

VOLT-Twente
t.a.v. de heer A.J.G.A. Graas
Stobbenkamp 44
7631 CP OOTMARSUM

Datum : 8 oktober 2014
Ons kenmerk : 14 00639
Onderwerp : bezwaarschrift openbaarmaking intentieovereenkomst

Geachte heer Graas,

Op 8 april 2014 ontvingen wij het verzoek van VOLT-Twente om toezending van de in het verzoek omschreven documenten met betrekking tot de voorgenomen verkoop van de Strip, Oostkamp, Deventerpoort.

Bij ons besluit van 14 mei 2014 hebben wij openbaarmaking van de gevraagde documenten geweigerd op de in het besluit vermelde gronden.

Bij uw brief van 24 juni 2014 heeft u bezwaar gemaakt tegen ons besluit.

Besluit op bezwaar

ADT zal overgaan tot openbaarmaking van de intentieovereenkomst.

Motivering

Aangezien de nadere uitwerking van de intentieovereenkomst, het sluiten van de definitieve overeenkomst en de notariële overdracht van het verkochte inmiddels hebben plaatsgevonden is er middels de openbare register een openbaar document beschikbaar.

In verband hiermee achten wij de in ons besluit van 14 mei 2014 vermelde weigeringsgronden ten aanzien van de intentieovereenkomst niet langer aanwezig.

Bij ons besluit zenden wij u derhalve een kopie van de ondertekende 'Intentieovereenkomst Werkparken' van 18 december 2013.

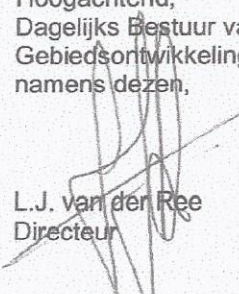
Wij zijn van oordeel, dat VOLT in verband met ons besluit tot openbaarmaking geen belang meer heeft bij een beoordeling van de ingebrachte bezwaren tegen ons weigeringsbesluit.

In verband hiermee verklaren wij het bezwaarschrift van VOLT niet-ontvankelijk wegens het ontbreken van voldoende belang.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u binnen 6 weken na de datum van verzending van deze brief beroep instellen bij de Rechtbank Overijssel, Team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Hoogachtend,
Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke regeling
Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.
namens dezen,



L.J. van der Ree
Directeur

Bijlage:
- getekende intentieovereenkomst Werkparken ADT



ADT/AREA
DEVELOPMENT
TWENTE

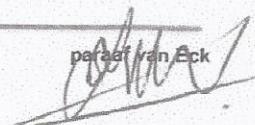
Intentieovereenkomst Werkparken

18 december 2013

ADT	
POSTREGISTRATIE	
03 JAN 2014	
Registratienummer 14 00006	Behandelaar JvA

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Partijen	3
Considerans	3
Bepalingen	4
Artikel 1 Doel van de overeenkomst	4
Artikel 2 Uitgangspunten voor de koopovereenkomst	4
Artikel 3 Wijze van samenwerken en planning	6
Artikel 4 Tekengeld en kosten intentiefase	6
Artikel 5 Duur overeenkomst	7
Artikel 6 Overige gronden tot beëindiging van de overeenkomst	7
Artikel 8 Openbaarheid	7
Artikel 9 Geschillen	7
Artikel 10 Slotbepalingen	8
Ondertekening	8
Bijlage 1: Gebiedsafbakening	9



Partijen

1. De rechtspersoon naar publiekrecht, de **Gemeenschappelijke regeling Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente eo**, handelend onder de naam: **Area Development Twente**, gevestigd en kantoorhoudende aan het Zuidkamp 31 te 7524PJ Enschede, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 51373653, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer L.J. van der Ree, hierna te noemen: "**ADT**";

en

2. De heer J. van Eck wonende te Maarsen, geboren 15 oktober 1946, hierna te noemen: "van Eck";

waarbij ADT en van Eck gezamenlijk als "de Partijen" zullen worden aangehaald.

Considerans

1. ADT is een samenwerkingsverband van de provincie Overijssel en de gemeente Enschede, die tot doel heeft de gronden en opstallen van de voormalige luchtmachtbasis Twenthe te (laten) herontwikkelen ten behoeve van een economisch sterker Twente;
2. De gebiedsontwikkeling bestaat uit verschillende (deel)gebieden met diversen beoogde bestemmingen en gebruik. Eén van deze onderdelen zijn de zogenaamde Werkparken.
3. In deze overeenkomst zijn betrokken de plandelen De Strip, Oostkamp en het noordelijk gedeelte van het plandeel Deventerpoort, tezamen circa 50 ha, en op bijgaande kaart (Bijlage 1) nader aangeduid.
4. Voor de Werkparken is in 2009 door de gemeente Enschede de Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. vastgesteld. Door de provincie Overijssel is in 2010, als uitwerking van de Omgevingsvisie, de gebiedsvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente en omgeving vastgesteld. In 2012 is door ADT en de gemeenteraad van Enschede het ontwikkelingsplan ADT vastgesteld. Deze documenten geven de ruimtelijke en functionele kaders voor een (her)ontwikkeling van de Werkparken.
5. Planologisch is de stand van zaken als volgt. Het bestemmingsplan voor de betreffende gebieden zal moeten worden gewijzigd. Vooruitlopende hierop is voor De Strip een projectafwijkingbesluit aangevraagd voor beperkt gebruik, en is een concept-gedoogbesluit afgegeven. Er is een projectafwijkingbesluit in procedure voor beperkt gebruik van Hangar 11 en voor de resterende voorzieningen zal nog een projectafwijkingbesluit worden voorbereid, danwel ontheffingen worden gevraagd;
6. Van Eck is gespecialiseerd in ontwikkeling van kwalitatieve evenementen en Leisure voorzieningen met een hoog serviceniveau gericht op het zakelijke en particuliere marktsegment. Hij exploiteert daartoe industriële complexen en combineert dat met hergebruik en duurzaam ondernemen.
7. Van Eck heeft de wens uitgesproken de Werkparken te kopen en deze door middel van organische ontwikkeling te (her)ontwikkelen, in lijn met het Ontwikkelingsplan 2012.
8. ADT staat positief tegenover de wens van van Eck. In gesprekken zijn de globale uitgangspunten van de koop/verkoop uitgewerkt.

9. De Partijen wensen deze uitgangspunten in deze intentieovereenkomst vast te leggen alsmede het proces om te komen tot een koopovereenkomst.
10. Deze intentieovereenkomst is uitdrukkelijk niet een (pre)koopovereenkomst. Uitsluitend een nader te sluiten koopovereenkomst kan en zal de wilsovereenstemming tot koop/verkoop behelzen.

Bepalingen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. De Partijen zullen in nauwe samenwerking hun voorlopige overeenstemming over een verkoop door ADT aan van Eck uitwerken in een koopovereenkomst die voor de beide Partijen aanvaardbaar is;
2. Indien de Partijen overeenstemming hebben bereikt over de uitwerking, zullen de resultaten worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Een en ander zal plaatsvinden binnen de in deze overeenkomst genoemde termijn.
3. De koopovereenkomst behoeft de uitdrukkelijke goedkeuring van het bestuur van ADT.
4. De Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze intentieovereenkomst geen koopovereenkomst is of anderszins ADT of van Eck verplicht tot verkoop of koop van de Werkparken. Deze intentieovereenkomst is derhalve geen titel tot koop/verkoop.

Artikel 2 Uitgangspunten voor de koopovereenkomst

1. In het kader van deze overeenkomst trachten de Partijen overeenstemming te bereiken over de inhoud van de koopovereenkomst. Bij het opstellen van de koopovereenkomst worden onderstaande kaders uitgewerkt:
 - a. De Partijen zijn in gesprek over de verkoop van de Werkparken, zoals deze op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening staan aangegeven, **Bijlage 1 Gebiedsafbakening**, door ADT aan van Eck;
 - b. De Partijen hebben de intentie om de gronden Bunkerpark en C95 in Oostkamp, zoals aangegeven op Bijlage 1, mee te (ver)kopen. Op dit moment is ADT echter nog niet vrij in verband met een lopend geschil met de huurder/aspirant-koper.. In de koopovereenkomst zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt;
 - c. In verband met de afbakening van ontsluitingen, wegbermen e.d. zijn beperkte wijzigingen van hetgeen beoogd wordt te worden verkocht mogelijk, de buitengrenzen van de ADT-eigendommen zijn echter niet te wijzigen;
 - d. Indien er bij ADT mogelijkheden ontstaan voor vergroting van hetgeen beoogd wordt te worden verkocht, wenst van Eck daarvoor als eerste in aanmerking te komen. De Partijen moeten in dat geval aanvullende afspraken maken. In de koopovereenkomst zal een regeling hiervoor worden opgenomen;
 - e. De Greffenberghoekweg zal als de verkeersontsluiting van de aanliggende gebieden dienen. Er wordt vanuit gegaan dat deze weg uiteindelijk openbaar wordt, en in eigendom en beheer bij de gemeente Enschede zal komen. De Partijen zullen hierover met de gemeente in gesprek gaan;
 - f. De verbindingen/verhardingen tussen De Strip en Deventerpoort/parkeerplaatsen en tussen zuidzijde De Strip en Oostkamp, zullen niet in eigendom worden overgedragen, maar de Partijen zullen pogen overeenstemming te bereiken over de wijze waarop van Eck deze kan gebruiken als verkeersontsluiting tussen de deelgebieden. De Partijen zullen in de koopovereenkomst afspraken maken over de afbakening, condities en voorwaarden voor een erfdienstbaarheid of andere regeling die dit gebruik voor van Eck veilig stelt;

