INTENTIEOVEREENKOMST GEBIEDSONTWIKKELING MOLENHOEK ZUID

PARTIJEN:

I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Mook en Middelaar**, gevestigd en kantoorhoudende te (6585 AP) Mook aan het Raadhuisplein 6, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. drs. W. Gradisen, die met gebruikmaking van artikel 171 lid 2 Gemeentewet deze vertegenwoordiging heeft opgedragen aan wethouder G.J.M. Wienhoven, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. 10-10-2020 met kenmerk ZM20.02780;

hierna te noemen: "**De gemeente**".

en

II. ., gevestigd te , aan d , te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer , hierna te noemen: "**Partij II**";

III. ., gevestigd te aan de , ter dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de hee , hierna te noemen: **"Partij III"**;

IV. , gevestigd te aan de , te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de hee , hierna te noemen: **"Partij IV"**;

De partijen onder I, II, III en IV, zijn gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

Partijen nemen in aanmerking dat (Considerans):

A. Er een grote woningbouwopgave ligt voor de regio Arnhem-Nijmegen, waar Mook en Middelaar deel van uit maakt.

B. Molenhoek een grote aantrekkingskracht op de regio heeft vanwege zijn gunstige ligging en verbindingen met de regiogemeenten in Noord-Limburg en Rijk van Nijmegen.

C. Er in de gemeente Mook en Middelaar slechts beperkt ruimte is om aan de vraag naar woningen te voldoen.

D. Het zuidwestelijk deel van Molenhoek een potentiële locatie is om een substantieel aantal woningen toe te voegen.

E. In de structuurvisie Lierdal dit gebied is aangewezen als woningbouw-zoek-locatie.

F. Partijen goede mogelijkheden zien om het gebied Molenhoek Zuid (zie bijlage 1) te ontwikkelen tot een nieuwe woonwijk van circa 250 woningen.

G. Partijen een grondpositie en/of afzonderlijk afspraken hebben met grondeigenaren in het betreffende plangebied.

H. Partijen in gezamenlijkheid de mogelijkheden van herontwikkeling tot een nieuwe woonwijk van circa 250 woningen willen verkennen.

I. Dat de gemeente in samenwerking met de Partijen II, III en IV een gebiedsvisie wenst op te stellen die een onderlegger gaat vormen voor het stedenbouwkundig plan voor herontwikkeling van het gebied.

J. Partijen II, III en IV de intentie hebben om de gebiedsontwikkeling samen op te pakken en samen als één juridische entiteit te gaan handelen in de vorm van een VOF.

K. Partijen op dit moment een aantal uitgangspunten op schrift willen vastleggen en een aantal afspraken willen maken in relatie tot de toekomstige ontwikkeling van Molenhoek Zuid. Op basis van deze uitgangspunten en afspraken kan gewerkt worden aan de verdere uitwerking van de plannen voor de ontwikkeling van Molenhoek Zuid.

L. De gebiedsvisie dient inzicht te geven in de commerciële en financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

M. Partijen overeenstemming hebben bereikt omtrent de afspraken met betrekking tot hun samenwerking.

N. Deze overeenkomst en daarop voortbouwende overeenkomsten met bijbehorende bindende afspraken eerst tot stand komen indien door de bevoegde organen van partijen tot het aangaan daarvan wordt besloten en de overeenkomsten door Partijen zijn ondertekend.

O. De gemeente een huurovereenkomst heeft met volkstuinvereniging 'Middelwaert' over de verhuur van de gemeentepercelen aan de Halderweg. In de huurovereenkomst zit een opzegtermijn van tenminste drie jaar. Gelet op deze huurovereenkomst zal de gemeente zich inspannen om de mogelijkheid te onderzoeken voor een alternatieve locatie voor een (nieuw) volkstuinencomplex.

P. Het verplaatsen van de volkstuinen op de percelen van de gemeente maken onderdeel uit van het totale plan.

Q. Voor een ruimtelijke ontwikkeling in Molenhoek Zuid is het wenselijk dat op of aan de dijk wordt gebouwd. Hiervoor is de Keur van het waterschap van toepassing. Medewerking van het waterschap is dan ook een voorwaarde voor een financieel haalbare ruimtelijke ontwikkeling.

R. De nieuwe woonwijk zal op een adequate manier ontsloten moeten worden via de N271.

S. De gemeente zal conform wetgeving tot een kostenverhaal overgaan.

Partijen komen overeen als volgt:

Artikel 1: Algemene bepalingen

1a. De Considerans en de Bijlagen bij deze overeenkomst maken deel uit van deze overeenkomst.

1b. Waar in deze overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een Bijlage of een artikel van deze overeenkomst.

1c. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de onderhavige overeenkomst.

Artikel 2: Duur

2a. Partijen gaan ervan uit dat het opstellen van een gebiedsvisie en het beoordelen van de financiële haalbaarheid een periode van maximaal één jaar vergt. Deze intentieovereenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar . De intentieovereenkomst vangt aan na ondertekening van deze overeenkomst en zal derhalve eindigen één jaar na ondertekening;

2b. Verlenging van deze overeenkomst is mogelijk indien Partijen dat wensen. Hiertoe stellen zij een schriftelijke verlenging op voor een nader te bepalen periode.

2c. Deze overeenkomst eindigt wanneer de gebiedsvisie is opgeleverd en de procedure voor vaststelling door de gemeenteraad is opgestart.

2d. Wanneer de gebiedsvisie niet wordt vastgesteld door de gemeenteraad gaan de Partijen in gesprek om te bezien of een aangepaste gebiedsvisie haalbaar is.

Artikel 3: Doelstellingen

3a. Het doel van deze overeenkomst is dat Partijen vastleggen dat zij gezamenlijk een onderzoek/verkenning gaan doen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied Molenhoek Zuid tot een nieuwe woonwijk van circa 250 woningen. Belangrijk onderdeel van dit onderzoek is het gezamenlijk opstellen van een gebiedsvisie voor het gebied inclusief het onderzoeken van de financiële haalbaarheid.

3b. Partijen zullen zich, rekening houdend met ieders verantwoordelijkheid en met inzet van ieders deskundigheid, inspannen om het hierboven gestelde doel te bereiken.

3c. Bij gebleken haalbaarheid zullen Partijen een (anterieure) overeenkomst sluiten die verdere realisatie van het gebied moet waarborgen.

Artikel 4: Kosten

4a. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling is het nodig dat er een gebiedsvisie wordt opgesteld waarin de kaders staan voor de gebiedsontwikkeling. De kosten voor het opstellen van deze gebiedsvisie worden gedeeld door Partijen middels de volgende verdeelsleutel, 1/3 van de kosten is voor rekening van de gemeente, 2/3 van de kosten is voor rekening van de partijen II, III en IV waarbij ieder van hen 1/3 van deze kosten voor zijn rekening neemt. De kosten voor het opstellen van de gebiedsontwikkeling met daarbij de benodigde onderzoeken wordt geraamd op een bedrag van € 50.000. Het gaat hier om externe kosten. De eigen interne kosten draagt iedere partij zelf.

4b. Voor het opstellen van de gebiedsvisie zal een extern bureau gevraagd worden. De gemeente is de opdrachtgever. Het gemeentelijk inkoopbeleid is hierop van toepassing. De uitvraag voor het opstellen van de gebiedsvisie en de aan te schrijven bureaus zal in overleg tussen Partijen worden opgesteld.

Artikel 5: Uitgangspunten, rechten en verplichtingen

5a. Partijen zullen in gezamenlijkheid een gebiedsvisie laten opstellen voor het plangebied, met de daarbij behorende onderzoeken. In deze gebiedsvisie worden de diverse uitgangspunten bepaald ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

5b. het gemeentelijk woonbeleid van de gemeente, waaronder begrepen de woondeal Arnhem-Nijmegen, is leidend voor het woningbouwprogramma. Er zal een vooraf vast te stellen aantal sociale woningen in verschillende huur-categorieën moeten worden gerealiseerd en in stand gehouden.

5c. In de gebiedsvisie zal onder andere het woningbouwprogramma nader worden gedefinieerd. Het woningbouwprogramma is mede bepalend voor het bepalen van de grondprijs voor de percelen binnen het plangebied. Om de realisatie van betaalbare sociale huurwoningen mogelijk te maken zal een daarop aangepaste (sociale) grondprijs worden vastgesteld.

5d. Een deel van het woningbouwprogramma moet sociale woningen zijn en blijven. De sociale woningen/ appartementen zullen in eigendom en beheer dienen te komen van een daarvoor toegelaten instelling (TI), bij voorkeur Destion. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt in ieder geval 20% van het totaal aantal woningen/appartementen. Wanneer dit percentage in de toekomst tot problemen (lees financieel onhaalbaar plan) zou leiden, treden Partijen in overleg en zal in gezamenlijkheid hiervoor een oplossing worden gezocht.

5e. Het opstellen van de gebiedsvisie zal middels een participatieproces tot stand komen. Over de precieze vorm van deze participatie zal nader overleg worden gevoerd.

5f. De gebiedsvisie zal uiteindelijk aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling. De gemeenteraad is het bevoegd gezag en heeft derhalve het laatste woord.

