

INTENTIEOVEREENKOMST
ONTWIKKELING ZUIDWAND
CENTRUMPLAN BOEKEL

Boekel, 15 februari
Aangepast conform overleg d.d. 14-2-2018

INTENTIEOVEREENKOMST HERONTWIKKELING ZUIDWAND CENTRUM BOEKEL

De ondergetekenden:

1. **Gemeente Boekel**, gevestigd te Boekel, St. Agathaplein 2, 2457 AB, te dezen vertegenwoordigd door de heer P.M.J.H. (Pierre) Bos, burgemeester Gemeente Boekel, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Boekel de data 30 januari 2018 met nummer [invoegen] , tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen: “**Gemeente**”;

en

2. **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V** gevestigd te Geffen, Broekstraat 2, 5386 KD, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16038747, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur J.H.P. van Wanrooij, hier te noemen: “**Ontwikkelaar**”,

hierna tezamen ook aan duiden als: “**Partijen**”;

Overwegende dat:

- a. de gemeente de uitwerking van de Centrumvisie 2010 die is opgesteld door de Gemeente en vastgesteld door de Raad ter hand heeft genomen;
- b. het College van B&W een positieve grondhouding heeft ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie een nieuwe Zuidwand met woningen en commercieel vastgoed in de plint, aangezien dit goed past in de Centrumvisie 2010;
- c. de gemeente een haalbaarheidsstudie uitvoert naar de ontwikkeling en realisatie van een nieuwe Zuidwand, waarover het College van B&W op 25 januari 2018 een besluit genomen heeft (Z/034412 AB/022937) hetwelk op 19 februari ter besluitvorming voorgelegd is aan de Raad;
- d. door Ontwikkelaar een Propositie aan de Gemeente is aangeboden voor ontwikkeling en realisatie van een nieuwe Zuidwand, ter afronding van een geheel vrijblijvend eerste onderzoek naar de haalbaarheid door de Ontwikkelaar. Deze Propositie behelst dat Ontwikkelaar een naar haar inzicht marktconforme koopsom wil betalen voor het Plangebied en daarbij voor eigen rekening en risico het Project wenst te realiseren als ontwikkelaar en exploitant/belegger. De marktconformiteit van de door de Ontwikkelaar geboden koopsom is in opdracht van de gemeente door een beëdigd taxateur bevestigd.
- e. De gemeente een positieve grondhouding heeft ten aanzien van de Propositie, en daarin voldoende basis ziet om de Ontwikkelaar exclusiviteit te geven nader onderzoek te verrichten naar de haalbaarheid van het Project en de Propositie nader uit te werken ten einde te komen tot een Aanbieding op basis waarvan de Gemeente en de Ontwikkelaar kunnen komen tot een verkoop van de uitgeefbare gronden in het Plangebied aan Ontwikkelaar ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project;

- f. inmiddels de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) van toepassing is op het plangebied;
- g. dat Partijen er zich van bewust zijn dat naar de huidige inzichten zonder financiële bijdrage van de Gemeente niet tot een economisch uitvoerbaar plan te komen is;
- h. Partijen de exclusiviteit voor Ontwikkelaar en de aanvullende afspraken in deze Overeenkomst wensen vast te leggen in deze Overeenkomst;
- i. Deze overwegingen onderdeel uitmaken van de Overeenkomst

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. Definities

- 1.1 In deze Overeenkomst hebben de volgende, met een hoofdletter geschreven termen, woorden en uitdrukkingen de volgende betekenis, tenzij uit de context anders volgt:

“Aanbieding”:	De aanbieding aan de Gemeente tot aankoop van het Plangebied van Ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van het Project overeenkomstig de uitkomsten van de nadere uitwerking van de Propositie. De Aanbieding bestaat ten minste uit de Propositie, dan wel een optimalisatie van daarvan.
“Centrumvisie”	Centrumvisie Boekel zoals vastgesteld in 2010.
“College van B&W”:	Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Boekel.
“Gemeente”:	Gemeente Boekel.
“Koopovereenkomst”:	De tussen Gemeente en Ontwikkelaar te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot de verkoop van de uitgeefbare gronden binnen het Plangebied ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project op basis van de Aanbieding.
“Overeenkomst”:	Deze overeenkomst, met inbegrip van alle bijlagen.
“Plangebied”:	De percelen [invoegen], kadastraal bekend bij gemeente als [invoegen] en zoals aangegeven op bijgaande tekening (<u>Bijlage 1</u>).
“Planologische procedure”:	De ten behoeve van de realisatie van het Project te voeren planologische procedure, in de zin van de Wro.
“Planschade”:	De schade bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wro.
“Planschade-risicoanalyse”:	Een door een derde, deskundige partij in een schriftelijke rapportage vast te leggen: <ul style="list-style-type: none"> - analyse van het risico dat een besluit van het College of Raad leidt tot Planschade die op grond van artikel 6.1, eerste lid, Wro voor vergoeding in aanmerking komt, alsmede

- prognose van de omvang van de mogelijk voor vergoeding in aanmerking komende Planschade.

“Project”:	De ontwikkeling en realisatie van een nieuwe Zuidwand.
“Propositie”	Aanbod van de Ontwikkelaar voor het Project betreffende de aankoop van uitgeefbare gronden in het Plangebied, betreffende een programmatisch, stedenbouwkundig en architectonisch schetsplan, een onderbouwd minimaal grondbod met bijbehorende uitgangspunten, waaronder ten minste: <ul style="list-style-type: none">a. Exploitatieberekening d.d. 13 februari 2017;b. Presentatie aan de Raad van 6 juli 2017;c. Schetsplan Geesink Weusten Architecten Centrumplan Boekel d.d. 29-6-2017;d. Memo VWPO inzake optimalisaties d.d. 22-1-2018
“Raad”	De gemeenteraad van Boekel.

2. Doel van de Overeenkomst

- 2.1 Ontwikkelaar doet gedurende de looptijd van de overeenkomst zijn Propositie gestand. Op basis van exclusiviteit is de Ontwikkelaar gerechtigd nader onderzoek te verrichten naar de haalbaarheid van het Project en de Propositie nader uit te werken, uitgaande van zo spoedig mogelijke realisatie, qua planning aansluitend op de gemeentelijke exploitatie bij het raadsvoorstel van 19 februari 2018, zodanig dat de Gemeente aan de hand van een eventuele aan de Gemeente aan te bieden Aanbieding kan beoordelen of het voor haar opportuun is deze te accepteren.
- 2.2 Partijen zullen zich inspannen om binnen de kaders van de onderhavige overeenkomst, alsook met inachtneming van toepasselijke wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur tot nadere afspraken te komen met het oog op de realisatie van het Project. Voor de Gemeente betekent dit dat zij haar medewerking zal toezeggen aan het doorlopen van de voor het Project benodigde bestemmingsplanprocedure.

3. Werkzaamheden Ontwikkelaar

- 3.1 Op basis van de uitkomsten en randvoorwaarden van het in 2.1 genoemde onderzoek is de Ontwikkelaar gerechtigd om voor eigen rekening en risico de Propositie nader uit te werken tot een Aanbieding voor het Project, gebaseerd op de volgende uitgangspunten en bestaande uit:
 - a. Programma en functies van het Project;
 - b. Massastudie van het Project;
 - c. Voorlopig ontwerp van het Project;
 - d. Beeldkwaliteitsplan van het Project;
 - e. Businesscase voor het Project met daarin een raming van de totale stichtingskosten en totale verwachte exploitatieopbrengsten een en ander

- marktconform en deugdelijk onderbouwd, zodat de Gemeente in staat is om de residuele grondwaarde te bepalen van haar grondbezit met de opstallen;
- f. Faseringsplan voor het Project, betreffende de koop, ontwikkeling en realisatie;
 - g. Financieel bod voor de koop van de uitgeefbare gronden binnen het Plangebied dat minstens gelijk is aan de voorwaarden en uitgangspunten van de Propositie.

Een en ander in overeenstemming met nader te bespreken kaders en randvoorwaarden.

