

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Inzake de ontwikkeling en realisering van een nieuw verenigingsgebouw voor Al-Ansaar in het St. Jozefpark te Hillegom.

GEMEENTE HILLEGOM			
Nummer:			
Datum : 21 JUL 2009			
Route :			afgedaan
RO			

De ondergetekenden:

Sint Jozef en Sint Martinus Parochie, gevestigd te Hillegom, Hoofdstraat 137, 2182 EN Hillegom, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de vicevoorzitter, de heer C.A.A. Jongbloed en de secretaris, de heer J.H.J. Dierikx, hierna te noemen de **Parochie**;

en

Vereniging Al-Ansaar, gevestigd te Hillegom, Mgr. Van Leeuwenlaan 11a, 2182 EM Hillegom, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer R. El Mahdadi en de secretaris, de heer J. Oulhadj hierna te noemen **Al Ansaar**;

en

De gemeente Hillegom, in deze vertegenwoordigd door wethouder, de heer J.G. Weijers, daartoe gemachtigd door de burgemeester ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van 14 juli 2009 van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom, hierna te noemen de **Gemeente**;

en

Ontwikkelingscombinatie St. Jozef, bestaande uit Woonstichting Stek, Horsman & Co Vastgoed II BV en Woningstichting Eigen Haard, in deze vertegenwoordigd door de directeur van Horsman & Co Vastgoed, de heer H. van Leeuwen, hierna te noemen de **ontwikkelingscombinatie**;

Hierna tezamen te noemen 'partijen'

In aanmerking nemende dat:

- De Parochie eigenaar is van gronden gelegen aan de Leidsestraat, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie C nummer 4078 met een totale oppervlakte van 10.455m² (zie bijlage 1);
- Warmerdam eigenaar is van gronden gelegen aan de Brouwerslaan, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie C nummer 4015 met een totale oppervlakte van 1.738m² (zie bijlage 1);

samenwerkingsovereenkomst nieuwbouw Al Ansaar
versie 13 juli 2009

- De Gemeente eigenaar is van gronden gelegen aan de Mgr. Van Leeuwenlaan en de Brouwerslaan, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie C nummer 3475, 1888, 2519 en 3417 met een totale oppervlakte van 5.192m² (zie bijlage 1);
- Zowel de Parochie/ontwikkelingscombinatie als ook de Gemeente een deel van genoemde gronden wensen te herontwikkelen tot een parkachtige woonomgeving onder de werknaam St. Jozefpark en partijen bereidt zijn zich daarvoor in te spannen.
- De ontwikkelingscombinatie naar aanleiding hiervan het initiatief heeft genomen om een stedenbouwkundige verkenning te laten uitvoeren naar de mogelijkheden van het ontwikkelen en realiseren van een integraal plan voor woningbouw en andere functies in het St. Jozefpark en daartoe een samenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan.
- De Gemeente inhoud wenst te geven aan de Buurtvisie 2001, de motie van de raad van 12 juli 2007 en aan het raadsbesluit van 8 januari 2009 en daarom realisering van een nieuw verenigingsgebouw voor Al Ansaar in het St. Jozefpark voorstaat;
- De Parochie heeft aangegeven een alternatieve locatie voor deze nieuwbouw beschikbaar te hebben (zie diagonaal gearceerde gronden in bijlage 1) welke een integrale ontwikkeling van het gehele St. Jozefpark in de toekomst mogelijk laat zijn, en vooruitlopende op de verdere uitwerking hiervan bereid is deze locatie te verkopen aan Al Ansaar.
- Het Bisdom Rotterdam, middels het verstrekken van een bisschoppelijke machtiging (zie bijlage 2), akkoord is met deze voorgenomen verkoop door de Parochie.
- De Gemeente zich zal inspannen de benodigde planologische procedure voor de realisatie van het nieuwe verenigingsgebouw van Al Ansaar op deze gronden op te starten en bereid is een deel van haar gronden aan de Brouwerslaan te ruilen met Warmerdam (zie horizontaal gearceerde gronden in bijlage 1).

Partijen verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1 Algemeen

- 1.1 De overeenkomst heeft tot doel om Al Ansaar in de gelegenheid te stellen haar bouwplan voor een nieuw verenigingsgebouw op de voorgestelde alternatieve locatie verder te ontwikkelen. Een en ander met inachtneming van de gemeentelijke kaders, zoals verwoord in de Buurtvisie 2001, de motie van de raad van 12 juli 2007 en het raadsbesluit van 8 januari 2009 alsmede nog vast te stellen beeldkwaliteitseisen voor het verenigingsgebouw.
- 1.2 De ontwikkeling van het bouwplan geschiedt voor rekening en risico van Al Ansaar. Indien er door Al Ansaar geen bouwvergunning wordt verkregen, kan Al Ansaar bij de Parochie aanspraak maken op een vergoeding van de door Al Ansaar gemaakte kosten en eventuele schade als gevolg van het niet doorgaan van het bouwplan op de alternatieve locatie tot een maximum van € 7.000,-.

samenwerkingsovereenkomst nieuwbouw Al Ansaar
versie 13 juli 2009

- 1.3 De Parochie/ontwikkelingscombinatie, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de door de gemeente gemaakte planvoorbereidingskosten ten behoeve van de toetsing van de stedenbouwkundige verkenning in de periode januari – juli 2009 ter grootte van € 27.950,- zal vergoeden en dat deze declarabel zijn na ondertekening van de overeenkomst.

2 Verkoopvoorwaarden gronden Al Ansaar

De gronden, groot ca. 500m², ten behoeve van de realisatie van een nieuw verenigingsgebouw voor Al Ansaar worden in eigendom overgedragen van de Parochie naar Al Ansaar op grond van de verkoopwaarden zoals opgenomen in dit artikel.

2.1 Juridische levering van het verkochte

- a. De voor de juridische levering vereiste notariële akte zal uiterlijk 1 maand, nadat is komen vast te staan dat de gemeenteraad zich positief heeft uitgesproken over de alternatieve vestigingsplaats voor het nieuwe verenigingsgebouw voor Al Ansaar (zie diagonaal gearceerde gronden in bijlage 1) worden verleden.
- b. Vanaf het moment van juridische levering tot aan het moment van feitelijke ter beschikkingstelling blijven de gronden om niet in gebruik bij de huidige eigenaren.

2.2 Feitelijke ter beschikkingstelling en staat van het verkochte

- a. De ter beschikkingstelling van het verkochte aan Al Ansaar vindt plaats op de dag van het verkrijgen van een bruikbare bouwvergunning of zoveel eerder of later als partijen schriftelijk overeenkomen.
- b. Het verkochte wordt, in de staat waarin het zich bij ondertekening van de overeenkomst bevindt, opgeleverd.
- c. Het is de Parochie onbekend of op het verkochte een sanering dient plaats te vinden. Gezien het gebruik als moestuin in het verleden is de verwachting dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Alvorens tot juridische levering wordt overgegaan zal door en voor rekening van verkopende partijen een verkennend bodemonderzoek op de locatie worden uitgevoerd conform de NEN 5740.
- d. Indien uit het verkennend onderzoek blijkt dat de gronden gesaneerd moeten worden zal de verkopende partij de kosten van deze sanering voor zijn rekening nemen. Dit met inachtneming van artikel 4.2.

2.3 Inrichting benodigde parkeerplaatsen

Nabij het nieuwe verenigingsgebouw wordt voorzien in circa 20 openbare parkeerplaatsen zoals met een P weergegeven op bijlage 3. Deze worden in eerste instantie op kosten van de gemeente aangelegd, beheerd en onderhouden. Indien de ontwikkelingscombinatie een bruikbare bouwvergunning verkrijgt voor de door haar te initiëren integrale planontwikkeling zijn de kosten van aanleg van deze parkeerplaatsen voor rekening van de ontwikkelingscombinatie.

2.4 Planschade

Uit een interne gemeentelijke analyse is gebleken dat de optredende planschade als gevolg van nieuwbouw van het verenigingsgebouw op de alternatieve locatie gering zal zijn omdat, de gehele locatie al de bestemming "maatschappelijke doeleinden" heeft en er met betrekking tot uitzicht/bezinning geen noemenswaardige beperkingen zullen optreden.

Handwritten signatures and initials of the parties involved in the agreement, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with a small '3' next to them.

Onder planschade wordt verstaan de schade die op grond van afd. 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt. Indien er, als gevolg van de voor de nieuwe huisvesting van Al Ansaar op de alternatieve locatie, toch planschades ontstaan welke hoger zijn dan die welke zouden optreden bij situering op de huidige locatie (Mgr. Van Leeuwenlaan 11a), zijn deze voor rekening van de Parochie. Planschade tot een hoogte van de schade die zou optreden bij situering op de huidige locatie, is voor rekening van de gemeente.

Om inzicht te krijgen in deze mogelijke planschades zal er, voor indiening van de aanvraag om een bouwvergunning, in opdracht van de Parochie een planschaderisicoanalyse worden opgesteld. Dit met inachtneming van artikel 4.2.

2.5 *Grondprijs en verkoopprijs*

De grondprijs van het verkochte is € 150,- per m². Uitgaande van een benodigde perceeloppervlakte van in totaal circa 600m² (20x30m) bedraagt de verkoopprijs € 90.000,- (zegge; negentigduizend euro) exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper.

Deze verkoopprijs komt naar rato van ingebrachte vierkante meters ten goede aan de Parochie (circa 500m²) en de Gemeente (circa 100m²). Partijen gaan voor deze grondtransacties aparte koopovereenkomsten met elkaar aan.

2.6 *Kosten koper en overige baten en lasten*

Alle kosten van de juridische levering, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht, de notaris en overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Al Ansaar.

Alle baten en lasten met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van Al Ansaar vanaf de dag van de feitelijke beschikkingstelling.

2.7 *Teruglevering van het verkochte*

Indien Al Ansaar er, binnen drie jaar na notariële levering van de gronden, niet in slaagt een bruikbare bouwvergunning te verkrijgen voor haar op deze gronden gesitueerde nieuwbouw heeft zij een aanbiedingsplicht deze gronden, binnen twee maanden na het verstrijken van de hiervoor genoemde termijn, tegen € 150,-/m² terugleveren aan de verkopende partijen.

2.8 *Bezwaar*

Al Ansaar zal geen bezwaar maken tegen bouwinitiatieven welke voortvloeien uit het door de ontwikkelingscombinatie op te stellen integraal plan voor woningbouw en andere functies in het St. Jozefpark. De Parochie op haar beurt zal geen bezwaar maken tegen de nieuwbouw van Al Ansaar op de door haar verkregen gronden.

3 Grondruiling Warmerdam en gemeente

3.1 De gemeente spant zich in om een deel van de gronden van Warmerdam, Brouwerlaan 24, te verwerven ten behoeve van openbare ruimte bij het moskeegebouw, onder meer in te richten als parkeerterrein. Hiertoe sluiten gemeente en Warmerdam een aparte overeenkomst.

3.2 De gemeente zal – na verkrijgen van de in lid 1 genoemde gronden – een deel daarvan, groot ca. 100m², onder dezelfde voorwaarden als in artikel 2.5, zijnde € 150,-/m², verkopen aan Al Ansaar ten behoeve van het nieuwe verenigingsgebouw dan wel de direct bijbehorende buitenruimte. Hiertoe sluiten gemeente en Al Ansaar een aparte overeenkomst.

- 3.3 Indien de gemeente de gronden van Warmerdam niet kan verkrijgen, zal het college in overleg met partijen heroverwegen hoe de laatste 100m² verworven kan worden dan wel hoe de locatie mogelijk anders gesitueerd kan worden of vorm kan krijgen teneinde het verenigingsgebouw en de beoogde 20 openbare parkeerplaatsen te situeren.

4 Ontbinding van de overeenkomst

- 4.1 De overeenkomst kan door ieder der partijen door middel van een aangetekend schrijven worden ontbonden in geval Al Ansaar er niet in slaagt om, binnen een termijn van 3 jaar na juridische levering van de gronden, een bruikbare bouwvergunning te verkrijgen voor de door te realiseren nieuwbouw.
- 4.2 De overeenkomst kan door de Parochie, door middel van een aangetekend schrijven, worden ontbonden indien uit het verkennend bodemonderzoek en/of planschaderisicoanalyse blijkt dat de hieruit voortvloeiende kosten voor de parochie meer dan € 35.000.- bedragen. Alvorens hiertoe over te gaan treden partijen met elkaar in overleg om te kijken of de overeenkomst aangepast kan worden.
- 4.3 Wanneer zich voor de eigendomsoverdracht van de grond omstandigheden voordoen die gelegen zijn buiten de invloedssfeer van partijen en die met zich brengen dat verdere nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen van partijen redelijkerwijs niet kan worden verlangd, treden partijen met elkaar in overleg om te kijken of de overeenkomst aangepast kan worden. Partijen nemen daartoe ook een inspanningsverplichting op zich zodanig dat verplichtingen alsnog kunnen worden nagekomen.
- 4.4 Deze overeenkomst is ontbonden in geval de gemeenteraad voor 1 november 2009 de locatie voor de vestiging van het nieuwe verenigingsgebouw van Al Ansaar, zoals weergegeven op bijlage 2, niet aanwijst als voorkeurslocatie. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van het in dit lid bepaalde kan geen van de partijen aanspraak maken op enige schadevergoeding.

