

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Vitaal Vogelenzang

Sport Vereniging Vogelenzang/Tennis Vereniging Vogelenzang

Gemeente Bloemendaal

Leidschendam, 13 juli 2020

Uitsluitend voor discussiedoeleinden

Inhoudsopgave

Ondergetekenden	3
Overwegende dat	3
Verklaren te zijn overeengekomen als volgt	4
Artikel 1. Doel van de Overeenkomst	4
Artikel 2. Algemene- en planinhoudelijke uitgangspunten.....	4
Artikel 3. Programma van eisen.....	5
Artikel 4. Projectgroep en communicatie	6
Artikel 5. Vervolgproces	7
Artikel 6. Duur en tussentijdse beëindiging Overeenkomst.....	7
Artikel 7. Overdracht contractpositie.....	8
Artikel 8. Geschillen	9
Artikel 9. Bijlagen	9
Overeengekomen	9

Ondergetekenden

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Bloemendaal**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **<nummer>**, gevestigd aan de **<adres>** te **<postcode>** Bloemendaal, te dezen op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door **<functie> <naam>**, als gevolg van een aanwijzing van haar burgemeester **<naam>**, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **<datum>**,

- hierna te noemen '**Gemeente**'

en
2. **Sport Vereniging Vogelenzang/Tennis Vereniging Vogelenzang**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **<nummer>**, gevestigd aan de **<adres>** te **<postcode> <plaats>**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **<functie> <naam>**,

- hierna te noemen '**SVV/TVV**'

ondergetekenden hierna gezamenlijk ook aan te duiden als '**Partijen**'.

Overwegende dat

- A. De gemeenteraad van Bloemendaal in het najaar van 2016 opdracht heeft gegeven om middels verschillende projecten de leefbaarheid en kwaliteit van Vogelenzang te verbeteren.
- B. Eén van deze projecten, genaamd 'Vitaal Vogelenzang', de herontwikkeling betreft van het zuidwestelijk gedeelte van het dorp, waar Tennis Vereniging Vogelenzang (hierna: '**TVV**') en Sport Vereniging Vogelenzang (hierna: '**SVV**') gehuisvest zijn, ten behoeve van woningbouw. SVV is met twee wedstrijdvoetbalvelden, één trainingsveld en een clubgebouw in het plangebied gevestigd. TVV is met zeven gravel tennisbanen en een clubgebouw in het plangebied gevestigd
- C. De Gemeente, mede op basis van een intensief participatietraject in de Denktank Vogelenzang, besloten heeft een ontwikkelscenario voor het gebied genaamd 'Bestaande Stenen' verder te onderzoeken.
- D. Dit scenario ter facilitering van de woningbouw (gedeeltelijke) herhuisvesting van SVV en/of TVV noodzakelijk is. Deze (gedeeltelijke) herhuisvesting wordt hierna aangeduid als '**Project**'.
- E. De gemeente, SVV en TVV reeds enige tijd gezamenlijk in de werkgroep 'Sport', welke voort is gekomen uit de Denktank Vogelenzang, overleg voeren over de mogelijkheden, afspraken en voorwaarden voor deze herhuisvesting.
- F. Hieruit is de mogelijkheid van een gezamenlijk clubhuis, heringericht gezamenlijk sportcomplex en de nadere samenwerking van beide verenigingen voortgekomen. SVV en TVV hebben reeds een aanvang gemaakt voor het opstellen van kaders hiervoor in het document 'Samenwerking TVV & SVV in Sportkantine' van **bijlage 1** (hierna: '**Samenwerkingsdocument**').

- G. De gemeente voornemens is het derde kwartaal van 2020 een uitdraag te doen voor het vinden van een marktpartij die de herontwikkeling van het gebied waar SVV en TVV gehuisvest zijn op zich neemt (hierna: 'Herontwikkelaar'). Hiertoe dient het door SVV en TVV opgestelde Samenwerkingsdocument verder uitgewerkt te worden, onder anderen met financiële randvoorwaarden. Dit uitgewerkte Samenwerkingsdocument wordt hierna aangeduid als 'PvE'.
- H. Partijen nadere afspraken wensen te maken over de onderlinge samenwerking en de samenwerking met de te selecteren marktpartij in het kader van Vitaal Vogelenzang.
- I. Partijen hun afspraken hieromtrent schriftelijk vast willen leggen door middel van deze samenwerkingsovereenkomst (hierna: 'Overeenkomst').

