Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	781036
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2021-60
Portefeuillehouder	F.G.J. Voorink	Datum	15 juli 2021
Informatie bij	G. Savenije	Tel. nr.	(035) 629 2355

Onderwerp

Intentieovereenkomst Korte Noorderweg

Kernboodschap

Het college heeft op 13 juli 2021 ingestemd met de intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van de Korte Noorderweg.
In de overeenkomst is met eigenaar en ontwikkelaar Prosperity afgesproken om de haalbaarheid van de plannen aan de Korte Noorderweg, genaamd Geuzenpark, verder te gaan onderzoeken.
Het is de intentie dat er op de locatie ongeveer 340 betaalbare woningen komen en dat er 5.000/6.000 m2 beschikbaar is voor bedrijfsruimte. Daarnaast is in het plan opgenomen dat er een stadspark van ongeveer 3.000m2 komt.
De intentieovereenkomst, het persbericht, het planvoorstel en afwegingskader zijn als bijlages bijgevoegd.

Aanleiding

De transformatie naar wonen en werken past binnen de ambities van de Gebiedsagenda 1221.
Een gemengde bestemming past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een (gedeeltelijke) wijziging hiervan (gedeeltelijke transformatie) nodig is om deze beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. De ontwikkelaar is bereid tot sloop/nieuwbouw van de verschillende panden op de ontwikkellocatie. Gezien de langdurige leegstand van een deel van de locatie, met alle gevolgen van dien, is een kwaliteitsinjectie als gevolg van sloop en nieuwbouw op deze locatie gewenst.

Consequenties

Voor de bestemmingswijziging verzoekt de ontwikkelaar de gemeente om medewerking. Om hiertoe te komen is met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst overeengekomen.
De intentieovereenkomst dient twee doelen:

- Een set van kaders die de ontwikkelaar in staat stelt om te werken aan een uitwerking van de plannen voor de locatie, resulterend in een Locatieontwikkelplan.
- Dekking van de ambtelijke kosten voor de speciale toetsing en afstemming van de op te leveren producten als onderdeel van de uiteindelijke toetsing van het Locatieontwikkelplan.

Vervolgtraject

De komende maanden werkt de ontwikkelaar de plannen verder uit en blijft hierbij in gesprek met omwonenden.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
W. Groot, ls.	Ch.B. Aptroot, wnd.

Bijlage(n):

1. Planvoorstel Korte Noorderweg
2. Afwegingskader Korte Noorderweg
3. Intentieovereenkomst Korte Noorderweg

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B&W-vergadering van 14 juli 2021.



Korte Noorderweg Hilversum

Stand van zaken
Stedenbouwkundige visie
21 juni 2021

PROSPERITY

Rijnboutt

“Bouwen voor de buurt”

Herontwikkeling binnenstedelijk bedrijventerrein naar “Het Geuzenpark”

Wat gaan we doen?

- We denken in doelgroepen en niet in “stenen”. We gaan een verouderd maar deels nog operationeel bedrijventerrein dat met de rug naar de omliggende wijk staat transformeren naar een levendige, gezonde en groene woonomgeving voor de doelgroepen jong (starter) en oud. De nieuwe werk- en woonomgeving zal op meerdere manieren verbonden zijn met de buurt:
- We realiseren een langwerpig park tussen de woon- en werkeenheden die openbaar toegankelijk is voor de buurt om te verpozen, te sporten of een kop koffie te drinken;
- We realiseren werkplekken, onder andere in ons nieuwe concept: de wijk-werk-hub, gericht op thuiswerkers uit de buurt, voorzien van ondersteunende functies als horeca en kinderopvang, maar ook in de beoogde supermarkt.

Voor wie gaan we bouwen?

- We bouwen primair voor de buurt, maar vanzelfsprekend ook voor andere geïnteresseerde Hilversummers die willen wonen of werken in het groen op 200m van het station en een paar minuten lopen van het centrum;
- We focussen ons qua woningen op de ook in de Gebiedsagenda genoemde behoefte naar woningen voor jongeren/starters en ouderen (Concept: “Gezond wonen”) uit de buurt.

Hoe gaan we dat doen?

- We hebben inmiddels een groot deel van de beoogde locaties in het gebied verworven en zijn in verschillende stadia van gesprekken met de resterende locaties. Een complexe operatie, aangezien het deels nog operationele bedrijven betreft en we hebben met vele verschillende eigenaren met verschillende behoeften te maken;
- We ontwikkelen momenteel een stedenbouwkundig plan met Rijnboutt in dialoog met de gemeente en toetsen dit op haalbaarheid;
- We gaan na de zomer participeren met de buurt, dat gaan we goed en grondig doen, we willen een plan ontwikkelen waar de buurt en de corporaties achter zullen staan;
- Vervolgens gaan we ontwerpen, wederom in dialoog met de gemeente.

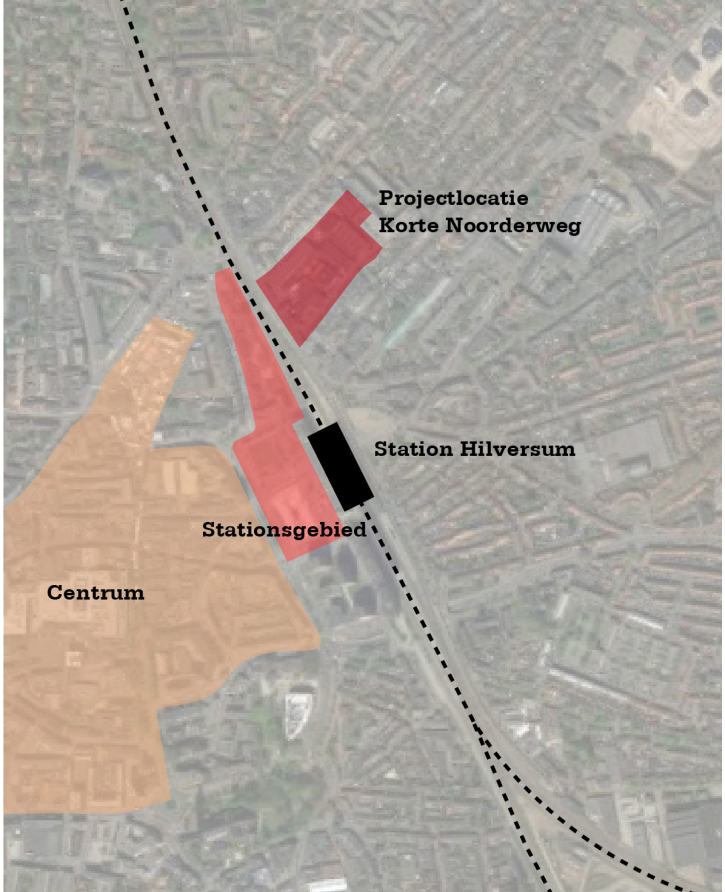


Korte Noorderweg

Ten noorden van station
< 5 min. loopafstand

Tegenover ontwikkeling stationsgebied
(ontwerp De Zwarte Hond en OKRA)

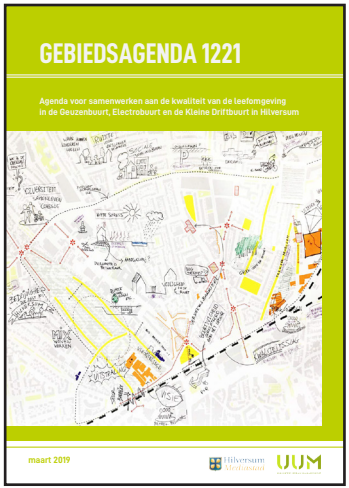
Op < 15 min. loopafstand van het centrum

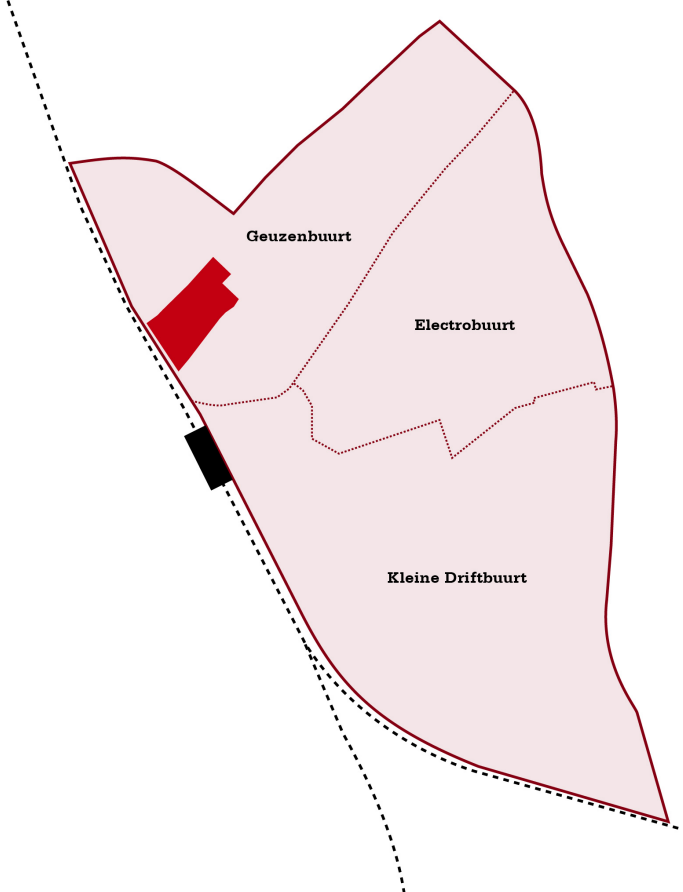


Identiteit

Kernkwaliteiten:

1) Functiemenging
2) Menselijke maat
3) Gemeenschap
4) Open en toegankelijk
5) Geschiedenis





Bedrijventerrein Korte Noorderweg

Ontwikkellocatie aangewezen in Gebiedsagenda 1221

Binnenstedelijke herontwikkeling kent uitdagingen en biedt kansen











Lucentterrein



Villa Industria

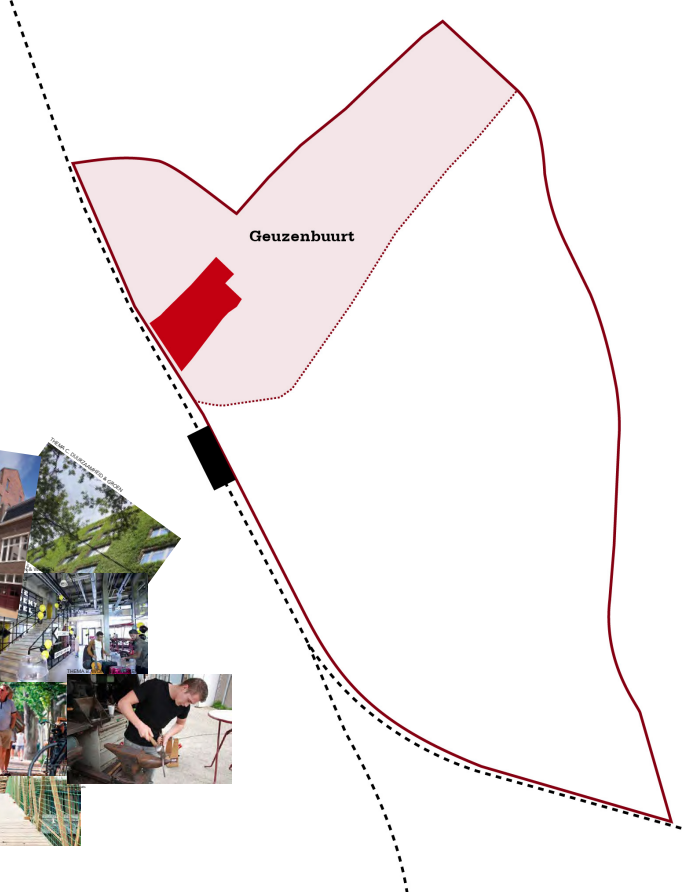
Gebiedsagenda 1221

Kernkwaliteiten Geuzenbuurt

+ *'leuke, levendige en eigenzinnige buurt'*
+ *menging van wonen en werken*



Collage Geuzenbuurt




hoge larenseweg


huygensstraat

*“Een **fijnere en schonere omgeving** door meer groen in de wijk.*

*Meer groen komt de **biodiversiteit** ten goede en zorgt voor een meer klimaatadaptieve wijk.*

***Klimaatadaptie** vermindert wateroverlast bij hevige regenbuien en zorgt voor verkoeling op warme dagen.”*

Ambitie gemeente en bewoners



Groene openbare ruimte

1500 m.



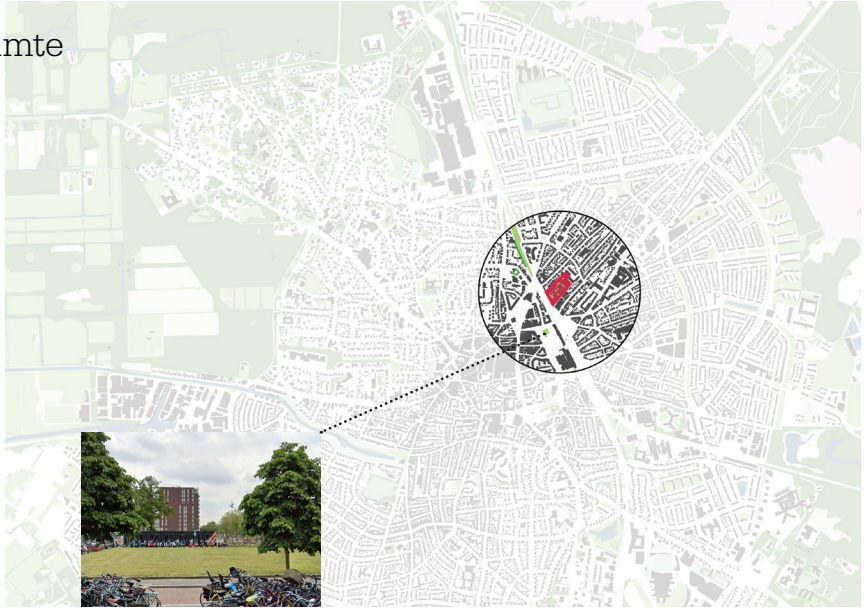
Groene openbare ruimte

1000 m.

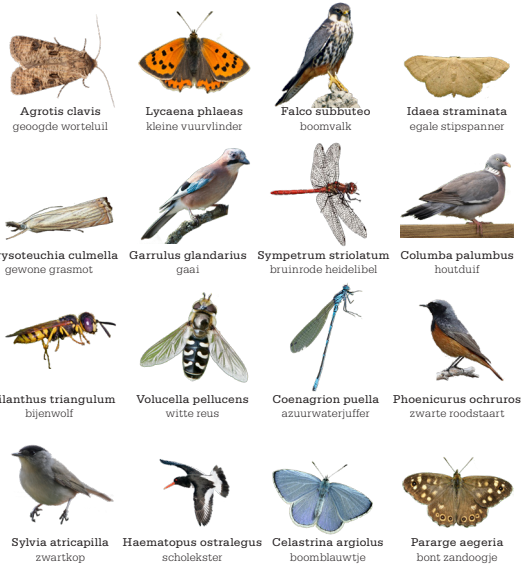


Groene openbare ruimte

500 m.



Soorten in Hilversum





Soorten in de omgeving



Alcedo atthis
ijsvogel



Capreolus capreolus
ree



Lepus europaeus
Europese haas



Corvus corone
zwarte kraai



Pernis apivorus
wespendief



Dendrocopos major
grote bonte specht



Anthus pratensis
graspieper



Phalacrocorax carbo
aalscholver



Erithacus rubecula
roodborstje



Ardea cinerea
blauwe reiger



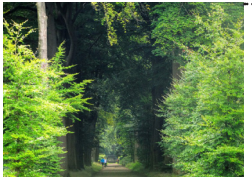
Ardea purpurea
purperreiger

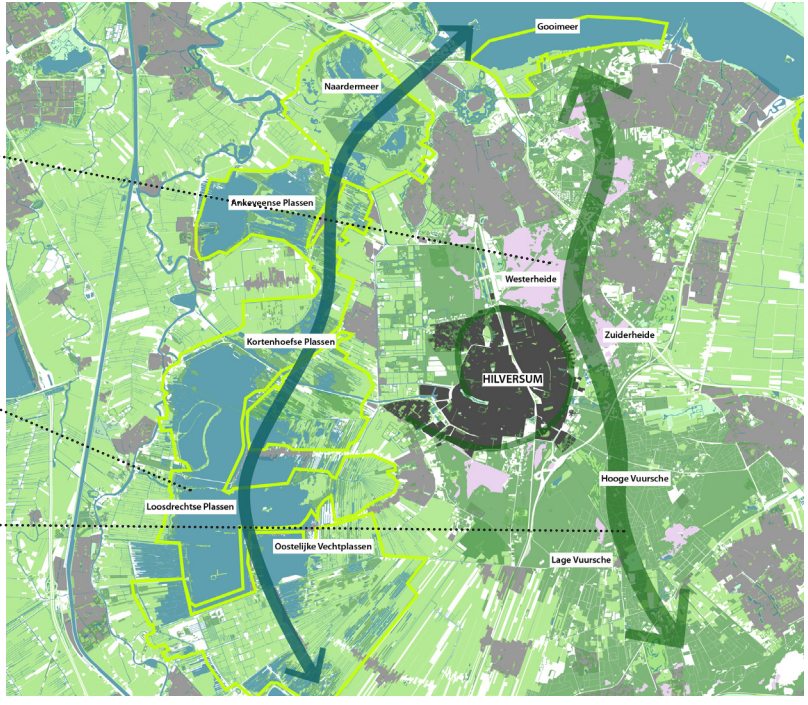


Landschapstypen

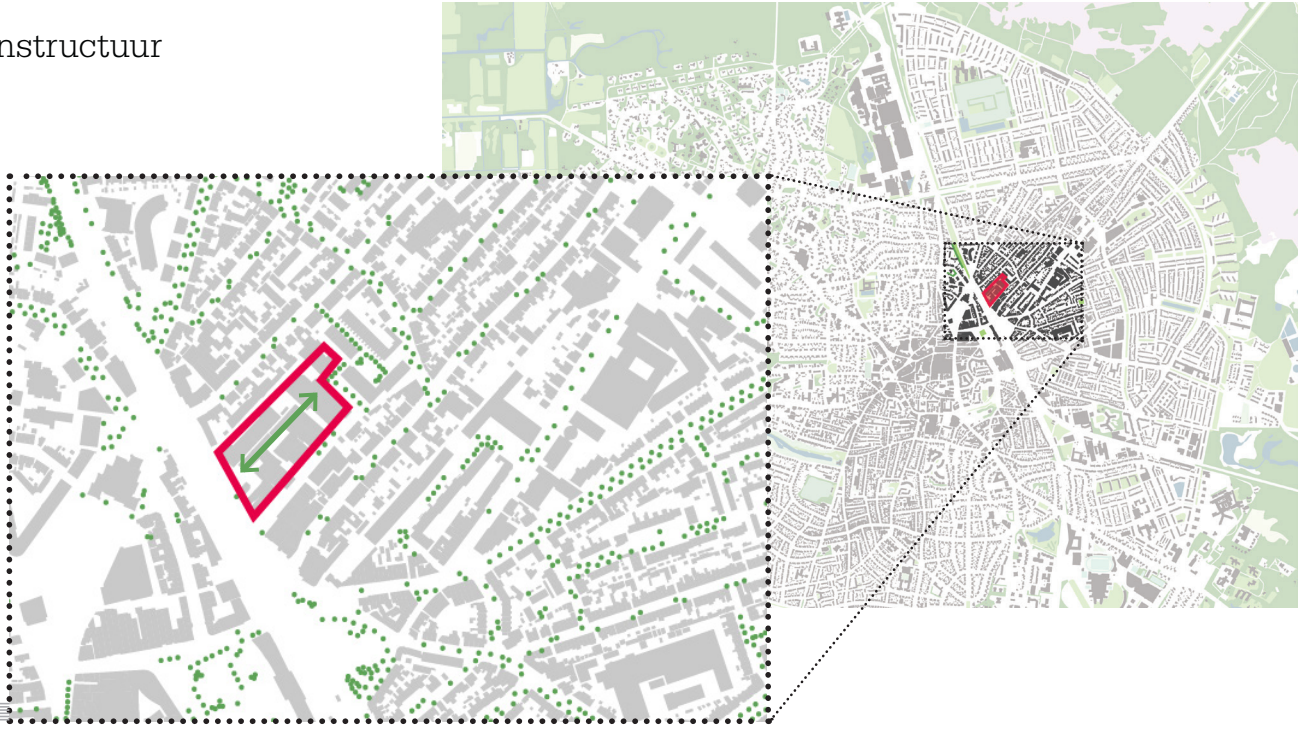








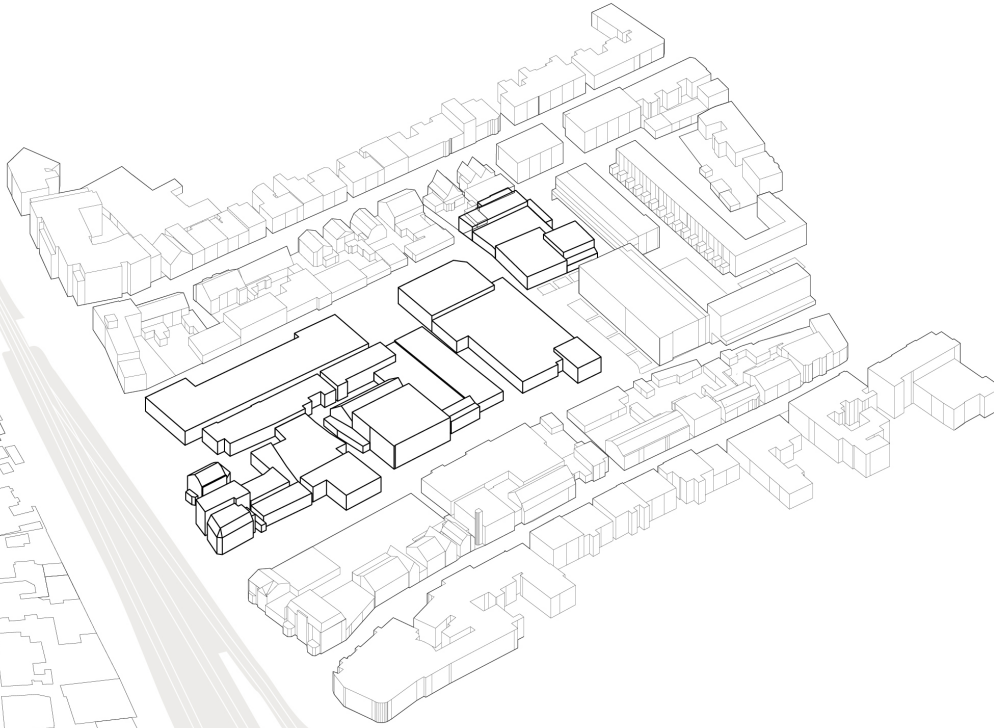
Bomenstructuur




Korte Noorderweg

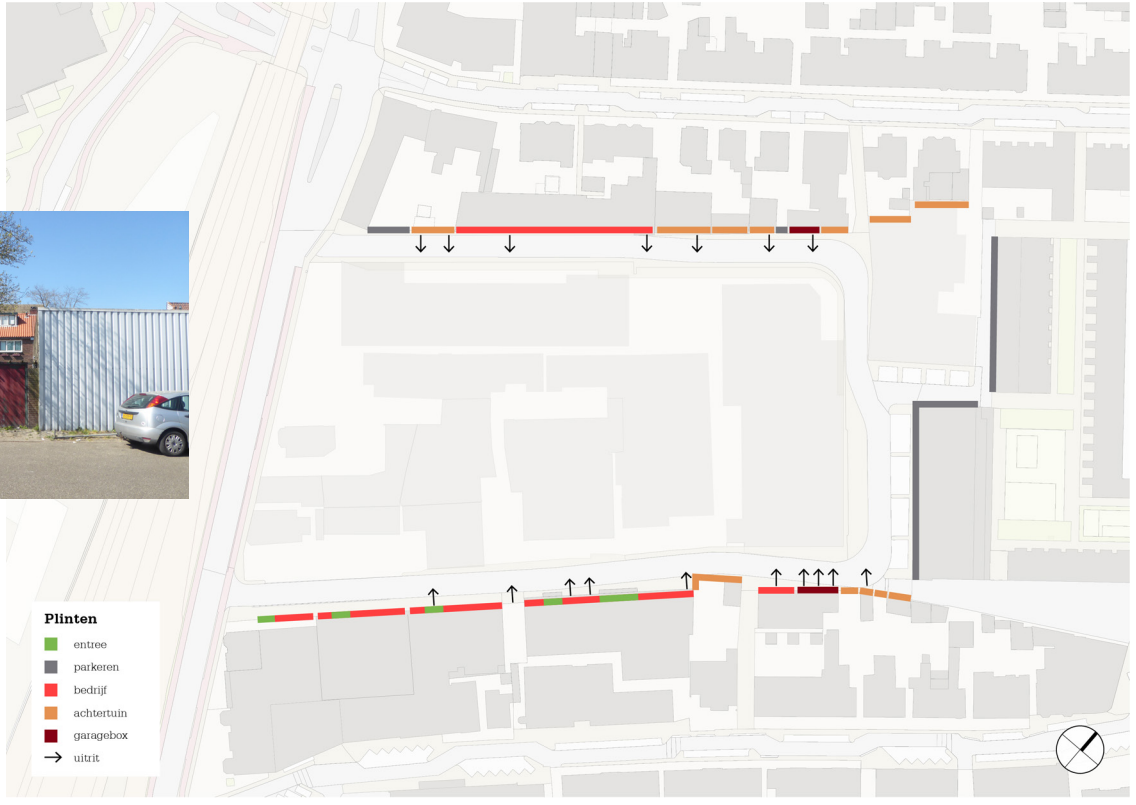
Huidige situatie





Achterkanten






SIKKING
HAAS Autos .nl

Ambitie voor herontwikkeling Korte Noorderweg

van bedrijventerrein naar wonen aan het Geuzenpark

Het Geuzenpark

binnen oude structuur dorpslinten

verbonden met de wijk

aan grote groene ruimte

herstructurering Noorderweg



huidige situatie



plan plus aantal bouwlagen

Functiemenging




Menselijke maat


Gemeenschap


Open en toegankelijk
02
66

Referenties voor afmeting groen



Cornelis Drebbelstraat - Dr. P.J.H. Cuypersplein



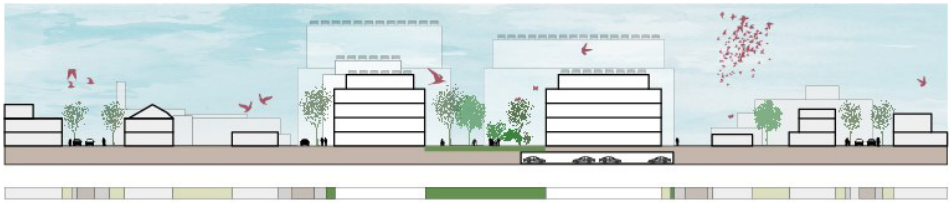
Van de Sande Bakhuysenstraat - Eemnesserweg





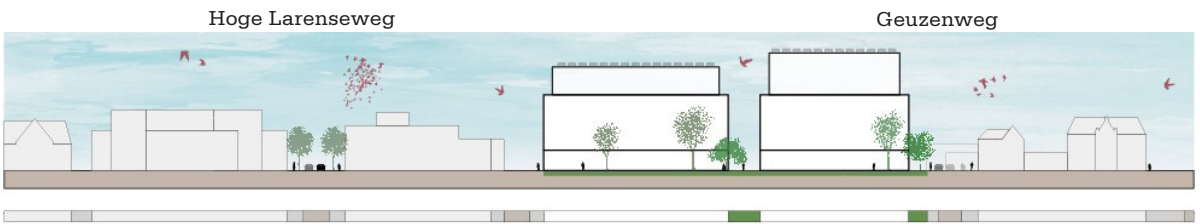
Buurttuin Bergboss

Stedenbouwkundige doorsnedes





Aanzicht Noorderweg



Plankaart



Programma - in onderzoek

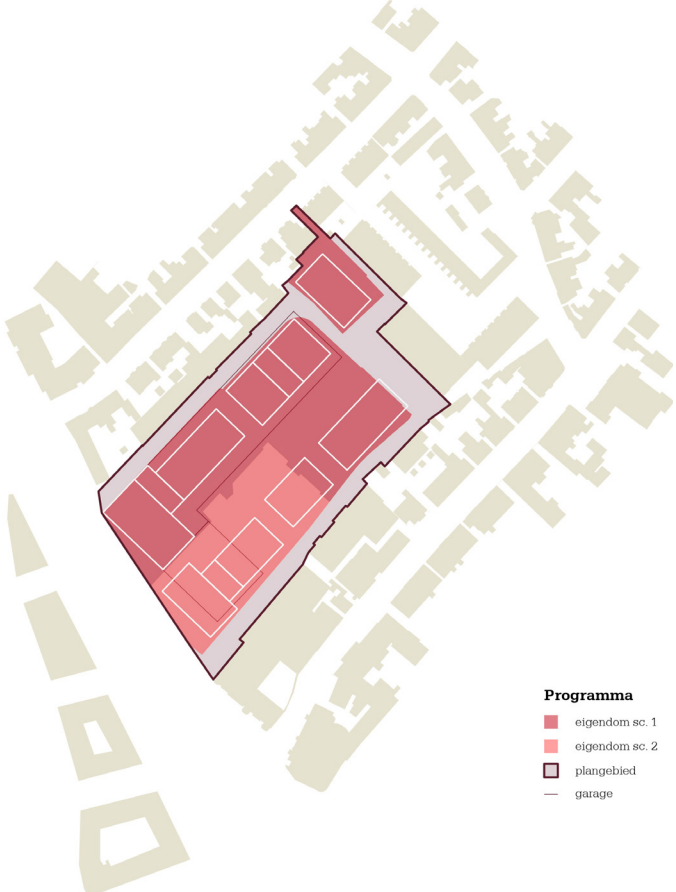
Totaal	**33.195 m2**
wonen	27.125 m2
commercieel	5.970 m2

330 woningen

plangebied	17.825 m2
eigendom	12.990 m2

FSI bruto = 1,86
FSI netto = 2,56

gemiddelde FSI = 2,15



Wonen en werken

Doelgroepen:

bouwen voor de buurt
ouderen en jongeren

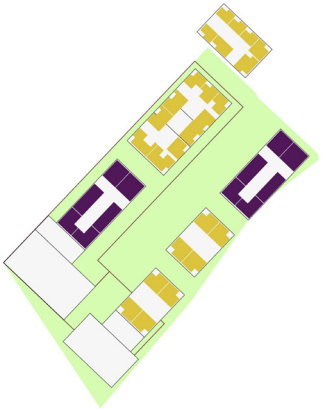






Gemengd woonprogramma - in onderzoek

Categorieën
sociaal; 30-45 m2
midden; 50-70 m2
duur; 70-100 m2



begane grond



verdieping

Programma
- sociaal
- midden
- duur
- garage

Functioneel programma - in onderzoek











Functies BG

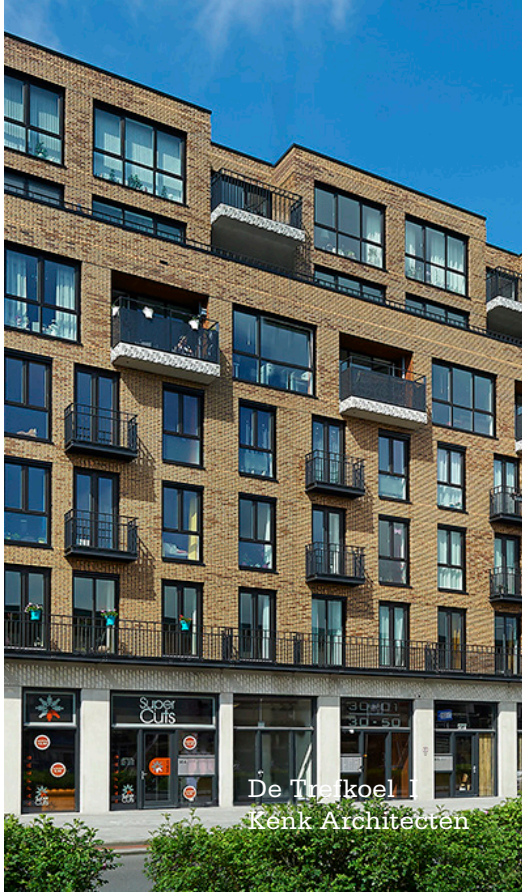
- wonen
- buurtfuncties
- werken
- fietsenberging
- entreehal
- garage

Perspectief Noorderweg





Escamp Carré
Geurst & Schulze



De Trefkoel I
Kenk Architecten



Densa
Luca Selva-Architekten

Leefbaarheid, ontmoeten en spelen

Verbetering van aansluiting op de buurt



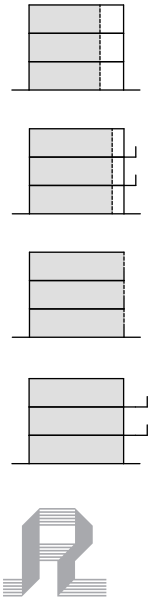








Gradiënt openbaar -privé















Buitenruimtes

- privé
- gedeeld
- openbaar
- garage

Perspectief Korte Noorderweg




Accordia
Alison Brooks Architects


Accordia
FeildenCleggBradley Studios

Ontmoeting en sociale veiligheid

hoofdentrees aan binnenroutes
+
private entrees/buitenruimtes op maaiveld

zorgen voor bewegingen door het hele gebied









Groen en duurzaamheid

Klimaatadaptief maken van de wijk:

Van versteend bedrijventerrein
naar groen woonpark

Aandacht voor biodiversiteit en ontmoeting



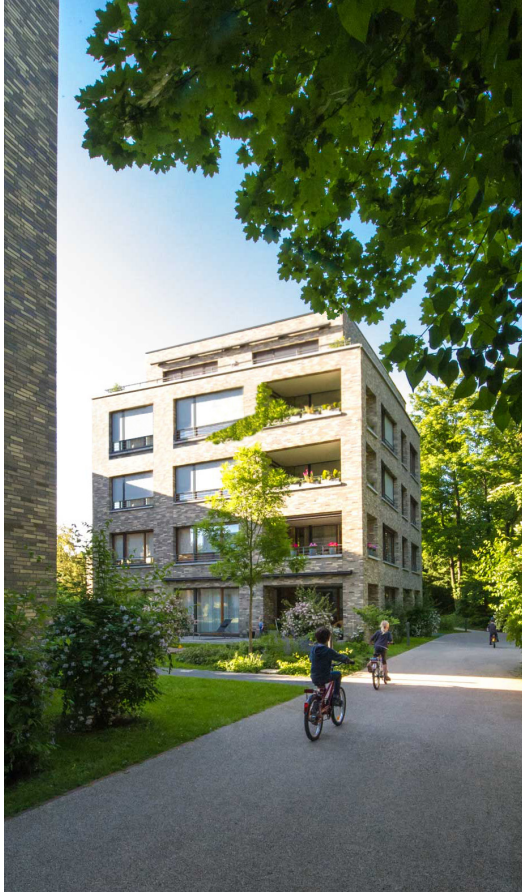




Perspectief Park









Wohnen im Park
Stefan Forster Architekten

Concept 1 - Doorsteek



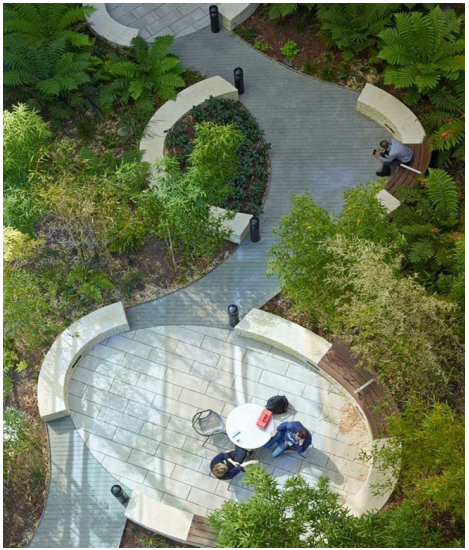


Concept 2 - Duaal





Concept 3 - Draaiing





Gezond wonen en verblijven

open voor de buurt

autovrij, toegankelijk woonpark

randbebouwing sluit spoor buiten

ontspanning en beweging

variatie in planten, bloemen en bomen

gemeenschapsgevoel door gedeelde ruimte





Duurzaam daklandschap

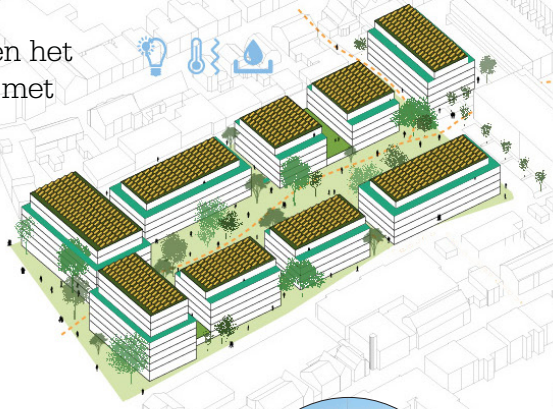
groene daken voor wateropvang, isolatie en het tegengaan van hittestress; in combinatie met

- zonnepanelen
- retentiedaken
- gedeelde daktuinen









Daken

- zonne-energie
- waterretentie (groen dak)
- gedeelde daktuin
- privaat dakterras

Verkeer en verbinding

Autovrij gebied omringd door shared space

Woningen bereikbaar voor hulpdiensten







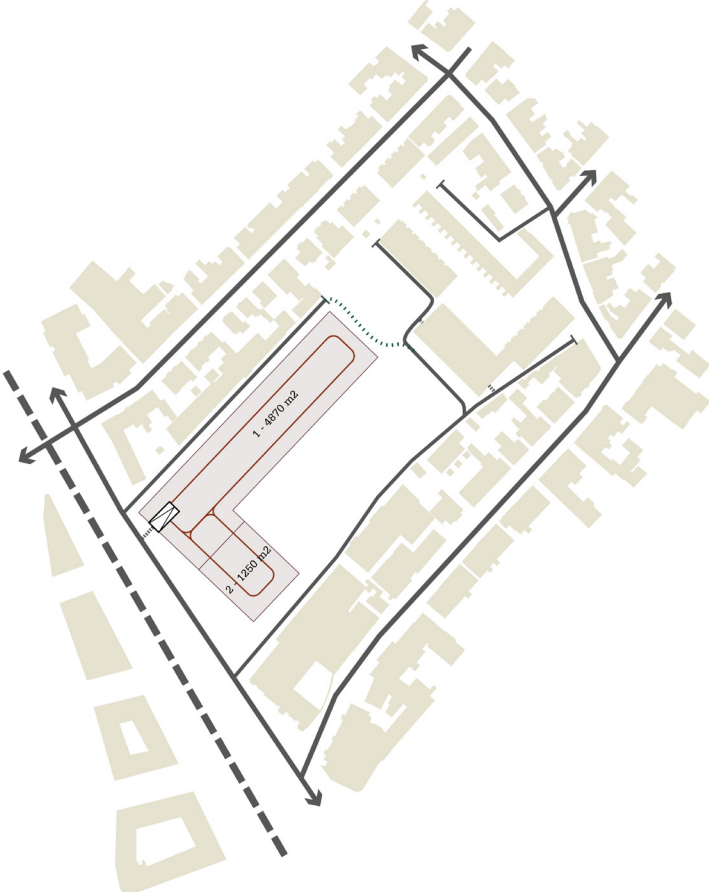
Parkeren

Locatie op loopafstand van het station:
- parkeernorm van 0,7
- bezoekersnorm van 0,2

Ondergrondse parkeerbak

Deelautoconcept



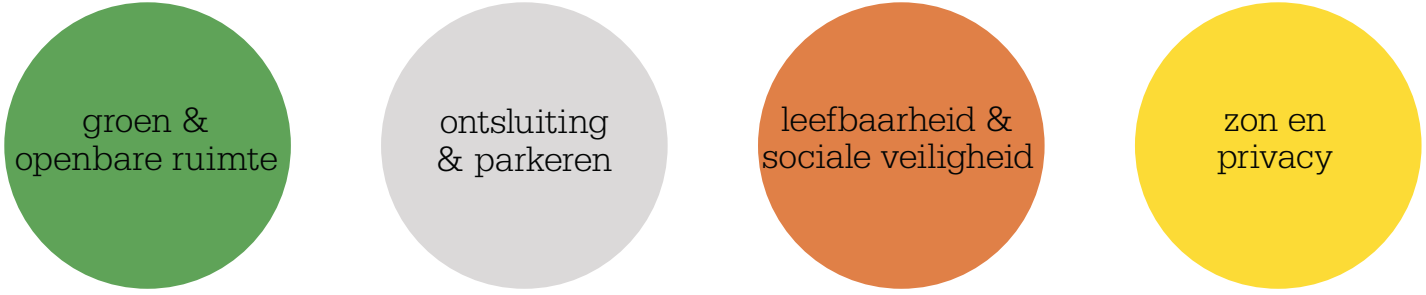


Stedenbouwkundige visie Geuzenpark



levendige, gezonde en groene
woon- en werkomgeving voor de buurt

Belangrijkste thema's uit de bewonersavonden



thema's houden verband met uitgesproken zorgen over bouwhoogte, positionering en aantal woningen

Studies

Verbeteren bezonning bestaande bebouwing

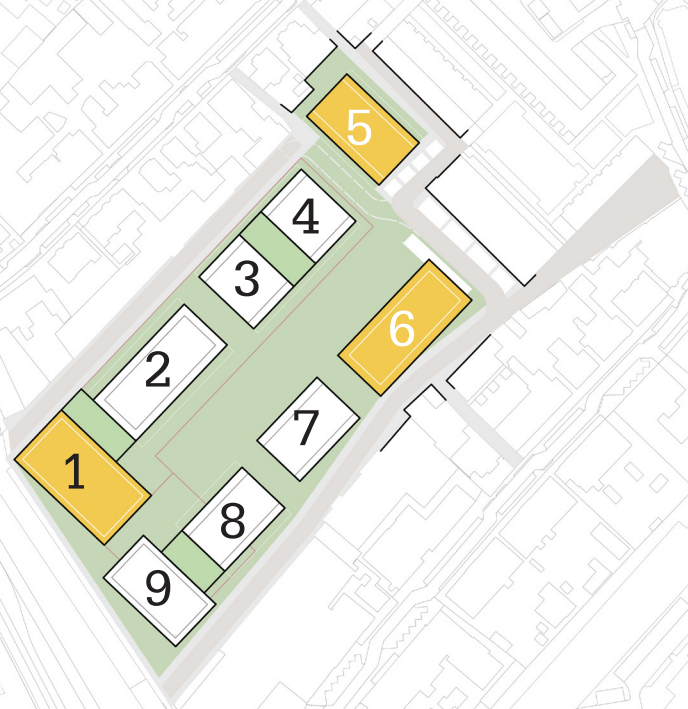
Vergroten afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing

Toevoegen van groene ruimte / bomen langse de Korte Noorderweg

Kritische blokken

om het plan haalbaar te houden dienen er prioriteiten te worden gesteld in de herverdeling

de panden aan de Noorderweg hebben een stedenbouwkundige positie die meer volume behoeft dan de gebouwen in het binnengebied, dus we focussen op de blokken 5 en 6

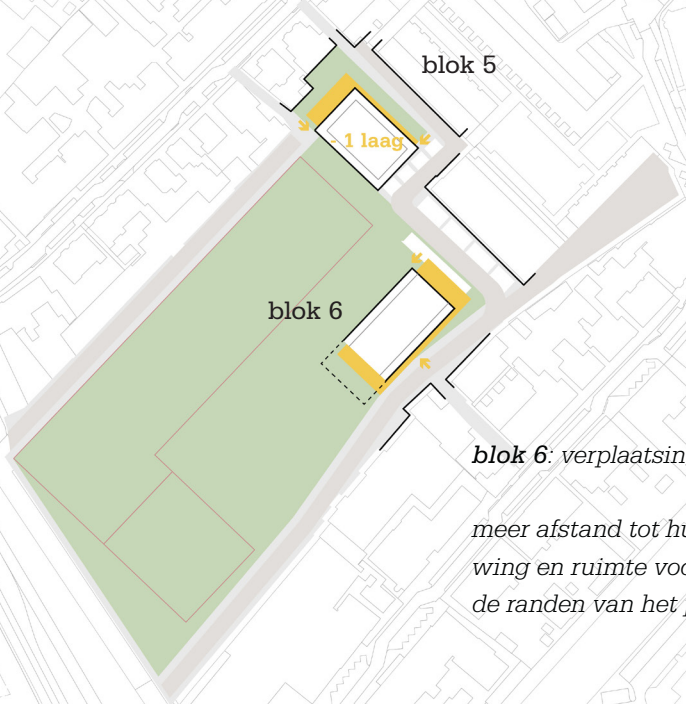


Aanpassingen obv studies

op basis van bezonningssstudie, onderzoek naar maatvoering van straten en centrale groene ruimte en verdeling van de massa over het hele plangebied

blok 5: *verkleining, verlaging en verplaatsing*

minder schaduwval op de bestaande bebouwing, meer afstand tot huidige bebouwing en ruimte voor groen langs de randen van het plangebied



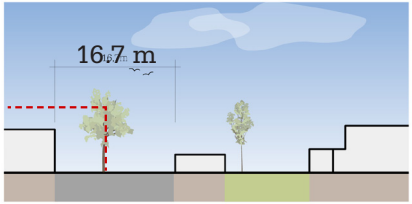
blok 6*: verplaatsing*

meer afstand tot huidige bebouwing en ruimte voor groen langs de randen van het plangebied

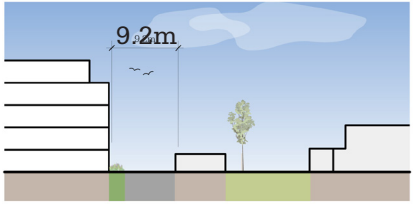
Studie breedte straat

vergelijking
- huidige situatie
- vorig plan (maart 2021)
- nieuw plan

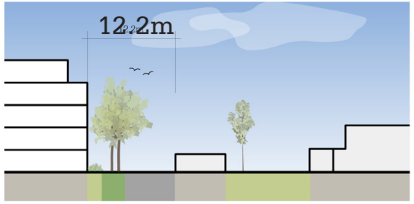
Huidige situatie - Profiel F



Vorig plan - Profiel F

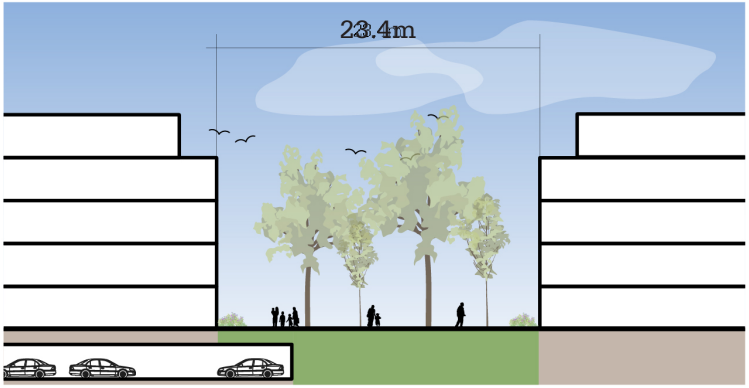


Nieuw plan - Profiel F





Breedte groene centrale ruimte

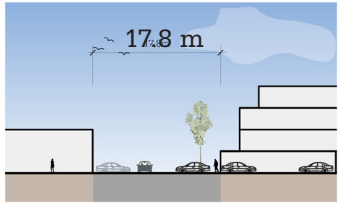




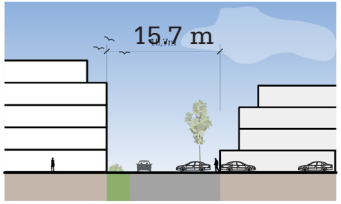
Studie breedte straat

vergelijking
- huidige situatie
- vorig plan (maart 2021)
- nieuw plan

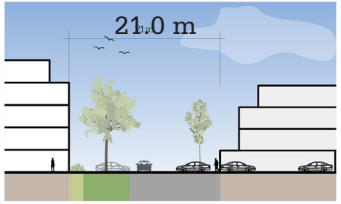
Huidige situatie - Profiel G

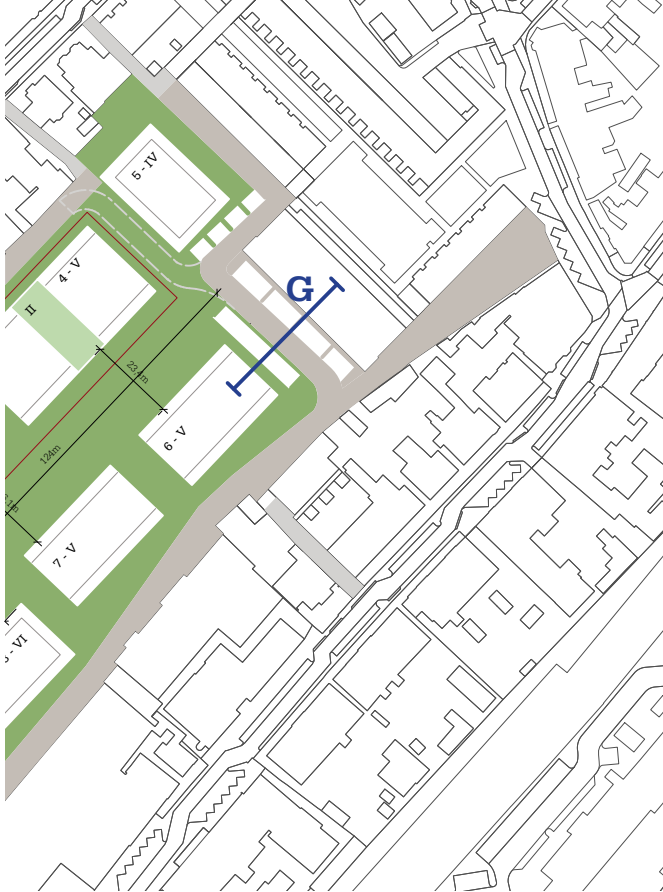


Vorig plan - Profiel G



Nieuw plan - Profiel G



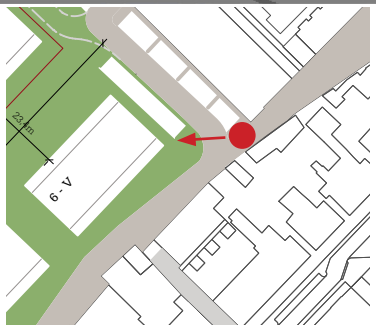


Ooghoogte perspectief

Huidige situatie



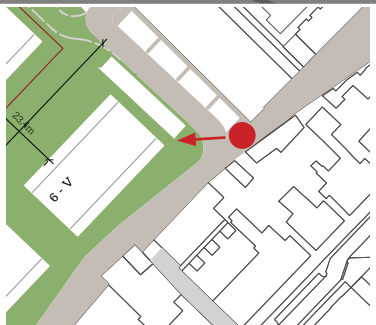




Ooghoogte perspectief

Vorig plan

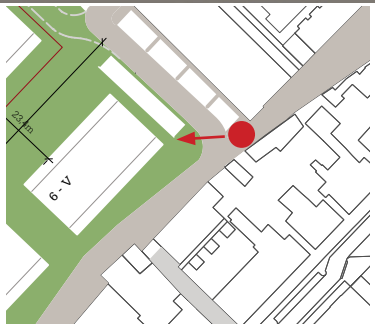




Ooghoogte perspectief

Nieuw plan





Ooghoogte perspectief

Nieuw plan







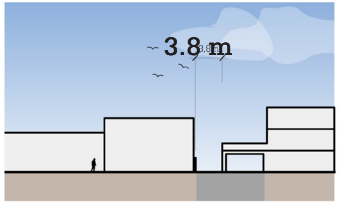




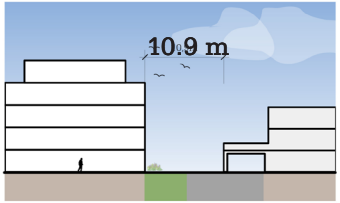
Studie breedte straat

vergelijking
- huidige situatie
- vorig plan (maart 2021)
- nieuw plan

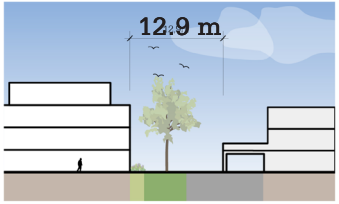
Huidige situatie - Profiel H



Vorig plan - Profiel H



Nieuw plan - Profiel H

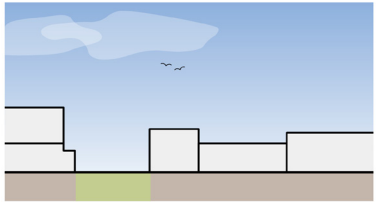




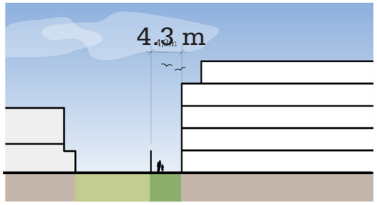
Studie breedte straat

vergelijking
- huidige situatie
- vorig plan (maart 2021)
- nieuw plan

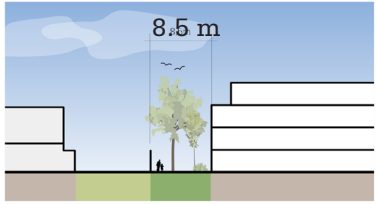
Huidige situatie - Profiel I



Vorig plan - Profiel I



Nieuw plan - Profiel I

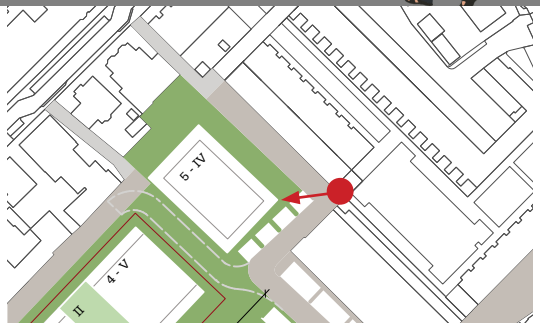




Ooghoogte perspectief

Huidige situatie

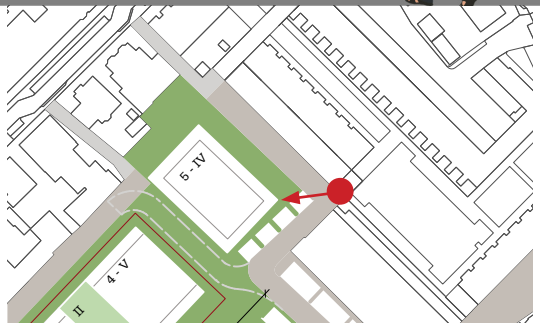




Ooghoogte perspectief

Vorig plan

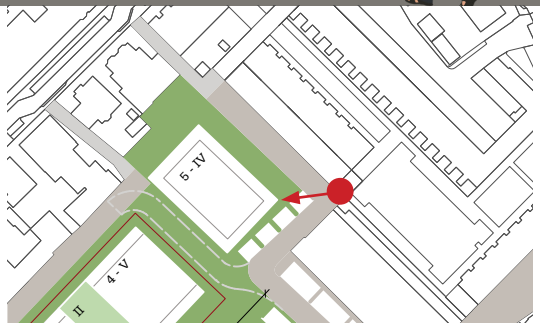




Ooghoogte perspectief

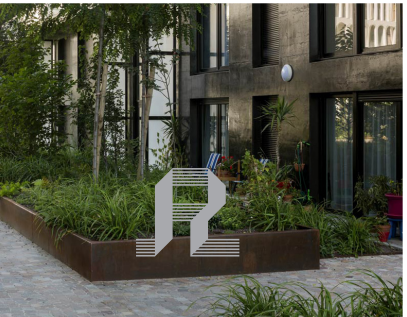
Nieuw plan





Ooghoogte perspectief

Nieuw plan





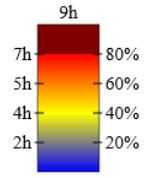




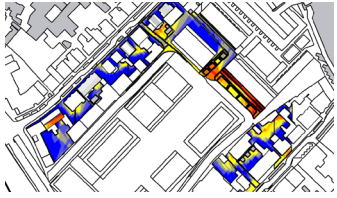


Zonnestudies

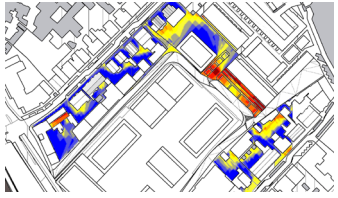
21 december



Vorige plan (maart 2021)



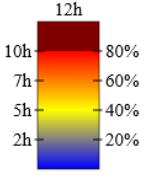
Nieuw plan



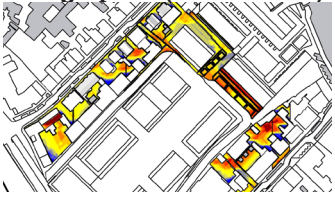
Huidige situatie



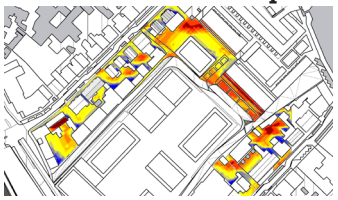
20 maart/sept



Vorige plan (maart 2021)



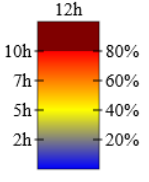
Nieuw plan



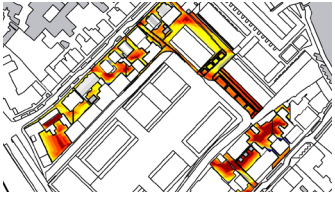
Huidige situatie



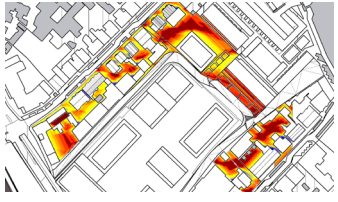
21 juni



Vorige plan (maart 2021)



Nieuw plan

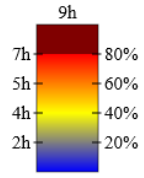


Huidige situatie

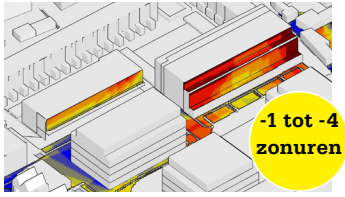


Zonnestudies

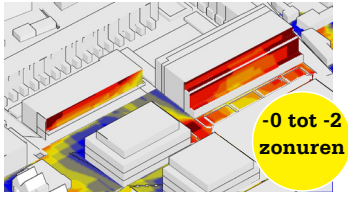
21 december



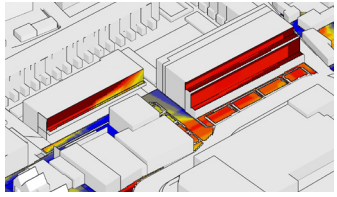
Vorige plan (maart 2021)



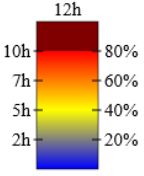
Nieuw plan



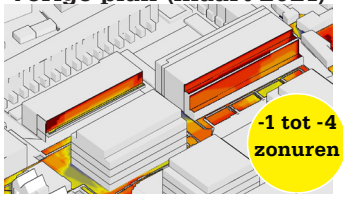
Huidige situatie



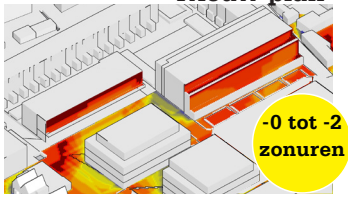
20 maart/sept



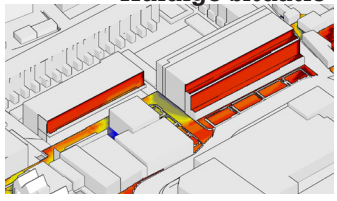
Vorige plan (maart 2021)



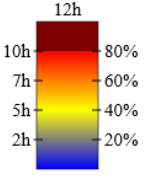
Nieuw plan



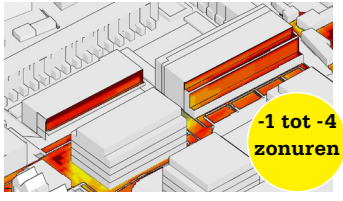
Huidige situatie



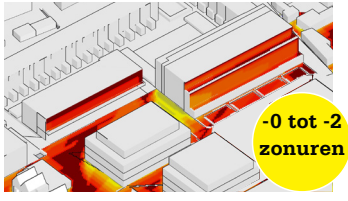
21 juni



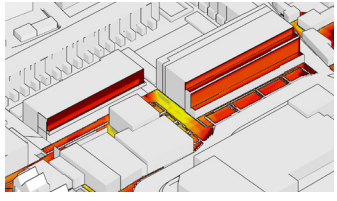
Vorige plan (maart 2021)



Nieuw plan



Huidige situatie



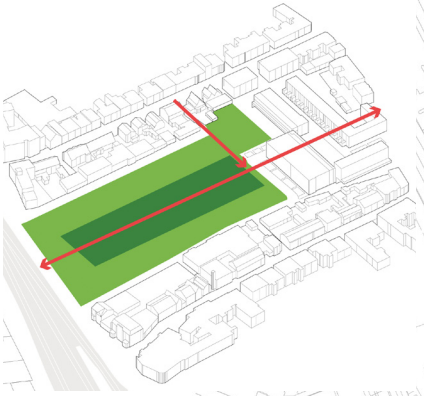
Stedenbouwkundige visie

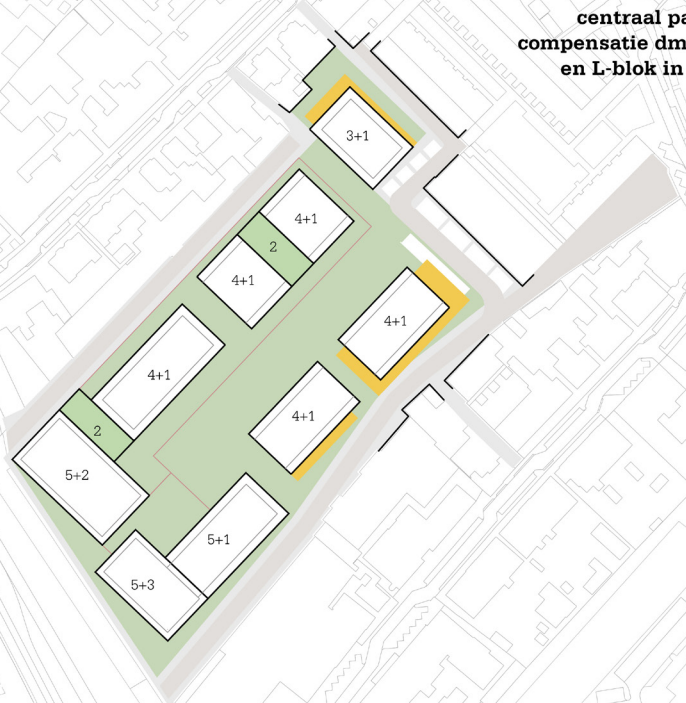
na aanpassingen van blok 5 en 6
varianten voor de herverdeling van de benodigde massa

voorkeuren en input opgehaald bij bewoners via mentimeter
en wordt de komende tijd verwerkt

Variant 1 - haak

concept openbare ruimte:
1 centrale groene plek





Variant 1

centraal park blijft behouden
compensatie dmv ophogen dekken
en L-blok in de zuidelijke hoek

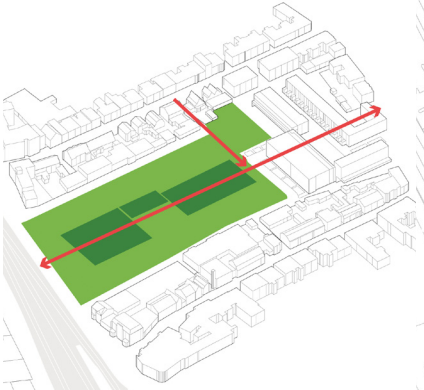
Variant 1 - haak



Variant 2 - gedraaid blok

verdeling van openbare ruimte
compensatie dmv ophogen +
verlengen dekken

concept openbare ruimte:
meerdere plekken





Variant 2 - gedraaid blok



Samenwerken

Prosperity investeert, ontwikkelt en beheert ruim 25 jaar vastgoed in Nederland.

Prosperity kenmerkt zich als een creatieve, conceptuele ontwikkelaar en richt zich meer op het creëren van beleving in een te creëren omgeving dan op het stapelen van stenen. Prosperity stelt zich bij elk project de taak om de kracht van de ontwikkeling zichtbaar te maken, door te werken met een doordacht strategisch concept dat door alle lagen van het proces leidend is. Bij voorkeur wordt gezocht naar een combinatie van segmenten met een aanvullend programma en basisvoorzieningen uit de overtuiging dat een goede mix de waarde van een project versterkt. Prosperity is gespecialiseerd in complexe projecten waaraan wettelijk, financieel en ruimtelijk hoge eisen worden gesteld. En projecten waarbij de gewenste beleving voelbaar is.



Eén van de projecten van Prosperity is de herontwikkeling van de Korte Noorderweg in Hilversum: Geuzenpark. Ze wil het oude bedrijventerrein veranderen in een groen en aantrekkelijk woon- en werkgebied. Een ontwikkeling die zal zorgen voor waardevolle aanvulling en beweging in de wijk: huisvesting voor jong en oud, woningen doorstroming, werkgelegenheid, voorzieningen en openbaar groen voor ontspanning en recreatie.

Prosperity wil de mening van de inwoners betrekken bij het ontwerp van de openbare ruimte (en mogelijk meer). Zodat het ontwerp en de herontwikkeling past bij de wensen van de wijk.

Het project vraagt om participatie aan twee kanten: enerzijds richting de direct omwonenden en inwoners van de buurt, anderzijds richting de gemeente (Raad en College). Dit vraagt om een betrokken en goed begeleid proces waarin de verschillende groepen vanaf het begin meegenomen worden in de plannen. En een proces dat hen de gelegenheid en ruimte geeft om mee te denken en mee te doen. Dit doet Prosperity binnen de kaders die er liggen: vanuit de gemeente in de gebiedsagenda, vanuit Prosperity en haar adviseurs in de eerste concepten voor de openbare ruimte en mogelijke andere onderdelen van de planvorming.

Het proces delen wij op in twee fases: voorbereiding en uitvoering. In de voorbereiding baseren wij ons op al beschikbare kennis en data, deels verkregen uit een enquête in de buurt, waardoor we in de uitvoering aansluiten bij de wensen van de doelgroepen. De uitvoering bestaat uit verschillende onderdelen, die desgewenst gedurende het project kunnen worden aangepast.


ONTWIKKELEN
IS HET CREËREN
VAN EEN BELEVING
PROSPERITY

Afwegingskader Voorstelfase 1221

Ambities 1221	Onderdelen Spinnenwebdiagram	Oordeel
Identiteit		
	Functiemenging; wonen én werken én voorzieningen	Het planvoorstel behelst gemengd wonen en werken, naast mogelijke (wijk)voorzieningen. Hiermee wordt bijgedragen aan de ambitie om verschillende functies in de wijk te mengen.
	Gemeenschap; diversiteit met ruimte voor iedereen	Graag meer aandacht voor een actieve invulling van de begane grond-verdiepingen (geen slaapkamers aan openbare ruimte, geen bergingen aan de straat; liefst wel zo veel mogelijk voordeuren aan de straat).
	Open en toegankelijk; langzaam verkeer	In voorstel wordt ingezet op verschillende langzame dwarsverbindingen door de wijk, waarmee de locatie KNW beter bereikbaar wordt. Het creëren van meer langzaam verkeersverbindingen is een belangrijke ambitie vanuit de Gebiedsagenda.
	Geschiedenis Oog voor cultuurhistorie en erfgoed	Door bureau Rijnboutt is een beknopte cultuurhistorische analyse gemaakt, dat is positief. Het voorgestelde ontwerp behoeft echter een verdere uitwerking wat betreft het verleden van de plek alsmede de huidige structuur, typologie en hoogte van de omliggende bebouwing. Dit wordt vooral ook duidelijk in de manier hoe er wordt omgegaan met het monument. De redenering dat het monument in de weg staat voor de gewenste ontwikkeling, en restauratie financieel niet haalbaar is kan vanuit cultureel erfgoed niet worden gevolgd. Tegelijkertijd is het monument in slechte staat en kan het de integrale ontwikkeling van de locatie belemmeren/beperken. Uiteindelijk is het aan het college van B&W om een besluit over te nemen over het monument.
Wonen en Werken	Woonprogramma	Op de locatie wordt 33% sociaal en 50% middelduur beoogd in het woonprogramma. Hiermee wordt bijgedragen aan de ambities in de Gebiedsagenda.
	Behoud werkgelegenheid	Planvoorstel behelst circa 5500-6000m2 aan werkprogramma. Draagt bij aan het behoud en versterken van werkgelegenheid in de wijk. Graag meer aandacht voor de invulling van commerciële ruimtes in het plan.

Leefbaarheid, Spelen en Ontmoeten		
	Menselijke maat; kleine korrel	Qua bouwhoogte wordt gerefereerd aan de bouwhoogte in de stationsomgeving. Onvoldoende duidelijk is of de voorgestelde bouwhoogtes ook recht doen aan de bouwhoogtes in de omliggende straten. Dit vraagt een verdere uitwerking in de volgende fase. De dichtheid is hoger dan aangegeven in de Gebiedsagenda. Dit behoeft een zo duidelijk mogelijke onderbouwing/argumentatie.
	Buitenruimte	Op de locatie is een openbaar park voor de buurt beoogd. Hoe de buitenruimte van de woningen op maaiveld wordt vormgegeven en aansluit op de omgeving, moet in de volgende fase verder duidelijk worden.
	Voorzieningen	Welk type voorzieningen hier wordt beoogd zal in het vervolgtraject verder moeten worden uitgewerkt.
	Ontmoeten	Het creëren van een groen park draagt bij aan de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. In de verdere uitwerking is het van belang om het openbare karakter te borgen.
Groen en Duurzaamheid		
	Circulair	Aan de hand van huidig plan nog niet te beoordelen, dit zal moeten worden uitgewerkt in het Locatie Ontwikkelplan.
	Klimaatadaptatie	Idem.
	Energie	Idem.
	Groen in de wijk	Met het toevoegen van circa 3000m2 aan openbaar groen krijgt de versteende Geuzenbuurt een significante groenimpuls.
Verkeer, verbinding en parkeren		
	Parkeeroplossingen	Het plan voorziet in een ondergrondse parkeervoorziening.
	Duurzame mobiliteit	Uit een verkeerscirculatieplan moet blijken wat het effect is van o.a. afsluiting van kleine spoorbomen in relatie tot toevoeging van een substantieel aantal woningen.

	Verbinding tussen buurten	Door middel van doorsteken worden meerdere dwarsverbindingen tussen de buurten beoogd in het planvoorstel.
Samenwerken		
	Participatieplan	De ontwikkelaar is eind 2020 gestart met het participatietraject en heeft inmiddels meerdere sessies georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. Het inhuren van een professioneel participatiebureau, de locatie website met daarop de notulen van de participatiesessies en het aanpassen van de plannen op basis van de eerste input van omwonenden laat zien dat de ontwikkelaar veel waarde hecht aan het te doorlopen participatietraject.
Conclusie		**Met het voorstel wordt bijdragen aan de ambities van de Gebiedsagenda: het toevoegen van betaalbare woningen voor Hilversummers, inzetten op het behoud en versterken van werkgelegenheid en het toevoegen van openbaar groen. Het centrale autovrije groene hof biedt een duidelijke meerwaarde voor het plan zelf en de omliggende buurt. Het plan oogt helder en goed doordacht qua opzet, maar vraagt wel een verdere onderbouwing en uitwerking qua aansluiting op de omgeving en het monument. De dichtheid ligt hoger dan als voorbeeld is genoemd in de Gebiedsagenda. Dit vergt een verdere uitwerking in de volgende fase, hierbij onder andere kijkend naar de aansluiting op de omgeving, de verkeersbewegingen en bouwhoogte.** **Het ingezette participatietraject wordt als positief beoordeeld, onder meer door de tussentijdse aanpassingen in plan op basis van de input uit de buurt.**

Concept louter bedoeld voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van B&W heeft besloten tot het aangaan daarvan.

Concept d.d. 29 juni 2021

INTENTIEOVEREENKOMST HERONTWIKKELING
Korte Noorderweg

Ondergetekenden:

1. **De gemeente Hilversum**, gevestigd en kantoor houdend aan het Dudokpark 1 te 1217 JE Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder Ruimtelijke Ordening, de heer F.G.J. Voorink, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van Hilversum d.d. 13 juli 2021 met kenmerk 781036, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. De besloten vennootschap **Grondbank Hilversum BV** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76343359, gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudend aldaar aan de Spinnerij 21, 1185 ZN, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de besloten vennootschap **Prosperity BV**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33001358, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend aldaar aan de Bloemgracht 146 A, 1015 TS te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer XXXXX en de besloten vennootschap **CenterEstate BV**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34350067, gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudend aldaar aan de Spinnerij 21, 1185 ZN, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap **TopLock BV**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34349888, gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudend aldaar aan de Spinnerij 21, 1185 ZN, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap **Lock Holding B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33295929, gevestigd te Soest, kantoorhoudend aldaar aan de Wilhelminalaan 4, 3761 DN, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder XXXXX:

   hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**";

   Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen: **"Partijen"**;

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen grond gelegen aan de Korte Noorderweg te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 6564, 6563,

5651, 5670 en 5673 respectievelijk , groot ca. 1.033 m², 1.175, 2.060 m² en 355 m² ha, en Initiatiefnemer heeft aangekocht de percelen grond gelegen aan de Korte Noorderweg, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 5671, 5672, 5674 en 5675 respectievelijk groot ca. 1.920 m², 665 m², 755 m² en 1.040 m² en Initiatiefnemer heeft de Gemeente aangegeven de ambitie te hebben om de gronden kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 8110, 8115, 8116, 8117, 8118, 8120, 8121, 8119, 8125, 8126, 8124, 5654, 8373, 8374, 5657, 5658, 6358, 6359 en 7762 in eigendom te willen verwerven één en ander zoals aangegeven op de situatietekening die als **Bijlage 1** bij deze overeenkomst is gevoegd, verder te noemen: **"de Ontwikkellocatie"**.

B. De Ontwikkellocatie is thans in gebruik als bedrijventerrein.

C. Initiatiefnemer heeft bij de Gemeente d.d. 9 juni 2021 het als **Bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegde voorstel ingediend om de Ontwikkellocatie te herontwikkelen, verder te noemen: **"het Voorstel"**. Dit Voorstel betreft de herontwikkeling van de Ontwikkellocatie tot woon- en werkgebied, verder te noemen: **"het Project"**.

