



## **INTENTIEOVEREENKOMST**

### Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder

Tussen

Gemeente Hoeksche Waard  
en

Goudswaard Westdijk CV

Maasdam, 10 juli 2024





## Inhoud

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| Artikel 1. Definities                        | 4 |
| Artikel 2. Doel van de overeenkomst          | 4 |
| Artikel 3. Uitgangspunten                    | 4 |
| Artikel 4. Financiële uitgangspunten         | 5 |
| Artikel 5. Activiteiten Initiatiefnemer      | 6 |
| Artikel 6. Vervolgovereenkomst               | 6 |
| Artikel 7. Organisatie en besluitvorming     | 7 |
| Artikel 8. Planning                          | 7 |
| Artikel 9. Duur van de overeenkomst          | 7 |
| Artikel 10. Wijziging overeenkomst           | 8 |
| Artikel 11 Gezamenlijke ontwikkeling         | ■ |
| Artikel 12. Overdracht contractpositie       | 9 |
| Artikel 13. Geschillen en toepasselijk recht | 9 |
| Artikel 14. Bijlagen                         | 9 |



## ONDERGETEKENDEN

1. Gemeente Hoeksche Waard, gevestigd te [REDACTED] te [REDACTED] op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder [REDACTED] handelend op basis van de door [REDACTED] in zijn hoedanigheid van burgemeester op 9 juli 2024 verleende volmacht, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 juli 2024,

hierna te noemen: 'Gemeente';

en

2. Goudswaard Westdijk C.V. statutair gevestigd en kantoorhoudend te Vareseweg 109 ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 90192362 met betrekking tot deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] Bestuurder,

hierna te noemen: 'Initiatiefnemer'

Ondergetekenden onder 1 en 2 ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

## OVERWEGINGEN

- A. Op 4 juli 2017 heeft de raad van de voormalige gemeente Korendijk de Gebiedsvisie Leenheerenpolder vastgesteld alsmede het Vlekkenplan voor de ontwikkeling van de Leenheerenpolder. Het gebied zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte kaart – hierna te noemen 'het Plangebied' – is in deze visie opgenomen als ontwikkellocatie.
- B. Goudswaard Westdijk CV, Provincie Zuid-Holland, Natuurmonumenten en de Gemeente Hoeksche Waard zijn eigenaar van de percelen grond in het Plangebied zoals aangegeven op de grondeigendomskaart van **bijlage 2**.
- C. Initiatiefnemer heeft, in samenwerking met Provincie Zuid-Holland en Natuurmonumenten, het plan om 64 permanente woningen, 40 recreatieve woningen te realiseren en een natuurgebied aan te leggen dat voldoet aan de doelstellingen van Natura2000. Uitgangspunt voor de voorgenomen ontwikkeling is het door Partijen goedgekeurde Vlekkenplan dat als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht.
- D. Het geldende Omgevingsplan Hoeksche Waard staat de ontwikkeling niet toe, zodat Initiatiefnemer planologische medewerking van de Gemeente nodig heeft.
- E. Partijen hebben de intentie de haalbaarheid van de ontwikkeling en de gewenste invulling van het Plangebied door het opstellen van een Haalbaarheidsvisie Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder te onderzoeken, nader uit te werken en te komen tot een duurzaam haalbaar plan.



- F. Partijen willen deze intentieovereenkomst aangaan en daarin hun afspraken over het onderzoeken van de haalbaarheid van de ontwikkeling vastleggen.

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

### Artikel 1. Definities

|              |                                                                                                                                                  |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| College      | Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente                                                                                       |
| Gemeente     | De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Hoeksche Waard                                                                                      |
| Overeenkomst | Deze overeenkomst tussen de Gemeente en Initiatiefnemer inclusief de daarbij behorende bijlagen.                                                 |
| Plangebied   | De percelen waarop de te onderzoeken ontwikkeling geprojecteerd is, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening (bijlage 1). |
| Projectgroep | Het voor de uitvoering van deze Overeenkomst opgerichte overlegorgaan als omschreven in artikel 7.1.                                             |
| Stuurgroep   | Het voor de uitvoering van deze Overeenkomst opgerichte overlegorgaan als omschreven in artikel 7.2.                                             |

### Artikel 2. Doel van de overeenkomst

- 2.1 Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen waaronder Partijen gedurende de looptijd van deze overeenkomst de technische, financiële en juridische haalbaarheid van de ontwikkeling in het plangebied onderzoeken en uitwerken.
- 2.2 Bij positieve besluitvorming over de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt, tevens in het kader van deze overeenkomst, een vervolgovereenkomst gesloten om de wettelijke ruimtelijke procedure te starten om het omgevingsplan te wijzigen en de aspecten rondom realisatie, kostenverhaal en eventuele grondoverdracht schriftelijk vast te leggen.
- 2.3 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen doen alles wat nodig is en wat redelijkerwijs van hen kan worden verwacht om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.
- 2.4 Partijen verplichten zich tegenover elkaar om zich tot het uiterste in te spannen -één en ander binnen de kaders en randvoorwaarden die in deze Overeenkomst zijn opgenomen- om de haalbaarheid van de ontwikkeling te onderzoeken en uit te werken.

### Artikel 3. Uitgangspunten

- 3.1 Bij het uitvoeren van deze overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
  1. Omgevingsvisie Hoeksche Waard van 17 december 2019 [www.gemeentehw.nl](http://www.gemeentehw.nl))
  2. Gebiedsvisie Leenheerenpolder d.d. 6 juni 2016 (vindplaats: [www.gemeentehw.nl](http://www.gemeentehw.nl))
  3. Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020 (vindplaats: [www.gemeentehw.nl](http://www.gemeentehw.nl))



4. Handboek Woonkeur 2015 en basispakket woonkeur (flyer als **bijlage 4**)
  5. Duurzaam bouwen (flyer als **bijlage 5**)
  6. Parkeernormen gemeente Hoeksche Waard (vindplaats [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl))
  7. Handboek Openbare Ruimte gemeente Hoeksche Waard (HOR) (**bijlage 6**)
  8. Aansluitverordening riolering gemeente Hoeksche Waard (vindplaats [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl))
  9. Leidraad klimaat adaptief bouwen Zuid-Holland (**bijlage 7**)
  10. Nota Kostenverhaal gemeente Hoeksche Waard (vindplaats [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl))
  11. Kaart plangebied (**bijlage 1**)
  12. Eigendomskaart (**bijlage 2**)
  13. Handreiking Participatie bij ruimtelijke plannen (**bijlage 8**)
  14. Woonbalans (**bijlage 9**)
- 3.2 Initiatiefnemer houdt zich aan de Europese, nationale en gemeentelijke aanbestedings- en staatssteunregels ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied.
- 3.3 Deze overeenkomst vormt de volledige weergave van de afspraken tussen Partijen per de datum van ondertekening van deze overeenkomst. Afspraken die zijn gemaakt vóór ondertekening van deze overeenkomst blijven in stand na ondertekening van deze overeenkomst.
- 3.6 Gedurende de looptijd van de overeenkomst zullen Partijen in of met betrekking tot het Plangebied slechts in onderling overleg initiatieven ontplooiën. Partijen zullen elkaar over en weer voortdurend informeren over feiten en omstandigheden waarvan zij weten of redelijkerwijze kunnen vermoeden, dat deze van belang zijn voor de ontwikkeling van het Plangebied.
- 3.7 De Gemeente behoudt bij het nakomen van wat in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming wanneer de Gemeente op basis van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de inhoud, aard of strekking van deze overeenkomst. Initiatiefnemer kan de Gemeente in dat geval niet aanspreken voor schade en/of kosten.

#### **Artikel 4. Financiële uitgangspunten**

- 4.1 Initiatiefnemer draagt de voor de uitvoering van deze overeenkomst te maken kosten, tenzij schriftelijk anders overeen is gekomen.  
De gemeente draagt geen financieel risico bij de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied.
- 4.2 De kosten die verband houden met de exploitatie van de in het plangebied gelegen gronden zijn voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Het betreft hier de kosten als bedoeld in artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit.
- 4.3 Partijen zullen in de op te stellen vervolgovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7 van deze overeenkomst afspraken maken over de door initiatiefnemer te betalen exploitatiebijdrage conform lid 2 van dit artikel, onder andere over de hoogte van de bijdrage en het tijdstip waarop de exploitatiebijdrage voldaan wordt. De Gemeente zal de hoogte van de exploitatiebijdrage berekenen conform de op dat moment geldende regeling.  
Vooruitlopend daarop betaalt Initiatiefnemer aan de Gemeente een voorschot ter vergoeding van de door haar gemaakte kosten voor het Plangebied van € 50.000,- (vijftigduizend euro), hierna te



noemen het Voorschotbedrag. Dit bedrag zal worden verrekend bij de vaststelling van de uiteindelijke exploitatiebijdrage.