5g. De gemeente zal pas instemmen met de gebiedsvisie nadat zij heeft getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Het gaat dan om onder andere programmatische, stedenbouwkundige, financiële en juridische haalbaarheid.

5h. De gebiedsvisie is de basis voor het verder uit werken van het stedenbouwkundig plan met als uiteindelijk doel een overeenkomst tussen Partijen ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied.

5i. Onderdeel van de gebiedsvisie is het verplaatsen van de volkstuinen die zijn gelegen op de gronden van de gemeente.

5j. De gemeente spant zich in om ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling ondersteuning te krijgen van de provincie Limburg, regio Arnhem Nijmegen en de provincie Gelderland.

Artikel 6: verwerving en inbreng van grond

6a. De gemeente is bereid haar percelen in het zetten ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied. Het gaat om de percelen met kadastraalnummer A5421, A5078 en A5080. De percelen zijn nu in gebruik als volkstuinencomplex. Ook het perceel A6368 (Spijkerweg) zal ingezet worden.

6b. Partijen II, III en IV hebben de intentie om de percelen binnen het plangebied te verwerven. Eventuele grondverwerving gebeurt in onderling overleg en op eigen risico. De aan een verkoper te betalen prijs dient de haalbaarheid van het plan niet negatief te beïnvloeden. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat er nog een gebiedsvisie moet worden opgesteld en er geen zekerheid bestaat voor de doorgang van het plan.

6c. De percelen van de gemeente worden op dit moment verhuurd aan de volkstuinvereniging Middelwaert. De volkstuinen zullen verplaatst moeten worden. De verplaatsing van de volkstuinen is een voorwaarde voor de ontwikkeling waarvoor Partijen zich zullen inspannen. Na ondertekenen van deze overeenkomst zal de gemeente zo snel mogelijk overgaan tot opzegging van de huurovereenkomst.

Artikel 7: overdraagbaarheid, openbaarheid en vertrouwelijkheid

7a. Het is een partij niet toegestaan aan één of meer derden rechten of verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de overige partijen (hierna: de wederpartijen).

7b. Een wederpartij is gerechtigd aan een overdracht van rechten en verplichtingen nader te bepalen voorwaarden te verbinden ter waarborging van haar belangen.

7c. Partij II, III en IV erkennen dat de gemeente als publiek orgaan gehouden is aan de wetgeving inzake de openbaarheid van bestuur (o.a. Wet openbaarheid van bestuur). De gemeente is jegens de partijen II, III en IV in dit kader niet tot enige schadevergoeding – hoe ook genaamd – gehouden vanwege haar handelen op grond van deze wetgeving.

Artikel 8: Slotbepalingen

8a. Deze overeenkomst kan uitsluitend worden aangevuld of gewijzigd door schriftelijke overeenstemming tussen Partijen.

8b. Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten onder de overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is.

8c. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

8d. Er is sprake van een geschil indien een partij daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere partijen. Partijen zullen na een zodanige melding terstond met elkaar in overleg treden om te bezien of in der minne een oplossing voor het geschil kan worden gevonden. Daartoe komen Partijen overeen dat, gelet op de beoogde duur van deze overeenkomst gedurende een periode van 3 maanden nadat een geschil door een partij is gemeld, op alsdan nader overeen te komen gezette tijden zal worden overlegd, teneinde een regeling in der minne te beproeven. Indien na het verstrijken van de genoemde termijn geen minnelijke regeling is bereikt, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

8e. Alle met inachtneming van het bepaalde in dit artikel niet beslechte geschillen die uit de overeenkomst of (een) eventueel daarop voortbouwend(e) overeenkomst(en) mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde Nederlandse rechter te Roermond.

8f. Bij de overeenkomst behoren de navolgende Bijlagen:

- Kaart van het voorgenomen exploitatiegebied;
- Globale planning

Aldus overeengekomen en in viervoud opgemaakt.