D. De Ontwikkellocatie is gelegen in postcodegebied 1221. Voor dit postcodegebied, bestaande uit de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt, heeft het College op 19 maart 2019 de Gebiedsagenda 1221 vastgesteld en de Commissie RO en Wonen van de Gemeenteraad heeft hier op 10 april 2019 een positief advies over uitgebracht. De Gebiedsagenda 1221 is partijen voldoende bekend en wordt hierna verder genoemd: **"de Gebiedsagenda"**.

   De Gebiedsagenda is een programma als bedoeld in de Omgevingswet. Voor de gemeente is de Gebiedsagenda, de Doelgroepenverordening Hilversum en het nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan voor 1221, het toetsingskader voor alle plannen binnen het gebied 1221.

E. De Gebiedsagenda benoemt zes opgaven/ambities voor het gebied 1221, te weten:
   1. De identiteit van het gebied is de centrale opgave en vertrekpunt voor de ambities voor de volgende opgaven.
   2. Wonen en werken.
   3. Leefbaarheid, ontmoeten en spelen.
   4. Groen en duurzaamheid.
   5. Verkeer, verbinding en parkeren.
   6. Het in samenwerking tussen bewoners, ondernemers, ontwikkelende partijen, maatschappelijke partijen en de Gemeente realiseren van de van de ambities.

   Per opgave benoemt de Gebiedsagenda sturende principes.

F. De Gebiedsagenda nodigt eigenaren en ontwikkelende partijen uit om voor een ontwikkellocatie binnen het gebied 1221 een zogenaamd Locatieontwikkelplan te maken. Dit Locatieontwikkelplan is meer dan een stedenbouwkundig plan, omdat het ook concreet maakt op welke wijzen de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan de ambities uit de Gebiedsagenda. Het Locatieontwikkelplan dient tot stand te komen in afstemming met de omgeving, bij welke de gemeente present zal zijn en het proces zal toelichten.

G. De Gemeente heeft een faciliterende en toetsende rol bij de totstandkoming van het Locatieontwikkelplan. De Gemeente is bereid om door dialoog tussentijds het

Locatieontwikkelplan te helpen verbeteren en heeft hiervoor onder andere een supervisor voor gebied 1221 aangesteld.

H. De Gemeente heeft het Voorstel van Initiatiefnemer beoordeeld. Het gehanteerde afwegingskader en de beoordeling zijn als **bijlage 3** bij deze Intentieovereenkomst gevoegd. De Gemeente is van mening dat het Voorstel voldoende aanknopingspunten biedt om het Voorstel uit te werken tot een Locatieontwikkelplan en te onderzoeken of hiermee sprake is van een maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbare en voor beide Partijen aanvaardbare herontwikkeling van de Ontwikkellocatie. In dit kader zal Initiatiefnemer een Locatieontwikkelplan opstellen voor het Project, welk Locatieontwikkelplan de Gemeente zal toetsen aan de Gebiedsagenda en op de in de vorige volzin bedoelde haalbaarheid. Bij deze toetsing hanteert de Gemeente o.a. het zogenaamde Spinnenwebdiagram als richtlijn, met bijbehorende ambitieniveaus (**bijlage 4**)

I. De herontwikkeling van de Ontwikkellocatie is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke planwijziging noodzakelijk is. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan is de Gemeente op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gehouden om een exploitatieplan vast te stellen conform afdeling 6.4 van de Wro om de in deze afdeling bedoelde kosten te verhalen. De Gemeente is niet gehouden een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

J. Indien een haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar Locatieontwikkelplan tot stand komt, zijn Partijen voornemens om in onderhandeling te treden over bedoelde anterieure overeenkomst. Partijen willen nu alvast de onderhavige Intentieovereenkomst sluiten. In deze Intentieovereenkomst worden afspraken gemaakt over de uitgangspunten, het opstellen en toetsen van het Locatieontwikkelplan en over de vergoeding door Initiatiefnemer van de door de Gemeente te maken kosten bij de uitvoering van deze Intentieovereenkomst.

K. Initiatiefnemer is zich ervan bewust is dat uitsluitend het College van burgemeester en wethouders van de gemeente (hierna: “het College”) krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de Intentieovereenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan daarvan van het College plus een tevens door de gemeente getekend exemplaar van deze Intentieovereenkomst aan de Initiatiefnemer is overhandigd.

<u>En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:</u>

Artikel 1 Doel van de Intentieovereenkomst

De doelen van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen afspraken zijn:

1. Het tot stand brengen van een binnen de gemeentelijke kaders passend Locatieontwikkelplan voor het Project.

2. Het onderzoeken van de vraag of het Locatieontwikkelplan maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbaar en voor Partijen aanvaardbaar is.
3. Het verhalen van de gemeentelijke kosten, direct of indirect verbonden aan het uitvoeren van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen verplichtingen.
4. Het onderzoeken van de vraag of Partijen kunnen komen tot overeenstemming over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder ontwikkeling en realisatie van het Project kan plaatsvinden en of Partijen bereid zijn met elkaar een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie ex artikel 6.24 Wro aan te gaan.

Artikel 1a Integriteit

1a.1 Het is Initiatiefnemer bekend dat de Gemeente contractsvrijheid heeft en alleen wil samenwerken met en overeenkomsten aan wil gaan en in stand wil houden met (rechts)personen die integer handelen en die zowel zelf als gelieerde vennootschappen als partijen waar zij mee handelt niet gelieerd kunnen worden -in de ruimste zin des woords- aan strafrechtelijke feiten. Het doel van de Gemeente hiermee is om vermenging van de onder- en bovenwereld en ondermijning van de maatschappij zoveel mogelijk te voorkomen.

1a.2 Initiatiefnemer verklaart door ondertekening van deze Intentieovereenkomst dat zij, haar bestuur en directie en aan haar gelieerde vennootschappen geen strafbare feiten hebben begaan en daar ook niet van verdacht worden.

1a.3 Initiatiefnemer, haar bestuur en directie en aan haar gelieerde vennootschappen zullen zich gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst integer gedragen, wat in ieder geval inhoudt dat zij geen strafbare feiten mogen begaan en dat zij daar ook niet van verdacht mogen worden.

1a.4 Initiatiefnemer zal gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst niet samenwerken met of gelieerd -in de ruimste zin des woords- kunnen worden aan derden die strafbare feiten hebben gepleegd of daarvan verdacht worden.

1a.5 Indien de Gemeente vermoedt of weet dat Initiatiefnemer, haar bestuur, haar directie en/of aan haar gelieerde vennootschappen handelt c.q. handelen in strijd met het bepaalde in lid 3 of 4 en/of dat de in lid 2 bedoelde verklaring onjuist is, is de Gemeente te allen tijde gerechtigd deze Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst op te zeggen of te ontbinden en/of niet de in artikel 6 bedoelde vervolgovereenkomst aan te gaan. Deze opzegging of ontbinding dient plaats te vinden bij aangetekend schrijven. Initiatiefnemer heeft bij opzegging of ontbinding als bedoeld in dit artikel en als de Gemeente de in artikel 6 bedoelde vervolgovereenkomst niet aangaat, geen recht op vergoeding van schade, kosten, interesten, gederfde winst of hoe dan ook genaamd.

1a.6 Initiatiefnemer is ermee bekend dat de Gemeente de bevoegdheid heeft om in het kader van de omgevingsvergunning een Bibob-toets te doen.

Artikel 2 Opstellen Locatieontwikkelplan

2.1 De verdere planontwikkeling vindt plaats op basis van:
- de Gebiedsagenda, in het bijzonder de daarin beschreven opgaven en sturende principes;
- het Spinnenwebdiagram (als richtlijn) en bijbehorende ambitieniveaus (**Bijlage 4**);
- het afwegingskader en de beoordeling van de Gemeente van het Voorstel (**Bijlage 3**);
- het Programma van Eisen of vigerend Handboek Openbare Ruimte (**Bijlage 5**); en
- het bepaalde in deze Intentieovereenkomst.

2.2 Op basis van de stukken als bedoeld in artikel 2.1 stelt Initiatiefnemer volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico een Locatieontwikkelplan op. Het Locatieontwikkelplan bevat tenminste het volgende:

Algemeen:

a. Kaart eigendomssituatie en begrenzing Ontwikkellocatie;
b. Financieel-economische paragraaf (inclusief een inschatting van het risico op door de Gemeente te vergoeden tegemoetkoming in planschade);
c. Fase 2 (na akkoord eerste toets LOP op stedenbouw en planologie), Quickscan omgevingsaspecten (toets aan relevant beleid en relevante wet- en regelgeving) en de resultaten van onderzoeken die blijkens de quickscan van beslissende invloed zijn op de haalbaarheid het Project;
d. Planning en eventuele fasering;
e. Beschrijving van de wijze waarop het Project bijdraagt aan de opgaven en ambities uit de Gebiedsagenda, o.a. door een door Initiatiefnemer ingevuld Spinnenwebdiagram, inclusief toelichting;

Aanvullend voor de opgave 'Identiteit':

f. Een beeld van de cultuurhistorische waarden op zowel de schaal van de stad/wijk, als de Ontwikkellocatie en de gebouwen (karakteristieke bebouwing/monumenten), middels een cultuurhistorische analyse en bouwhistorische inventarisatie;
g. Stedenbouwkundige invulling van de Ontwikkellocatie in relatie tot de bestaande context en geschiedenis van de Ontwikkellocatie;
h. Een concept beeldkwaliteitsplan met visuele impressie en moodboard van de op te richten bebouwing en inpassing in het stedelijk weefsel; specificatie van gewenste sfeer en architectonische verschijningsvorm van voldoende kwaliteitsniveau, voorzien van deugdelijk kaart- en beeldmateriaal

verbeeldende de bestaande en de toekomstige situatie;

Aanvullend voor de opgave 'Wonen en werken':

i. Kavelgrootte en bebouwingspercentage;
j. Functieverdeling over de kavel;
k. Invulling woningbouwprogramma (aantallen, categorieën, oppervlaktematen);
l. Invulling programma werken (functie en bvo's);
m. Een voorlopig inrichtingsvoorstel (schaal 1:200) voor de gebouwde omgeving, bestaande uit plattegronden, doorsnedes en gevelaanzichten;

Aanvullend voor de opgave 'Leefbaarheid, spelen en ontmoeten':

n. Voorlopig inrichtingsvoorstel (schaal 1:200) private buitenruimte en eventuele openbare buitenruimte, inclusief de aansluiting op de omliggende openbare ruimte en voorzieningen;
o. Toelichting welke openbare voorzieningen worden gerealiseerd op en in de nabijheid van de Ontwikkellocatie;
p. Afspraken over beheer en onderhoud;

Aanvullend voor de opgave 'Groen en duurzaamheid':

q. Toelichting invulling programma groen (type beplanting, grootte, oppervlakte);
r. Toelichting EPC en inzet hernieuwbare energiebronnen nieuwbouw;
s. Toelichting klimaatadaptieve maatregelen (gericht op droogte, hittestress en wateroverlast);
t. Toelichting op bijdrage (inventarisatie Flora en Fauna en mogelijke (mitigerende) maatregelen) aan Soorten Management Plan en daarbij behorende maatregelen;

Aanvullend voor de opgave 'Verkeer, verbinding en parkeren':

u. Verkeersonderzoek;
v. Plan voor mobiliteit, parkeren en verkeerscirculatie (inclusief de (openbare toegankelijkheid van parkeerplaatsen, inzet deelauto's, aanbieding deelauto's en alternatieve verkeer- en parkeeroplossingen naast het reguliere parkeerprogramma; toegankelijkheid Ontwikkellocatie te voet en per fiets);

Aanvullend voor de opgave 'Samenwerken':

w. Kaart en beeldmateriaal van het voorstel wat communicatief bruikbaar is in de dialoog met de omgeving. Denk hierbij ten minste aan een ingekleurde plankaart, ten minste een drietal visualisaties waarin zowel het gebouwde als de omgeving in haar bestaande context verbeeld zijn op ooghoogte. Optioneel kan gedacht worden aan het vervaardigen van een maquette (schaal 1:500 of schaal 1:200) en/of een video van het voorstel.
x. Toelichting op het gevolgde en nog te volgen participatieproces conform Leidraad Participatie 'Betrek de Omgeving' van de Gemeente.

2.3 Gelet op de gestelde ambities in de Gebiedsagenda voor de openbare/buiten ruimte, betrekt Initiatiefnemer naast een architect ook een landschapsarchitect bij de totstandkoming van het Locatieontwikkelplan. Deze landschapsarchitect is verantwoordelijk voor de planvorming voor de inrichting openbare/buiten ruimte.

2.4 Initiatiefnemer betrekt de door de Gemeente aangestelde supervisor bij het opstellen van het Locatieontwikkelplan. Deze supervisor is nauw betrokken bij het opstellen van het plan, toewerkend naar een gezamenlijk ambtelijk commitment. De besluitvorming ten aanzien van het Locatieontwikkelplan is beschreven in artikel 4.