- 4.4 Initiatiefnemer zal het te betalen Voorschotbedrag in twee termijnen betalen. De eerste termijn van € 25.000,- (vijfentwintigduizend euro) binnen 30 dagen na ondertekening van deze overeenkomst voldoen. De tweede termijn van € 25.000,- (vijfentwintigduizend euro) uiterlijk op 31 december 2024. Indien er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het project vertraging oploopt treden Partijen in overleg voordat de tweede termijn betaald wordt. Het Voorschotbedrag is niet terug vorderbaar.
- 4.5 De kosten voor nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 4:126 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 lid 1 van de Omgevingswet zullen voor rekening zijn van Initiatiefnemer.

#### **Artikel 5. Activiteiten Initiatiefnemer**

Om de haalbaarheid van de ontwikkeling te bepalen zal initiatiefnemer voor het uitvoeren van deze overeenkomst - in overleg met en ter goedkeuring van de Gemeente- conform de uitgangspunten van artikel 3, de planning als bedoeld in artikel 7 en de daarvoor geldende wettelijke en gemeentelijke eisen, in ieder geval de volgende activiteiten voor eigen rekening verrichten:

- a. Het opstellen van een **Stedenbouwkundige visie**. Hierin wordt een beeld geschetst van de door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling van het Plangebied en de bij die ontwikkeling passende stedenbouwkundige inrichting en ontsluiting van de locatie.
- b. De stedenbouwkundige visie moet in ieder geval het volgende bevatten:
- Stedenbouwkundig plan;
  - Impressie van de op te richten bebouwing;
  - Beelden van de manier van inrichting van de openbare ruimte;
  - Een plan voor parkeren en verkeersontsluiting;
  - Het bouwprogramma met onderbouwing van de behoefte;
  - Een haalbaarheidsonderzoek, rekening houdend met de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling;
  - Indicatie omtrent draagvlak belanghebbenden en omgeving;
  - Toelichting op aansluiting bij de Omgevingsvisie Hoeksche Waard en gebiedsvisie Leenheerenpolder.
- c. Het opstellen van een partiële herziening van het omgevingsplan met bijhorende regels en toelichting, met de daarbij benodigde onderzoeken, zoals onder andere:
- Flora en Fauna
  - Geluid
  - Archeologie
  - Waterveiligheid Stikstof
  - luchtkwaliteit
  - Externe veiligheid
  - M.E.R.
  - Parkeren

#### **Artikel 6. Vervolgovereenkomst**

- 6.1 Bij positieve besluitvorming door partijen over de resultaten van de benoemde activiteiten in artikel 5 wordt een vervolgovereenkomst in de vorm van een door de Gemeente op te stellen anterieure



overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13, lid 1 van de Omgevingswet gesloten. De Gemeente is penvoerder voor het opstellen van

- 6.2 Wanneer het College niet (geheel) met de resultaten zoals hierboven omschreven instemt is artikel 6.5 van toepassing.
- 6.3 Partijen zullen in de vervolgovereenkomst in ieder geval afspraken maken over de uitgangspunten voor het vervolg, het kostenverhaal, de te betalen exploitatiebijdrage, de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en planschade door initiatiefnemer, de te verrichten activiteiten, de planologische procedure, openbaar gebied en eventuele grondoverdracht.
- 6.4 De Vervolgovereenkomst wordt door de gemeente voor besluitvorming voorgelegd aan het College. Wanneer nodig moet deze overeenkomst ook worden voorgelegd aan de Gemeenteraad, zodat zij hun wensen en bedenkingen ter kennis van het college kunnen brengen (artikel 169 lid 4 Gemeentewet).
- 6.5 Indien het College niet (geheel) met de concept vervolgovereenkomst met bijlagen instemt, hebben Partijen gedurende een termijn van drie maanden de gelegenheid te komen tot zodanige aanpassing dat instemming door het College alsnog kan plaatsvinden.  
Komen Partijen tijdens de looptijd van deze overeenkomst dan niet tot overeenstemming dan is er sprake van beëindiging van de intentieovereenkomst en is artikel 8.6 van toepassing.

#### **Artikel 7. Organisatie en besluitvorming**

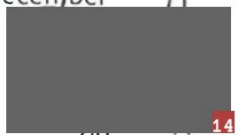
- 7.1 Voor het uitvoeren van deze Overeenkomst wordt door Partijen een Projectgroep Leenheerenpolder opgericht waarin de projectleiders van Partijen zijn vertegenwoordigd. Ad hoc kunnen medewerkers van Partijen deelnemen voor het maken van afspraken op specifieke beleidsvelden. Partijen zorgen ervoor dat besluitvorming op efficiënte wijze kan plaatsvinden. Besluiten worden genomen in unanimititeit. De Projectgroep komt minimaal één keer per vier weken bijeen of zoveel vaker naar behoefte.
- 7.2 Er is een Stuurgroep ingesteld die wordt geïnformeerd over de voortgang van het Project en waaraan beslissingen die door de Projectgroep niet in unanimititeit kunnen worden genoemd, worden voorgelegd. In de Stuurgroep zijn de directies/bestuurders van Partijen vertegenwoordigd. De Stuurgroep besluit in unanimititeit. De Stuurgroep komt minimaal één keer per 12 weken bijeen.

