INTENTIEOVEREENKOMST

De ondertekenden:

1. Gemeente Noardeast-Fryslân

ten deze vertegenwoordigd door:
burgemeester mr. J.G. Kramer, op grond van artikel 171 Gemeentewet.

en

2. Ontwikkelaar: Zwanenburg Projecten

ten deze vertegenwoordigd door:

KVK-nummer: 01128591

Hierna gezamenlijk te noemen "partijen".

Verklaren de volgende intentie te zijn overeengekomen

- Partijen zijn voornemens in het plangebied Locatie Mollema (zie bijlage 1), gelegen aan de noordzijde van Dokkum, ten noorden van de Rondweg Noord, ten westen van de Veiling en oosten van de Aalsumerweg te her ontwikkelen tot een woonwijk;
- Dat partijen de tussen hen gemaakte afspraken inzake de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied ten behoeve van woningbouw, onder meer met betrekking tot de wijze van planontwikkeling, de aanleg van infrastructurele werken, nader wensen vast te leggen;
- Dat er woningen worden gerealiseerd in het lagere, midden- en hogere segment waaronder sociale huur;
- Dat de bouw van de woningen dient plaats te vinden in samenhang met de herinrichting van de openbare ruimte;
- Dat de gemeente in principe bereid is om mee te werken aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan voor het perceel. De gemeente zal zich maximaal inspannen om het bestemmingsplan in procedure te brengen en te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan. De gemeente behoudt in deze haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid;
- Deze intentieovereenkomst heeft betrekking op de periode tot aan het sluiten van een exploitatieovereenkomst tussen partijen en eindigt derhalve op het moment dat er een exploitatieovereenkomst gesloten wordt, doch uiterlijk voor 31 december 2023;

Doel van partijen:

Ontwikkelaar
- Locatie ontwikkelen met een economisch uitvoerbare en ruimtelijk aantrekkelijke bestemming;
- Het in exploitatie brengen van het plangebied. Na realisatie zal de openbare ruimte ten behoeve van een woonplan met 86 grondgebonden woningen en 24 appartementen worden overgedragen aan de gemeente Noardeast-Fryslân.

Gemeente Noardeast-Fryslân
- Het toevoegen van een evenwichtig woonprogramma in het lagere en middensegment;
- Het invulling geven aan de doelstellingen van de Woonvisie;
- Het realiseren van sociale huur en sociale koop;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;

Door de gemeente Noardeast-Fryslân te verrichten prestaties:
- Het leveren van input voor het woonprogramma;
- Het aanleveren van een inrichtingsleidraad voor de openbare ruimte
- Het leveren van input voor de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan;
- Het toetsen van het stedenbouwkundig plan op kwaliteit en beheerbaarheid;
- Het toetsen van de verschillende onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan;
- Het toetsen van een (voorontwerp) bestemmingsplan;
- Het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan;
- Het opstellen van een exploitatieovereenkomst;
- Het toetsen van bestek en tekeningen;

Door de ontwikkelaar te verrichten prestaties:
- Het opstellen van een stedenbouwkundig plan;
- Het opstellen van een bestemmingsplan incl. het uitvoeren van de benodigde onderzoeken;
- Het verzorgen van de interne en externe communicatie rondom de planvorming;

Nadere afspraken:
- Er worden o.a. woningen ontwikkeld t.b.v. sociale huur (14 grondgebonden woningen door Thús Wonen) en sociale koop. Hiervoor is door Thús Wonen en Zwanenburg een overeenkomst afgesloten. Zwanenburg verkoop de kavels 54 t/m 60 en 65 t/m 71, in totaal 14 kavels t.b.v. de bouw van sociale huur.

Verder worden er 2o1-kapwoningen, appartementen en vrijstaande woningen gebouwd.

- Alle kosten, waaronder gemeentelijke kosten, komen voor rekening van de ontwikkelaar.
- Alle benodigde (wijkse) voorzieningen waaronder wegen, riolering, speelplaatsen, openbare verlichting, groenvoorzieningen etc. maken onderdeel uit van de exploitatie en worden door de exploitant aangelegd en bekostigd;
- De ontwikkelaar zal de openbare ruimte inrichten conform het stedenbouwkundig plan / inrichtingsplan en bestekstekeningen. Na oplevering zal het openbaar gebied worden overgedragen aan de gemeente tegen een koopsom van € 1,- excl. BTW, kosten verkoper.
- Het stedenbouwkundig plan dient naast de ruimtelijke eisen ook te voldoen aan nader vast te stellen technische eisen aan wegen, rioleringen etc. en dient ter goedkeuring aan de gemeente Noardeast-Fryslân te worden voorgelegd.

Exploitatiebijdrage
- In het kader van deze overeenkomst betaalt de exploitant aan de gemeente een exploitatiebijdrage die is gebaseerd op de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten. In deze bijdrage zijn begrepen alle toerekenbare en verhaalbare kosten binnen en buiten het exploitatiegebied, de kosten van planontwikkeling, planvoorbereiding, planbeheer en de kosten van het gemeentelijk apparaat (toezicht op de werken binnen het exploitatiegebied). De hoogte van de bijdrage en de betalingsmomenten worden vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. Voornoemd bedrag is exclusief legeskosten. De hoogte wordt vastgesteld op basis van voorcalculatie.
- Interne en externe kosten voorvloeiende uit een juridische procedure worden apart verrekend op basis van nacalculatie.
- De exploitatiebijdrage behoeft niet te worden voldaan indien blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet haalbaar is. Dit geldt niet voor leges en juridische kosten.
- Deze intentieovereenkomst is van kracht tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst of eindigt uiterlijk op 31 december 2023.

Aldus overeengekomen en getekend te Dokkum op 17 mei 2022,

Namens de gemeente Noardeast-Fryslân, Namens Zwanenburg Projecten B.V.,