- g. Van Eck krijgt het gebruiksrecht van het portiergebouw bij de Deventerpoort / Oude Deventerweg. De Partijen zullen in de koopovereenkomst afspraken maken over de condities en voorwaarden;
- h. Hetgeen dat beoogd wordt te worden verkocht wordt geleverd in de huidige staat. Van Eck is bekend dat ADT slechts tijdelijk eigenaar is geweest. Alle kosten die na levering ontstaan zijn voor van Eck. ADT doet geen nadere investeringen in gebouwen, voorzieningen en (boven en ondergrondse) infrastructuur;
- i. Van Eck is bekend met de benodigde bodem- en grondwatersaneringen, alsmede asbest in de aanwezige opstallen, en accepteert deze acties en verantwoordelijkheden. Van Eck heeft hiertoe inzage gehad in alle bij ADT beschikbare/bekende onderzoeken;
- j. ADT is bezig haar netwerk van nutsvoorzieningen over te dragen aan reguliere beheerders van nutsvoorzieningen. ADT zorgt ervoor dat van Eck aangesloten blijft/ wordt op ondergrondse infrastructuur;
- k. De overeengekomen koopsom is € 5.100.000,- (zegge: vijf miljoen honderdduizend euro), exclusief eventuele belastingen en heffingen en kosten koper. De koopsom wordt geïndexeerd vanaf 1 januari 2014 tot het moment van betaling met de index CPI huishoudens (consumentenprijsindex alle huishoudens naar consumentengoederen) De Partijen zullen in de koopovereenkomst de navolgende betaalmomenten overeenkomen:
 - i. 70 % (zeventig procent) van de koopsom bij levering indien op dat moment het projectafwijkingsbesluit voor Hanger 11 onherroepelijk is geworden. Indien dat niet het geval is betaalt van Eck 60% (zestig procent) bij levering en 10% (tien procent) bij het onherroepelijk worden van het projectafwijkingsbesluit (of enig ander planologisch regime) voor Hanger 11;
 - ii. 10 % (tien procent) bij het onherroepelijk worden van het projectafwijkingsbesluit (of enige ander planologisch regime) voor De Strip;
 - iii. 10 % (tien procent) bij het onherroepelijk worden van projectafwijkingsbesluit(en) (of enig ander planologisch regime) voor de overige gronden;
 - iv. 10 % (tien procent) bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (dan wel het planologisch instrument op basis van de zevende tranche van de Crisis- en herstelwet) voor het gebied dat beoogd wordt te worden verkocht;
- l. Ten tijde van de levering wordt ten behoeve van ADT een recht van eerste hypotheek gevestigd op hetgeen aan van Eck wordt overgedragen, ter zekerheidsstelling van de betalingen door van Eck na eigendomsoverdracht. In de koopovereenkomst zullen de Partijen afspraken maken over de condities en voorwaarden van de hypotheekstelling;
- m. ADT verkrijgt een recht van eerste koop, indien van Eck het object wenst te verkopen en voor of na deze verkoop er een wijziging in de functie, gebruik of bestemming zal plaatsvinden. In de koopovereenkomst zullen de Partijen hierover nadere afspraken maken. Het recht van eerste koop zal in ieder geval zijn tegen de alsdan geldende marktwaarde. Dit recht van eerste koop is niet van toepassing bij overdracht aan zijn kinderen, of aan moeders-, zuster- of dochterondernemingen van van Eck;
- n. Het object zal voor levering worden uitgemeten door een landmeter in bijzijn van vertegenwoordigers van de Partijen. De kosten voor het eenmalig inmeten zijn voor rekening van ADT;
- o. Eventuele wijzigingen van het oppervlakte van hetgeen dat beoogd wordt te worden verkocht, als bedoeld in sub c van dit artikel, onder de 2,5% (tweeënhalf procent) zal niet leiden tot een aanpassing van de koopsom;
- p. De leveringsdatum is 1 juli 2014 of zoveel eerder als mogelijk;
- q. ADT heeft verschillende gebouwen en voorzieningen op het gebied dat beoogd wordt te worden verkocht verhuurd. De Partijen zullen in de koopovereenkomst afspraken maken over deze overeenkomsten;
- r. De door de gemeente Enschede vastgestelde Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o., de door de provincie Overijssel, als uitwerking van de Omgevingsvisie, vastgestelde gebiedsvisie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente, alsmede het in 2012 door ADT en de gemeente vastgestelde Ontwikkelingsplan ADT, en het daaruit voortvloeiende bestemmingsplan, vormen de ruimtelijke kaders voor de (her)ontwikkeling door van Eck. Indien van Eck andere kaders wenst zal zij deze met de gemeente Enschede en/of de provincie Overijssel overeen moeten komen. Alle gevolgen en kosten komen voor rekening en risico van van Eck.

2. In de koopovereenkomst zullen de Partijen naast de afspraken (eventueel nader uit te werken) in lid 1 van dit artikel afspraken maken over de navolgende onderwerpen:
 - a. De wijze en taakverdeling waarop de Partijen bij de gemeente Enschede zullen pogen de gewenste planologische wijzigingen te bewerkstelligen;
 - b. De wijze waarop ADT zal pogen afspraken tussen haar (en de achterliggende partijen) en de Staat der Nederlanden over detectie van munitie ten behoeve van van Eck door te leggen;
 - c. De ontvlechting van de ondergrondse infrastructuur;
 - d. De wijze van samenwerking na de eigendomsoverdracht;
 - e. De bijdrage van ADT, na eigendomsoverdracht, richting overheden ten behoeve van de ontwikkeling door van Eck;
 - f. De fiscale gevolgen van de te sluiten koopovereenkomst, waarbij van Eck dit door een fiscaal deskundige zal laten onderzoeken en dit onderzoek volledig aan ADT zal overleggen;
 - g. Alle overige aangelegenheden die in het kader van de samenwerking tussen de Partijen dienen te worden geregeld, zoals de communicatie met derden, mogelijke verwerving van gronden in het plangebied en aanvragen van vergunningen en dergelijke;
 - h. De aanwezigheid van erfdienstbaarheden. Partijen zullen spoedig overleg voeren over de gevestigde erfdienstbaarheden.

Artikel 3 Wijze van samenwerken en planning

1. In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst zullen de Partijen hun overleg voeren in een overlegstructuur.
2. De Partijen zullen overleg voeren in de projectgroep. Deze zal bij de aanvang van deze overeenkomst in ieder geval bestaan uit de volgende personen:
 - a. Namens ADT: de heer J. A.C. van Aaken (projectmanager), de heer K. van den Berg (planeconoom) en mevrouw B.J. van Kampen (jurist);
 - b. Namens van Eck: de heer J. van Eck (directeur) en de heer N. Peelen (accountant).
3. De Partijen zijn bevoegd anderen te laten deelnemen aan het overleg in de projectgroep. Dit behoeft geen toestemming van de wederpartij. Tevens zijn de Partijen bevoegd de in lid 2 genoemde personen te wijzigingen. Gelet op de gewenste voortgang en continuïteit zullen de Partijen pogen dit tot een minimum te beperken.
4. De projectgroep heeft enkel overeenstemming over onderwerpen indien beide Partijen daarmee instemmen.
5. Ten behoeve van de voortgang zal een planning worden vastgesteld. De Partijen zullen de in de planning vastgelegde tijdsduur voor de verrichte werkzaamheden in acht nemen. Indien de planning door overschrijding aanpassing behoeft, zal de meest gerede Partijen hiervoor een voorstel aan de wederpartij voorleggen. Ongeacht het bepaalde in dit artikel zullen de Partijen het bepaalde in artikel 5 (duur overeenkomst) in acht nemen.

Artikel 4 Tekengeld en kosten intentiefase

1. Van Eck betaalt aan ADT, binnen tien (10) werkdagen na tot stand komen van deze intentieovereenkomst een bedrag van € 510.000,- (zegge vijfhonderd tienduizend euro). Van Eck zal het bedrag overmaken op rekeningnummer 1579.76.890 (Rabobank), ten name van ADT onder vermelding van "tekengeld intentieovereenkomst Werkparken".
2. Indien de koopovereenkomst tot stand komt zal het voornoemde bedrag worden verrekend met de betaling bij levering.
3. Indien deze overeenkomst wordt beëindigd conform het bepaalde in artikel 5 zal ADT het bedrag binnen tien (10) werkdagen terugbetalen aan van Eck, tenzij een beëindiging van Eck direct verwijtbaar is..

4. Bij de uitvoering van deze overeenkomst betalen de Partijen hun eigen kosten tenzij zij later anders overeenkomen.

Artikel 5 Duur overeenkomst

1. Deze overeenkomst is ontbonden indien uiterlijk 1 juli 2014 geen koopovereenkomst tussen partijen tot stand is gekomen, tenzij partijen onderling anders overeenkomen en schriftelijk bevestigen.
2. Aan een ontbinding als hierboven bedoeld zal geen van beide Partijen recht kunnen ontlenen op vergoeding van eventuele schade.

Artikel 6 Overige gronden tot beëindiging van de overeenkomst

1. ADT is gerechtigd om deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen ingeval van faillissement of van surseance van betaling van van Eck.
2. Ieder der Partijen is gerechtigd bij toerekenbare tekortkoming van één der partijen, doch niet eerder dan nadat de betreffende partij door de wederpartij in gebreke is gesteld en niet binnen een alsdan te stellen redelijke termijn van maximaal dertig (30) dagen na bedoelde ingebrekestelling alsnog aan zijn verplichtingen ter zake heeft voldaan, deze overeenkomst te beëindigen.
3. ADT is gerechtigd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen ingeval van Eck zonder daarvoor uitdrukkelijke schriftelijk toestemming van ADT te hebben gekregen, haar contractpositie overdraagt.