Plaats: Mook Datum: 21-12-2020

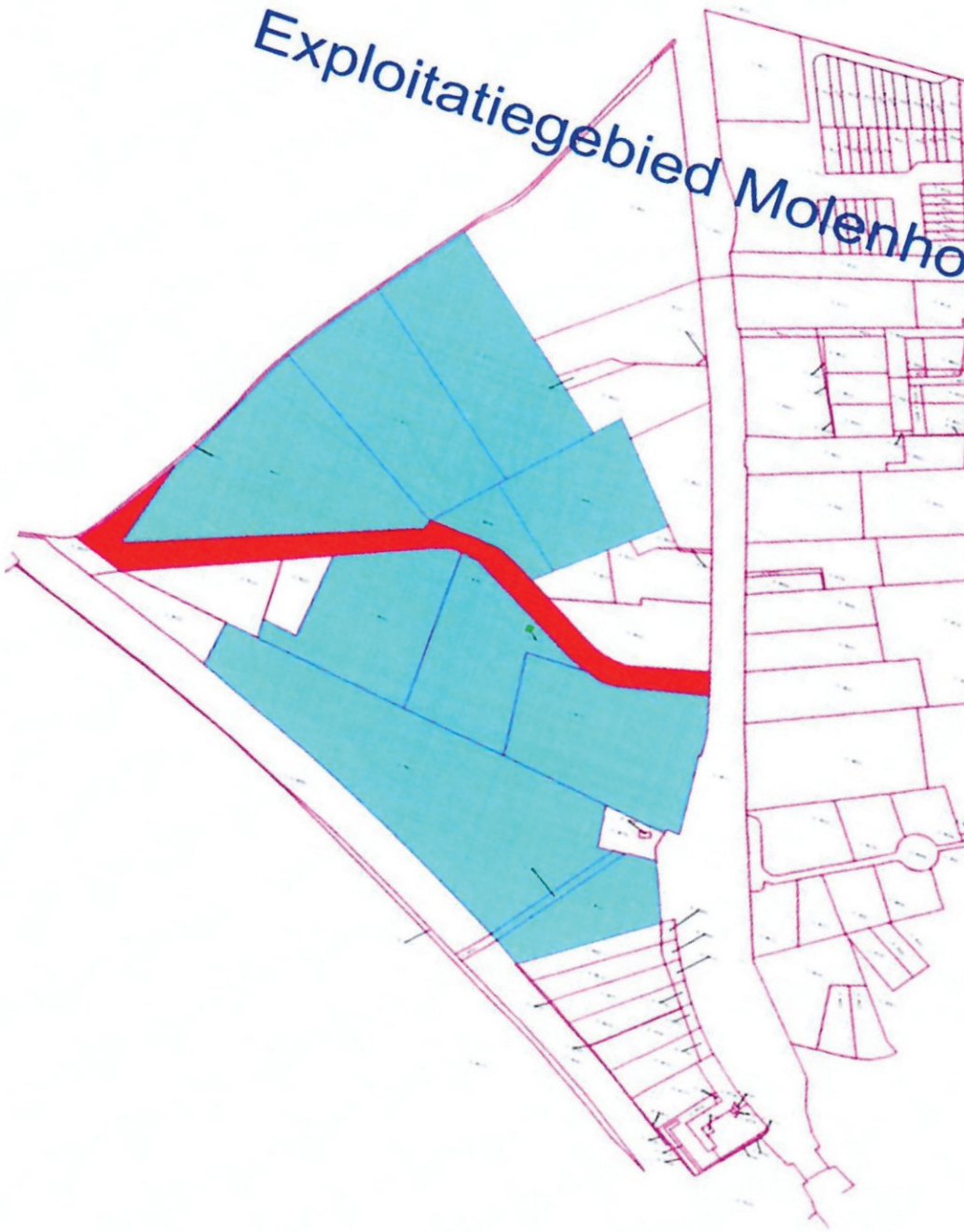
Gemeente Mook en Middelaar: .:

G.J.M. Wienhoven , directeur

.:

, directeur , directeur

Bijlage 1: Kaart van het voorgenomen exploitatiegebied



Paraaf gemeente Mook en Middelaar

Bijlage 2: Globale planning

GLOBALE PLANNING GEBIEDSONTWIKKELING MOLENHOEK ZUID

Wat	Wanneer	Wie
Besluit intentieovereenkomst	4e kwartaal 2020	College B&W en ontwikkelpartijen
Besluit start gebiedsvisie Molenhoek Zuid	4e kwartaal 2020 / 1e Kwartaal 2021	College van B&W
Gebiedsvisie Molenhoek Zuid	1e en 2e kwartaal 2021	College van B&W
Vaststelling Gebiedsvisie Molenhoek Zuid	2e kwartaal 2021	Gemeenteraad
Uitwerking stedenbouwkundig plan naar Definitief Ontwerp (DO)	3e kwartaal 2021	College van B&W en ontwikkelaar
Vaststelling DO	3e kwartaal 2021	College B&W
Ondertekening anterieur contract / Samenwerkingsovereenkomst	3e kwartaal 2021	College van B&W en ontwikkelaar
Start procedure ontwerp bestemmingsplan	4e kwartaal 2021	College van B&W
Vaststelling bestemmingsplan	1e kwartaal 2022	Gemeenteraad