Venlo vertrouwelijk zal worden behandeld.
- 10.5 Indien de aanbestedingsprocedure leidt tot een passende inschrijving, zal de Gemeente overgaan tot gunning. Indien het voor de Gemeente niet mogelijk blijkt te zijn om zelf de oeververbinding in de vorm van een kabelbaan onder marktconforme voorwaarden te (doen) realiseren, zullen Partijen in overleg treden over en zullen zij meewerken aan een redelijk alternatief, teneinde te verzekeren dat conform de Planning een oeververbinding wordt gerealiseerd.
- 10.6 Indien is gestart met de realisatie van de oeververbinding maar het ondanks de inspanningen van de Gemeente niet lukt om de oeververbinding gebruiksklaar te hebben conform Planning, dient de Gemeente een alternatief te realiseren in de vorm van een na overleg met Fort van Venlo te bepalen tijdelijke voorziening voor de verbinding tussen de binnenstad en het Kazernekwartier. De periode waarin

deze tijdelijke voorziening nodig is dient zo kort mogelijk te zijn. Indien de Planning met meer dan vier (4) maanden wordt overschreden en Fase 1 gereed is, heeft Fort van Venlo het recht om de schade die hierdoor ontstaat op de Gemeente te verhalen. Daaraan voorafgaand zullen de Gemeente en Fort van Venlo overleg plegen over de wijze waarop schade zoveel mogelijk kan worden beperkt.

- 10.7 Indien nadat de kabelbaan gedurende een periode van ten minste vijf jaren is geëxploiteerd blijkt sprake is van een structureel verlieslijdende exploitatie van de kabelbaan, heeft de Gemeente het recht om de kabelbaan te (laten) sluiten. De Gemeente zal daartoe pas overgaan nadat zij Fort van Venlo schriftelijk in de gelegenheid heeft gesteld om (het risico van) de exploitatie van de kabelbaan over te nemen, zonder daar bezwarende voorwaarden aan te verbinden, en Fort van Venlo geen gebruik van dat aanbod heeft gemaakt binnen vier (4) maanden nadat het aanbod door haar is ontvangen.

Artikel 11 Planologische medewerking

- 11.1 De bestuursorganen van de Gemeente hebben bij de bestuursrechtelijke uitoefening van hun bevoegdheden in het kader van hun publieke taken een eigen verantwoordelijkheid. Deze Overeenkomst is niet bindend voor de wijze van uitoefening van publiekrechtelijke taken door de bestuursorganen van de Gemeente, onverminderd het bepaalde in het tweede lid.
- 11.2 De Gemeente zal zich inspannen zoveel mogelijk te bevorderen dat alle planologische besluiten, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in het kader van het ontwikkelen en realiseren van het Project verleend zullen worden, voor zover de Gemeente deze besluiten zelf neemt. Indien andere overheden de betreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
- 11.3 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van Fort van Venlo veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een (administratieve) rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke)

schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die voor deze Overeenkomst van belang zijn.

- 11.4 Indien derden bezwaren inbrengen tegen door de Gemeente genomen besluiten ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst of daartegen beroep instellen dan wel daartegen andere rechtsmaatregelen aanwenden, zal de Gemeente Fort van Venlo daarvan onverwijld op de hoogte stellen.
- 11.5 De Gemeente onderkent dat het voortbestaan van het Project zou worden bedreigd indien in de gemeente Venlo buiten het Kazernekwartier een met het Project vergelijkbare ontwikkeling zou worden gerealiseerd. Om die reden zal de Gemeente gedurende de in artikel 17.1 bedoelde periode binnen haar publiekrechtelijke mogelijkheden geen medewerking verlenen aan een ontwikkeling en/of realisatie elders in de gemeente Venlo van (i) een grootschalig *leisure* concept, (ii) een grootschalig marktconcept, en/of (iii) een andere combinatie van meerdere *leisure* functies in één concept/gebouwencomplex, voor zover die ontwikkeling en/of realisatie op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst planologisch niet mogelijk of voorzien is. Aangezien deze verplichting betrekking heeft op vergelijkbare ontwikkelingen, leidt zij er niet toe dat nergens meer een activiteit kan worden ontwikkeld die in het Project plaatsvindt.
- 11.6 Indien Fort van Venlo verzoekt om een uitbreiding van het toegestane gebruik teneinde een structureel verlieslijdende exploitatie te verbeteren en/of dreigend faillissement te voorkomen, en hiertoe een wijziging van het Bestemmingsplan noodzakelijk is, zal de Gemeente zich inspannen om in overleg met Fort van Venlo een beleidsmatig passende oplossing te zoeken.

Artikel 12 Planning

- 12.1 De Planning heeft een bindend karakter met betrekking tot de daarin opgenomen einddata, behoudens het elders in deze Overeenkomst bepaalde en behoudens overmacht. Partijen verplichten zich jegens elkaar om zich tot het uiterste te zullen inspannen om de respectievelijke activiteiten overeenkomstig de Planning uit te

voeren. Iedere aanpassing of bijstelling van de Planning behoeft de goedkeuring van het bestuurlijk overleg.

Artikel 13 Fase 2

- 13.1 De Gemeente verleent hierbij aan Fort van Venlo en Fort van Venlo aanvaardt het onoverdraagbare en onvoorwaardelijke recht (call-optie) tot koop en verwerving in volle en onbezwaarde eigendom van de tot Fase 2 behorende gronden en opstallen, zoals gespecificeerd in de als **Bijlage 3** aangehechte situatietekening (de "**Optie**").
- 13.2 Tot de einddatum van de Uitoefenperiode kan de Optie niet worden ingetrokken of herroepen. Zolang de Optie van toepassing is, zal de Gemeente zonder voorafgaande toestemming van Fort van Venlo geen van de tot Fase 2 behorende gronden en opstallen overdragen aan derden of bezwaren.
- 13.3 De uitoefenprijs voor de Optie bedraagt € 125,- (honderdvijfentwintig Euro) per m² BVO voor de gronden in Fase 2. Dit bedrag is exclusief eventueel verschuldigde BTW en exclusief indexering vanaf de Leveringsdatum. De uitoefenprijs zal worden verhoogd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer van de CPI (reeks totaal bestedingen), zoals dat zal worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, waarbij de maand van de Leveringsdatum en de maand waarin de Fase 2 gronden worden geleverd als vergelijkingsmaanden gelden. De indexering kan niet leiden tot een verlaging van de uitoefenprijs. Uitgangspunt voor de uitoefenprijs is dat op/in de betreffende gronden en opstallen minimaal 20.000 m² BVO wordt gerealiseerd. Indien feitelijk minder BVO wordt gerealiseerd zal dat niet leiden tot een verlaging van de uitoefenprijs.
- 13.4 Fort van Venlo kan de Optie uitoefenen door middel van een per aangetekende post te verzenden schriftelijke mededeling te richten aan de Gemeente. De datum van het verzendbewijs geldt als de datum van uitoefening van de Optie.
- 13.5 De Optie kan alleen in zijn geheel ten aanzien van alle tot Fase 2 behorende gronden en opstallen worden uitgeoefend.

- 13.6 Op de verkoop en levering van de tot Fase 2 behorende gronden en opstallen is het bepaalde in de artikelen 4.1.a, 6.2, 6.3, 7.1, 7.2, 7.4 en 8 *mutatis mutandis* van toepassing, met dien verstande dat de Gemeente deze gronden en opstallen aan Fort van Venlo zal leveren, gelijk Fort van Venlo deze gronden en opstallen van de Gemeente zal afnemen, binnen vier weken nadat de Gemeente deze Bouwrijp en woonrijp heeft gemaakt (hetgeen de Gemeente zal doen uiterlijk binnen 18 maanden te rekenen vanaf de datum waarop Fort van Venlo de Optie heeft uitgeoefend) en met dien verstande dat dan aan de in artikel 8.1 genoemde functies 'wellness' wordt toegevoegd. Partijen verplichten zich op eerste verzoek van de ander alle medewerking te verlenen aan het verrichten van alle (rechts)handelingen die noodzakelijk zijn om deze Overeenkomst uit te voeren en om de overdracht en overname van de tot Fase 2 behorende gronden en opstallen te formaliseren.
- 13.7 De Optie vervalt en eindigt van rechtswege, indien de Uitoefenperiode eindigt zonder dat de Optie is uitgeoefend.
- 13.8 Indien de Optie niet wordt uitgeoefend, zal de Gemeente voordat besluiten worden genomen over de herontwikkeling van de gronden en/of opstallen in Fase 2 hieromtrent overleg voeren met Fort van Venlo. De Gemeente zal in de besluitvorming rekening houden met het belang van Fort van Venlo om het Project tot ontwikkeling te brengen respectievelijk te kunnen exploiteren.
- 13.9 Tot en met 31 december 2016 verleent de Gemeente een specifieke optie voor de in artikel 14.1 nader aangeduide gebouwen A, I en V aan Fort van Venlo. Op deze specifieke optie is het bepaalde in de artikelen 13.1, 13.2, 13.4, 13.6, 13.7 en 13.8 *mutatis mutandis* van toepassing. De door Fort van Venlo voor deze gebouwen te betalen koopprijs zal in opdracht van de Gemeente op basis van een onafhankelijke taxatie worden vastgesteld, waarvan Partijen aannemen dat de Opstallen als referentieobjecten zullen gelden. Fort van Venlo is gerechtigd om van de koop af te zien, indien uit de taxatie een aanmerkelijk hogere koopprijs blijkt.

Artikel 14 Voorkeursrecht

- 14.1 Indien de Gemeente een of meer van de gebouwen V, A en/of I zoals aangeduid in **Bijlage 3** wil overdragen, zal zij deze eerst aanbieden aan Fort van Venlo, onverminderd de in artikel 13.9 verleende optie.
- 14.2 De Gemeente doet schriftelijk mededeling aan Fort van Venlo van een voorgenomen overdracht en van het tijdvak waarin het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend. Dat tijdvak belooft vier (4) maanden te rekenen vanaf de dag van verzending van de mededeling.
- 14.3 Indien Fort van Venlo geen gebruik maakt van het voorkeursrecht is de Gemeente vrij om de in artikel 14.1 bedoelde onroerende zaak/zaken aan een derde over te dragen tegen ten minste dezelfde prijs als waarvoor zij aan Fort van Venlo is/zijn aangeboden. Indien de Gemeente tegen een lagere prijs aan een derde wil overdragen, zal eerst Fort van Venlo nogmaals gedurende twee (2) maanden in de gelegenheid worden gesteld om gebruik te maken van haar voorkeursrecht.
- 14.4 Het voorkeursrecht is niet afzonderlijk vervreemdbaar.
- 14.5 Indien Fort van Venlo geen gebruik maakt van het voorkeursrecht, zal de Gemeente voordat besluiten worden genomen over de herontwikkeling van de betreffende gebouwen hieromtrent overleg voeren met Fort van Venlo. De Gemeente zal in de besluitvorming rekening houden met het belang van Fort van Venlo om het Project tot ontwikkeling te brengen respectievelijk te kunnen exploiteren.
- 14.6 Het voorkeursrecht geldt met ingang van de datum van ondertekening van deze Overeenkomst gedurende een periode van zes (6) jaren te rekenen vanaf de Leveringsdatum.

- 14.7 Indien de in artikel 13 bedoelde Optie voor de gronden/opstallen van Fase 2 vervalt omdat deze niet in de Uitoefenperiode is uitgeoefend, geldt voor deze gronden en opstallen een voorkeursrecht overeenkomstig hetgeen in dit artikel 14 is bepaald.
- 14.8 Indien Fort van Venlo gebruik maakt van het voorkeursrecht zal de overdracht van gronden plaatsvinden binnen vier weken nadat de Gemeente deze bouwrijp heeft gemaakt. Overdracht van gebouwen zal plaatsvinden binnen vier weken na de datum van uitoefening van het voorkeursrecht.

