

Geheimhouding op te leggen op het onderhavige voorstel op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1. lid 1 onder b Wet open overheid

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

de gemeente Hoeksche Waard

en

de vennootschap onder firma

Midstate VOF

inzake

ontwerpbestemmingsplan “Molenpolder”

Paraaf Gemeente

Paraaf Midstate



Partijen bij deze overeenkomst zijn

1. Gemeente Hoeksche Waard, gevestigd te Sportlaan 22, 3299 XG te Maasdam, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder R.S. Heij, handelend op basis van de door de heer mr. F.D. van Heijningen in zijn hoedanigheid van (waarnemend) burgemeester op 12 december 2023 verleende volmacht, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 12 december 2023, - hierna te noemen 'de Gemeente'

en

 1. de vennootschap onder firma Midstate VOF, statutair gevestigd in Wassenaar, kantoorhoudende aan de Rijksstraatweg 324f in (2242 AB) Wassenaar, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27277356, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vennoten:
 - a. Statenproject B.V., statutair gevestigd in Wassenaar, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27092076, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer E.A.M. Maas en daarnaast door
 - b. Bouw- Beheer- en Beleggingsmaatschappij Hollands Midden B.V., statutair gevestigd in Woerden, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30083772, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A.J.G. Ton,
- hierna: Midstate.

De Gemeente en Midstate hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'

Partijen overwegen het volgende

- a. Midstate is eigenaar van ruim negentig procent van de gronden in het gebied Molenpolder in Numansdorp in de Gemeente, die zijn aangegeven op de kaart die als **bijlage 1** bij de overeenkomst is gevoegd en die daar deel van uit maakt. De Ontwikkelingsmaatschappij Numansdorp B.V. en AM Deelnemingen I Numansdorp B.V., zijn eigenaar van de resterende gronden in het gebied Molenpolder. Die

Paraaf Gemeente

Paraaf Midstate



gronden zijn ook aangegeven op bijlage 1. Deze overeenkomst ziet zowel op de gronden van Midstate als op de gronden van Ontwikkelingsmaatschappij Numansdorp B.V. en AM Deelnemingen I B.V..

- b. Midstate, Ontwikkelingsmaatschappij Numansdorp Projectontwikkeling B.V. en AM Deelnemingen I B.V. wensen op de gronden in het gebied Molenpolder 1.250 woningen te realiseren, waaronder maximaal 292 recreatiewoningen. Ontwikkeling van het gebied Molenpolder is in strijd met het geldende bestemmingsplan.
- c. Het gebied Molenpolder is bij besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 1 juli 2019 opgenomen in artikel 3.1, eerste lid, onder d, van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet, wat betekent dat voor het gebied een bestemmingsplan verbrede reikwijdte kan worden opgesteld, als nader omschreven in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit is alleen mogelijk wanneer het ontwerp voor dit bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage wordt gelegd, omdat de Crisis- en herstelwet vervalt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.
- d. Midstate heeft de raad van de Gemeente op 5 februari 2021 verzocht om een bestemmingsplan vast te stellen voor het gebied Molenpolder, met gebruikmaking van de onder c. bedoelde mogelijkheid van de Crisis- en herstelwet. Dit verzoek van Midstate is als **bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegd.
- e. Midstate heeft in overleg met de Gemeente het voorontwerp van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Molenpolder' opgesteld, hierna: het voorontwerp. Het voorontwerp is als **bijlage 3** bij deze overeenkomst gevoegd. Over dit voorontwerp heeft vooroverleg plaatsgevonden als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- f. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, hierna: het college, stemt in met de ontwikkeling waarin het voorontwerp voorziet, maar stelt vast dat er nog geen anterieure overeenkomst is met de grondeigenaren in het plangebied die voorziet in het benodigde kostenverhaal, als bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening zoals die luidt tot 1 januari 2024. Het college heeft voorts ook nog niet kunnen vaststellen dat het bestemmingsplan zoals dat nu als voorontwerp voorligt financieel uitvoerbaar is. Er wordt daarom nog niet voldaan aan

Paraaf Gemeente

Paraaf Midstate



de vereisten die het college hanteert voor het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan.

- g. Midstate heeft aan de hand van de berekening die als **bijlage 4** bij deze overeenkomst is gevoegd, naar het oordeel van het college vooralsnog voldoende aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan zoals dat nu als voorontwerp voorligt financieel uitvoerbaar is.
- h. Het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld onder f. is een voorwaarde om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen. Ook indien een anterieure overeenkomst is gesloten, kan de raad van de Gemeente op grond van zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid besluiten het bestemmingsplan zoals dat nu als voorontwerp voorligt, niet of gewijzigd vast te stellen.

Partijen zijn het volgende overeengekomen

Artikel 1. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het college legt het voorontwerp voor 31 december 2023 ter inzage als ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 2. Totstandkoming anterieure overeenkomst

- 1. Partijen spreken de intentie uit om te komen tot een anterieure overeenkomst als bedoeld onder f. van de overwegingen. In die anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het gemeentelijke kostenverhaal en over de realisatie van de ontwikkeling van de Molenpolder.

Paraaf Gemeente

Paraaf Midstate



2. De anterieure overeenkomst als bedoeld in lid 1 ziet ook op de kosten van de westelijke ontsluiting van het plangebied.
3. Voor de westelijke ontsluiting van het plangebied is een tracéstudie opgesteld die voorziet in drie mogelijke tracés en die als **bijlage 5** bij deze overeenkomst is gevoegd. Midstate verklaart zich bereid tot betaling van een bijdrage in de kosten van de westelijke ontsluiting overeenkomstig de begrote kosten van tracé 1 van deze studie. Deze kosten zijn geraamd op minimaal [REDACTED] (prijspeil januari 2023). In de anterieure overeenkomst zullen nadere afspraken worden gemaakt over de aanleg van de ontsluitingsweg.
4. Wanneer wordt gekozen voor een ander tracé voor de westelijke ontsluiting van het plangebied dan tracé 1 overleggen partijen over het aandeel van Midstate in de kosten daarvan. Partijen zullen de nadere afspraken hierover opnemen in de anterieure overeenkomst.
5. Partijen onderkennen dat een anterieure overeenkomst alleen tot stand kan komen wanneer ook Ontwikkelingsmaatschappij Numansdorp B.V. en AM Deelnemingen I B.V. en haar rechtsopvolgers instemmen met het kostenverhaal dat in de anterieure overeenkomst zal worden vastgelegd.
6. Wanneer gedurende de duur van deze overeenkomst, als bepaald in artikel 4, geen anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, zal het college de raad niet voorstellen het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Artikel 3. Bijdrage van Midstate in plankosten

Midstate betaalt aan de Gemeente uiterlijk op 31 december 2023 een bedrag van [REDACTED] als bijdrage in de plankosten die de Gemeente heeft gemaakt en moet maken tot het moment van het sluiten van de anterieure overeenkomst. De gemeente zal daartoe aan Midstate een factuur met het verschuldigde bedrag toesturen.

Paraaf Gemeente

Paraaf Midstate



Artikel 4. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst gaat in na de ondertekening daarvan door Partijen en eindigt op de datum waarop een anterieure overeenkomst is aangegaan, dan wel op 1 januari 2025, tenzij door Partijen voor die datum een latere einddatum is overeengekomen. Als Partijen voorzien dat deze termijn overschreden zal worden, zullen zij daarover tijdig met elkaar in overleg treden.

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te [PLAATS] op [DATUM]

de Gemeente,

Midstate VOF,

R.S. Heij

E.A.M. Maas

A.J.G. Ton

Wethouder

Paraaf Gemeente

Paraaf Midstate



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens