

INTENTIEOVEREENKOMST

Prinses Irenestraat 6, Oud-Beijerland

tussen
Gemeente Hoeksche Waard
en

1. De heer [REDACTED]
2. De heer [REDACTED]
3. De heer [REDACTED]
4. De heer [REDACTED]

Oud-Beijerland, 17 juli 2020

INHOUD

- Artikel 1. Definities
- Artikel 2. Doel van de overeenkomst
- Artikel 3. Uitgangspunten
- Artikel 4. Financiële uitgangspunten
- Artikel 5. Activiteiten
- Artikel 6. Vervolgovereenkomst
- Artikel 7. Planning
- Artikel 8. Duur en eindigen van de overeenkomst
- Artikel 9. Overdracht contractpositie
- Artikel 10. Geschillen en toepasselijk recht
- Artikel 11. Wijziging overeenkomst
- Artikel 12. Bijlagen

ONDERGETEKENDEN

- A Gemeente Hoeksche Waard, gevestigd te Sportlaan 22, 3299 XG te Maasdam, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder P.J. van Leenen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 11 februari 2020,

hierna te noemen 'de gemeente';

en

- B
1. De heer [REDACTED]
 2. De heer [REDACTED]
 3. De heer [REDACTED]
 4. De heer [REDACTED]

Partijen onder 1 t/m 4, allen gevestigd aan de [REDACTED] te Oud-Beijerland,

hierna te noemen 'de initiatiefnemer'

Ondergetekenden onder A en B hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'partijen'.

OVERWEGINGEN

- A. Initiatiefnemer heeft aan de gemeente kenbaar gemaakt tot herontwikkeling te willen overgaan van de locatie Prinses Irenestraat 6 te Oud-Beijerland, zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening, hierna te noemen 'het plangebied'.
- B. De initiatiefnemer is nog geen eigenaar van de percelen grond in het plangebied. De gemeente is (gedeeltelijk) grondeigenaar, zie bijgevoegde grondeigendomskaart, bijlage 2.
- C. De initiatiefnemer wil het gebied herontwikkelen als gezondheidscentrum gecombineerd met woningbouw, hierna te noemen 'de ontwikkeling'.
- D. De geldende bestemmingsplannen, Correctieve herziening wonen d.d. 08-07-2014 en Parapluplan Archeologie en Parkeren d.d. 09-05-2017, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Oud-Beijerland, staan de ontwikkeling van het Plangebied niet toe, zodat initiatiefnemer planologische medewerking van de Gemeente behoeft.
- E. Het college besloot op 11 februari 2019 dat zij in beginsel bereid is om gezamenlijk de haalbaarheid van de door initiatiefnemer gewenste herontwikkeling te onderzoeken.
- F. Het college besloot op 11 februari 2019 voor de gewenste ontwikkeling het grondgebied aan Prinses Irenestraat 6 aan initiatiefnemer aan te bieden voor de residuele waarde van

€ [REDACTED] exclusief btw en overdrachtsbelasting. Dit bedrag is gebaseerd op het gewenste programma, een gezondheidscentrum met 40 appartementen. (Taxatierapport Stone Value B.V. d.d. 29-01-2020, bijlage 14)

- G. Wanneer nadere uitwerking van de ontwikkeling leidt tot een gewijzigd programma, dan zal deze waarde opnieuw berekend worden.
- H. Partijen hebben de intentie de haalbaarheid van de ontwikkeling en de gewenste invulling van het plangebied te onderzoeken, nader uit te werken en te komen tot een duurzaam en haalbaar plan.
- I. Partijen wensen deze intentieovereenkomst aan te gaan en daarin hun afspraken over het onderzoeken van de haalbaarheid van de ontwikkeling vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Definities