Artikel 15 Uitgangspunten financiering

- 15.1 Partijen komen het volgende overeen met betrekking tot de financiering van Fase 1:
- a. Fort van Venlo gaat een geldleningsovereenkomst aan met een goed bekend staande Nederlandse bankinstelling voor een bedrag van [€ 35.075.000,- (vijfendertig miljoen vijfenzeventig duizend Euro)] op basis van de 'letter of intent' die als **Bijlage 9** aan deze Overeenkomst is gehecht (de "**Lening I**").
 - b. De Gemeente zal zich garant stellen voor een gedeelte van Lening I ter grootte van een bedrag van [€ 28.060.000,- (achtentwintig miljoen zestigduizend Euro)] door ondertekening van de Gemeentegarantie conform het concept dat als **Bijlage 10** aan deze Overeenkomst is gehecht.
 - c. Fort van Venlo zal voor de garantstelling door de Gemeente een marktconforme premie voldoen. De premie is berekend in overeenstemming met de Mededeling 2008/C 155/02 van de Europese Commissie en bedraagt blijkens de in **Bijlage 11** opgenomen berekening [€ 4.807.233,- (vier miljoen achthonderd en zeven duizend tweehonderd drieëndertig Euro)]. Fort van Venlo zal de premie conform het in deze bijlage opgenomen betaalschema aan de Gemeente voldoen.
 - d. De Gemeente zal aan Fort van Venlo een subsidie verlenen voor het in **Bijlage 11** opgenomen bedrag. De betreffende subsidie zal door de Gemeente worden verleend en door Fort van Venlo worden aangewend voor de kosten die op grond van artikel 41 en artikel 53 van de Algemene

Groepsvrijstellingsverordening (EU) nr. 651/2014 van de Europese Commissie voor steunverlening in aanmerking komen.

- e. De overige voor de realisatie/afbouw van Fase 1 (exclusief eigen investeringen van huurders) benodigde financiële middelen die op basis van het Projectplan zijn begroot op [€ 4.700.000,- (vier miljoen zeventhonderd duizend Euro)], zoals opgenomen in **Bijlage 11** (Document Financiering Fase 1), zal Fort van Venlo van haar (indirecte) aandeelhouders verkrijgen. Indien deze middelen in de vorm van een lening ter beschikking komen (in plaats van kapitaal), zal de lening zijn achtergesteld bij de Lening I zo lang de Gemeentegarantie van kracht is. De rente ad 3% is niet achtergesteld, maar zal uitsluitend worden betaald indien de vrij beschikbare gelden (kashelden en banksaldi) van Fort van Venlo ten minste € 300.000,- (driehonderd duizend Euro) bedragen en de opbouw van liquide middelen en eigen vermogen plaatsvindt zoals is voorzien in het Document Financiering Fase 1 (teneinde na 12 jaar een solvabiliteit van 30% te bereiken). Indien daarvan geen sprake is wordt rente bijgeschreven en betaald zodra alsnog aan de liquiditeitseisen wordt voldaan.
- f. Bij het volstorten van het depot, dat op grond van de 'letter of intent' voor de Lening I bij de kredietgever dient te worden gestort, zal Fort van Venlo uitsluitend eigen middelen dan wel middelen van haar aandeelhouders aanwenden.
- g. Uiterlijk zes maanden voor het einde van de termijn van twaalf jaren als opgenomen in de sub b. bedoelde Gemeentegarantie zal Fort van Venlo de Gemeente informeren over de wijze waarop de (her)financiering van het Project zal plaatsvinden.

