Intentieovereenkomst
betreffende:
Project Beukenlaan Vianen

Inhoud van de Intentieovereenkomst - kort samengevat:

Gemeente en Initiatiefnemer spreken gezamenlijk inspanningen af om te onderzoeken of een herontwikkeling van de Locatie van Initiatiefnemer voor beide partijen haalbaar en wenselijk is. Over de acties, de besluitvorming en over de kosten van de Gemeente worden afspraken gemaakt:

- Er is op basis van een quickscan van het principeverzoek binnen de gemeente een Projectopdracht gegeven om verder onderzoek naar haalbaarheid project te starten (projectleider). Startsein (voorwaarde) is de ondertekening van de Intentieovereenkomst met financiële bijdrage.
- Startdocument wordt opgesteld met kaders en doelen bij de ontwikkeling (Art. 3). Dit vormt de basis om de haalbaarheid van het project te beoordelen.
- Daarover moeten College en Initiatiefnemer het eens worden.
- Als dat is gelukt, neemt eventueel de Raad een besluit. Dat is niet altijd nodig.
- Als er overeenstemming is over het Startdocument wordt gewerkt aan het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan (Art. 4) en aan de Anterieure Overeenkomst (Art. 5).
- Na besluitvorming over deze twee vervolgproducten en na ondertekening van de Anterieure overeenkomst, eindigt deze Intentieovereenkomst en gaan we over naar de volgende fase van de Ontwikkeling. Daarvoor geldt dan de Anterieure Overeenkomst.

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Vijfheerenlanden**, gevestigd aan Dokter Reilinghplein 1 (4141 DA) te Leerdam (Postbus 11, 4140 AA Leerdam), o.g.v. artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer S. Fröhlich handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 februari 2023; nummer: 733415, hierna te noemen: 'de Gemeente';

en

2. de besloten vennootschap **TopVorm Vastgoed bv**, statutair gevestigd te Papendrecht, kantoorhoudend aan Schiehaven 13 (3024EC) te Rotterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder KvK-nummer 53042220, in deze zaak vertegenwoordigd door haar directeur, [redacted] die alleen en zelfstandig bevoegd is om genoemde vennootschap te vertegenwoordigen, hierna te noemen: 'Initiatiefnemer';

Gemeente en Initiatiefnemer hierna ieder afzonderlijk ook te noemen: "Partij" en gezamenlijk ook: "Partijen".

Overwegingen:

a) Initiatiefnemer is gedeeltelijk eigenaar van de Ontwikkellocatie en heeft een intentie overeenkomst voor een ander deel van de Ontwikkellocatie. Ook de Gemeente heeft grondeigendommen in de Ontwikkellocatie. Initiatiefnemer heeft bij de Gemeente in een principeverzoek de wens aangegeven de Ontwikkellocatie voor eigen rekening en risico te herontwikkelen tot woningbouwlocatie.

b) Naar aanleiding van het ingediende Principeverzoek is een eerste quick scan uitgevoerd. Ingevolge de op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst vigerende Planologisch-juridische titel (bestemmingsplan Kom Vianen) heeft de grond van de Ontwikkellocatie grotendeels de bestemmingen agrarisch, groen en recreatie. Het door Initiatiefnemer uit te werken Project is daarmee in strijd. Om het Project uit te kunnen voeren moet in ieder geval de geldende Planologisch-juridische titel worden herzien en moet nader worden onderzocht of het Project ook overigens haalbaar is.

c) Daartoe is een Projectopdracht verleend om de haalbaarheid verder te onderzoeken en de planvorming voor deze herontwikkeling uit te gaan werken

d) De ondertekening van deze Overeenkomst is het startsein voor de uitvoering van de Projectopdracht. De Overeenkomst voorziet in afspraken over het onderzoeken van de haalbaarheid.

e) Deze Overwegingen vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst.

Artikel 1. Definities:

In deze Overeenkomst wordt – tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld – verstaan onder:

a) Overeenkomst: deze intentieovereenkomst ;

b) Anterieure overeenkomst : een vervolg-overeenkomst over grondexploitatie in de zin van artikel 6:24 van de Wet ruimtelijke ordening, die eventueel in vervolg op deze intentieovereenkomst door Partijen over dit project zal worden gesloten in verband met het Project;

c) College: het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Vijfheerenlanden;

d) Project: de (her)ontwikkeling van de Ontwikkellocatie;

e) Projectopdracht: Een (ambtelijke of bestuurlijke) uitspraak op een principeverzoek, om na het sluiten van de Overeenkomst, de haalbaarheid van het Project te onderzoeken;

f) Raad: de gemeenteraad van de Gemeente Vijfheerenlanden;

g) Omgevingstafel; de tafel waar initiatiefnemer, betrokken ketenpartners en belanghebbenden bij elkaar komen om het initiatief te bespreken vanuit de gedachte het initiatief mogelijk te maken met eventueel de randvoorwaarden waaronder. De omgevingstafel wordt door de gemeente georganiseerd en vindt plaats op (een) nader te bepalen moment(en) nadat de intentieovereenkomst is ondertekend;

h) Ontwikkellocatie: de locatie, gelegen rondom de Beukenlaan te Vianen, kadastraal bekend Gemeente Vianen, sectie B, nummer(s) 3018, 3890, 3891, 4919, 4920/7841, 6557, 7710 (gedeeltelijk), bij elkaar ter grootte van ca **116.500** m2, zoals aangegeven op de kaart die als BIJLAGE 1 aan deze overeenkomst is gehecht;

i) Startdocument: het werkdocument met de door de Gemeente gewenste uitgangspunten, kaders en hoofdlijnen voor de Ontwikkellocatie op basis van het ingediende principeverzoek. Het startdocument geldt als basis om de haalbaarheid te beoordelen;

j) Stedenbouwkundig plan: een plan dat zich richt op het ruimtelijk ontwerp voor de Ontwikkellocatie (bebouwd en onbebouwd) dat van voldoende kwalitatief niveau is om te worden uitgewerkt tot een ontwerp Bestemmingsplan.

A. EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 2. Doel van deze overeenkomst

2.1 Het doel van deze Overeenkomst is om in vervolg op de Projectopdracht de haalbaarheid van het Project(initiatief) samen met gemeente en initiatiefnemer te onderzoeken.

2.2 Als blijkt dat het Project haalbaar is, is het eindresultaat dat door Partijen wordt beoogd een Anterieure overeenkomst met een besluit van het College tot het aangaan daarvan.

Artikel 3. Opstellen en uitwerken Startdocument

3.1 Door de Gemeente wordt een concept Startdocument opgesteld met betrekking tot de Ontwikkellocatie en het Project. In dit totstandkomingsproces is ruimte voor de dialoog met en inbreng van de Initiatiefnemer.

3.2 Het Startdocument bevat onder meer:

a) Kaart ontwikkellocatie;

b) Eisen aan het programma;

c) Stedenbouwkundige randvoorwaarden;

d) Ambities en uitgangspunten;

e) Paragraaf over duurzaamheid en klimaatadaptatie;

f) Fasering;

g) Omgevingsdialoog

3.3 De Gemeente bepaalt uiteindelijk de inhoud van het concept Startdocument. Initiatiefnemer ontvangt van de Gemeente het concept-Startdocument.

3.4 Indien Initiatiefnemer de ontwikkeling en realisatie van het Project op basis van het concept Startdocument niet haalbaar en/of niet wenselijk vindt, dan wordt hiervan zo spoedig mogelijk [binnen 4 weken] mededeling gedaan aan de Gemeente. Partijen treden dan gedurende een periode van maximaal 2 maanden in overleg om na te gaan of in die periode tot een zodanige aanpassing van het Startdocument kan worden gekomen dat beide partijen zich daarin kunnen vinden.

3.5 Indien binnen de in het vorige lid vermelde termijn geen overeenstemming over aanpassing van het concept-Startdocument is bereikt, dan geldt geen enkele verplichting tot inhoudelijk door-onderhandelen om alsnog te komen tot een aangepast concept-Startdocument. De Gemeente staakt dan de gesprekken over de herontwikkeling en dit wordt ter kennis van Initiatiefnemer gebracht.

3.6 Als wel een akkoord wordt bereikt over het concept-Startdocument, legt het College - indien het College dat nodig acht - het Startdocument ter besluitvorming aan de Raad voor.

3.7 Indien het College of de Raad het Startdocument ongewijzigd vaststelt, stellen Partijen de in artikel 4 en 5 bedoelde producten op.

3.8 Indien het College of de Raad het Startdocument vaststelt met afwijkingen, krijgt Initiatiefnemer de vraag om binnen een termijn van 4 weken schriftelijk aan te geven of hij op basis van het gewijzigd vastgestelde Startdocument bereid is verder te gaan. Daarna zijn er twee mogelijkheden:

a) Als Initiatiefnemer daarop niet tijdig of afwijzend reageert, dan eindigen de gesprekken over de herontwikkeling en dit wordt ter kennis van Initiatiefnemer gebracht.

b) Als Initiatiefnemer zich binnen de gegeven termijn schriftelijk bereid heeft verklaard om in te stemmen met het gewijzigde Startdocument, stellen Partijen een stedenbouwkundig plan en een Anterieure overeenkomst op, zoals beschreven in artikel 4 en 5 van deze Overeenkomst.

Artikel 4. Stedenbouwkundig plan

4.1 Initiatiefnemer stelt op basis van het door het College of de Raad vastgestelde Startdocument een voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan op voor het Project. Initiatiefnemer is opdrachtgever van het Stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende onderzoeken en draagt de daaraan verbonden kosten.

4.2 Het Stedenbouwkundig plan moet voldoen aan de eisen van het Startdocument. Het bevat een ruimtelijke beschrijving van het bouwprogramma, met bijbehorende maatvaste tekening, met daarin:

a) de hoofdstructuur van het plan (inclusief de verkeers-/ groenstructuur) op hoofdlijnen en de verdeling openbaar-privé;

b) het Programma, uitgewerkt naar oppervlaktes van de bebouwing en ligging van de bouwvlakken;

c) Parkeerbalans

d) Oplossingen voor waterberging en waterbalans

e) Oplossingen voor duurzaamheid en milieu

4.3 Initiatiefnemer legt het voorlopig ontwerp in concept aan de Gemeente ter toetsing en beoordeling voor. De Gemeente toetst het concept voorlopig ontwerp aan het vastgestelde Startdocument. Met inachtneming van de opmerkingen van de Gemeente op het concept zal Initiatiefnemer vervolgens een voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen.

4.4 Het voorlopig ontwerp zal ingebracht worden aan de Omgevingstafel. De Omgevingstafel zal door de gemeente georganiseerd worden. Indien nodig worden er meerdere overleggen aan de Omgevingstafel belegd. Deze bepaling geldt alleen na invoering van de Omgevingswet of zoveel eerder als de gemeente een Omgevingstafel heeft ingesteld.

4.5 Het College/De Raad neemt een besluit over het stedenbouwkundig plan. Het College weigert de goedkeuring niet op onredelijke gronden.

4.6 Indien het College/De Raad de goedkeuring weigert, is de Gemeente niet gehouden tot vergoeding van schade en/of nadeelcompensatie, hoe dan ook genaamd.

Artikel 5. Opstellen Anterieure overeenkomst of andere vervolg-overeenkomst

5.1 Partijen hebben de intentie, bij wederzijds gebleken haalbaarheid van het Project op de Ontwikkellocatie, een Anterieure overeenkomst of andersoortige vervolg-overeenkomst te sluiten met elkaar (onverminderd artikel 5.2, 5.3 en 11) op basis van het definitief vastgestelde voorlopige ontwerp Stedenbouwkundig plan. De Gemeente is hierbij penvoerder. De Anterieure overeenkomst behoeft de goedkeuring van het College respectievelijk Directie TopVorm.

5.2 Omdat de Gemeente grondeigenaar van een deel van de Ontwikkellocatie, is zal in een Anterieure overeenkomst of andersoortige vervolg-overeenkomst onderzocht moeten worden hoe Partijen ten behoeve van het Project om gaan met de huidige situatie van verdeeld grondeigendom van de Ontwikkellocatie. Partijen zijn namelijk niet in onderhandeling over de verkoop van gemeentelijke eigendommen, maar zijn doende om de diverse mogelijkheden in verband met verdeeld grondeigendom van de Ontwikkellocatie in kaart te brengen. Partijen onderkennen dat de gevolgen van het Didam-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) onder meer tot gevolg heeft dat voor de verkoop van gemeentelijke eigendommen mededinging door andere gegadigden mogelijk moet worden gemaakt en transparantie moet worden betracht. Partijen zullen dan ook de gevolgen van voornoemd arrest respecteren, hetgeen onder meer betekent dat de Gemeente zodra zij tot verkoop / vervreemding over wenst te gaan daartoe dient te handelen op grond van de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest.

5.3 Zolang het College geen besluit over het aangaan van de Anterieure overeenkomst of andersoortige vervolg-overeenkomst heeft genomen, komt de Anterieure overeenkomst of vervolg-overeenkomst niet tot stand.

Artikel 6. Projectorganisatie

6.1 Partijen overleggen ter uitvoering van deze Overeenkomst regelmatig. Aan deze overleggen zal de projectleider van de gemeente deelnemen en de Initiatiefnemer. Zo nodig kunnen per keer deskundige(n) worden uitgenodigd, die dan een informerende of adviserende taak hebben. De overlegfrequentie wordt in onderling overleg bepaald.

Artikel 7. Communicatie/Participatie

7.1 De omwonenden en andere belanghebbenden worden actief en vroegtijdig betrokken bij de planvorming.

7.2 Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden. De Gemeente heeft hierin een adviserende rol.

7.3 Gemeente organiseert vooruitlopend op het vast te stellen voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan een Omgevingstafel (overleg met omwonenden en andere stakeholders) en streeft daarbij aantoonbaar naar een zo breed mogelijk draagvlak voor het Project binnen de kaders van het Startdocument.

Artikel 8. Vergoeding plankosten

8.1 Initiatiefnemer betaalt de Gemeente een vergoeding voor door de Gemeente gedurende de periode waarop deze Overeenkomst ziet gemaakte en te maken plankosten. Deze vergoeding bedraagt € 15.000,--, zegge: vijftienduizend euro. Dit betreft een vast bedrag. Indien sprake zou zijn van verlenging conform 9.1.a treden partijen in goed en redelijk overleg om te bezien of een aanvullende bijdrage passend zou zijn.

8.2 Initiatiefnemer zal deze vergoeding uiterlijk voldoen binnen 30 dagen na verzending van de factuur door de Gemeente, welke factuur zal worden verzonden na ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente verstuurt de factuur per email aan Initiatiefnemer via het emailadres: [redacted]@top.vorm.nl

8.3 De vergoeding wordt verrekend met de exploitatiebijdrage zoals die in de anterieure overeenkomst wordt overeengekomen. Bij het bepalen van de exploitatiebijdrage worden daarin ook de plankosten over de periode waarop deze Overeenkomst ziet betrokken. Komt de anterieure overeenkomst niet tot stand dan kan de vergoeding, bedoeld in artikel 8.1, niet worden teruggevorderd.

8.4 De in dit artikel genoemde tarieven gelden per prijspeil 2023. De tarieven worden, voor zover de kosten nog niet in rekening zijn gebracht, jaarlijks door de Gemeente geïndexeerd.