2.5 Partijen zullen over en weer gegevens en onderzoeksresultaten tijdig en volledig aanleveren en elkaar tijdig informeren en met elkaar in overleg treden omtrent gewijzigde plannen, spelregels, randvoorwaarden en/of uitgangspunten.

2.6 Initiatiefnemer is er mee bekend dat de Gemeente een zogenaamd bestemmingsplan verbrede reikwijdte gaat voorbereiden voor het gebied 1221 en dat dit mogelijk consequenties heeft voor de verdere planvorming en de te volgen bestuursrechtelijke procedures. De Gemeente zal Initiatiefnemer hierover tijdig informeren. Initiatiefnemer realiseert zich dat het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad. De Gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele uit deze besluitvorming voortvloeiende schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer.

Bij wijziging van de in artikel 2.1 genoemde documenten, het beleid en/of wet- en regelgeving is de Gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer. Wel kan er sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel 11.2.

Artikel 3 Overleg en planning

3.1 Partijen hebben regelmatig overleg over de voortgang van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst. Partijen wijzen elk een contactpersoon aan die bevoegd is om namens de betreffende partij werkafspraken te maken. Correspondentie op schrift en via email verloopt via de contactpersonen.

3.2 Initiatiefnemer streeft ernaar om binnen zes maanden na ondertekening van deze Intentieovereenkomst het Locatieontwikkelplan aan de Gemeente te overleggen.

Artikel 4 Inspanningsverplichting Gemeente; publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden Gemeente

4.1 De Gemeente zal het in artikel 2.2 bedoelde Locatieontwikkelplan toetsen aan de in artikel 2.1 bedoelde stukken en op:
- ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid;
- economische uitvoerbaarheid; en
- kwaliteitsaspecten.

De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk berichten of het Locatieontwikkelplan haar haalbaar lijkt en of het voor de Gemeente aanvaardbaar is.

4.2 De in artikel 4.1 bedoelde toetsing van het Locatieontwikkelplan vindt in eerste instantie ambtelijk plaats. De Gemeente spant zich in deze ambtelijke toetsing te verrichten binnen zes weken, bestuurlijk (college van B&W) binnen 10 weken. De Gemeente is niet verplicht een onvolledig Locatieontwikkelplan te beoordelen. Aan een louter ambtelijk akkoord van de Gemeente met het Locatieontwikkelplan kan Initiatiefnemer geen rechten ontlenen. Wel is na een bestuurlijk akkoord van het college van B&W artikel 6.1 van toepassing.

4.3 Indien de Gemeente na afronding van het onderzoek als bedoeld in artikel 4.1 tot de conclusie komt dat het Locatieontwikkelplan naar verwachting niet haalbaar is dan wel voor de Gemeente niet aanvaardbaar is, treden Partijen in overleg om te onderzoeken of aanpassing van het Locatieontwikkelplan door de Initiatiefnemer alsnog haalbaar c.q. voor beide Partijen aanvaardbaar kan maken. Indien Gemeente en Initiatiefnemer niet binnen zes maanden nadat zij in overleg zijn getreden tot de conclusie komen dat door aanpassing het Locatieontwikkelplan naar verwachting haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar kan worden, eindigt deze Intentieovereenkomst van rechtswege.

4.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten van Initiatiefnemer is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van het Project.

4.5 Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst wil de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het Locatieontwikkelplan verkennen in overleg met Initiatiefnemer. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze overeenkomst kan Initiatiefnemer geen enkel recht op of toezegging tot het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie, in procedure brengen van een ruimtelijk plan, ontwikkeling en/of realisatie ontlenen. De Gemeente is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer indien de Gemeente tot de conclusie komt

dat het Project c.q. het Locatieontwikkelplan niet haalbaar lijkt c.q. voor haar niet aanvaardbaar is.

4.6 Initiatiefnemer realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad om een door Initiatiefnemer op basis van het Locatieontwikkelplan op te stellen bestemmingsplan al dan niet vast te stellen c.q. goed te keuren en dat de beoordeling van het de Gemeente van het Locatieontwikkelplan als beschreven in lid 1 van dit artikel, nimmer kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. De uiteindelijke vaststelling van een planologisch besluit en verlening van een omgevingsvergunning geschiedt voorts aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden. Artikel 4.5, laatste volzin is van overeenkomstige toepassing.

4.7 Initiatiefnemer verbindt zich om tijdens de looptijd van deze overeenkomst geen aanvragen voor publiekrechtelijke medewerking in te dienen die strijdig zijn met het door de Gemeente schriftelijk goedgekeurde Locatieontwikkelplan.

Artikel 5 Kosten haalbaarheidsonderzoek

5.1 Alle kosten die de Gemeente maakt en gemaakt heeft voorafgaand aan en gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst zijn voor rekening van Initiatiefnemer, ook indien uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten. Indien de Gemeente in het kader van deze overeenkomst externe kosten dient te maken die verhaalbaar zijn op Initiatiefnemer, stemt de Gemeente de offerte tevoren met Initiatiefnemer af.

5.2 De reeds door de Gemeente gemaakte kosten, groot € XXXXX excl BTW tot en met 31 mei 2021, worden bij ondertekening van deze Intentieovereenkomst voldaan.

5.3 Een indicatieve kostenraming, groot € XXXXX excl BTW, tot en met 31 december 2021, voor de door de Gemeente te maken kosten is opgenomen als **Bijlage 6** bij deze Intentieovereenkomst. In voornoemde kosten zijn niet begrepen de leges die eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd zijn aan de Gemeente.

5.4 De kosten zullen door Initiatiefnemer aan de Gemeente op basis van facturatie per kwartaal worden vergoed, waarbij de uurtarieven zoals opgenomen in de Regeling plankosten exploitatieplan 2018 of een daarvoor in de plaats tredende regeling als uitgangspunt gelden. De Gemeente zal na afloop van een kwartaal een overzicht aan Initiatiefnemer overleggen van de door de Gemeente in het betreffende kwartaal gemaakte kosten die verband houden met de uitvoering van deze Intentieovereenkomst. De betalingstermijn bedraagt 30 dagen na factuurdatum. Initiatiefnemer kan zich niet beroepen op enigerlei vorm van verrekening.

5.5 Indien Partijen voorzien dat de daadwerkelijk gemaakte kosten het bedrag aan kosten als bedoeld in de raming zoals opgenomen als bijlage 6 dreigen te overschrijden, bijvoorbeeld door wijzigingen van het plan, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om een dreigende overschrijding van de kosten zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg zoals bedoeld in de vorige volzin daartoe aanleiding geeft zal het geraamde bedrag worden aangepast. De kwartaalfacturatie als bedoeld in artikel 5.4 zal er toe dienen een dreigende overschrijding van kosten tijdig te ondervangen en hierop bij te sturen.

5.6 Initiatiefnemer heeft geen recht op teruggave van betaalde kosten, ook niet indien deze overeenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten.

5.7 Alle kosten die Initiatiefnemer maakt bij de uitvoering van deze Intentieovereenkomst, zijn voor diens eigen rekening.

Artikel 6 Vervolgovereenkomst

6.1 Partijen zullen in onderhandeling treden over een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie voor het Project, indien:

a. Initiatiefnemer het Locatieontwikkelplan in definitieve vorm bij de Gemeente ingediend heeft; en
b. de Gemeente dit Locatieontwikkelplan overeenkomstig artikel 4.1 en 4.2 heeft getoetst en het College geoordeeld heeft dat het Locatieontwikkelplan haar haalbaar lijkt en voor haar aanvaardbaar is.

6.2 In de in artikel 6.1 bedoelde overeenkomst zullen in ieder geval afspraken worden vastgelegd over (niet-limitatieve opsomming):

a. De realisatie en juridische borging van de inhoud van het door de Gemeente goedgekeurde Locatieontwikkelplan;
b. De te doorlopen planologische procedure voor het Project en het vervaardigen van de daarvoor benodigde documenten;
c. De verdere ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp gebouw en buitenruimte tot een Definitief Ontwerp gebouw en buitenruimte;
d. Programma, inclusief de instandhouding van sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen;
e. Kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro, inclusief een bijdrage aan eventuele bovenwijkse voorzieningen, fondsen en/of ruimtelijke ontwikkelingen. Zo moeten kosten verhaald worden voor voorzieningen die gerealiseerd/aangepast moeten worden als gevolg van het Project. Daarnaast onderzoekt de gemeente nog of er sprake is van bovenwijkse voorzieningen of ruimtelijke ontwikkelingen
f. Het niet in aanmerking komen van toekomstige bewoners/gebruikers voor een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte;

g. Het verhalen van planschadekosten;
h. Ontwerp, kwaliteit, eigendom, beheer en onderhoud van de (openbare) buitenruimte;
i. Het participatieproces omwonenden, belangstellenden en belanghebbenden (conform de Leidraad Participatie); en
j. Eventuele grondoverdrachten ten behoeve van openbare en / of maatschappelijke voorzieningen.

6.3 De in artikel 6.1 bedoelde overeenkomst komt niet eerder tot stand dan:
a. het College het Locatieontwikkelplan heeft vastgesteld;
b. Initiatiefnemer beschikt over de eigendom of het onvoorwaardelijke recht op levering van de voor het Project benodigde gronden; en
c. het College besloten heeft tot het aangaan van bedoelde overeenkomst.

Artikel 7 Duur en beëindiging Intentieovereenkomst

7.1 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en eindigt:

a. indien Initiatiefnemer de Gemeente bericht niet tot een voor haar haalbaar en aanvaardbaar Locatieontwikkelingsplan voor de Ontwikkellocatie te kunnen komen; of

b. indien sprake is van de situatie als bedoeld in artikel 4.3, laatste volzin; of

c. zodra Partijen de in artikel 6.1 bedoelde overeenkomst sluiten; of

d. uiterlijk één jaar na inwerkingtreding van deze Intentieovereenkomst.

Partijen kunnen de in artikel 7.1 sub d bedoelde termijn met wederzijds goedvinden schriftelijk verlengen.

7.2 Indien één van Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van onderhavige overeenkomst is elke andere partij bij deze overeenkomst bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechtelijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de wederpartij te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de partij die aanleiding gaf respectievelijk gaven tot de ontbinding. De bevoegdheid tot ontbinding ingeval één der Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van diens verplichtingen, is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

7.3 In geval van faillissement of aanvrage(n) van surséance van betaling van Initiatiefnemer is de Gemeente bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechtelijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden,

ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding, rente en kostenvergoeding te vorderen.

7.4 Partijen kunnen deze Intentieovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen, door middel van een daartoe strekkende door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.

7.5 Partijen spreken nu reeds af dat Initiatiefnemer ongeacht het eindigen van deze Intentieovereenkomst (inclusief de wijze waarop) in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 5 geheel verschuldigd blijft, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft, en dat de Gemeente nimmer gehouden kan zijn tot vergoeding aan Initiatiefnemer van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 8 Overdracht contractpositie; vervreemdingsverbod

8.1 Het is Initiatiefnemer – behoudens met schriftelijke toestemming van de Gemeente – niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst aan (een) derde(n) over te dragen Dit beding heeft goederenrechtelijke werking. De Gemeente heeft het recht aan haar goedkeuring nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 9 Geheimhouding

De Gemeente zal de door Initiatiefnemer te verstrekken financiële gegevens vertrouwelijk behandelen, één en ander met inachtneming van de Wet openbaarheid van bestuur.

Artikel 10 Slotbepalingen

10.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter (rechtbank Midden Nederland).

10.2 Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst gewijzigd beleid en/of wetgeving ingrijpende gevolgen heeft voor het Locatieontwikkelplan, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie. De Gemeente zal hierbij waar mogelijk rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van Initiatiefnemer.

10.3 Partijen kunnen deze overeenkomst wijzigen of aanvullen indien Partijen daarover schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

10.4 Indien krachtens de bepalingen van deze overeenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de gemeenteraad van de Gemeente. De vorige volzin is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de raad of de burgemeester van de Gemeente.

10.5 De considerans alsmede de volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlage 1: Situatietekening Ontwikkellocatie (juni 2021)

Bijlage 2: Voorstel Korte Noorderweg d.d. 9 juni 2021

Bijlage 3: Afwegingskader Gemeente beoordeling Voorstel

Bijlage 4: Spinnenwebdiagram en ambitieniveaus

Bijlage 5: Programma van Eisen of Handboek openbare ruimte

Bijlage 6: Kostenraming (juni 2021)

10.6 Bij discrepantie tussen inhoud van de Bijlagen en de tekst van de Intentieovereenkomst, prevaleert de Intentieovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Hilversum d.d. ……..

Gemeente Hilversum **Initiatiefnemer**