Intentieovereenkomst

nr. 20.100986
inzake
Uitgifte en renovatie buitenplaats ‘De Voorde’

De ondergetekenden:

Gemeente Rijswijk, een publiekrechtelijk rechtspersoon, gevestigd te Bogaardplein 15, 2284 DP, Rijswijk (postbus 5305, 2280 HH, Rijswijk), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd - ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet - door de wethouder Ruimtelijke en economische ontwikkeling van de gemeente Rijswijk, de heer A. van de Laar, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Rijswijk, d.d. _____ 2021 (kenmerk 21._____),
hierna te noemen: ‘**de Gemeente**’

en

Stichting “Het Zuid-Hollands Landschap”, een stichting met als doel natuurbehoud en beheer van natuurgebieden, statutair gevestigd te Delft, kantooradres Olof Palmestraat 18, 2616LR Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 35380152, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer M.R. Houtzagers ,
hierna te noemen: ‘de Stichting’,

voormelde partijen hierna gezamenlijk ook te noemen: ‘**Partijen**’,

nemen in aanmerking dat:

- de Gemeente enig eigenaar is van buitenplaats ‘De Voorde’ waarop zich het landhuis ‘De Voorde’, de daarbij behorende tuinmanswoning (hierna ‘de panden of opstallen’) en enkele opstallen van ondergeschikte aard bevinden. De buitenplaats staat kadastraal bekend als Gemeente Rijswijk, sectie C, nummer 1148, een en ander zoals is aangegeven op de afbeelding gevoegd bij de Overeenkomst (**bijlage 1)**;
- de panden als rijksmonument zijn aangewezen en zijn opgenomen in het register van rijksmonumenten onder nummer 20082. het betreft een belangrijk voorbeeld uit het lint van buitenplaatsen op de Rijswijkse strandwal;
- de panden al jaren niet worden gebruikt en in een gebrekkige staat verkeren;
- de gemeenteraad heeft de wens uitgesproken om ‘het ‘buitenplaats ensemble’ zo veel mogelijk in de oude luister te herstellen en zo mogelijk een maatschappelijke & publieke bestemming aan het geheel te geven waarbij een ontwikkeling met zo min mogelijke toevoeging van extra bebouwing wenselijk is’;
- hiermee wordt bedoeld het in de oude luister herstellen van de bestaande opstallen (landhuis en woning) en het landgoed in oorspronkelijke stijl en staat worden hersteld. Terugbouwen van het nog positief bestemde koetshuis is facultatief;
- om de panden in gebruik te kunnen nemen is een grondige renovatie nodig die een forse investering vraagt;
- de gemeente zelf geen doel heeft voor het pand en hierdoor enkel budget beschikbaar was, al dan niet uit subsidiegelden, om de panden te conserveren door ze ‘wind en waterdicht’ te houden;
- de gemeente al geruime tijd op zoek is naar een partij die, onder bepaalde voorwaarden, de panden kan restaureren en in gebruik zal nemen;
- belangrijke voorwaarde is dat de gemeente voor uitgifte van de objecten verplicht is marktconforme voorwaarden te handteren, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke situatie en de renovatiekosten;
- gebruik en inrichting van onderdelen uit het ensemble hoeven na de restauratie niet per sé onderlinge samenhang te kennen;

- de combinatie van de noodzakelijke investering en de eisen die de gemeente stelt maken het vinden van een geschikte partij moeilijk;
- er nog geen definitieve duidelijkheid bestaat over de wijze waarop de gemeente de buitenplaat uit wil geven;
- de Stichting vanwege de verwachte investering de voorkeur geeft aan aankoop van de buitenplaats, met mogelijk een eerste aanbiedingsplicht ten gunste van de gemeente bij verkoop;
- de Stichting mogelijk de partij is die haar eigen visie op de buitenplaats met die van de gemeente kan verenigen;
- de Stichting de volgende doelen heeft:
    - Het beschermen, beheren en ontwikkelen van wat uit een oogpunt van natuur, landschap en erfgoed waardevol is in de provincie Zuid-Holland, dit in de ruimste zin.
    - Het binden en verbinden van bezoekers, vrijwilligers, donateurs en andere mensen aan natuur, landschap en erfgoed in Zuid-Holland;
    - Natuur, landschap en erfgoed in Zuid-Holland in eigendom en/of zakelijks genotsrecht te hebben, te verwerven en/of in beheer te nemen, alsmede te herstellen en waar mogelijk, te scheppen, zowel ter wille van de natuur zelf als ten behoeve van het geestelijke en lichamelijke welzijn van de mens.

  Onder natuur, landschap en erfgoed wordt in dit verband verstaan, alles wat tot de aantrekkelijkheid van een landschap bijdraagt. Daartoe worden mede gerekend, naast het aanwezige natuurschoon en in natuurwetenschappelijk en/of visueel landschappelijk opzicht belangrijke objecten, gebouwen en andere elementen van menselijke werkzaamheden;
- de Stichting heeft ook als doel het binden en verbinden van bezoekers, vrijwilligers, donateurs en andere mensen aan natuur, landschap en erfgoed in Zuid-Holland;
- de Stichting tracht haar doel te bereiken door het in eigendom of zakelijk genotsrecht verwerven van onroerende zaken;
- de Stichting in de verwerving/gebruik/beheer van het groen op buitenplaats de Voorde een kans ziet om de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden te beschermen.
- de Stichting daarnaast ook kansen ziet om binnen de kaders van de gemeente en haar eigen behoefte een plan te ontwikkelen voor de renovatie en het gebruik van de panden;
- de Stichting in haar Meerjarenbeleidsplan 2019-2023 de ambitie heeft uitgesproken om met eigen middelen een bedrijfskantoor aan te kopen als locatie voor het hoofdkantoor;
- de Stichting wil een voorstel aan de Gemeente voorbereiden voor de renovatie, het toekomstig gebruik en de hiervoor noodzakelijke bestemmingswijziging en de lange termijn visie op de buitenplaats;
- vanwege de beperkende factoren die ontwikkeling en uitbating van de panden complex maken zal het opstellen van een voorstel hiertoe kostbaar zijn en de nodige tijd vergen;
- vanwege deze noodzakelijke investering in tijd en geld vraagt de Stichting de gemeente tot uiterlijk het einde van het derde kwartaal van 2022 exclusiviteit als gegadigde om een voorstel voor de buitenplaats voor te bereiden;
- de Gemeente ziet de Stichting als een zeer serieuze kandidaat om de buitenplaats in gebruik te nemen en uit te baten op een wijze die bij de wensen van de gemeente past door de locatie een sociaal maatschappelijke invulling te geven;
- het unieke werkveld van de Stichting naadloos past in de Landgoederenzone waar de panden zijn gelegen;
- uit eerdere initiatieven is gebleken dat een levensvatbaar plan voor de panden binnen de gestelde voorwaarden lastig te formuleren is;
- er nog geen definitieve duidelijkheid bestaat over de wijze waarop de gemeente de buitenplaats uit wil geven;
- de Gemeente daarom aan het verzoek van de Stichting tegemoet wil komen en partijen daarom in deze overeenkomst nadere afspraken vastleggen over de termijn, fasering, producten en kosten om tot een levensvatbaar plan voor de panden te komen
- Partijen streven er naar om halverwege de looptijd van deze overeenkomst overeenstemming te bereiken over de waarde van de buitenplaats met panden. Bij een positieve beoordeling van het haalbaarheidsonderzoek wordt deze waarde samen met die beoordeling middels een anterieure overeenkomst met grondverkoop of zakelijk recht aan het college voorgelegd.

<u>verklaren het volgende te zijn overeengekomen:</u>

Artikel 1. Doel en duur van de Overeenkomst

1.1 Het doel van de Overeenkomst is het uitspreken van de intentie dat de Gemeente aan de Stichting de exclusieve mogelijkheid geeft (binnen 10 maanden na ondertekening door de gemeente) een voorstel voor restauratie en herontwikkeling van de buitenplaats in te dienen.

1.2 Aansluitend zal de Gemeente het voorstel van de Stichting beoordelen.

1.3 Deze Overeenkomst en daarmee de onderzoeksperiode eindigt derhalve tien (10) maanden na ondertekening door de Gemeente of zo veel eerder als de Gemeente een oordeel kan vellen over het voorstel.

1.4 Indien het voorstel en daaropvolgend principeverzoek door de gemeente positief bevonden worden zullen partijen aansluitend op deze Intentieovereenkomst een overeenkomst opstellen met afspraken over het (anterieur)kostenverhaal en verdeling van andere kosten, overige voorwaarden, transacties, inrichtingseisen, procedures, omgang met andere rechthebbenden (paardenhouder en K&L huisje), planning etc. Bij aankoop of andere vorm van uitgifte vindt de feitelijke overdracht plaats na het onherroepelijk worden van de vergunning dan wel de wijziging van het bestemmingsplan.

Artikel 2. Uitgangspunten en randvoorwaarden

2.1 Uitgangspunt in de Overeenkomst is dat de Stichting het onderzoek en een eventueel daaruit voortvloeiend project in principe geheel voor eigen rekening, risico en verantwoordelijkheid (laat) onderzoeken en uitvoeren.

2.2 Bij de planontwikkeling is het wenselijk om de locatie een sociaal maatschappelijke invulling te geven.

Artikel 3. Organisatie en samenwerking(svorm)

3.1 Partijen zullen zich inspannen om bij een positieve reactie van de gemeente op het voorstel van de Stichting tot een vervolgovereenkomst te komen waarin onder meer nadere afspraken zullen worden gemaakt over de organisatie, de samenwerking(svorm), planning, verdeling van kosten en het wettelijk verplichte kostenverhaal en de wijze van en vergoeding voor uitgifte van de buitenplaats.

3.2 De gemeentelijke projectleider is aanspreekpunt voor de Stichting voor vragen en overleggen over onder meer het beleid en de interpretatie daarvan.

3.3 Om te komen tot een voorstel zal de Stichting op enkele vooraf vastgelegde momenten resultaten (faseproduct) van haar onderzoek met de gemeentelijke projectleider delen. Deze fasering wordt als bijlage 2 bij deze overeenkomst opgenomen.

Artikel 4. Inspanningen Stichting

4.1 De Stichting zal een voorstel voorbereiden en de resultaten daarvan voor een ambtelijke toets aan de hand van beschikbaar beleid en de ervaringen met de vorige herbestemming voorleggen. In deze toets worden de ideeën uit Plan B van bewonersgroep voor een stijlvolle Voorde meegenomen. Het resultaat van die toets wordt als advies voor al dan niet voortzetten van de samenwerking aan het college voorgelegd.

4.2 Het onderzoek zal onder meer gericht zijn op de bepaling van de door ZHL te maken kosten en te behalen (maatschappelijke) baten van de ontwikkeling en het daaropvolgende beheer van buitenplaats de Voorde. Het opstellen van een goede ruimtelijke ordening (in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing) van het project volgt ná bestuurlijke goedkeuring.

4.3 De Stichting initieert een participatietraject waaruit volgt dat er voldoende draagvlak bestaat bij omwonenden en belanghebbenden.

4.4 Als tegemoetkoming voor de exclusiviteit zal de Stichting in de periode dat de exclusiviteit geldt de helft van de werkelijke instandhoudingskosten, voor haar maximaal €3.750,-, van de panden aan de Gemeente vergoeden.

4.5 Indien de Stichting tussentijds tot de conclusie komt dat het niet haalbaar is om de buitenplaats levensvatbaar uit te baten geeft zij dat terstond aan de Gemeente door en beschouwen beide partijen deze overeenkomst als beëindigd zodat er ruimte is voor andere initiatieven.

Artikel 5. Inspanningen Gemeente

5.1 De Gemeente zal het principeverzoek van de Stichting bij de omgevingstafel laten toetsen. Dit betreft een integrale beoordeling van het voorstel met alle betrokkenen (initiatiefnemer en de ambtelijke disciplines). Tijdens dit overleg wordt, naast de wenselijkheid ook de haalbaarheid van het initiatief beoordeeld. Altijd onder de voorwaarden van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente.

5.2 De Gemeente beoordeelt het door de Stichting uitgevoerde participatietraject aan de hoofdlijnen van de Notitie participatiebeleid 2020-2022.
5.3 Het product van de Stichting is aan beoordeling en goedkeuring van de Gemeente onderhevig.
5.4 Indien het voorstel niet tot een positief resultaat leidt, wordt de Stichting de mogelijkheid geboden het voorstel aan te passen. Indien het aangepaste voorstel ook niet wenselijk en haalbaar blijkt, dan wordt het gehele plan afgewezen.
5.5 De Gemeente spant zich in om de haar beschikbare informatie te verstrekken op basis waarvan de Stichting in staat is om een onderbouwde inschatting te maken van de risico's die gepaard gaan met de ontwikkeling, restauratie, beheer, onderhoud en exploitatie van zowel de opstallen als het omliggende terrein op buitenplaats de Voorde.

Artikel 6. Overdraagbaarheid
6.1 Deze overeenkomst is exclusief en daarmee op geen enkele wijze overdraagbaar.

Artikel 7. Rechtskeuze en geschillen
7.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
7.2 Ingeval zich een geschil voordoet die betrekking heeft op de Overeenkomst, treden Partijen in eerste instantie gezamenlijk in overleg waarbij wordt getracht het geschil in der minne te schikken.
7.3 Indien Partijen er minnelijk niet uitkomen, kan een geschil dat voortvloeit uit de Overeenkomst, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door een der Partijen als zodanig wordt beschouwd, worden voorgelegd aan de rechtbank te Den Haag.

Artikel 8. Wijziging en beëindiging van de Overeenkomst
8.1 De Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen daarover expliciet overeenstemming hebben bereikt.
8.2 De Overeenkomst eindigt van rechtswege door verloop van tijd als genoemd in artikel 1 danwel door het aangaan van een anterieure overeenkomst.
8.3 Partijen kunnen de Overeenkomst tussentijds beëindigen, wanneer:
a) door de Stichting surséance van betaling wordt aangevraagd of wordt verleend danwel de vrije beschikking over haar vermogen verliest, het faillissement wordt aangevraagd, in staat van faillissement wordt verklaard, sprake is van liquidatie of staking van de activiteiten;
b) de tot besluitvorming bevoegde organen van de Gemeente geen goedkeuring verlenen aan het project;
c) zich onvoorziene omstandigheden voordoen, zoals bij wijziging van publiekrechtelijke regelingen die gevolgen hebben voor de rechtsverhouding van Partijen, indien en voor zover deze onvoorziene omstandigheden van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid (als bedoeld in artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek) ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet mag verwachten;
d) één van Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming (wanprestatie) van een of meer verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst en deze tekortschietende Partij, na de door de andere Partij met inachtneming van een termijn van acht (8) weken in gebreke is gesteld, in verzuim is geraakt in de nakoming van haar verplichtingen.

8.4 Partijen hebben het recht de Overeenkomst tussentijds met wederzijds goedvinden te beëindigen door middel van een door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.
8.5 Bij beëindiging van de Overeenkomst op welke grond dan ook zijn Partijen tot generlei samenwerking of nadere handeling gehouden. Er vindt geen verrekening van kosten plaats en er ontstaan geen (nieuwe) verplichtingen of claims op locaties of ontwikkelmogelijkheden.
8.6 Alle mededelingen aan de andere Partij die verband houden met de beëindiging van de Overeenkomst, dienen te geschieden door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij, danwel een deurwaardersexploot.

Artikel 9. Slotbepalingen
9.1 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen geen overeenkomsten sluiten met derden die strijd kunnen opleveren met het onderhavige.
9.2 In de aanloop naar het sluiten van een eventuele vervolgovereenkomst dient de Stichting een vragenlijst in te vullen in de geest van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

9.3 Wijzigingen in en aanvullingen op de Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, en voor zover mogelijk van toepassing onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

9.4 De rechtsverhouding tussen Partijen wordt na ondertekening van de Overeenkomst volledig en uitsluitend beheerst door het onderhavige.

9.5 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk en het bestuur van de Stichting "Het Zuid-Hollands Landschap".

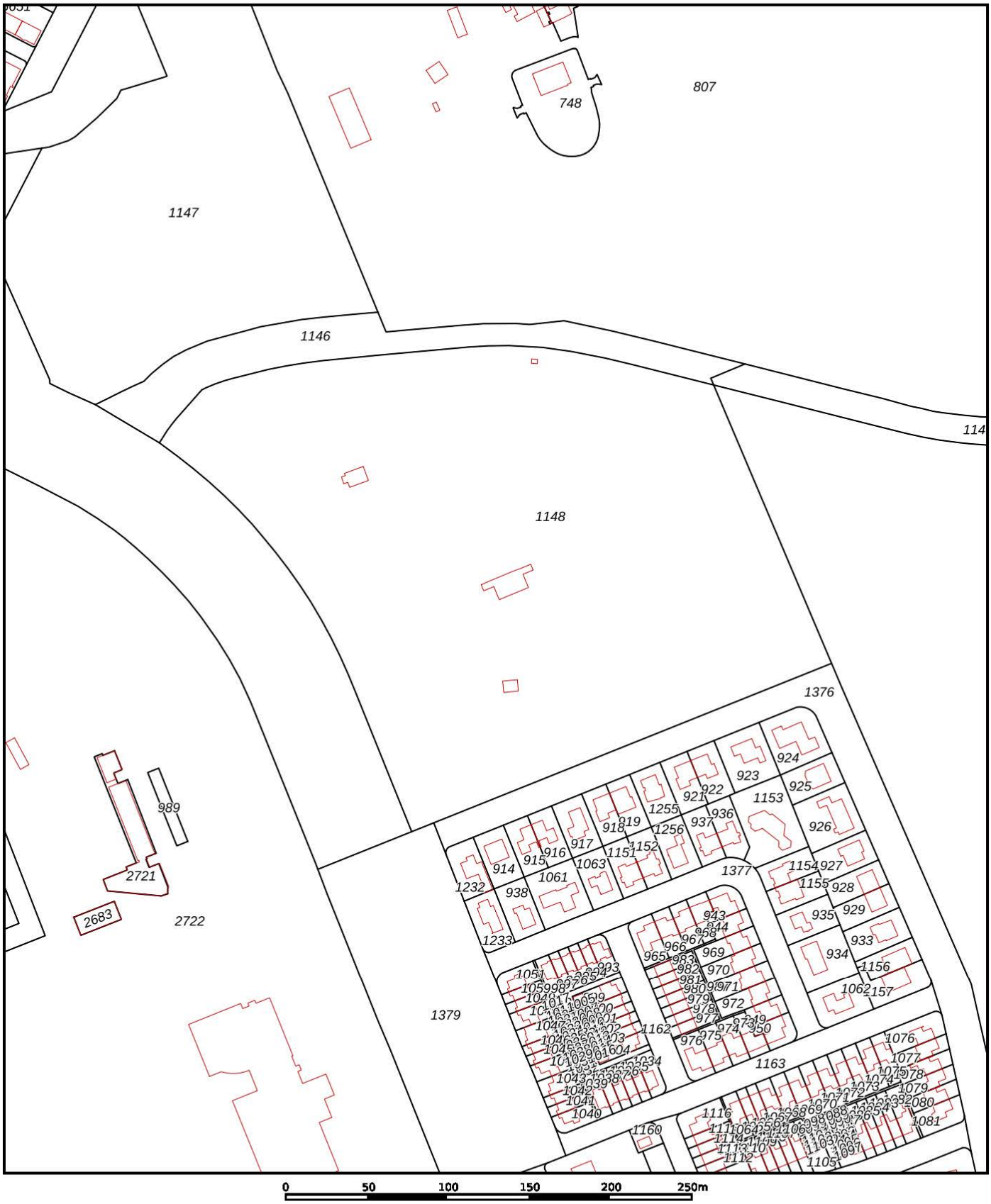
Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend,

Gemeente Rijswijk, te dezen vertegenwoordigd door:	**Stichting "Het Zuid-Hollands Landschap"**, te dezen vertegenwoordigd door:
De wethouder Ruimtelijke en economische ontwikkeling van de gemeente Rijswijk, de heer A. van de Laar,	De heer M.R. Houtzagers. Directeur-bestuurder
ondertekend op: _____ te: _____	ondertekend op:_____ te: _____

Bijlage: 1.Tekening 'buitenplaats De Voorde'
2. Fasering (voorstel, participatie, vervolg ovk, Δ Omgevingsplan)

Bijlage 1: weergave (bij benadering) ‘buitenplaats De Voorde’ en kadastraal





Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 3100

Kadastrale gemeente	Rijswijk
Sectie	C
Perceel	1148

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Bijlage 2: Fasering (op hoofdlijnen)

Algemeen

- Tweewekelijks: PL Stichting plant een voortgangsoverleg met de PL van de Gemeente om de voortgang van de verkenningsfase te bespreken;
- Augustus 2021 – september 2022: consultatie omgeving (bewonersgroep, bedrijven, gemeente, RCE, potentiële medegebruikers).

Per maand

- Medio december 2021: ondertekening intentieovereenkomst door Wethouder Gemeente en directeur-bestuurder van de Stichting. Dit wordt gevolgd door een persmoment;
- Eind december 2021: gunning adviesopdracht verkenningsfase de Voorde door de Stichting;
- Medio januari 2021: start adviesopdracht verkenningsfase de Voorde;
- Medio januari – medio februari 2022: gesprekken met interne stakeholders (ophalen eisen en wensen inzake huisvesting, terreininrichting, overige voorzieningen, medegebruikers etc.);
- Medio januari – medio februari 2022: omgevingsanalyse en start benaderen externe stakeholders (omwonenden, ondernemers, RCE, gemeente potentiële medegebruikers);
- Medio februari 2022: concept functioneel PvE;
- Eind februari 2022: vaststelling PvE door MT van de Stichting;
- Maart – medio april 2022: opstellen referentieontwerp (varianten van invulling/gebruik);
- Eind april 2022- eind mei 2022: kostenramingen + vergelijking varianten;
- Juni 2022: eindrapportage + beslisnotities t.b.v. RvT van de Stichting;
- Juli 2022: Besluit GO-NO GO door RvT van de Stichting;
- Eind juli 2022: Indiening principeverzoek door de Stichting bij de Gemeente;
- Begin september 2022: reactie principeverzoek van de Gemeente;
- Medio september – medio oktober: eventueel aanpassen principeverzoek door de Stichting;
- Medio oktober 2022: definitieve reactie principeverzoek door de Gemeente;
- Na medio oktober 2022: werken aan vervolgovereenkomst met nadere afspraken over, verdeling kosten, te volgen procedures et cetera;