8.5 De door Initiatiefnemer gemaakte kosten kunnen in geen enkel geval op de Gemeente worden verhaald.

Artikel 9. Duur en beëindiging

9.1 Deze overeenkomst treedt in werking op de datum waarop beide partijen hem ondertekend hebben en eindigt definitief:

a) in ieder geval na één jaar na ondertekening, dan wel - indien dat eerder is - nadat de Anterieure overeenkomst door beide partijen ondertekend is. Partijen zullen in goed overleg de duur van deze overeenkomst met een redelijke termijn verlengen indien de redelijke verwachting aanwezig is dat partijen overeenstemming kunnen bereiken over een anterieure overeenkomst;

b) als de situatie en de schriftelijke mededeling als bedoeld in artikel 3.5 of 3.8 onderdeel a zich voordoet.

Artikel 10. Overdracht contractpositie

10.1 Initiatiefnemer is uitsluitend gerechtigd na uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of ten dele over te dragen aan/in te brengen in een andere persoon of rechtspersoon. De Gemeente beslist over de toestemming binnen één maand na de dag waarop het schriftelijke verzoek door de Gemeente is ontvangen.

10.2 De Gemeente zal bedoelde toestemming verlenen, mits de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Initiatiefnemer jegens de Gemeente gehouden is. De Gemeente heeft het recht om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal de in lid 1 bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 11. Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden Gemeente

Deze Overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente en haar organen (waaronder het College en de Raad) onverlet. De Gemeente en haar organen (waaronder het College en de Raad) behouden volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, hetgeen ook inhoudt dat er van de zijde van de Gemeente geen toerekenbare tekortkoming is, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel van de aard of strekking van deze Overeenkomst zijn.

Artikel 12. Overige bepalingen

Exclusiviteit

12.1 Deze Overeenkomst bevat alle nu nog relevante afspraken tussen Partijen met betrekking tot het Project en de Ontwikkellocatie. Met de ondertekening van deze Overeenkomst vervallen alle

eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken dienaangaande tussen de Gemeente enerzijds en de Initiatiefnemer anderzijds.

Wijzigingen

12.2 Wijzigingen in deze Overeenkomst hebben tussen Partijen slechts rechtskracht als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide Partijen zijn ondertekend.

Onverbindende bepaling(en)

12.3 Als een bepaling van deze Overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich naar elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van deze Overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

Geschillen

12.4 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen Partijen mochten ontstaan zullen in eerste aanleg worden beslecht door de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

Verklaringen en/of mededelingen

12.5 Onverminderd de wettelijke bepalingen ter zake dienen verklaringen of mededelingen aan Partijen, die verband houden met deze Overeenkomst, te worden gedaan aan de hieronder genoemde adressen:

Indien gericht aan de Gemeente: Gemeente Vijfheerenlanden, t.a.v. het college van burgemeester en wethouders, Dokter Reilinghplein 1 (4141 DA) te Leerdam (Postbus 11, 4140 AA Leerdam),

Indien gericht aan de Initiatiefnemer: **TopVorm Vastgoed bv,** t.a.v. [redacted]

Termijnen

12.6 Op de in deze Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 13. Bijlagen

De bijlagen van deze Overeenkomst maken deel uit van deze Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen prevaleert het bepaalde in dit Overeenkomst.

1. Tekening van de Ontwikkellocatie;

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

op .....

1. de Gemeente

Signed By: S. Fröhlich <s.frohlich@vijfheerenlanden.nl>
20/02/2023 09:27:21 CET
Id: df456dd7-a0cd-45ea-bbd0-3a8b46253eb2
Auth: Scribble

.....

De burgemeester,

S. Fröhlich

op .....

2. de Initiatiefnemer

[redacted]

Bijlage 1: Ontwikkellocatie

Ontwikkellocatie globaal met blauwe lijn aangegeven

