

INTENTIEOVEREENKOMST ONTWIKKELING BEINUM NOORDWEST TE DOESBURG (NABIJ WEMMERSWEERD)

- A. **De Gemeente Doesburg**, te dezen rechtsgeldig krachtens een volmacht van de burgemeester vertegenwoordigd door wethouder B. van Veldhuizen-Van Oort als wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2022 onder A,

Hierna te noemen: 'de Gemeente'

- B. **Rotij Projecten b.v.**, kantoorhoudende aan de Jutestraat 8, 7461 TR te Rijssen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 06092130, te dezen rechtsgeldig gedeeltelijk middels volmacht vertegenwoordigd door M.M. Companje,

Hierna te noemen: 'Rotij'

De Gemeente en Rotij hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen' dan wel elk afzonderlijk 'Partij'.

Overwegende dat

1. Anno 2022 een toenemende druk op de woningmarkt is waar te nemen waardoor gemeenten door het Rijk worden aangespoord versneld woningen te bouwen.
2. De Gemeente aan deze oproep gehoor wenst te geven en dat het college van burgemeester en wethouders hiervoor in het collegeprogramma 2022-2026 de ambitie heeft uitgesproken om tenminste 200 woningen boven op het bestaande woningbouwprogramma aan haar woningvoorraad wenst toe te voegen.
3. Om deze ambitie te kunnen waarmaken de Gemeente ontwikkelaar Rotij heeft benaderd om mede bij te dragen aan deze woningbouwopgave.
4. Partijen onderling overleg hebben gevoerd over het opstarten van de ontwikkeling van een plangebied gelegen tussen de IJssel, de Bingerdensedweg en de Wemmersweerd/Koldeweij welk gebied globaal is weergegeven op **bijlage 1**.
5. Rotij in het gebied gronden in eigendom heeft en bereid en in staat is om deze gronden zelfstandig en voor eigen rekening en risico voor woningbouw te ontwikkelen.
6. Partijen in het kader van deze voorgenomen integrale gebiedsontwikkeling een onderzoek zullen verrichten naar de planologische en ruimtelijke, functionele en financiële haalbaarheid er van; ("haalbaarheidsonderzoek"). Partijen de gemaakte afspraken ter zake vast wensen te leggen in onderhavige intentieovereenkomst.

1. Doel

- 1.1 Het doel van de intentiefase is het vastleggen van de voorwaarden waaronder Partijen bereid zijn het haalbaarheidsonderzoek te vervaardigen en uit te voeren.
- 1.2. Het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit:
 - opstellen gezamenlijk ruimtelijke kader (met inbreng van burgers en gemeenteraad);
 - gezamenlijke selectie van een stedenbouwkundig bureau;
 - gezamenlijk (laten) opstellen voorontwerp stedenbouwkundig plan;
 - opstellen gezamenlijke ontwikkelvisie;
 - opstellen realistische planning waarbinnen Partijen willen komen tot een vervolgovereenkomst.
- 1.3 Uit de Ontwikkelvisie zal voor Partijen moeten blijken of en op welke wijze (welk samenwerkingsmodel) tot een ruimtelijke en financieel-economisch haalbare ontwikkeling van het plangebied kan worden gekomen.

2. Ruimtelijk Kader

- 2.1 Partijen stellen gezamenlijk een uitgangspuntennotitie op waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de stedenbouwkundige uitwerking zijn opgenomen (hierna: 'het Ruimtelijk Kader'). Het Ruimtelijk Kader bevat in ieder geval de hierna genoemde onderdelen:
 - Indicatief woningbouwprogramma, zijnde een differentiatie in woningcategorieën en normkavels, waarbij vanuit de Gemeente doelstellingen vanuit het coalitieakkoord ingebracht zullen worden;
 - Hoofdlijnen civieltechnische uitgangspunten inclusief de benodigde hoofdontsluiting;
 - Eisen/randvoorwaarde vanuit het Waterschap Rijn en IJssel;

- Mogelijkheden tot opheffing van de belemmerende erfdienstbaarheid (inhoudende een verbod om te bouwen op het in het plangebied gelegen perceel kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie E, nummer 1709);
 - Inventarisatie bestaande kabels en leidingen;
 - Analyse van aanwezige hindercontouren;
 - Analyse van archeologische verwachtingswaarden;
 - Milieukundige aspecten (waaronder grond- grondwateronderzoeken);
 - Plangebied;
 - Grondeigendommenkaart;
 - Overzicht van relevante (aanwezige) onderzoeken en de daarin opgenomen conclusies;
 - Beoogd toekomstig maaiveldhoogte.
- 2.2 Nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van het Ruimtelijk Kader zullen Partijen een meervoudig onderhandse aanbesteding met 3 stedenbouwkundige bureaus voeren ter selectie van een bureau. Deze stedenbouwkundige bureaus zullen gevraagd worden om een offerte uit te brengen inclusief een visie op het gebied ten behoeve van een voorontwerp stedenbouwkundig plan waarna in onderlinge afstemming tussen Partijen tot selectie van een stedenbouwkundig bureau gekomen wordt.
- 3. Ontwikkelvisie**
- 3.1 Nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van het Ruimtelijk Kader en een stedenbouwkundig bureau hebben geselecteerd, verlenen partijen aan het stedenbouwkundig bureau opdracht voor het opstellen van een concept voorontwerp stedenbouwkundig plan en een concept beeldkwaliteitsplan. Dit plan zal binnen de Projectgroep besproken worden en vervolgens wordt er in gezamenlijkheid een reactiedocument opgesteld. Op basis van het reactiedocument verlenen partijen aan het stedenbouwkundig bureau opdracht voor het uitwerken van het concept naar een voorontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.
- 3.2 Partijen rekenen op basis van het voorontwerp stedenbouwkundig plan de financiële haalbaarheid door (inclusief gemeentelijke kosten, eventuele bovenwijkse kosten op basis van de PPT-criteria en kosten die Rotij moet maken in haar grondexploitatie). Indien de Gemeente en/of Rotij concludeert/concluderen dat de ontwikkeling financieel en/of ruimtelijk niet haalbaar is, dan treden Partijen met elkaar in overleg over mogelijke aanpassing van het Ruimtelijk Kader en het voorontwerp stedenbouwkundig plan en/of financiële uitgangspunten. Partijen zullen in het overleg trachten te komen tot een ruimtelijk en financieel haalbaar plan. De vraag of het plan haalbaar is, beoordelen Partijen zelfstandig. Het plangebied zal fasegewijs in ontwikkeling gebracht worden ten behoeve van woningbouw met bijbehorende voorzieningen. Daarbij zal de fasering moeten leiden tot afgeronde en bewoonbare delen, waarvan het openbare gebied per fase aan de Gemeente overgedragen en opgeleverd zal worden. Het daadwerkelijke ontwikkeltempo zal gekoppeld worden aan de ten tijde van ontwikkeling geldende marktomstandigheden en de daaraan gekoppelde haalbaarheid.
- 3.4 De Ontwikkelvisie betreft een document waarin de voorgenomen ontwikkeling terzake het plangebied wordt beschreven en bevat in ieder geval de hierna genoemde onderdelen:
- Ruimtelijk Kader.
 - Voorontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.
 - Eventueel benodigde bovenwijkse investeringen in verband met het plan.
 - Inventarisatie juridische aspecten bestemmingsplan, samenwerkingsovereenkomst.
 - Financiële haalbaarheidsanalyse.
 - Planning.
- 3.5 Indien Partijen ieder voor zich concluderen dat ontwikkeling van het plangebied ruimtelijk en financieel haalbaar is, dan zal het voorontwerp stedenbouwkundig plan door de Gemeente ter consultatie worden voorgelegd aan de overige belanghebbenden inzake de ontwikkeling van het plangebied. Eventuele door een der Partijen gewenste wijziging(en) op de Ontwikkelvisie voortkomend uit de informatieronde heeft de instemming van Partijen.
- 3.6 Indien Partijen na afronding van de Ontwikkelvisie concluderen dat het plan voor de ontwikkeling van het plangebied ruimtelijk en financieel haalbaar is, zal de Ontwikkelvisie ter goedkeuring voorgelegd worden aan de directie van Rotij en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het College van burgemeester en wethouders/de Raad van de Gemeente. Het College/de Raad en de directie van Rotij besluit ieder voor zich of ze de Ontwikkelvisie goedkeurt. Indien het College/de Raad en/of de directie van Rotij de Ontwikkelvisie niet

goedkeurt/goedkeuren, dan treden Partijen in overleg over aanpassing van de Ontwikkelvisie. Indien het College/de Raad en de directie van Rotij positief besluiten, wordt de Ontwikkelvisie gebruikt als onderlegger voor het maken van nadere afspraken omtrent de ontwikkeling van het plangebied welke Partijen vastleggen in een Anterieure overeenkomst.

