

INTENTIEOVEREENKOMST HERONTWIKKELING

Heuvellaan 50 te Hilversum

versie 2 d.d. 30 november 2020

Partijen:

Ondergetekenden:

1. de gemeente Hilversum, krachtens Mandaat-, Volmacht-, en Machtigingsbesluit vertegenwoordigd door haar wethouder Ruimtelijke ordening, de heer F.G.J. Voorink, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020,

de gemeente Hilversum hierna te noemen: **de gemeente**,

en

2. a. de heer H.J.H Trebbe, geboren te Enschede op 8 september 1978 ten deze handelende als zelfstandig bevoegde bestuurder van de besloten vennootschap *TNT Vastgoed B.V.*, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met nummer 76941388, statutair gevestigd te Enschede, kantoorhoudende aan de Tubantiasingel 63 te (7514 AB) Enschede, welke vennootschap handelt als zelfstandig bevoegde bestuurder van de besloten vennootschap *Trebbe Projecten B.V.*, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met nummer 06050443, statutair gevestigd te Enschede, kantoorhoudende aan de Tubantiasingel 63 te (7514 AB) Enschede;
- b. de heer A.J. van Kessel, geboren te Paramaribo, Suriname op 6 maart 1971; de heer P. Boswinkel, geboren te Bergen N-H op 15 november 1969; ten deze handelend als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap *Local B.V.*, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met nummer 30244762, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Bezuidenhoutseweg 27 te (2594 AC) 's-Gravenhage, welke vennootschap handelt als zelfstandig bevoegde bestuurder van de besloten vennootschap *Local Investment B.V.*, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met nummer 61929093, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende aan de Bezuidenhoutseweg 27 te (2594 AC) 's-Gravenhage;

Trebbe Projecten B.V en Local Investment B.V. ten deze handelend als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap *Villawal Herontwikkeling B.V.*, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met nummer 62623893, statutair gevestigd te Enschede, kantoorhoudende aan de Tubantiasingel 63 te (7514 AB) Enschede, welke vennootschap handelt als zelfstandig bevoegde bestuurder van de besloten vennootschap **Villa Heuvel B.V.**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met nummer 72797649, statutair gevestigd te Enschede en kantoorhoudende aan de Tubantiasingel 63 te (7514 AB) Enschede;

Villa Heuvel B.V. hierna ook te noemen: **de exploitant**,

gemeente en exploitant hierna gezamenlijk te noemen: **partijen**;

overwegende dat:

- a. de exploitant aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt tot herontwikkeling te willen overgaan van het perceel grond met opstallen, plaatselijk bekend als Heuvellaan 48 A, 48 B, 48 C, 48 D en 50 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie Q, nummer 1334, groot 11.456 m², hierna te noemen: **“het exploitatiegebied”**;
- b. het exploitatiegebied gelegen is in het bestemmingsplan “Herziening Noordwestelijk Villagegebied”, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 maart 2010 en bestemd is voor *Kantoordoeleinden, artikel 14 en artikel 11*. Ook geldt het bestemmingsplan “Herziening Noordwestelijk Villagegebied” -parkeernormen 2018”, vastgesteld op 16 mei 2018. Daarnaast gelden de voorschriften van de medebestemmingen *Beschermd stadsgezicht, artikel 6 en 7* en *Archeologisch waardevol gebied, artikel 8*;
- c. de exploitant op het moment van het aangaan van deze overeenkomst eigenaar is van het exploitatiegebied;
- d. voor het realiseren van de herontwikkeling (mogelijk) een planologische wijziging noodzakelijk zal zijn;
- e. de exploitant de gemeente heeft verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van zijn initiatief;
- f. partijen hebben besloten gezamenlijk onderzoek te doen naar een voor beide partijen aanvaardbare (maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch) herontwikkeling van het exploitatiegebied;
- g. partijen in deze fase een aantal uitgangspunten en afspraken wensen vast te leggen in deze intentieovereenkomst;
- h. *de exploitant zich ervan bewust is dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de gemeente krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst van het college plus een tevens door de gemeente getekend exemplaar van deze overeenkomst aan de exploitant is overhandigd.*

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Doel van de intentieovereenkomst

Deze intentieovereenkomst beoogt:

1. gezamenlijk, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, te onderzoeken of en zo ja binnen welk ruimtelijk en stedenbouwkundig kader kan worden gekomen tot een voor beide partijen aanvaardbare herontwikkeling –zoals omschreven in de considerans sub f- van het plangebied voor rekening en risico van de exploitant, alsmede, bij een positief resultaat:
2. overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder, en de wijze waarop, de gemeente de exploitant kan faciliteren bij de ontwikkeling van het plangebied en dit vervolgens vast te leggen in een anterieure overeenkomst van grondexploitatie ex artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening;

3. de verhouding tussen partijen te regelen gedurende de looptijd van de onderhavige intentieovereenkomst.

Artikel 2. Looptijd

1. Deze overeenkomst eindigt op **1 juli 2021** of zoveel eerder als de anterieure overeenkomst tot stand is gekomen door ondertekening van partijen, tenzij partijen gezamenlijk besluiten om de overeenkomst te verlengen. Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een daartoe strekkende en door beide partijen ondertekende verklaring.
2. Het bepaalde in dit artikel laat de mogelijkheden voor tussentijdse beëindiging op voet van artikel 10 (Wijziging) en artikel 11 (Ontbinding) onverlet.

Artikel 3. Concept-ontwikkelvisie

De exploitant stelt voor diens rekening een concept-ontwikkelvisie op.

Hieronder verstaan partijen:

Het door de exploitant voor diens rekening op te stellen plan als uitwerking van zijn voornemen, waarin het door de exploitant te realiseren project is vastgelegd met inachtneming van de kaders, uitgangspunten en principes zoals zijn neergelegd in artikel 4. De concept-ontwikkelvisie dient voldoende gedetailleerd te zijn zodat getoetst kan worden aan de randvoorwaarden.

De concept-ontwikkelvisie dient daarom een duidelijk beeld te geven van o.a. (bedrijfs)activiteiten, situering, bouwhoogte, aansluiting/afstanden tot omgeving, ontsluiting, duurzaamheid, parkeerbalans, mobiliteitsconcept, cultuurhistorie, etc.

Artikel 4. Uitgangspunten en randvoorwaarden concept-ontwikkelvisie

1. De gemeente wil de werklocaties met economisch perspectief, in de regio Gooi en Vecht en specifiek in de regio Hilversum, behouden. Rekening houdend met de mogelijkheden (en onmogelijkheden) van ligging en omvang van deze specifieke locatie, zijn de volgende functies op het exploitatiegebied wenselijk:
 - a. Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2), mits deze functie goed verenigbaar is in de woonomgeving én bijdraagt aan het creëren van werkgelegenheid.
Onder bedrijfsactiviteiten wordt verstaan: functies welke bijdragen aan het creëren van werkgelegenheid, zoals kantoren, media gerelateerde bedrijven en daarmee vergelijkbare functies;
 - b. Wonen;Het exploitatiegebied heeft in het geldende bestemmingsplan een kantoorbestemming. De functies sub a. (Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2) zijn in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Een wijziging van het bestemmingsplan is vereist. Voor de genoemde functie sub b. (Wonen) is eveneens een wijziging in het vigerende bestemmingsplan nodig.

Uitgangspunt is dat van de thans in het exploitatiegebied aanwezige BVO, (zijnde circa 6.560 m²):

- a. 50% wordt ontwikkeld ten behoeve van de functie Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2); en

- b. 50% wordt ontwikkeld ten behoeve van de functie Wonen; en onder de voorwaarden zoals hiervoor genoemd.

Daarbij dient te worden voldaan aan alle wet- en regelgeving met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten.

Uitgangspunt is dat de nieuw te ontwikkelen functies geen hinder zullen ondervinden van (en derhalve niet worden beperkt door) de omliggende bedrijven en dat de reeds aanwezige omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsuitvoering en uitbreidingmogelijkheden.

2. Functies welke niet genoemd zijn onder sub 1 van dit artikel, passen planologisch niet op het exploitatiegebied en zijn derhalve ongewenst. Mitsdien verleent de gemeente aan deze (ongewenste) functies geen medewerking.
3. Het exploitatiegebied krijgt mogelijk een deels openbaar karakter. De kwaliteit en criteria voor de aanleg van het openbaar gebied dienen te voldoen aan hetgeen is opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente.
4. Parkeren en mobiliteit:
 - a. Hanteer parkeernorm conform gemeentelijk parkeerbeleid. Parkeerbehoefte inpassen op eigen terrein.
 - b. Parkeren niet op terrein dat is bedoeld als openbaar gebied.
5. In de anterieure overeenkomst zullen afspraken worden vastgelegd over de fasering van de herontwikkeling (zoals realisatievoorwaarden met betrekking tot fasering, planning)

Artikel 5. Werkateliers

Partijen zijn voornemens de concept-ontwikkelvisie te agenderen voor door de exploitant te organiseren werkateliers, waarin deelnemen namens de gemeente in ieder geval: de gemeentelijk projectleider, een stedenbouwkundige, een beleidsmedewerker ruimtelijke ordening en een planoloog. Namens de exploitant zullen aan de werkateliers deelnemen: Maarten Sakkers en Arie van Loon.

Voorts nemen naar gelang het thema van de werkateliers deskundigen van partijen deel. Doel van de werkateliers is uitwerking van de concept-ontwikkelvisie tot een door beide partijen gedragen ontwikkelvisie, die kan dienen als vertrekpunt voor de benodigde documenten ten behoeve van een anterieure overeenkomst van grondexploitatie. Partijen dienen beide nadrukkelijk in te stemmen met de ontwikkelvisie (voordat wordt overgegaan tot het aangaan van een anterieure overeenkomst van grondexploitatie).

Artikel 6. Anterieure overeenkomst

Partijen hebben de intentie, na beider instemming met de ontwikkelvisie, tot overeenstemming te komen over een anterieure overeenkomst van grondexploitatie. In het kader daarvan zullen mogelijk de volgende onderwerpen worden besproken (niet limitatieve opsomming):

- a. Het stedenbouwkundig kader;
- b. Bouwprogramma en bouwplan;
- c. De categorieën/ bandbreedte voor het gewenste programma;
- d. te doorlopen planologische procedure;

- e. Kostenverhaal door de gemeente: inclusief verhaal van ambtelijke kosten en de kosten in verband met de inschakeling van externe deskundigen;
- f. De bijdrage door de exploitant voor eventuele bovenwijkse voorzieningen;
- g. Beleggen van het planschaderisico;
- h. De kwaliteit en criteria voor de aanleg van het openbaar gebied;
- i. De wijze van communicatie met omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden.

Artikel 7. Rol partijen

1. De positie van de gemeente in onderhavige overeenkomst en een eventueel te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst wordt bepaald door haar publiekrechtelijke kwaliteit. De gemeenteraad bepaalt het juridisch-planologisch kader.
Deze overeenkomst doet niet af aan de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeente. De gemeente is nimmer aansprakelijk indien de bestuurlijke besluitvorming door externe factoren anders verloopt dan thans door partijen wordt voorzien dan wel indien door ingrijpen van hogere overheden of de rechter het thans door partijen beoogde resultaat wordt belemmerd, vertraagd of gefrustreerd.
2. De positie van exploitant in onderhavige overeenkomst en een eventueel te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst wordt bepaald door zijn eigendomspositie van de grond binnen het plangebied en zijn voornemen op te treden als enig risicodragend ontwikkelaar.