- 15.2 De Gemeente en Fort van Venlo komen hierbij overeen dat de Gemeente uit hoofde van de Gemeentegarantie een voorwaardelijke regresvordering heeft op Fort van Venlo en dat die regresvordering onvoorwaardelijk wordt indien en op het moment dat de Gemeente uit hoofde van de Gemeentegarantie door de bank wordt aangesproken tot betaling en betaling plaatsvindt c.q. enig vermogensbestanddeel ten laste van de Gemeente wordt uitgewonnen door de kredietverlener. De Gemeente zal in dat geval haar onvoorwaardelijk geworden regresvordering,

inclusief de daaraan verbonden nevenrechten en de in dat kader door Fort van Venlo gestelde zekerheden, kunnen uitoefenen.

- 15.3 Fort van Venlo aanvaardt uitdrukkelijk dat de pand- en/of hypotheekrechten die zij aan de Gemeente heeft verstrekt en/of zal verstrekken tevens tot zekerheid strekken ter voldoening van de in artikel 15.2 bedoelde regresvordering en dat de Gemeente zich ter zake zodanige regresvordering kan verhalen op de opbrengst van de aan haar verpande c.q. verhypothekerde goederen. De Gemeente en Fort van Venlo komen hierbij overeen dat de hier bedoelde regresvorderingen geen regresvorderingen zijn als bedoeld in de wet maar dat het contractuele regresvorderingen betreffen die door ondertekening van deze Overeenkomst ontstaan. Door ondertekening van deze Overeenkomst door de Partijen ontstaat een rechtsverhouding tussen de Gemeente en Fort van Venlo, waaruit de regresvordering voortvloeit.
- 15.4 Tot meerdere zekerheid voor de hiervoor bedoelde regresvordering van de Gemeente, indien deze door de bank tot betaling uit hoofde van de Gemeentegarantie wordt aangesproken, zal Fort van Venlo:
- a. voorafgaand aan ondertekening van deze Overeenkomst zorg hebben gedragen voor het stellen van een op eerste verzoek van de Gemeente uitkeerbare bankgarantie door een Nederlandse bankinstelling ter hoogte van een bedrag gelijk aan één jaar aflossing en rente. Deze bankgarantie geldt tevens tot zekerheid voor de betaling van de kosten als bedoeld in artikel 7.5;
 - b. bij levering van de Onroerende Zaken een eerste recht van hypotheek op de Onroerende Zaken aan de Gemeente verstrekken conform de hypotheekakte, waarvan het ontwerp als **Bijlage 12** aan deze Overeenkomst is gehecht, alsmede;
 - c. ervoor zorg dragen dat Interborgh BV, alsmede haar dochtervennootschappen, en Twister Media Group BV voorafgaande aan het aantrekken van Lening I een concerngarantie aan de Gemeente verstrekken door ondertekening van de Concerngarantie in overeenstemming met het concept dat als **Bijlage 13** aan deze Overeenkomst is gehecht. De Gemeente en Fort van Venlo zullen de concerngarantie medeondertekenen en zullen

verder alle handelingen verrichten en alle documenten tekenen die nodig zijn om uitvoering te geven aan deze Overeenkomst.