5 Geschillen

- 5.1 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen partijen mochten ontstaan, worden voorgelegd aan de burgerlijke rechter.
- 5.2 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Partijen zullen, ten behoeve van het welslagen van deze overeenkomst, handelen en mondeling, dan wel schriftelijk communiceren conform deze verklaring en alles doen en niets nalaten wat in dit verband noodzakelijk is en elkaars belangen respecteren.

Aldus overeengekomen en in viervoud opgemaakt en getekend op 15 juli 2009 te Hillegom.

Sint Jozef en Sint Martinus Parochie

Ontwikkelingscombinatie St. Jozef

C.A.A. Jongbloed
Vice-voorzitter

J.H.J. Dierikx
Secretaris

H.C. van Leeuwen
Directeur Horsman & Co Vastgoed II

Gemeente Hillegom

J.G. Weijers
Wethouder gemeente Hillegom

Vereniging Al Ansaar

R. El Mahdadi
Voorzitter

J. Oulhadj
Secretaris

Bijlagen:

1. grondeigendom/verkooptekening
2. bisschoppelijke goedkeuring
3. integrale planvisie omgeving locatie verenigingsgebouw Al Ansaar

samenwerkingsovereenkomst nieuwbouw Al Ansaar
versie 13 juli 2009

Bijlage 1



samenwerkingsovereenkomst nieuwbouw Al Ansaar
versie 13 juli 2009

Bijlage 2

Bisdom Rotterdam

Algemeen Econoom

Koningin Emmaplein 3
3016 AA Rotterdam
tel.: 010-2815171
fax: 010-4367190
postbank: 464304
www.bisdomrotterdam.nl
e-mail: m.koster@bisdomrotterdam.nl

R.K. Parochie St. Jozef en St. Martinus
Hoofdstraat 137
2182 EN HILLEGOM

Betreft: Bisschoppelijke Machtiging

Rotterdam, 29 juni 2009

B.M. 09.095

Geacht bestuur,

- gezien de concept samenwerkingsovereenkomst, versie 26 juni 2009;
- gelet op het advies van de Diocesane Commissie kerk en Interieur (waardestelling kerkgebouwen februari/maart 2003)
- mede gelet op het voornemen de Sint Jozefkerk te Hillegom te sluiten en de Sint Martinuskerk als parochiekerk aan te wijzen;
- indachtig dat vanaf 2002 wordt onderzocht of de Jozeflocatie kan worden herontwikkeld;
- gezien het advies van de afdeling 'Vastgoed' van het bisdom Rotterdam, d.d. 29 juli 2009;

wordt uw bestuur hiermede machtiging verleend om een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de Gemeente Hillegom, de Ontwikkelingscombinatie St Jozef en de Vereniging Al-Ansaar, waarbij vooruitlopend op het ontwikkelen en realiseren van een integraal plan voor woningbouw en andere functies in het St. Jozefpark, verplaatsing van het Verenigingsgebouw van Al-Ansaar mogelijk wordt gemaakt middels grondtransacties.

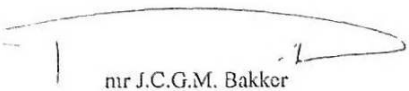
In het licht van vorenstaande wordt uw bestuur hiermede machtiging verleend om te verkopen aan de vereniging Al-Ansaar een perceel grond ter grootte van plm. 500 m², kadastraal bekend Gemeente Hillegom, sectie C nummer 4078 (ged.), zulks voor een bedrag van € 150,- m² of in totaal voor € 75.000,- k.k., en voorts onder de bepalingen zoals opgenomen in de overgelegde samenwerkingsovereenkomst.

De vrijkomende middelen dienen te worden herbelegd.

Deze machtiging heeft een geldigheidsduur van een jaar.