Artikel 8. Kostenverdeling

1. De gemeente zal voor de (faciliterende, ambtelijke en onderzoekende) rol die zij vervult voorafgaande aan en tijdens de looptijd van de intentieovereenkomst tot aan het moment van ondertekening van de anterieure overeenkomst door partijen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten maken.
2. Ten behoeve van de in lid 1 bedoelde kosten zal de exploitant een bedrag van € 6.951,00 aan de gemeente betalen. Dit bedrag zal worden voldaan in één termijn binnen vier weken na ondertekening van de onderhavige overeenkomst.
Dit bedrag is op basis van de aan deze overeenkomst gehechte uren-raming samengesteld met ingangsdatum 1 augustus 2020:
 - a. Projectmanagement: 18,5 uur á € 137,- per uur;
 - b. Juridische advisering RO: 9 uur á € 121,- per uur;
 - c. Juridische advisering privaatrecht: 10 uur á € 121,- per uur;
 - d. Beleidsadviseur stedenbouw: 17,5 uur á € 121,- per uur;
 De tarieven zijn gebaseerd op de door Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vastgestelde 'Regeling plankosten exploitatieplan 2018'.
3. Indien gedurende de looptijd van onderhavige intentieovereenkomst blijkt dat de in lid 2 genoemde uren-raming wordt overgeschreden, dan zal de exploitant deze extra kosten aan de gemeente vergoeden. Bij een (mogelijke) overschrijding van genoemde uren-raming zal de gemeente tijdig (dat wil zeggen voorafgaand) contact opnemen met de exploitant en hem een overzicht van de gewerkte uren verstrekken;
4. Alle overige kosten die worden gemaakt door de exploitant ten behoeve van de

herontwikkeling komen voor rekening van de exploitant.

Artikel 9. Overdracht rechtsverhouding

Het is exploitant niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechtsverhouding voortvloeiend uit deze intentieovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen. De gemeente kan aan de schriftelijke toestemming nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 10. Wijziging en (tussentijdse) beëindiging

1. Wijziging van de overeenkomst kan slechts schriftelijk plaatsvinden met instemming van Partijen.
2. Partijen hebben het recht deze overeenkomst tussentijds in goed overleg en met gegronde redenen welke schriftelijk worden overlegd te beëindigen, door middel van een door partijen ondertekende schriftelijke verklaring.
3. Indien deze overeenkomst eindigt, zonder dat een anterieure overeenkomst is gesloten, is geen van partijen aansprakelijk jegens de ander voor de financiële gevolgen van het niet tot stand komen van de anterieure overeenkomst. Geen van partijen is voorts gehouden tot het betalen van enige vergoeding aan de ander, met uitzondering van de in Artikel 8 gemaakte afspraken.

Artikel 11. Ontbinding

Indien een partij:

- a. enige bepaling van de overeenkomst niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt;
- b. haar onderneming staakt, haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
- c. surseance van betaling of faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;

heeft de andere partij het recht deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat deze ontbinding in rechte behoeft te worden aangevraagd en zonder dat de partij(en) die de ontbinding inroept gehouden is (zijn) tot enigerlei vergoeding of ongedaan making uit welke hoofde dan ook, met uitzondering van de in Artikel 8 gemaakte afspraken.

Artikel 12. Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen - van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één partij als zodanig wordt beschouwd - die naar aanleiding van of op grond van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, inclusief eventuele wijzigingen daarvan mochten ontstaan, zullen in eerste instantie worden beslecht door middel van mediation en, indien dat daarna nog nodig blijkt, in eerste aanleg en bij een voorlopige voorziening door de bevoegde rechter.

Artikel 13. Slotbepalingen

1. De considerans maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.
2. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Tot deze handelingen behoort uitdrukkelijk niet de publiekrechtelijke besluitvorming van de gemeente terzake van de vaststelling van de planologische documenten.

Bijlage:

1. kostenraming

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud te Hilversum, d.d. _____ 2020

H.J.H Trebbe

A.J. van Kessel

P. Boswinkel

F.G.J. Voorink