4. Overlegstructuur

- 4.1 In het kader van de uitvoering van de in deze verklaring vastgelegde werkafspraken zullen Partijen hun overleg voeren in een Projectgroep.
De Projectgroep zal tenminste bestaan uit één afgevaardigde namens Rotij en één afgevaardigde namens de Gemeente en maximaal 3 afgevaardigden per partij. Partijen streven naar continuïteit in de projectorganisatie en zullen in dit verband streven naar vaste gesprekspartners.
- 4.2 De Projectgroep functioneert als overlegorgaan op operationeel niveau. De Projectgroep kan voor het opstellen van de verschillende onderdelen van het ruimtelijk kader of de Ontwikkelvisie waar nodig aangevuld worden met de voor het betreffende onderdeel relevante vakdisciplines.
- 4.3 De Projectgroep komt gedurende de looptijd van deze procesafspraken zo vaak als Partijen nodig achten bijeen en bewaakt de voortgang en kwaliteit van de uitvoering van de procesafspraken waaraan Partijen zich gecommitteerd hebben. In overleg worden de momenten van bijeenkomen vastgesteld.
- 4.4 Rotij verzorgt in principe het secretariaat van de Projectgroep, tenzij ter vergadering anders wordt besloten. Verslagen van de Projectgroep dienen in de eerstvolgende vergadering te worden vastgesteld en desgewenst na aanpassing goedgekeurd.
- 4.5 Partijen verschaffen elkaar in de Projectgroep binnen een open proces van uitwisseling van gegevens de informatie over de uitvoering van deze afspraken die redelijkerwijs voor de andere partij van belang kan zijn.
- 4.6 Indien de Projectgroep dit noodzakelijk acht kan er bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen Partijen.
- 4.7 Partijen stellen een Stuurgroep in, waarin zitting hebben namens de Gemeente de (project)wethouder en namens Rotij één directielid. De Stuurgroep heeft tot taak om zorg te dragen voor tijdige besluitvorming met betrekking tot de vaststelling en uitvoering van beleid voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst.
- 4.8 De besluitvorming in de Stuurgroep vindt plaats op basis van consensus, waarbij Partijen elk één stem hebben. Indien geen consensus kan worden bereikt, treden Partijen in nader overleg met elkaar en streven zij na om alsnog overeenstemming te bereiken. Indien geen overeenstemming bereikt wordt bepaalt de stuurgroep op welke wijze beslechting van het staken van de stemmen mogelijk is door bijvoorbeeld gebruik te maken van extern advies.
- 4.9 De Stuurgroep komt eens per kwartaal bijeen en indien noodzakelijk vaker als één der stuurgroep leden nodig acht.

5 Planning

- 5.1 Partijen stellen met betrekking tot de in de procesafspraken genoemde en uit te voeren werkzaamheden welke samenhangen met het opstellen van het ruimtelijk kader en de Ontwikkelvisie een planning op die als bijlage onderdeel uit gaat maken van deze procesafspraken. De planning zal op hoofdlijnen de navolgende ijkmomenten kennen:
- | | |
|-----------------------------|---|
| - Ruimtelijk Kader | : eerste kwartaal 2023 |
| - Ontwikkelvisie | : tweede kwartaal 2023 |
| - Anterieure overeenkomst | : vierde kwartaal 2023 |
| - Bestemmingsplanherziening | : terinzagelegging direct aansluitend aan anterieure overeenkomst |
- 5.2 Partijen spannen zich in om de door hen uit te voeren werkzaamheden conform de Planning na te komen.
- 5.3 Indien het één van Partijen kenbaar wordt dat de Planning mogelijk niet gehaald zal worden, zal de betreffende Partij de andere Partij zo spoedig en volledig mogelijk hierover informeren en treden Partijen in overleg over het al dan niet aanpassen van de Planning.

6 Kosten

- 6.1 Partijen dragen ieder hun eigen interne kosten bij de totstandkoming en uitvoering van deze procesafspraken.
- 6.2 Externe kosten worden -nadat Partijen voorafgaand aan opdrachtverlening goedkeuring hebben gegeven- gedurende de looptijd van deze intentieverklaring 50:50 door Partijen betaald. Ter zake de externe kosten zal iedere Partij een btw-factuur ontvangen voor ieders aandeel.
- 6.3 Indien een opvolgende overeenkomst tot stand komt, zullen de door Partijen gemaakte externe kosten – waaronder ook de kosten zoals die zijn gemaakt gedurende de looptijd van de onderhavige intentieverklaring – worden meegenomen in de berekening van de eventueel verschuldigde exploitatiebijdrage. Indien geen vervolgovereenkomst tot stand komt, dan zullen de door Partijen gemaakte kosten voor rekening van Partijen blijven.