Artikel 7 Overdracht rechten

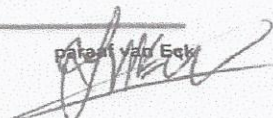
1. Het is van Eck verboden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de ADT, haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan elkaar of derden geheel of gedeeltelijk over te dragen.
2. ADT is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de voornoemde toestemming.

Artikel 8 Openbaarheid

1. Geen der Partijen zal de inhoud van deze overeenkomst openbaar maken of anderen kennis daarvan laten nemen (tenzij de Partijen hiermee vooraf instemmen). ADT (dan wel de provincie Overijssel en de gemeente Enschede) is bevoegd deze Overeenkomst openbaar te maken indien dit in het kader van de besluitvorming, het informeren van de Provinciale Staten van Overijssel en/of Raad van de gemeente Enschede of de Wet openbaarheid van bestuur noodzakelijk is.

Artikel 9 Geschillen

1. Alle geschillen, van welke aard dan ook (waaronder begrepen geschillen die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd), die naar aanleiding van deze overeenkomst of naar aanleiding van overeenkomsten voortvloeiende uit deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter, zijnde in eerste instantie de Rechtbank Overijssel.
2. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.



Artikel 10 Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken terzake tussen de Partijen. Alle wijzigingen in deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen. De Partijen zijn verplicht hun eventuele adreswijzigingen onverwijld schriftelijk door te geven aan de andere partij.
2. Nietigheid van enige bepaling van deze overeenkomst tast de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen niet aan. In het geval een van de bepalingen van deze overeenkomst nietig blijkt te zijn, zullen de Partijen in redelijk overleg een vervangende bepaling overeenkomen die aansluit bij de bedoeling, aard en strekking van deze overeenkomst.
3. Niets in deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten brengt met zich mede, dat de Partijen elkaar kunnen vertegenwoordigen of dat de Partijen bij deze overeenkomst geacht kunnen worden een maatschap of vennootschap onder firma te vormen.
4. De in deze overeenkomst gebruikte titels ter aanduiding van de inhoud van artikelen zijn louter bedoeld als leeshulp en hebben als zodanig geen zelfstandige juridische betekenis.
5. Het in de considerans vermelde maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.
6. In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de bijlagen en deze overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.
7. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud dat het bestuur van ADT instemt met het aangaan van deze overeenkomst.
8. Indien het bestuur van ADT besluit deze overeenkomst niet aan te gaan stelt ADT van Eck hiervan onverwijld op de hoogte. Deze overeenkomst komt alsdan niet tot stand, waarbij ADT tot geen enkele schadevergoeding als gevolg hiervan jegens van Eck is gehouden.
9. Indien het bestuur van ADT uiterlijk 28 februari 2014 geen besluit heeft genomen over het aangaan van deze overeenkomst, zal deze overeenkomst niet tot stand zijn gekomen, waarbij ADT tot geen enkele schadevergoeding als gevolg hiervan jegens van Eck is gehouden.

Ondertekening

Aldus in tweevoud overeengekomen

Enschede, 6-1-2014 2013

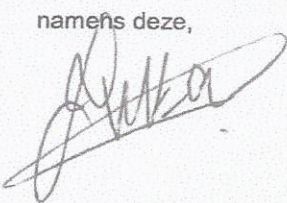
de **Gemeenschappelijke regeling**
Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.
namens deze,


L.J. van der Ree
directeur

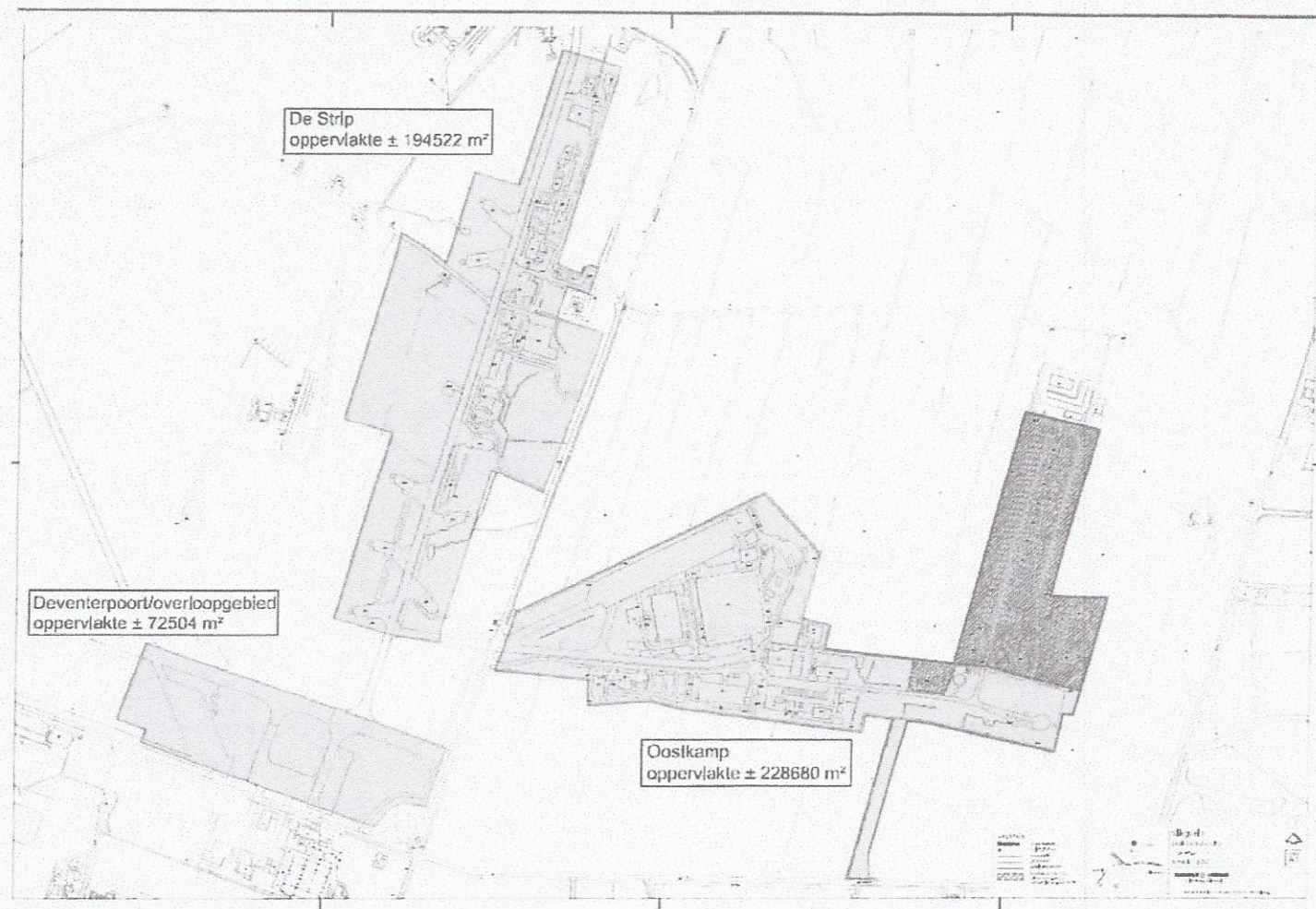
Utrecht, 24-12 2013

Van Eck

namens deze,


J. van Eck

Bijlage 1: Gebiedsafbakening



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)