- 15.5 Indien Fort van Venlo niet conform Planning het Project realiseert en de Gemeente deze Overeenkomst ontbindt op grond van artikel 7.5 of 17.2 dan wel gebruik maakt van haar recht om conform artikel 7.6 terug levering te verlangen zal de Lening I in één keer worden afgelost voor zover dat mogelijk is met de beschikbare middelen, tenzij de Gemeente en de geldlener overeenstemming bereiken over een overname van de Lening I door de Gemeente.
- 15.6 De stichtingskosten van het Project zullen ten minste € 45.000.000,- (vijfenvestig miljoen euro) bedragen, inclusief de eigen investeringen van de (toekomstige) huurders in de nieuw op te richten gebouwen en de Opstallen. Fort van Venlo zal de Gemeente voorafgaande aan de Leveringsdatum schriftelijke documentatie verschaffen omtrent de vereiste omvang van de tot dat moment bekende investeringen in de nieuw op te richten gebouwen en de Opstallen die door haar, op basis van een op het DO gebaseerde en gespecificeerde stichtingskostenbegroting, alsmede door de huurders op basis van huurcontracten, zullen worden gedaan.
- 15.7 Fort van Venlo zal de nieuw op te richten gebouwen en de Opstallen op basis van een normale marktconforme bedrijfsvoering exploiteren. Eventuele winsten die Fort van Venlo behaalt met de exploitatie van de nieuw op te richten gebouwen en de Opstallen zullen binnen het Project worden besteed of als reserve door Fort van Venlo worden aangehouden. Fort van Venlo verbindt zich om, zo lang de Gemeentegarantie van kracht is, geen winstuitkeringen (contant of in natura) aan haar aandeelhouders doen en haar kapitaal niet te verminderen. Transacties tussen de aandeelhouders van Fort van Venlo en/of aan hen verbonden (rechts)personen enerzijds en Fort van Venlo anderzijds (zoals het ter beschikking stellen van management en faciliteiten) zullen uitsluitend op zakelijke, marktconforme voorwaarden plaatsvinden.
- 15.8 Fort van Venlo zal de Gemeente jaarlijks een afschrift van haar jaarrekening verstrekken ten behoeve van de verantwoording van de in dit artikel genoemde

verplichtingen. De jaarrekening zal telkens uiterlijk binnen 30 dagen na vaststelling ervan en binnen 6 maanden na einde boekjaar aan de Gemeente worden verstrekt.

- 15.9 Fort van Venlo zal Lening I aanwenden en de overige financiële middelen ten behoeve van de realisatie van Fase 1 inbrengen in overeenstemming met de financiële planning die in **Bijlage 11** ("Document Financiering Fase 1") bij deze Overeenkomst is opgenomen.

Artikel 16 Kostenverhaal

- 16.1 Door uitvoering te geven aan deze Overeenkomst wordt voorzien in verhaal van de kosten voor de grondexploitatie ten behoeve van het Project als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening door de Gemeente op Fort van Venlo.

Artikel 17 Looptijd, beëindiging, ontbindende voorwaarden

- 17.1 Deze Overeenkomst treedt in werking zodra deze door de Partijen is ondertekend en duurt totdat Partijen aan al hun uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen hebben voldaan, met dien verstande dat de in artikel 11.5 opgenomen verplichting vanaf de ingangsdatum van deze Overeenkomst tot ten minste 10 jaar na het moment van opening van Fase 1 -welk moment Partijen schriftelijk zullen vastleggen- van kracht zal blijven.
- 17.2 Onverminderd haar rechten op grond van de wet, heeft de Gemeente het recht om deze Overeenkomst onmiddellijk en zonder opzegtermijn schriftelijk te ontbinden, indien:
- a. aan Fort van Venlo surseance van betaling wordt verleend;
 - b. het faillissement van Fort Venlo is aangevraagd;
 - c. Fort van Venlo wordt ontbonden of geliquideerd; of
 - d. Fort van Venlo een of meer verplichtingen uit de Overeenkomst niet nakomt en deze toestand blijft voortduren na schriftelijke ingebrekestelling waarbij een termijn van ten minste 30 dagen voor nakoming is gesteld en tenzij de

aard van de tekortkoming de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

- 17.3 Onverminderd haar rechten op grond van de wet, heeft Fort van Venlo het recht om deze Overeenkomst onmiddellijk en zonder opzegtermijn schriftelijk te ontbinden, indien de Gemeente een of meer verplichtingen uit de Overeenkomst niet nakomt en deze toestand blijft voortduren na schriftelijke ingebrekestelling waarbij een termijn van ten minste 30 dagen voor nakoming is gesteld en tenzij de aard van de tekortkoming de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 17.4 Verplichtingen welke naar hun aard bestemd zijn om ook na beëindiging van deze Overeenkomst voort te duren, waaronder de verbintenissen uit artikel 19, blijven na beëindiging van deze Overeenkomst onverminderd van kracht.

Artikel 18 Exclusiviteit

- 18.1 Het is Fort van Venlo slechts toegestaan rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst aan derden over te dragen na schriftelijke toestemming van de Gemeente en indien de noodzakelijke waarborgen worden getroffen tot nakoming van deze Overeenkomst.

Artikel 19 Geheimhouding

- 19.1 Elke Partij zal hetgeen waarvan hij in verband met het sluiten of de uitvoering van deze Overeenkomst kennis krijgt op geen enkele wijze aan een derde openbaren. De vorige zin geldt niet voor zover openbaarmaking noodzakelijk is met het oog op de uitoefening van de rechten van de openbaar makende Partij uit deze Overeenkomst of verplicht is op grond van de wet of een bindende uitspraak van de rechter of een overheidsorgaan.

Artikel 20 Uitsluiten vernietiging

- 20.1 Partijen doen hierbij onherroepelijk afstand van hun recht om deze Overeenkomst op grond van de artikelen 6:228 e.v. BW (dwaling) en/of 6:258 e.v. BW (onvoorziene omstandigheden) geheel of gedeeltelijk te vernietigen of te ontbinden, of gehele of gedeeltelijke vernietiging of ontbinding van deze Overeenkomst op grond van deze artikelen te vorderen.

Artikel 21 Vormering

- 21.1 Partijen zullen de Notaris verzoeken om deze Overeenkomst in te schrijven in de openbare registers op de wijze zoals voorzien in artikel 7:3 BW.

Artikel 22 Toepasselijk recht, geschillen

- 22.1 Deze Overeenkomst en de hieruit voortvloeiende rechten en verplichtingen worden uitsluitend beheerst door Nederlands recht.
- 22.2 Partijen zijn gehouden om eventuele geschillen die verband houden met deze Overeenkomst bij uitsluiting voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement Amsterdam.

Artikel 23 Slotbepalingen

- 23.1 Door ondertekening van deze Overeenkomst vervallen alle eerdere schriftelijke of mondelinge overeenkomsten over het onderwerp van deze Overeenkomst en kunnen daaraan geen rechten meer worden ontleend.
- 23.2 De bijlagen bij de Overeenkomst vormen een geheel met de Overeenkomst en zijn onlosmakelijk daarmee verbonden. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de bij de Overeenkomst behorende bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

- 23.3 Wijzigingen en of aanvullingen op de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.
- 23.4 Indien een bepaling van de Overeenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst niet aan. Partijen zijn gehouden om nietige of vernietigde bepalingen te vervangen door wel geldige bepalingen met zoveel mogelijk dezelfde strekking.
- 23.5 Het nalaten van een Partij om enige actie te nemen waartoe de Partij krachtens deze Overeenkomst gerechtigd is, zal niet worden uitgelegd als het doen van afstand van recht.
- 23.6 Op de in de Overeenkomst geldende termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 23.7 Alle in deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij expliciet anders is bepaald.

Artikel 24 Bijlagen

- 24.1 Van deze Overeenkomst maken de volgende bijlagen deel uit:
- 1.** Projectplan
 - 2.** Notitie Technisch Overleg
 - 3.** Situatietekening Fase 2 en gebouwen V, A en I
 - 4.** Planning
 - 5.** Rapport Karres en Brands Landschapsarchitecten BV (Fase 1)
 - 6.** Uitgangspunten oeververbinding
 - 7.** Koop-/leveringsakte
 - 8.** Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012
 - 9.** Letter of Intent
 - 10.** Gemeentegarantie
 - 11.** Document Financiering Fase 1

12. Hypotheekakte

13. Concerngarantie

[pagina met handtekeningen volgt]

CONCEPT

Aldus overeengekomen en ondertekend te Venlo op [..] 2016,

Gemeente Venlo:

A.C. Scholten
Burgemeester

Fort van Venlo Vastgoed BV:

Akerpoort Beheer BV
H.P. Meijer
Directeur

TMG Holding BV
M.A. Vaessen
Directeur