#### **Artikel 8. Planning**

- 8.1 Bij de uitvoering van deze overeenkomst houden Partijen zich aan de planning zoals die in bijlage 10 is opgenomen.
- 8.2 Wanneer de planning dreigt te worden overschreden treden Partijen in overleg. Partijen kunnen besluiten van de planning af te wijken. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

#### **Artikel 9. Duur van de overeenkomst**

- 9.1 Deze overeenkomst gaat in na ondertekening door partijen en duurt tot uiterlijk tot 31 december 2025.





- 9.2 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 overeenkomen dat verlenging van deze overeenkomst wenselijk is.
- 9.3 Deze overeenkomst eindigt tevens per de datum van het aangaan van een Vervolgovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6 wanneer deze datum voor de in lid 1 genoemde datum ligt.
- 9.4 Wanneer Partijen besluiten dat verlenging wenselijk is, dan kan dit uitsluitend schriftelijk door Partijen worden overeengekomen.
- 9.5 De Gemeente heeft het recht om deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist te ontbinden wanneer initiatiefnemer:
- a. - faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement raakt;  
- surseance van betaling aanvraagt dan wel surseance van betaling wordt verleend;  
- haar schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of haar onderneming staakt.  
Deze actie geldt 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, ondanks behoorlijke ingebrekestelling door de gemeente, in verzuim blijft met betrekking tot een haar rustende verplichting op grond 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.
- 9.6 Bij (tussentijdse) beëindiging van deze overeenkomst:
- a. Is het in artikel 4 genoemde Voorschotbedrag niet terug vorderbaar door Initiatiefnemer.
  - a. Is de Gemeente niet gehouden tot een vergoeding op welke grondslag dan ook aan Initiatiefnemer.
  - b. Heeft de Gemeente het recht tot het gebruik van eerder opgestelde documenten voor het Plangebied.
  - C Is de Gemeente vrij met derden contractuele verhoudingen aan te gaan ten aanzien van haar grondeigendom in het Plangebied.
- 9.7 Tussentijdse beëindiging vindt plaats door verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer waarmee deze overeenkomst met onmiddellijke ingang is beëindigd.

#### **Artikel 10. Wijziging overeenkomst**

Aanpassing, wijziging of toevoeging van of aan deze overeenkomst zal alleen bindend zijn tussen Partijen wanneer deze schriftelijk is vastgelegd, rechtsgeldig is ondertekend door Partijen en als addendum aan deze overeenkomst is toegevoegd.

#### **Artikel 11 Gezamenlijke ontwikkeling**

- 11.1 Het project bevat naast woningbouw, ook de aanleg van natuur- en recreatiegebied. Partijen spannen zich maximaal in om in samenwerking met de Provincie Zuid-Holland en Natuurmonumenten tot een integraal inrichtingsplan en Omgevingsplan te komen.



- 11.2 Initiatiefnemer spant zich om gezamenlijk met de Provincie Zuid-Holland en Natuurmonumenten de vervolgovereenkomst zoals genoemd in artikel 6, eerste lid van deze overeenkomst te sluiten met de gemeente, zodat de voorgenomen ontwikkeling integraal plaats kan vinden.

#### **Artikel 12. Overdracht contractpositie**

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan rechten en of verplichtingen uit deze overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan een derde, zonder dat daartoe vooraf schriftelijke toestemming is verkregen van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden.

#### **Artikel 13. Geschillen en toepasselijk recht**

- 13.1 Partijen proberen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk te voorkomen door het voeren van overleg.
- 13.2 Geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst desondanks tussen partijen ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter.
- 13.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **Artikel 14. Bijlagen**

- 14.1 De volgende documenten behoren onverbrekkelijk als bijlagen bij deze overeenkomst:
1. Tekening plangebied
  2. Grondeigendomskaart
  3. Vlekkenplan
  4. Flyer Woonkeur
  5. Flyer Duurzaam bouwen
  6. Handboek Openbare Ruimte
  7. Leidraad klimaat adaptief bouwen Zuid-Holland
  8. Handreiking participatie bij ruimtelijke plannen
  9. Woonbalans
  10. Planning
- 14.2 In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst gaat het in de overeenkomst bepaalde voor.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Maasdam, 10 juli 2024

Maasdam, 10 juli 2024

Ger