In uw jaarstukken gelieve u bij uw notities te dezer zake het nummer van deze machtiging te vermelden.

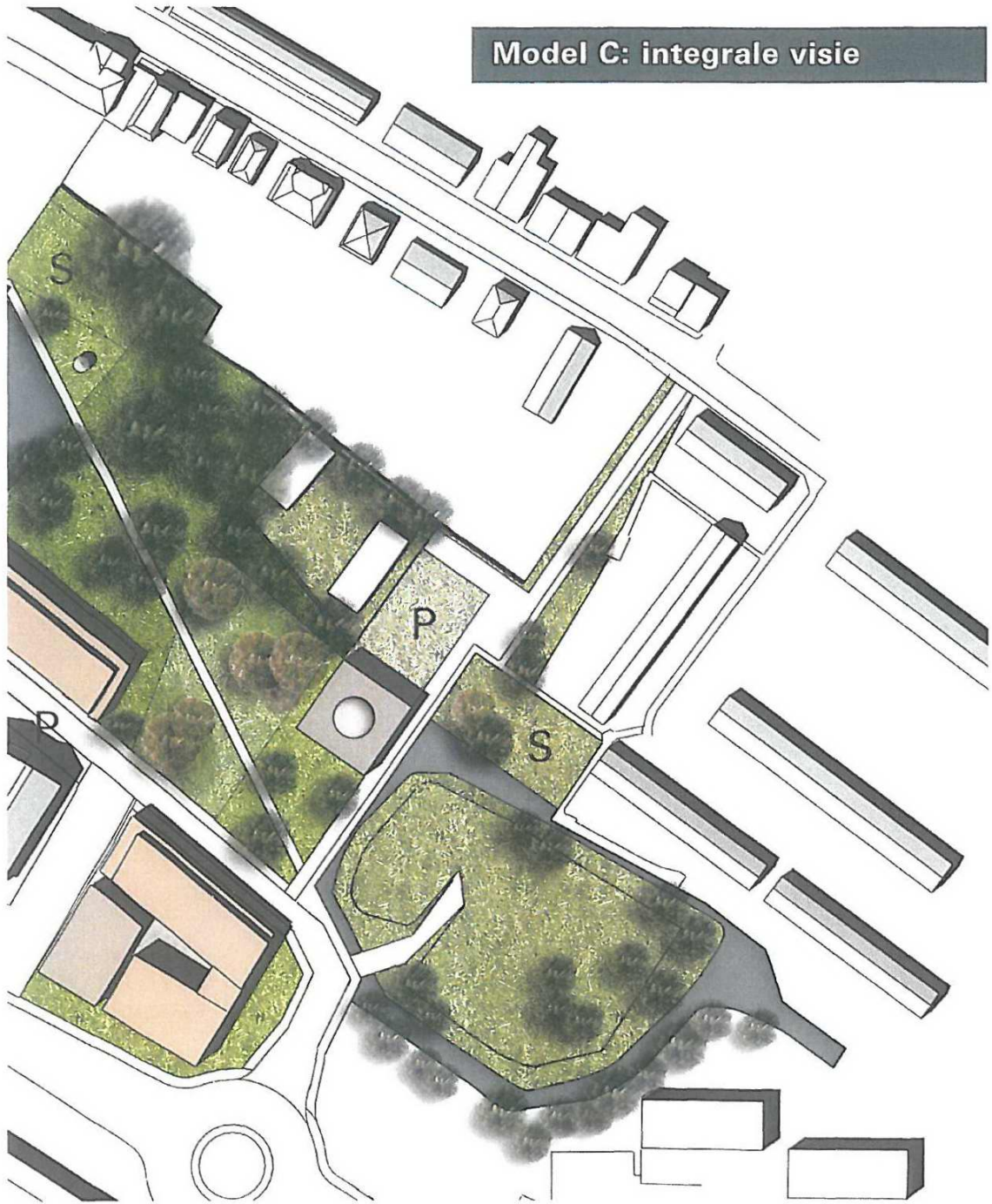
Met vriendelijke groet,


mr J.C.G.M. Bakker
algemeen econoom

samenwerkingsovereenkomst nieuwbouw Al Ansaar
versie 13 juli 2009

Bijlage 3

Model C: integrale visie



samenwerkingsovereenkomst nieuwbouw Al Ansaar
versie 13 juli 2009