4. Inzet Gemeente

- 4.1 De Gemeente biedt gedurende de looptijd van deze Overeenkomst exclusiviteit aan de Ontwikkelaar voor de planvorming over het Project gedurende het nader onderzoek naar de haalbaarheid en uitwerking van de Propositie tot de Aanbieding door de Ontwikkelaar.
- 4.2 De Gemeente faciliteert de Ontwikkelaar gedurende de in artikel 4.1 bedoelde periode door te reflecteren op uitkomsten van werkzaamheden van Ontwikkelaar met als doel om bij een aankoop van de uitgeefbare gronden binnen het Plangebied door Ontwikkelaar het besluit te kunnen nemen om medewerking te verlenen aan de privaats- en publiekrechtelijk benodigde procedures.
- 4.3 Onafhankelijk van het in artikel 4.2 bedoelde zal de Gemeente zich inspannen de volgende acties te ondernemen:
 - a. de voorbereidende werkzaamheden opstarten en uitvoeren om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het Project. In eerste instantie te denken aan het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) en de ruimtelijke onderbouwing in kader dan de ladder duurzame verstedelijking en gedurende de looptijd van deze overeenkomst nadere aanvullende onderzoeken; en
 - b. verder onderhandelen ten behoeve van de aankoop van de gronden en opstallen van het Plangebied. Ontwikkelaar wordt op de hoogte gehouden van de voortgang en inhoud. Daar waar afspraken voor de toekomst worden gemaakt welke van invloed (kunnen) zijn op de exploitatie van de uitgeefbare gronden door Ontwikkelaar, wordt Ontwikkelaar betrokken.
- 4.4 Het bepaalde in deze overeenkomst geldt onverminderd de publiekrechtelijke bevoegdheden en taken van de Gemeente, een en ander als bedoeld in artikel 9.

5. Inhoud vervolg afspraken

- 5.1 Indien de Ontwikkelaar aan de Gemeente een Aanbieding doet en de Gemeente met deze Aanbieding in kan stemmen, volgt er overleg over de op te stellen concept Koopovereenkomst ten behoeve van de verkoop van de uitgeefbare gronden binnen het Plangebied.

6. Overleg, informatie en geheimhouding

- 6.1 Partijen zullen in overleg individueel of gezamenlijk overleg plegen met omwonenden en andere belanghebbenden en de plannen daar desgewenst op afstemmen, een en ander te bepalen op basis van onderling overleg.
- 6.2 Partijen zullen zo vaak als noodzakelijk overleg voeren ter zake van de voortgang van de afspraken uit de Overeenkomst en het Project, waarbij afspraken worden gemaakt over de bevoegdheden, structuur (stuurgroep, projectgroep, werkgroepen) en frequentie.
- 6.3 Partijen stellen elkaar op de hoogte van al wat voor de uitvoering van de Overeenkomst van belang is.
- 6.4 Indien een partij bij de uitvoering van de Overeenkomst de beschikking krijgt over gegevens, waarvan zij in redelijkheid kan aannemen dat deze door de andere partij als vertrouwelijk worden aangemerkt, zal deze Partij deze gegevens geheim houden, onder voorbehoud van ieders wettelijke verantwoordelijkheden (waaronder verplichtingen die voortvloeien uit de Wet openbaarheid van bestuur). Communicatie met de media zal in goed overleg tussen Partijen worden afgestemd.
- 6.5 Het ontwerp/auteursrecht op de plannen komt na evt. beëindiging van de overeenkomst toe aan de Ontwikkelaar.
- 6.6 De bepaling in bovenstaand artikel 6.5 blijft ook na beëindiging van de Overeenkomst tussen Partijen van kracht.

7. Kosten

- 7.1 De Ontwikkelaar en de Gemeente maken kosten ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst. Er bestaat wederzijds geen verplichting om bij te dragen in de kosten van de ander.
- 7.2 Slechts indien een van de Partijen verhindert dat een nadere overeenkomst tot stand komt door terug te komen op de in (de overwegingen van) deze Overeenkomst vastgelegde bedoelingen of door in strijd met de intentieovereenkomst te handelen, is sprake van schadeplichtigheid jegens de wederpartij, in welk geval de mate van schadeplichtigheid afhankelijk is van de mate van strijdigheid met de intentieovereenkomst en gemaximeerd is tot de kosten die de andere partij ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst aantoonbaar heeft gemaakt in de periode vanaf ondertekening van de Overeenkomst.

8. Duur, opzegging en einde overeenkomst

- 8.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 9 maanden en eindigt op het moment dat Partijen een vervolgovereenkomst, dan wel de Koopovereenkomst hebben gesloten.
- 8.2 De Gemeente is bevoegd de overeenkomst op te zeggen, met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst, bij brief met handtekening retour indien:
- a. de Ontwikkelaar zijn Propositie niet gestand doet,
 - b. de Ontwikkelaar een Aanbieding voorlegt die niet ten minste gelijk is aan de Propositie;

- c. geen zicht bestaat dat binnen de planning van de gemeentelijke exploitatie de gronden in het Plangebied kunnen worden verworven, dan wel de verwervingskosten meer dan 10% afwijken van de begrote verwervingskosten uit de gemeentelijke grondexploitatie;
- d. er niet tot een haalbare business case voor de realisatie van het Plangebied gekomen kan worden, in die zin dat de business case meer dan 10% afwijkt van (het saldo) van de gemeentelijke grondexploitatie.