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt

Artikel 1. Doel van de Overeenkomst

Doel van de Overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande de realisatie van het Project, betreffende in ieder geval de uitwerking van:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
- b. de algemene- en planinhoudelijke uitgangspunten met betrekking tot het Project;
- c. de wijze waarop partijen de komende periode samenwerken aan het Project;
- d. de voorwaarden waaronder TVV/SVV medewerking verleent aan de plannen van de Herontwikkelaar voor de realisatie van het Project;
- e. de looptijd van de Overeenkomst.

een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

Artikel 2. Algemene- en planinhoudelijke uitgangspunten

- 2.1 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. besluit gemeenteraad Bloemendaal, de dato 27 september 2018 (**bijlage 2**);
 - b. het Ruimtelijk Programma van Eisen Vitaal Vogelenzang, de dato augustus 2020 (**bijlage 3**);
 - c. Het Samenwerkingsdocument (**bijlage 1**);
- 2.2 Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst (en eventuele daaruit voortvloeiende vervolgovereenkomsten) uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:
 - a. Gemeente is eigenaar van de gronden waarop SVV/TVV is gehuisvest en is opdrachtgever voor de realisatie van het Project door de opdrachtnemer, in casu de Herontwikkelaar.
 - b. SVV en TVV zijn eigenaar van de opstallen op het sportcomplex, erfpachter van de ondergrond van opstallen, huurder van de ondergrond van sportvelden en gebruiker van het bestaande en toekomstige sportcomplex. SVV en TVV maken afspraken over de samenwerking met en de realisatie van het Project door Gemeente.
- 2.3 Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten laat onverlet dat de Gemeente gehouden is 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 de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten.
- 2.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente niet tot vergoeding van schade, kosten en interesten aan de andere Partijen is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten – of van de uitwerking van de Programma's van Eisen.
- 2.5 Elk der Partijen draagt alle ter uitvoering van deze Overeenkomst (waaronder de uitwerking van de Programma's van Eisen) door hem gemaakte en nog te maken (interne en externe) kosten zelf - waaronder begrepen eventuele kosten voor de inschakeling van externe deskundigen - behoudens eventuele andersluidende schriftelijke afspraken.

Artikel 3. Programma van eisen

- 3.1 Partijen stellen gezamenlijk op basis van het Samenwerkingsdocument, met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals in het voorgaande artikel neergelegd, het PvE op.
- 3.2 Het PvE betreft de ruimtelijke en financiële voorwaarden, waaronder **SVV/TVV** instemt met medewerking met de Herontwikkelaar aan de realisatie van het Project. Het PvE omvat ten minste de volgende elementen:
- i. Ten behoeve van SVV anderhalf voetbalveld (een hoofdveld en een trainingsveld) voorzien van kunstgras, belijning, verlichting en afrastering.
 - ii. Ten behoeve van TVV vijf all weather (Top Clay of vergelijkbaar, wegens kostenoverwegingen gezien de lage onderhoudskosten van dit type) tennisbanen, voorzien van verlichting, drainage en beregening vanuit waterpompinstallatie en afrastering van banen en park.
 - iii. De lay-out van het park is geschetst in de **bijlage 1** in een Noord variant en een Zuidvariant. Deze twee varianten zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeenteraad van Bloemendaal als onderdeel van het voorstel voor de herontwikkeling Vitaal Vogelenzang. Hierbij zal de gemeenteraad een keuze maken voor één van beide varianten.
 - iv. Een gemeenschappelijke clubhuis voor SVV en TVV met een vloeroppervlak van 400 vierkante meter. De ruimtelijke/functionele indeling zowel als de inrichting en aankleding van het clubhuis is gespecificeerd in het Samenwerkingsdocument.
 - v. Een aparte externe ruimte met een vloeroppervlak van 100 vierkante meter ten behoeve van werkplaats, materiaalopslag en afvalcontainers.
 - vi. Het beheer, eigendom exploitatie en onderhoud van het sportcomplex en het clubhuis worden op een voor de Gemeente, SVV en TVV op een (financieel) haalbare, duurzame en tijdsbestendige wijze georganiseerd.
 - vii. De planning van de realisatie van het Project dient rekening te houden met de continuïteit van de sportverenigingen. De Gemeente en de Herontwikkelaar stemmen derhalve de plannings omtrent de realisatie van het Project af met