7. Duur van de overeenkomst/beëindiging/vervolgovereenkomst

- 7.1 De overeenkomst wordt in beginsel aangegaan voor de duur die nodig is om het haalbaarheidsonderzoek te verrichten, doch uiterlijk tot 31-12-2023, dan wel tot ondertekening van de anterieure overeenkomst dan wel zoveel langer of korter als Partijen nader overeenkomen, of door beëindiging zoals opgenomen in artikel 7.4.
- 7.2 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst werken Partijen op basis van exclusiviteit samen.
- 7.3 Indien Partijen overeenstemming bereiken over het Ruimtelijk Kader en (de haalbaarheid van) de Ontwikkelvisie, treden Partijen nader in overleg met als doel te komen tot een vervolgovereenkomst waarin afspraken gemaakt worden over (niet limitatief):
- Wijze van onderlinge samenwerking
 - Definitief Stedenbouwkundig Plan
 - Beoogd woningbouwdifferentiatie
 - Planning en faseringsafspraken
 - Grondinbreng/Grondruil
 - Te sluiten zakelijke rechten voor aan te leggen voorzieningen in de boogde openbare ruimte
 - Afdrachten Bovenwijkse voorzieningen
 - Afdrachten plankosten
 - Overlegstructuur
 - Planning
 - Bestemmingsplan
 - Afhandeling planschadeverzoeken
- 7.4 Indien een Partij concludeert of beide Partijen concluderen dat de ontwikkeling van het plangebied niet haalbaar is overeenkomstig artikel 3.2, zullen Partijen gedurende een periode van drie maanden nader overleg plegen op basis van normen van redelijkheid en billijkheid om te bezien of alsnog met zodanig geamendeerde planvorming kan worden gekomen dat aan de bezwaren van Partijen, of één van hen, tegemoet kan worden gekomen. Na ommekomst van voormelde periode van drie maanden is ieder der partijen gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende aan de wederpartij gerichte aangetekende brief. Bij ontbinding van de overeenkomst ingevolge dit artikel zullen Partijen geen enkele verdere verplichting meer jegens elkaar hebben. Ontbinding op basis van dit artikel kan nimmer tot schadeplichtigheid van één der Partijen leiden. Deze bepaling is tevens van toepassing indien één van de Partijen tot haalbaarheid concludeert en de andere partij niet.
- 7.5 In geval van ontbinding van deze overeenkomst, anders dan wegens toerekenbaar tekortschieten van een partij of wegens de totstandkoming van een vervolgovereenkomst, is de Gemeente niet gerechtigd gebruik te maken van de in het kader van deze overeenkomst van de Rotij verkregen informatie zonder de schriftelijke toestemming van Rotij. In geval van ontbinding wegens toerekenbaar tekortschieten is de tekortschietende partij niet gerechtigd gebruik te maken van de hiervoor bedoelde informatie. De overige Partijen zijn hiertoe in dat geval wel gerechtigd.

Artikel 8. Uitgangspunten vervolgovereenkomst

Indien Partijen conform artikel 3 concluderen dat de planvisie voor het Plangebied haalbaar is, zullen als uitgangspunt voor de te sluiten vervolgovereenkomst de volgende zaken gelden:

- De ontwikkeling en realisatie alsmede de verkoop van het nieuw ontwikkelde en gerealiseerde deel zijn voor risico van Rotij;
- Rotij levert het openbaar gebied (per fase) binnen 2 jaar na feitelijke realisatie aan de Gemeente voor € 1,00 exclusief omzetbelasting en op basis van een verklaring in het kader van het BTW Compensatiefonds;
- Rotij treedt als risico dragend ontwikkelaar op voor het gehele proces en de locatie (grond en opstal);
- Gemeente voert de benodigde planologische procedures. Op de Gemeente rust een inspanningsverplichting om te bevorderen dat vorenbedoelde procedures en de te nemen besluiten op voortvarende wijze doorlopen worden en de uitwerking op de kortst haalbare termijn vigerend wordt. De gemeente ondersteunt daar waar wenselijk in de contacten met de overige overheden, bestaande en potentiële omwonenden en draagt zorg voor publieke taken.

Getekend op te

Gemeente Doesburg

Rotij Projecten

B. Van Veldhuizen-Van Oort

M.M. Companje

Bijlage 1:

Globale weergave van het plangebied:

