Openbare informatie vanuit de Intentieverklaring

Vanwege bedrijfsbelangen van de bij deze ontwikkeling betrokken partijen is er voor gekozen de intentieovereenkomst niet als openbaar stuk bij de raadsstukken te voegen. Echter bestaat het merendeel van de Intentieverklaring uit informatie die wel degelijk in het openbaar gedeeld, en besproken, mag worden.

Dit document benoemt die onderwerpen die wel degelijk in de openbaarheid besproken kunnen worden, wellicht nodig zijn in de belangenafweging en inzage geven in het (vervolg)proces.

De partijen betrokken bij de overeenkomst zijn:

1. Gemeente Staphorst;
2. Rouveen voor Iedereen als winnend plan, bestaande uit:
    - Groep initiatiefnemers / inwoners
    - Junco BV, projectontwikkelaar
    - Omega Groep BV, zorgaanbieder
3. Woonstichting VechtHorst, toekomstig eigenaar / verhuurder

Overwegende dat:
De partijen willen komen tot de ontwikkeling van een woonzorgcomplex op de oude schoollocatie aan de Esdoornlaan 8 te Rouveen. Deze locatie is bij bekend als locatie 'De Levensboom' te Rouveen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Staphorst, sectie AH, nummer 1540 en 4.854 m^2 groot.

Er ligt aan de raad het plan voor om in te stemmen met het ontwikkelen van 28 (zorg)appartementen. Alle appartementen worden eigendom van VechtHorst. Er komen 20 zorgkamers met voorzieningen welke worden verhuurd aan Omega en 8 appartementen direct beschikbaar voor sociale huur. Het is mogelijk op termijn de zorgkamers om te bouwen naar 18 verhuurappartementen. Dit passend in het stedenbouwkundig advies en de tekeningenset welke als bijlage 2, 3 en 4 bij de raadsstukken zitten. Deze tekeningen vormen de basis voor de verdere uitwerking van het project (zowel programmatisch als financieel). De gemeente levert de grond via een ABC-overeenkomst direct aan VechtHorst. Dit wordt door gemeente, Junco en VechtHorst nader vastgelegd.

<u>Doel van de verklaring</u>
Het doel van de intentieverklaring is om het project, na instemming van de betrokken besturen, verder uit te werken in een projectplan binnen de gestelde financiële kaders en kwaliteitseisen. Dit moet leiden tot een ondertekende realisatieovereenkomst waarna de gemeenteraad verzocht zal worden om het benodigde bestemmingsplan vast te stellen.

<u>Artikel 3 Projectplan en Realisatieovereenkomst</u>

1. In het projectplan is de verkaveling, invulling en ontwikkeling van het plangebied nader uitgewerkt als uitwerking van het stedenbouwkundige plan. Het projectplan zal worden opgesteld door Junco, in gezamenlijk overleg tussen partijen en met behoud van ieders verantwoordelijkheid. In het projectplan dient te worden uitgegaan van het gestelde in het stedenbouwkundige plan. Dit laat onverlet dat na schriftelijke overeenstemming tussen partijen wijziging ten opzichte van het stedenbouwkundige plan kunnen worden opgenomen.

2. Bij het opstellen van het Projectplan dient tevens te worden uitgegaan van de benoemde bijlagen.
3. Het Projectplan dient zodanig te worden opgesteld dat het als uitgangspunt kan dienen voor het opstellen van een opvolgende (realisatie) overeenkomst, waarvan de verplichtingen tot realisatie van bebouwing en grondtransacties onderdeel zullen uitmaken;
4. Na goedkeuring voor het Projectplan zullen partijen op basis van het vastgestelde Projectplan in overleg treden over het aangaan van de Realisatieovereenkomst voor de verdere ontwikkeling van het Plangebied. Indien dit overleg, ondanks de inspanningsverplichting die op basis van de goede trouw op partijen rust om dit overleg succesvol te doen zijn, niet tot overeenstemming leiden, kan geen der partijen het sluiten van de Realisatieovereenkomst eenzijdig afdwingen.
5. De te vervaardigen realisatieovereenkomst zal minimaal de volgende onderwerpen bevatten:
   - een ontwerpbestemmingsplan;
   - realisatieafspraken op basis van het vastgestelde programma;
   - afspraken over een grondexploitatie, planschade en grondtransacties en eventuele overige zakenrechtelijke transacties die benodigd zijn voor de realisatie;
   - (verwijzingen naar) overeenkomsten over eigendom, huur en verhuur;
   - fiscaliteit;
   - beheeraspecten;
   - eventuele opschortende voorwaarden voor de totstandkoming van de overeenkomsten;
   - regeling voor toerekenbare tekortkoming, beëindiging, overmacht, onvoorziene omstandigheden en geschillen;
   - eventuele overige benodigde bedingen.
6. De uitwerking zal worden uitgevoerd met als doel om uiterlijk 1 april 2022 een onherroepelijk bestemmingsplan te hebben.

Taken partijen
Partijen voorzien gedurende het ontwikkelproces en het vervolgtraject de navolgende rolverdeling.

Gemeente
De gemeente is verantwoordelijk voor het inbrengen van de locatie tegen het tussen partijen vastgestelde bedrag. Dit is gebaseerd op de kostenramingen op het schetsplan en een gedeeltelijke verkoop, te weten 2.860 m^2 (*aan raadsleden is voorafgaand aan vergadering een kaart gestuurd met een beter beeld van het te verkopen deel dan op basis van de Situatietekening is af te lezen).* Dit onder voorwaarde dat de gemeente, Junco en VechtHorst in de vervolgovereenkomsten tot nadere afspraken komen over de controle op de feitelijke kosten (te allen tijde dient, het vermoeden van, staatssteun voorkomen te worden). Het openbaar houden van het parkeerterrein en bijbehorende toerit ziet de gemeente als meerwaarde voor de omgeving. Echter voor het openbaar groen inrichten van de twee overige stukken (samen 1.140 m^2) leidt voor de gemeente tot ongewenste terugkerende (onderhouds)kosten in samenhang met waardeverlies per m^2 voor deze grond;

Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken ten behoeve van de benodigde planologische procedures. Vooraf gegaan door het opstellen van de anterieure overeenkomst (o.a. planschade) en bijbehorende 'Programma van Eisen Inrichting openbaar gebied' (in samenwerking met Junco). De gemeente begeleidt de benodigde planologische procedures en draagt de grond over aan VechtHorst.

De gemeente neemt, na instemming van de gemeenteraad met het plan, de verplichting op zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden, om medewerking te verlenen aan het tot stand brengen van het vereiste planologisch regime ten behoeve van de herontwikkeling. De gemeenteraad zal zeker niet over het bestemmingsplan besluiten zolang er geen getekende anterieure overeenkomst en realisatieovereenkomst liggen. Dit als waarborg voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Junco
Ontwikkelaar (vertegenwoordigt Omega en Rouveen voor Iedereen) en is verantwoordelijk voor het opstellen van het projectplan, het ontwikkelproces, het ontwerp, de uitwerking en de realisatie van het woonzorgcomplex, de bijbehorende opstallen en de inrichting van de openbare ruimte conform uitgangspunten vastgelegd in bijlage 1, 2 en het nog op te stellen 'Programma van Eisen VechtHorst' (in samenwerking met Vechthorst).

Hierbij voert Junco de regie inzake het tot stand komen van de realisatieovereenkomst en daaronder liggende overeenkomsten tussen partijen onderling. Met VechtHorst vertaalt dit zich in het vastleggen van afspraken inzake de oplevering van terreininrichting en gebouw(en). Dit voorafgaand aan de realisatieovereenkomst en gericht op het ´turn key´ opleveren van het gebouw passend binnen het afgesproken programma en kaders. Richting gemeente verplicht Junco zich tot het vergoeden van de legeskosten voor de planologische procedure en het voor eigen rekening en risico inrichten van het in het plan betrokken openbaar gebied. Dit conform de nog te sluiten (anterieure) overeenkomst (in samenwerking met de gemeente);

Woonstichting VechtHorst
VechtHorst neemt uiteindelijk de grond over van de gemeente en zal in samenwerking met Junco het 'Programma van Eisen VechtHorst' opstellen. Als toekomstig eigenaar zal VechtHorst ook de (externe) controle van het uitgewerkte projectplan en ontwerpset aan de vooraf gestelde randvoorwaarden voor haar rekening nemen. Dit ziet ook op de financiële aspecten zoals deze nu zijn overeengekomen (en onder het kopje '*gemeente is verantwoordelijk voor..'* zijn verwoord*)*.

Samen met Omega komt VechtHorst tot een onderlinge huurovereenkomst voorafgaand aan, of gelijktijdig met, het tekenen van de realisatieovereenkomst. Deze overeenkomst bevat afspraken ten aanzien van de afname en exploitatie van de in het plan te realiseren zorglocatie (inclusief ruimten voor zorg, dagvoorzieningen en inpandige zorggerelateerde voorzieningen) en daarbij behorende huurappartementen welke ingericht worden ten behoeve van de zorg. Binnen deze samenwerking is Omega verantwoordelijk voor de zorginhoudelijke kant en Vechthorst voor de vastgoed kant;

Zorgaanbieder Omega
Omega is er verantwoordelijk voor dat het gebruik van het door Omega te huren deel van het complex is gericht op het invullen van een lokale behoefte aan wonen met zorg. De gemeente en Omega maken nadere afspraken om te komen tot dit doel. Deze afspraken worden vastgelegd voorafgaand aan, dan wel gelijktijdig met, de realisatieovereenkomst waarbij in ieder geval aandacht is voor het volgende. Bij in gebruikname van het complex krijgen aanmeldingen bij Rouveen voor Iedereen als eerste toegang. Voor de bekostiging van de zorgkamers zijn passende indicaties vereist. De indicaties beschermd wonen Wmo worden regionaal gesteld en bekostigd, namens de gemeente.

Overige bepalingen
De Intentieverklaring bevat voorts enkele algemene bepalingen behorend bij zo'n overeenkomst. Alle partijen gaan een inspanningsverplichting aan om de benodigde interne besluitvorming te initiëren en te verkrijgen. De partijen dragen gedurende de looptijd van de Intentieverklaring de kosten voor alle onderzoeken, c.q. ontwerpen en opdrachten die zij verstrekken. Met uitzondering van kosten die hierboven zijn genoemd (zoals leges en plankosten).

Partijen zullen gezamenlijk een projectteam installeren, waarin vertegenwoordigers van partijen vertegenwoordigd zullen zijn. Het projectteam zal eens per maand, of zoveel vaker of minder als partijen noodzakelijk achten, bijeenkomen. In dit projectteam zal alle relevante informatie ten aanzien van het project en de onderzoeken aan elkaar verstrekt worden en partijen informeren elkaar vooraf over, of betrekken elkaar tijdig bij, communicatie naar pers en media. Tot slot zijn er bepalingen in de

overeenkomst opgenomen dat rechten en plichten uit deze overeenkomst niet aan derden kunnen worden overdragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van wederpartijen.

Geschillen
In gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet, wordt door alle partijen in minnelijk overleg en op basis van de beginselen van redelijkheid en billijkheid een oplossing gezocht. Mocht geen oplossing bereikt worden dan wordt het geschil voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel.

Einde overeenkomst
Deze overeenkomst eindigt:

- Na het sluiten van de realisatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 2;
- Indien op 1 april 2022 geen onherroepelijk bestemmingsplan voor het plangebied gerealiseerd is (tenzij dit het gevolg is van een nog lopende beroepszaak bij de Raad van State, dan loopt de overeenkomst door tot na de uitspraak in beroep) of nieuwe einddatum als partijen dit gezamenlijk overeenkomen;
- Indien een of meer van de partijen surseance van betaling heeft aangevraagd of in faillissement komt te verkeren;
- wanneer partijen niet tot overeenstemming komen over de realisatieovereenkomst;
- zodra partijen beëindiging overeenkomen.

Onvoorziene omstandigheden
In geval van onvoorziene omstandigheden zullen partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden om te bezien of er mogelijkheden zijn om de doelstelling van de overeenkomst alsnog te bereiken op een wijze die recht doet aan de bedoelingen van alle partijen.

Slotbepalingen
Deze bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen:

- Bijlage 1: Tekeningenset VO Levensboom d.d. 21-03-2021;
- Bijlage 2: Stedenbouwkundig advies Het Oversticht, d.d. 27-01-2020;
- Bijlage 3: Situatietekening 30-03-2021 (waarop het te verkopen deel is aangegeven).

Hieronder volgen dan de handtekeningen van de (bestuurlijk) vertegenwoordigers van de betrokken partijen