| | |
|-----------------------------|---|
| Haalbaarheids- Onderzoek | Onderzoek dat Initiatiefnemer verricht naar de haalbaarheid van de ontwikkeling, onderdeel hiervan is een zgn. Quick Scan waarin de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling zijn onderzocht. |
| Openbaar gebied | Het gedeelte van de ontwikkeling dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening, Wegenverkeerswet en Wegenwet, met inbegrip – voor zover aanwezig – van bermen en openbaar groen. |
| Plangebied | De percelen aan de Prinses Irenestraat 6 te Oud-Beijerland waarop het project zal worden gerealiseerd zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte kaart. |
| Stedenbouwkundige visie | Het in het plangebied door initiatiefnemer te ontwikkelen en realiseren gezondheidscentrum met woningbouwprogramma en inrichting van het openbaar gebied zoals nader omschreven in artikel 5. |

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken waaronder partijen gedurende de looptijd van deze overeenkomst de technische, financiële en juridische haalbaarheid van de herontwikkeling van het plangebied tot gezondheidscentrum met woningbouw zullen onderzoeken. Daartoe zal initiatiefnemer een stedenbouwkundige visie opstellen. De Gemeen-

te heeft randvoorwaarden opgesteld vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, opgenomen in artikel 3 en toetst de stedenbouwkundige visie daaraan.

Artikel 3. Uitgangspunten

- 3.1 Bij het uitvoeren van deze overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
- a. Omgevingsvisie Hoeksche Waard 17 december 2019 (www.gemeentehw.nl)
 - b. Companen woningbouwbehoefteonderzoek 2019 (www.gemeentehw.nl)
 - c. Uitgangspunten aanpasbaar en duurzaam bouwen
 - d. Parkeernormen, CROW-publicatie 381
 - e. Welstandsnota Oud-Beijerland, februari 2015
 - f. Geharmoniseerde Objectgericht welstandscriteria gemeente Hoeksche Waard, 2019
 - g. Legesverordening gemeente Hoeksche Waard (www.gemeentehw.nl)
 - h. Handboek Openbare Ruimte gemeente Hoeksche Waard (HOR), 2019
 - i. Aansluitverordening riolering gemeente Hoeksche Waard 2019 (www.gemeentehw.nl)
 - j. Nota Kostenverhaal (www.gemeentehw.nl)
 - k. Klimaatadaptief bouwen, convenant, leidraad en Programma van Eisen
 - l. Afwegingskader Ruimtelijke Initiatieven met een zorgcomponent
- 3.2 Het is initiatiefnemer bekend dat er in de omgeving van het plangebied meerdere bedrijven en voorzieningen liggen met milieuaspecten en milieuocontouren. De gereduceerde richtafstanden en milieuocontouren van deze bedrijven in de nabijheid zijn een aandachtspunt bij de verdere uitwerking.
- 3.3 De uiteindelijke stedenbouwkundige visie en de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek bepaalt of medewerking verleend wordt aan de toewijzing van woningbouwcontingent.
- 3.4 Aandacht voor aantallen, doelgroepen en planning zijn medebepalend voor de toewijzing van woningbouwcontingent.
- 3.5 Toewijzing van het woningcontingent is onder voorbehoud van instemming van de provincie.
- 3.6 Deze overeenkomst vormt de volledige weergave van de afspraken tussen Partijen per de datum van ondertekening van deze overeenkomst. Eventuele afspraken welke zijn gemaakt vóór ondertekening van deze overeenkomst komen te vervallen door ondertekening van deze overeenkomst.
- 3.7 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen wat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.

- 3.8 Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten die het realiseren, waarborgen of bevorderen van de stedenbouwkundige visie in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
- 3.9 Mochten er ontwikkelingen in de omgeving zijn, dan spannen partijen zich in, om bij verdere uitwerking in het proces, hiervoor nadere afstemming te zoeken en hiermede rekening te houden.
- 3.10 De gemeente behoudt bij het nakomen van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, wanneer de gemeente op basis van deze verantwoordelijkheid handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst, de voortgang van het de ontwikkeling of wanneer aan het project uiteindelijk geen vervolg kan worden gegeven. De initiatiefnemer kan de gemeente niet aanspreken voor schade en/of kosten.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten

- 4.1 Initiatiefnemer draagt alle voor de uitvoering van de overeenkomst te maken kosten, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 4.2 Partijen zullen in de op te stellen vervolgovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst afspraken maken over de door initiatiefnemer te betalen exploitatiebijdrage, conform lid 2 van dit artikel, onder andere over het tijdstip waarop de exploitatiebijdrage zal worden voldaan. De gemeente zal op dat moment de hoogte van de exploitatiebijdrage berekenen.
- 4.3 Vooruitlopend daarop betaalt initiatiefnemer aan de gemeente een vast voorschotbedrag ter vergoeding van de door haar te maken en reeds gemaakte kosten ten behoeve van het Plangebied van € 4.000,- (hierna te noemen: het voorschotbedrag). Dit bedrag zal worden verrekend bij de vaststelling van de uiteindelijke exploitatiebijdrage en het sluiten van de vervolgovereenkomst.
- 4.4 Initiatiefnemer ontvangt direct na ondertekening van onderhavige overeenkomst een nota voor het te betalen voorschotbedrag. Het voorschotbedrag wordt niet teruggegeven. Wanneer geen vervolgovereenkomst tot stand komt, zal het voorschotbedrag eveneens niet voor teruggave in aanmerking komen.

Artikel 5. Activiteiten

De initiatiefnemer stelt voor het uitvoeren van deze overeenkomst – in overleg met en ter goedkeuring van de gemeente- voor eigen rekening en risico de volgende documenten op:

- 5.1 Initiatiefnemer stelt een stedenbouwkundige visie op waarin een beeld wordt gegeven van de door de initiatiefnemer beoogde ontwikkeling op de locatie, en bij die ontwikkeling passende stedenbouwkundige inrichting en ontsluiting van de locatie.
- 5.2 De stedenbouwkundige visie moet in ieder geval bevatten:
- stedenbouwkundig plan
 - impressies van de te realiseren bebouwing
 - beelden van de wijze van inrichting van de openbare ruimte
 - plan voor parkeren en verkeerscirculatie
 - het bouwprogramma met behoefteonderbouwing
 - een haalbaarheidsonderzoek, rekening houdend met de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling zoals o.a. de milieucontouren
 - indicatie van draagvlak belanghebbenden en omgeving
 - toelichting op aansluiting bij de Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Artikel 6. Vervolgovereenkomst

- 6.1 Bij positieve besluitvorming over de resultaten van de benoemde activiteiten in artikel 5 en daarmee de haalbaarheid van de ontwikkeling, wordt een vervolgovereenkomst in de vorm van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening tussen partijen gesloten.
- 6.2 In de anterieure overeenkomst wordt de door de gemeente te berekenen en door de initiatiefnemer te betalen definitieve exploitatiebijdrage, onder andere in verband met het wettelijke verplichte gemeentelijk kostenverhaal, vastgesteld.

Artikel 7. Planning

- 7.1 Bij de uitvoering van deze overeenkomst conformeren Partijen zich aan de planning die als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.
- 7.2 Wanneer de planning dreigt te worden overschreden, doet de meest gerede partij hiervan melding bij de wederpartij.

Artikel 8. Duur van de overeenkomst

- 8.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de termijn van 12 maanden, ingaande op de dag van rechtsgeldige ondertekening.
- 8.2 Bij het verstrijken van de in artikel 8.1 bedoelde termijn, eindigt deze overeenkomst van rechtswege, zonder dat daartoe enige opzegging door partijen is vereist, tenzij partijen gezamenlijk besluiten dat verlenging van deze overeenkomst wenselijk is.
- 8.3 Deze overeenkomst eindigt tevens zodra partijen een vervolgovereenkomst sluiten zoals bedoeld in artikel 6.