- SVV & TVV om rekening te houden met de speelschema's van beide verenigingen.
- viii. De Gemeente is met betrekking tot de realisatie van het Project verantwoordelijk voor de selectie, opdracht en aansturing van de Herontwikkelaar en daarmee ook als opdrachtgever voor de realisatie van het sportpark. SVV & TVV mogen erop vertrouwen dat Gemeente de naleving van de afspraken en turn-key oplevering conform het PvE door de Herontwikkelaar zal bewaken en de nakoming ervan zal handhaven.
- ix. De Gemeente financiert de realisatie van het Project vanuit de opbrengst van de grondverkoop. SVV en TVV zijn, als gebruikers van het huidige en nieuwe sportcomplex, derhalve niet aansprakelijk voor de kosten c.q. investeringen ten behoeve van de realisatie van het Project conform het PvE .
- 3.3 Het in lid 2 van dit artikel bepaalde betreft de uitgangspunten voor het op te stellen PvE en de verdere realisatie van het Project. Slechts met toestemming van de Gemeente, TVV en SVV is marginale wijziging/afwijking van deze uitgangspunten mogelijk. Genoemde partijen zullen deze toestemming niet in onredelijkheid onthouden.
- 3.4 Partijen leggen het opgestelde PvE binnen een nader te bepalen periode voor aan haar beslissingsbevoegde organen.
- 3.5 Nadat over de in het vorige lid genoemde zaken overeenstemming is bereikt binnen de Projectgroep van Artikel 4, legt de Projectgroep de resultaten voor aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
- 3.6 Uiterlijk op <datum>, of zoveel eerder als redelijkerwijs mogelijk, zullen de definitieve Programma's van Eisen ter beoordeling voorgelegd worden aan deze beslissingsbevoegde organen van Partijen. Op basis hiervan zullen de beslissingsbevoegde organen van Partijen ieder voor zich een afweging maken en volledig onafhankelijk van elkaar besluiten of zij van mening zijn dat sprake is van een integraal haalbaar Project.

Artikel 4. Projectgroep en communicatie

- 4.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst richten Partijen een Projectgroep op.
- 4.2 De Projectgroep bestaat uit:
- | | |
|--------------------|----------------------|
| Helen Amerika | Gemeente Bloemendaal |
| René Arendse | Gemeente Bloemendaal |
| Reinier Veldhuizen | SVV |
| Dico van der Meer | TVV |
- 4.3 Besluiten binnen de Projectorganisatie worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke aan de projectgroep deelnemende partij aanwezig is. Iedere vertegenwoordigde partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers.
- 4.4 Het voorzitterschap en het secretariaat in de Projectgroep berusten bij de Gemeente. Van alle overleggen die in de Projectgroep worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De Projectgroep komt eenmaal per vier weken bijeen, of zo vaak als Partijen het nodig achten.
- 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 betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt. Een en ander behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures.

Artikel 5. Vervolgproces

- 5.1 Indien de beslissingsbevoegde organen van Partijen het PvE als bedoeld in **Artikel 3** vaststellen en tot de conclusie komen dat er sprake is van een integraal haalbaar plan, committeert de Gemeente zich eraan deze Overeenkomst en het PvE kaderstellend onderdeel uit te laten maken van de uitvraag voor de herontwikkeling van het zuidwestelijk deel van Vogelenzang en de daarop volgende overeenkomst met een marktpartij. Dit houdt in dat de Gemeente enkel een marktpartij kan selecteren die aan het PvE voldoet.
- 5.2 Na de in lid 1 van dit Artikel bedoelde selectie van de Herontwikkelaar dient het PvE nader uitgewerkt te worden tot een Definitief Ontwerp. De Gemeente draagt ervoor zorg dat **SVV/TVV** voor zover zij dit wenst deel neemt aan de nader te bepalen overlegstructuur met de te selecteren marktpartij voor de verdere uitwerking van de plannen van de ontwikkelaar. Deze overlegstructuur zal vergelijkbaar zijn met de Partijen genoegzaam bekende samenwerking in de Werkgroep Sport en deze Overeenkomst. Communicatie tussen de Herontwikkelaar en **SVV/TVV** verloopt enkel gezamenlijk met of via de Gemeente, gezien haar rol als opdrachtgever aan de Herontwikkelaar.
- 5.3 **SVV/TVV** spant zich ten volste in voor het sluiten van een nader op te stellen (vervolg)overeenkomst met de te selecteren ontwikkelaar als bedoeld in lid 1, voor zover dit benodigd is voor de realisatie van de (bouw)plannen van de ontwikkelaar en verdere exploitatie van het Project.
- 5.4 **SVV/TVV** committeert zich eraan volledig mee te werken aan de realisatie en verdere exploitatie van het Project als bedoeld in lid 1 t/m 3 van dit Artikel voor zover deze binnen de (indicatieve) kaders van deze Overeenkomst en het PvE plaatsvindt en haar medewerking niet op onredelijke gronden te onthouden.
- 5.5 **<Uiterlijke datum waarop de uitgangspunten uit deze overeenkomst geldig zijn>**
- 5.6 **<PM planning vervolgproces>**

Artikel 6. Duur en tussentijdse beëindiging Overeenkomst

- 6.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:
- de gemeenteraad van Bloemendaal uiterlijk op **<datum>** besluit tot goedkeuring van deze Overeenkomst;
 - de algemene ledenvergadering van **SVV/TVV** uiterlijk op **<datum>** besluit tot goedkeuring van deze Overeenkomst.
- 6.2 Deze Overeenkomst loopt in beginsel tot het moment afronding van de realisatie van het Project.
- 6.3 (Gedeeltelijke) tussentijdse ontbinding van deze Overeenkomst is mogelijk indien Partijen op enig moment tot de gezamenlijke conclusie komen dat geen integraal haalbaar plan mogelijk is voor het Project. Partijen leggen hun gezamenlijke besluit tot ontbinding in dit geval schriftelijk vast.

- 6.4 Ieder der Partijen kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:
- Partijen er niet in slagen om uiterlijk op <datum> de resultaten als bedoeld in Artikel 3 door de Projectgroep ter beoordeling aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen te laten voorleggen;
 - Partijen er niet in slagen om uiterlijk op <datum> alle beslissingsbevoegde organen van Partijen tot de conclusie te laten komen dat sprake is van een haalbaar plan voor het Project;
 - De Gemeente er niet in slaagt om uiterlijk <aantal> maanden na afronding van het PvE een vervolgovereenkomst met een marktpartij als bedoeld in Artikel 5 lid 2 te sluiten.
- Voornoemde uiterste termijnen/data kunnen in onderling overleg tussen Partijen worden verlengd, in welk geval Partijen die verlenging bij aangetekend schrijven aan elkaar bevestigen.
- 6.5 De Gemeente kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren als:
- (één der) Partijen surseance van betaling aanvraagt, diens faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
 - de Gemeente niet binnen een nader vast te stellen periode overgaat tot een uitvraag aan een ontwikkelaar voor de transformatie van Pand als bedoeld in Artikel 5 lid 2;
 - de Gemeente tot de conclusie komt dat er geen sprake is van een haalbaar Project binnen de gestelde kaders en uitgangspunten.
- 6.6 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. Partijen kunnen daarbij schriftelijk besluiten tot het verlengen van voornoemde uiterste termijnen.
- 6.7 Een tussentijdse ontbinding conform het in dit artikel bepaalde geschiedt in beginsel zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat en zonder dat Partijen ter zake enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en/of interesten hoe dan ook genaamd jegens elkander kunnen doen gelden. Reeds betaalde bijdragen als bedoeld in Artikel 2 worden dan ook niet gerestitueerd en/of blijven te allen tijde verschuldigd.

Artikel 7. Overdracht contractpositie

Het is SVV/TVV niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen, welke voortvloeien uit deze overeenkomst aan een derde over te dragen.

Artikel 8. 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 Haarlem.

Artikel 9. Bijlagen

De volgende onverbreekelijk bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze overeenkomst:

1. Samenwerking TVV & SVV in Sportkantine, de dato 20 februari 2020;
2. Besluit gemeenteraad Bloemendaal, de dato 27 september 2018;
3. Ruimtelijk Programma van Eisen Vitaal Vogelenzang, de dato <datum>.

Overeengekomen

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te Vogelenzang, <datum>

Gemeente

SVV/TVV

.....
<naam ondertekeningsbevoegde>

.....
<naam ondertekeningsbevoegde>