8.3 In het geval een Partij ernstig tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, heeft de andere Partij de bevoegdheid deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst, bij brief met handtekening retour te ontbinden. De bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing indien de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

8.4 In het geval door Ontwikkelaar surséance van betaling wordt aangevraagd of surséance van betaling wordt verleend, voor of door Ontwikkelaar faillissement wordt aangevraagd of verleend, er sprake is van liquidatie of staking van de activiteiten van Ontwikkelaar, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst, bij brief met handtekening retour te ontbinden.

8.5 In geval van beëindiging als hiervoor bedoeld in 8 dragen Partijen ieder voor zich de door haar tot het moment van beëindiging gemaakte kosten en zijn Partijen niet gehouden tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten hoe dan ook genaamd.

8.6 Bij beëindiging van deze intentieovereenkomst zonder dat een vervolgovereenkomst of Koopovereenkomst tot stand is gekomen, is de Gemeente vrij een andere wijze van realisering te onderzoeken met anderen en heeft de Gemeente het recht de herontwikkeling eventueel met anderen te ontwikkelen en te (doen) realiseren, zonder dat Ontwikkelaar enigerlei rechten ten aanzien van deze herontwikkeling jegens de Gemeente kan doen gelden.

8.7 Indien Partijen er niet in slagen om binnen de in artikel 8.1 bedoelde termijn het nader onderzoek naar de haalbaarheid van het Project, de uitwerking van de Propositie tot een Aanbieding gereed te hebben ten behoeve van voorgenomen besluitvorming van de Raad, staat het elk van de Partijen vrij om de Overeenkomst eenzijdig schriftelijk op te zeggen, tenzij Partijen overeenkomen de Overeenkomst te verlengen.

9. Publiekrechtelijk voorbehoud

9.1 Het in deze Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente onverlet. In geen geval zal het bepaalde in deze Overeenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak en staat het de Gemeente dusdoende vrij om de haar toekomstige publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die taak aan te wenden.

9.2 Publiekrechtelijk handelen van de Gemeente, dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de Gemeente, levert nimmer een tekortkoming op van de Gemeente bij de uitvoering van de onderhavige Overeenkomst.

10. Toepasselijk recht en Geschillenregeling

- 10.1 De Overeenkomst en eventuele volgende overeenkomsten worden beheerst door het Nederlands recht.
- 10.2 In geval van een geschil is de Rechtbank Oost-Brabant bevoegd van dit geschil kennis te nemen doch niet eerder dan dat Partijen zich tot het uiterste hebben ingespannen het geschil in de minne op te lossen.

11. Opschortende voorwaarden

- 11.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met deze overeenkomst.

12. Overdracht van rechten/verplichtingen

- 12.1 Het is Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden dan wel rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst in te brengen in een samenwerkingsverband.

13. Slotbepalingen en bijlagen

- 13.1 Wijzigingen van en aanvullingen op deze Overeenkomst zullen tussen Partijen alleen gelden indien zij in een schriftelijke, door hen beiden ondertekende, vorm aan deze Overeenkomst worden gehecht.
- 13.2 Partijen zijn van oordeel dat het aanbestedingsrecht en/of regels aangaande staatssteun zich niet verzetten tegen het sluiten van deze overeenkomst. Indien op enig moment aannemelijk is dat dit oordeel bij nader inzien niet juist is en partijen daardoor, door de overeenkomst toch na te komen, in strijd met het aanbestedingsrecht en/of de regels aangaande staatssteun handelen, zullen partijen zich gezamenlijk inspannen met als doel te bezien of de overeenkomst op voor alle partijen aanvaardbare termen aldus kan worden aangepast dat zij alsnog in overeenstemming met het aanbestedingsrecht en /of de regels aangaande staatssteun komt. Indien deze inspanningen niet binnen een redelijke termijn tot volledige overeenstemming leiden, is iedere partij bevoegd de overeenkomst buiten rechte schriftelijk op te zeggen. Partijen zijn in dat geval niet gehouden tot vergoeding van schades of kosten over en weer, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook.
- 13.3 De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:
- a. Tekening betreffende Percelen

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Boekel op [invoegen]

Gemeente Boekel:

P.M.J.H. (Pierre) Bos,

Burgemeester Gemeente Boekel

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.:

J.H.P. van Wanrooij

Directeur