- 8.4 Wanneer besloten wordt dat verlenging wenselijk is, dan kan deze overeenkomst uitsluitend schriftelijk worden verlengd, met maximaal 12 maanden.
- 8.5 De gemeente heeft het recht deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, wanneer;
- a. Initiatiefnemer in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding. Zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en interesten wegens wanprestaties en het recht op verschuldigde boetes;
 - b. Initiatiefnemer in verzuim is met betrekking tot enige op haar rustende verplichting uit hoofde van deze overeenkomst, onverminderd haar recht tot het vorderen van nakoming voor het niet ontbonden deel van de overeenkomst. Daarnaast kan de gemeente volledige nakoming, schadevergoeding en/of boetes vorderen;
- 8.6 Bij tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst:
- a. Zal het in artikel 4.3 genoemde voorschotbedrag niet terug vorderbaar zijn door initiatiefnemer (geen recht op restitutie)
 - b. Is de gemeente niet gehouden tot enigerlei vergoeding uit welke hoofde dan ook ten opzichte van initiatiefnemer.
 - c. Is de gemeente gerechtigd tot het gebruik van reeds vervaardigde documenten ten behoeve van het Plangebied.
- 8.7 Tussentijdse beëindiging vindt plaats bij aangetekend schrijven aan partijen waarmee deze overeenkomst met onmiddellijke ingang is beëindigd.
- 8.8 Bij beëindiging of tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst zoals opgenomen in artikelen 8.2 en 8.5 vervalt het besluit van het college van 11 februari 2019 om voor de gewenste ontwikkeling (een gezondheidscentrum met 40 appartementen) Prinses Irenestraat 6 aan initiatiefnemer aan te bieden voor de residuele waarde van € [REDACTED] exclusief btw en overdrachtsbelasting.

Artikel 9. Overdracht contractpositie

Het is initiatiefnemer niet toegestaan rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan een derde, zonder dat daartoe voorafgaand schriftelijk toestemming is verkregen van de gemeente. Aan het verlenen van toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.

Artikel 10. Geschillen en toepasselijk recht

- 10.1 Partijen proberen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk te voorkomen door het voeren van overleg, eventueel door middel van mediation. Partijen zullen in dat geval in onderling overleg een mediator benoemen. De partijen dragen ieder de helft van de kosten van mediation.

- 10.2 Geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen ontstaan, worden beslecht door rechtbank Rotterdam.

Artikel 11. Wijziging overeenkomst

Geen aanpassing, wijziging of toevoeging van of aan deze overeenkomst zal bindend zijn tussen partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en rechtsgeldig is ondertekend door de partijen en als addendum aan deze overeenkomst is toegevoegd.

Artikel 12. Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren onverbrekelijk de volgende bijlagen. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert het in de overeenkomst bepaalde.

1. Kaart Plangebied
2. Eigendomskaart
3. Planning
4. Omgevingsvisie Hoeksche Waard 17 december 2019 (www.gemeentehw.nl)
5. Companen woningbouwbehoefteonderzoek 2019 (www.gemeentehw.nl)
6. Uitgangspunten aanpasbaar en duurzaam bouwen
7. Parkeernormen, CROW-publicatie 381
8. Welstandsnota Oud-Beijerland, februari 2015
9. Geharmoniseerde Objectgericht welstandscriteria gemeente Hoeksche Waard, 2019
10. Legesverordening gemeente Hoeksche Waard (www.gemeentehw.nl)
11. Handboek Openbare Ruimte gemeente Hoeksche Waard (HOR), 2019
12. Aansluitverordening riolering gemeente Hoeksche Waard 2019 (www.gemeentehw.nl)
13. Nota Kostenverhaal (www.gemeentehw.nl)
14. Taxatierapport Stone Value B.V. d.d. 29-01-2020
15. Klimaatadaptief bouwen, convenant, leidraad en Programma van Eisen
16. Afwegingskader Ruimtelijke Initiatieven met een zorgcomponent

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Oud-Beijerland d.d. 17 juli 2020 .

Gemeente Hoeksche Waard

Initiatiefnemer

P.J. van leenen

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED]