

Concept d.d. 29 juni 2021

INTENTIEOVEREENKOMST HERONTWIKKELING Korte Noorderweg

Ondergetekenden:

1. **De gemeente Hilversum**, gevestigd en kantoor houdend aan het Dudokpark 1 te 1217 JE Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder Ruimtelijke Ordening, de heer F.G.J. Voorink, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van Hilversum d.d. 13 juli 2021 met kenmerk 781036, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. De besloten vennootschap **Grondbank Hilversum BV** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76343359, gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudend aldaar aan de Spinnerij 21, 1185 ZN, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de besloten vennootschap **Prosperity BV**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33001358, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend aldaar aan de Bloemgracht 146 A, 1015 TS te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer XXXXX en de besloten vennootschap **CenterEstate BV**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34350067, gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudend aldaar aan de Spinnerij 21, 1185 ZN, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap **TopLock BV**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34349888, gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudend aldaar aan de Spinnerij 21, 1185 ZN, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap **Lock Holding B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33295929, gevestigd te Soest, kantoorhoudend aldaar aan de Wilhelminalaan 4, 3761 DN, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder XXXXX:

hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**";

Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

Nemen het volgende in aanmerking:

- A. Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen grond gelegen aan de Korte Noorderweg te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 6564, 6563,

Concept d.d. 29 juni 2021

5651, 5670 en 5673 respectievelijk , groot ca. 1.033 m², 1.175, 2.060 m² en 355 m² ha, en Initiatiefnemer heeft aangekocht de percelen grond gelegen aan de Korte Noorderweg, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 5671, 5672, 5674 en 5675 respectievelijk groot ca. 1.920 m², 665 m², 755 m² en 1.040 m² en Initiatiefnemer heeft de Gemeente aangegeven de ambitie te hebben om de gronden kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 8110, 8115, 8116, 8117, 8118, 8120, 8121, 8119, 8125, 8126, 8124, 5654, 8373, 8374, 5657, 5658, 6358, 6359 en 7762 in eigendom te willen verwerven één en ander zoals aangegeven op de situatietekening die als **Bijlage 1** bij deze overeenkomst is gevoegd, verder te noemen: **“de Ontwikkellocatie”**.

- B. De Ontwikkellocatie is thans in gebruik als bedrijventerrein.
- C. Initiatiefnemer heeft bij de Gemeente d.d. 9 juni 2021 het als **Bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegde voorstel ingediend om de Ontwikkellocatie te herontwikkelen, verder te noemen: **“het Voorstel”**. Dit Voorstel betreft de herontwikkeling van de Ontwikkellocatie tot woon- en werkgebied, verder te noemen: **“het Project”**.
- D. De Ontwikkellocatie is gelegen in postcodegebied 1221. Voor dit postcodegebied, bestaande uit de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt, heeft het College op 19 maart 2019 de Gebiedsagenda 1221 vastgesteld en de Commissie RO en Wonen van de Gemeenteraad heeft hier op 10 april 2019 een positief advies over uitgebracht. De Gebiedsagenda 1221 is partijen voldoende bekend en wordt hierna verder genoemd: **“de Gebiedsagenda”**.

De Gebiedsagenda is een programma als bedoeld in de Omgevingswet. Voor de gemeente is de Gebiedsagenda, de Doelgroepenverordening Hilversum en het nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan voor 1221, het toetsingskader voor alle plannen binnen het gebied 1221.

- E. De Gebiedsagenda benoemt zes opgaven/ambities voor het gebied 1221, te weten:
 - 1. De identiteit van het gebied is de centrale opgave en vertrekpunt voor de ambities voor de volgende opgaven.
 - 2. Wonen en werken.
 - 3. Leefbaarheid, ontmoeten en spelen.
 - 4. Groen en duurzaamheid.
 - 5. Verkeer, verbinding en parkeren.
 - 6. Het in samenwerking tussen bewoners, ondernemers, ontwikkelende partijen, maatschappelijke partijen en de Gemeente realiseren van de van de ambities.Per opgave benoemt de Gebiedsagenda sturende principes.
- F. De Gebiedsagenda nodigt eigenaren en ontwikkelende partijen uit om voor een ontwikkellocatie binnen het gebied 1221 een zogenaamd Locatieontwikkelplan te maken. Dit Locatieontwikkelplan is meer dan een stedenbouwkundig plan, omdat het ook concreet maakt op welke wijzen de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan de ambities uit de Gebiedsagenda. Het Locatieontwikkelplan dient tot stand te komen in afstemming met de omgeving, bij welke de gemeente present zal zijn en het proces zal toelichten.
- G. De Gemeente heeft een faciliterende en toetsende rol bij de totstandkoming van het Locatieontwikkelplan. De Gemeente is bereid om door dialoog tussentijds het

Concept d.d. 29 juni 2021

Locatieontwikkelplan te helpen verbeteren en heeft hiervoor onder andere een supervisor voor gebied 1221 aangesteld.

- H. De Gemeente heeft het Voorstel van Initiatiefnemer beoordeeld. Het gehanteerde afwegingskader en de beoordeling zijn als **bijlage 3** bij deze Intentieovereenkomst gevoegd. De Gemeente is van mening dat het Voorstel voldoende aanknopingspunten biedt om het Voorstel uit te werken tot een Locatieontwikkelplan en te onderzoeken of hiermee sprake is van een maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbare en voor beide Partijen aanvaardbare herontwikkeling van de Ontwikkellocatie. In dit kader zal Initiatiefnemer een Locatieontwikkelplan opstellen voor het Project, welk Locatieontwikkelplan de Gemeente zal toetsen aan de Gebiedsagenda en op de in de vorige volzin bedoelde haalbaarheid. Bij deze toetsing hanteert de Gemeente o.a. het zogenaamde Spinnenwebdiagram als richtlijn, met bijbehorende ambitieniveaus (**bijlage 4**)
- I. De herontwikkeling van de Ontwikkellocatie is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke planwijziging noodzakelijk is. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan is de Gemeente op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gehouden om een exploitatieplan vast te stellen conform afdeling 6.4 van de Wro om de in deze afdeling bedoelde kosten te verhalen. De Gemeente is niet gehouden een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro.
- J. Indien een haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar Locatieontwikkelplan tot stand komt, zijn Partijen voornemens om in onderhandeling te treden over bedoelde anterieure overeenkomst. Partijen willen nu alvast de onderhavige Intentieovereenkomst sluiten. In deze Intentieovereenkomst worden afspraken gemaakt over de uitgangspunten, het opstellen en toetsen van het Locatieontwikkelplan en over de vergoeding door Initiatiefnemer van de door de Gemeente te maken kosten bij de uitvoering van deze Intentieovereenkomst.
- K. Initiatiefnemer is zich ervan bewust is dat uitsluitend het College van burgemeester en wethouders van de gemeente (hierna: "het College") krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de Intentieovereenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan daarvan van het College plus een tevens door de gemeente getekend exemplaar van deze Intentieovereenkomst aan de Initiatiefnemer is overhandigd.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doel van de Intentieovereenkomst

De doelen van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen afspraken zijn:

1. Het tot stand brengen van een binnen de gemeentelijke kaders passend Locatieontwikkelplan voor het Project.

Concept d.d. 29 juni 2021

2. Het onderzoeken van de vraag of het Locatieontwikkelplan maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbaar en voor Partijen aanvaardbaar is.
3. Het verhalen van de gemeentelijke kosten, direct of indirect verbonden aan het uitvoeren van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen verplichtingen.
4. Het onderzoeken van de vraag of Partijen kunnen komen tot overeenstemming over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder ontwikkeling en realisatie van het Project kan plaatsvinden en of Partijen bereid zijn met elkaar een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie ex artikel 6.24 Wro aan te gaan.

Artikel 1a Integriteit

- 1a.1 Het is Initiatiefnemer bekend dat de Gemeente contractsvrijheid heeft en alleen wil samenwerken met en overeenkomsten aan wil gaan en in stand wil houden met (rechts)personen die integer handelen en die zowel zelf als gelieerde vennootschappen als partijen waar zij mee handelt niet gelieerd kunnen worden -in de ruimste zin des woords- aan strafrechtelijke feiten. Het doel van de Gemeente hiermee is om vermenging van de onder- en bovenwereld en ondermijning van de maatschappij zoveel mogelijk te voorkomen.
- 1a.2 Initiatiefnemer verklaart door ondertekening van deze Intentieovereenkomst dat zij, haar bestuur en directie en aan haar gelieerde vennootschappen geen strafbare feiten hebben begaan en daar ook niet van verdacht worden.
- 1a.3 Initiatiefnemer, haar bestuur en directie en aan haar gelieerde vennootschappen zullen zich gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst integer gedragen, wat in ieder geval inhoudt dat zij geen strafbare feiten mogen begaan en dat zij daar ook niet van verdacht mogen worden.
- 1a.4 Initiatiefnemer zal gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst niet samenwerken met of gelieerd -in de ruimste zin des woords- kunnen worden aan derden die strafbare feiten hebben gepleegd of daarvan verdacht worden.
- 1a.5 Indien de Gemeente vermoedt of weet dat Initiatiefnemer, haar bestuur, haar directie en/of aan haar gelieerde vennootschappen handelt c.q. handelen in strijd met het bepaalde in lid 3 of 4 en/of dat de in lid 2 bedoelde verklaring onjuist is, is de Gemeente te allen tijde gerechtigd deze Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst op te zeggen of te ontbinden en/of niet de in artikel 6 bedoelde vervolgovereenkomst aan te gaan. Deze opzegging of ontbinding dient plaats te vinden bij aangetekend schrijven. Initiatiefnemer heeft bij opzegging of ontbinding als bedoeld in dit artikel en als de Gemeente de in artikel 6 bedoelde vervolgovereenkomst niet aangaat, geen recht op vergoeding van schade, kosten, interesten, gederfde winst of hoe dan ook genaamd.

Concept d.d. 29 juni 2021

- 1a.6 Initiatiefnemer is ermee bekend dat de Gemeente de bevoegdheid heeft om in het kader van de omgevingsvergunning een Bibob-toets te doen.

Artikel 2 Opstellen Locatieontwikkelplan

- 2.1 De verdere planontwikkeling vindt plaats op basis van:
- de Gebiedsagenda, in het bijzonder de daarin beschreven opgaven en sturende principes;
 - het Spinnenwebdiagram (als richtlijn) en bijbehorende ambitieniveaus (**Bijlage 4**);
 - het afwegingskader en de beoordeling van de Gemeente van het Voorstel (**Bijlage 3**);
 - het Programma van Eisen of vigerend Handboek Openbare Ruimte (**Bijlage 5**); en
 - het bepaalde in deze Intentieovereenkomst.
- 2.2 Op basis van de stukken als bedoeld in artikel 2.1 stelt Initiatiefnemer volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico een Locatieontwikkelplan op. Het Locatieontwikkelplan bevat tenminste het volgende:

Algemeen:

- a. Kaart eigendomssituatie en begrenzing Ontwikkellocatie;
- b. Financieel-economische paragraaf (inclusief een inschatting van het risico op door de Gemeente te vergoeden tegemoetkoming in planschade);
- c. Fase 2 (na akkoord eerste toets LOP op stedenbouw en planologie), Quickscan omgevingsaspecten (toets aan relevant beleid en relevante wet- en regelgeving) en de resultaten van onderzoeken die blijken de quickscan van beslissende invloed zijn op de haalbaarheid het Project;
- d. Planning en eventuele fasering;
- e. Beschrijving van de wijze waarop het Project bijdraagt aan de opgaven en ambities uit de Gebiedsagenda, o.a. door een door Initiatiefnemer ingevuld Spinnenwebdiagram, inclusief toelichting;

Aanvullend voor de opgave 'Identiteit':

- f. Een beeld van de cultuurhistorische waarden op zowel de schaal van de stad/wijk, als de Ontwikkellocatie en de gebouwen (karakteristieke bebouwing/monumenten), middels een cultuurhistorische analyse en bouwhistorische inventarisatie;
- g. Stedenbouwkundige invulling van de Ontwikkellocatie in relatie tot de bestaande context en geschiedenis van de Ontwikkellocatie;
- h. Een concept beeldkwaliteitsplan met visuele impressie en moodboard van de op te richten bebouwing en inpassing in het stedelijk weefsel; specificatie van gewenste sfeer en architectonische verschijningsvorm van voldoende kwaliteitsniveau, voorzien van deugdelijk kaart- en beeldmateriaal

Concept d.d. 29 juni 2021

verbeeldende de bestaande en de toekomstige situatie;

Aanvullend voor de opgave 'Wonen en werken':

- i. Kavelgrootte en bebouwingspercentage;
- j. Functieverdeling over de kavel;
- k. Invulling woningbouwprogramma (aantallen, categorieën, oppervlaktematen);
- l. Invulling programma werken (functie en bvo's);
- m. Een voorlopig inrichtingsvoorstel (schaal 1:200) voor de gebouwde omgeving, bestaande uit plattegronden, doorsnedes en gevelaanzichten;

Aanvullend voor de opgave 'Leefbaarheid, spelen en ontmoeten':

- n. Voorlopig inrichtingsvoorstel (schaal 1:200) private buitenruimte en eventuele openbare buitenruimte, inclusief de aansluiting op de omliggende openbare ruimte en voorzieningen;
- o. Toelichting welke openbare voorzieningen worden gerealiseerd op en in de nabijheid van de Ontwikkellocatie;
- p. Afspraken over beheer en onderhoud;

Aanvullend voor de opgave 'Groen en duurzaamheid':

- q. Toelichting invulling programma groen (type beplanting, grootte, oppervlakte);
- r. Toelichting EPC en inzet hernieuwbare energiebronnen nieuwbouw;
- s. Toelichting klimaatadaptieve maatregelen (gericht op droogte, hittestress en wateroverlast);
- t. Toelichting op bijdrage (inventarisatie Flora en Fauna en mogelijke (mitigerende) maatregelen) aan Soorten Management Plan en daarbij behorende maatregelen;

Aanvullend voor de opgave 'Verkeer, verbinding en parkeren':

- u. Verkeersonderzoek;
- v. Plan voor mobiliteit, parkeren en verkeerscirculatie (inclusief de (openbare) toegankelijkheid van parkeerplaatsen, inzet deelauto's, aanbidding deelauto's en alternatieve verkeer- en parkeeroplossingen naast het reguliere parkeerprogramma; toegankelijkheid Ontwikkellocatie te voet en per fiets);

Aanvullend voor de opgave 'Samenwerken':

- w. Kaart en beeldmateriaal van het voorstel wat communicatief bruikbaar is in de dialoog met de omgeving. Denk hierbij ten minste aan een ingekleurde plankaart, ten minste een drietal visualisaties waarin zowel het gebouwde als de omgeving in haar bestaande context verbeeld zijn op ooghoogte. Optioneel kan gedacht worden aan het vervaardigen van een maquette (schaal 1:500 of schaal 1:200) en/of een video van het voorstel.
- x. Toelichting op het gevolgde en nog te volgen participatieproces conform Leidraad Participatie 'Betrekt de Omgeving' van de Gemeente.

Concept d.d. 29 juni 2021

- 2.3 Gelet op de gestelde ambities in de Gebiedsagenda voor de openbare/buiten ruimte, betreft Initiatiefnemer naast een architect ook een landschapsarchitect bij de totstandkoming van het Locatieontwikkelplan. Deze landschapsarchitect is verantwoordelijk voor de planvorming voor de inrichting openbare/buiten ruimte.
- 2.4 Initiatiefnemer betreft de door de Gemeente aangestelde supervisor bij het opstellen van het Locatieontwikkelplan. Deze supervisor is nauw betrokken bij het opstellen van het plan, toewerkend naar een gezamenlijk ambtelijk commitment. De besluitvorming ten aanzien van het Locatieontwikkelplan is beschreven in artikel 4.
- 2.5 Partijen zullen over en weer gegevens en onderzoeksresultaten tijdig en volledig aanleveren en elkaar tijdig informeren en met elkaar in overleg treden omtrent gewijzigde plannen, spelregels, randvoorwaarden en/of uitgangspunten.
- 2.6 Initiatiefnemer is er mee bekend dat de Gemeente een zogenaamd bestemmingsplan verbrede reikwijdte gaat voorbereiden voor het gebied 1221 en dat dit mogelijk consequenties heeft voor de verdere planvorming en de te volgen bestuursrechtelijke procedures. De Gemeente zal Initiatiefnemer hierover tijdig informeren. Initiatiefnemer realiseert zich dat het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad. De Gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele uit deze besluitvorming voortvloeiende schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer.

Bij wijziging van de in artikel 2.1 genoemde documenten, het beleid en/of wet- en regelgeving is de Gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer. Wel kan er sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel 11.2.

Artikel 3 Overleg en planning

- 3.1 Partijen hebben regelmatig overleg over de voortgang van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst. Partijen wijzen elk een contactpersoon aan die bevoegd is om namens de betreffende partij werkafspraken te maken. Correspondentie op schrift en via email verloopt via de contactpersonen.
- 3.2 Initiatiefnemer streeft ernaar om binnen zes maanden na ondertekening van deze Intentieovereenkomst het Locatieontwikkelplan aan de Gemeente te overleggen.

Artikel 4 Inspanningsverplichting Gemeente; publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden Gemeente

Concept d.d. 29 juni 2021

- 4.1 De Gemeente zal het in artikel 2.2 bedoelde Locatieontwikkelplan toetsen aan de in artikel 2.1 bedoelde stukken en op:
- ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid;
 - economische uitvoerbaarheid; en
 - kwaliteitsaspecten.
- De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk berichten of het Locatieontwikkelplan haar haalbaar lijkt en of het voor de Gemeente aanvaardbaar is.
- 4.2 De in artikel 4.1 bedoelde toetsing van het Locatieontwikkelplan vindt in eerste instantie ambtelijk plaats. De Gemeente spant zich in deze ambtelijke toetsing te verrichten binnen zes weken, bestuurlijk (college van B&W) binnen 10 weken. De Gemeente is niet verplicht een onvolledig Locatieontwikkelplan te beoordelen. Aan een louter ambtelijk akkoord van de Gemeente met het Locatieontwikkelplan kan Initiatiefnemer geen rechten ontleen. Wel is na een bestuurlijk akkoord van het college van B&W artikel 6.1 van toepassing.
- 4.3 Indien de Gemeente na afronding van het onderzoek als bedoeld in artikel 4.1 tot de conclusie komt dat het Locatieontwikkelplan naar verwachting niet haalbaar is dan wel voor de Gemeente niet aanvaardbaar is, treden Partijen in overleg om te onderzoeken of aanpassing van het Locatieontwikkelplan door de Initiatiefnemer alsnog haalbaar c.q. voor beide Partijen aanvaardbaar kan maken. Indien Gemeente en Initiatiefnemer niet binnen zes maanden nadat zij in overleg zijn getreden tot de conclusie komen dat door aanpassing het Locatieontwikkelplan naar verwachting haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar kan worden, eindigt deze Intentieovereenkomst van rechtswege.
- 4.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten van Initiatiefnemer is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van het Project.
- 4.5 Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst wil de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het Locatieontwikkelplan verkennen in overleg met Initiatiefnemer. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze overeenkomst kan Initiatiefnemer geen enkel recht op of toezegging tot het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie, in procedure brengen van een ruimtelijk plan, ontwikkeling en/of realisatie ontleen. De Gemeente is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer indien de Gemeente tot de conclusie komt

Concept d.d. 29 juni 2021

dat het Project c.q. het Locatieontwikkelplan niet haalbaar lijkt c.q. voor haar niet aanvaardbaar is.

- 4.6 Initiatiefnemer realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad om een door Initiatiefnemer op basis van het Locatieontwikkelplan op te stellen bestemmingsplan al dan niet vast te stellen c.q. goed te keuren en dat de beoordeling van het de Gemeente van het Locatieontwikkelplan als beschreven in lid 1 van dit artikel, nimmer kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. De uiteindelijke vaststelling van een planologisch besluit en verlening van een omgevingsvergunning geschiedt voorts aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden. Artikel 4.5, laatste volzin is van overeenkomstige toepassing.
- 4.7 Initiatiefnemer verbindt zich om tijdens de looptijd van deze overeenkomst geen aanvragen voor publiekrechtelijke medewerking in te dienen die strijdig zijn met het door de Gemeente schriftelijk goedgekeurde Locatieontwikkelplan.

Artikel 5 Kosten haalbaarheidsonderzoek

- 5.1 Alle kosten die de Gemeente maakt en gemaakt heeft voorafgaand aan en gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst zijn voor rekening van Initiatiefnemer, ook indien uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten. Indien de Gemeente in het kader van deze overeenkomst externe kosten dient te maken die verhaalbaar zijn op Initiatiefnemer, stemt de Gemeente de offerte tevoren met Initiatiefnemer af.
- 5.2 De reeds door de Gemeente gemaakte kosten, groot € XXXXX excl BTW tot en met 31 mei 2021, worden bij ondertekening van deze Intentieovereenkomst voldaan.
- 5.3 Een indicatieve kostenraming, groot € XXXXX excl BTW, tot en met 31 december 2021, voor de door de Gemeente te maken kosten is opgenomen als **Bijlage 6** bij deze Intentieovereenkomst. In voornoemde kosten zijn niet begrepen de leges die eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd zijn aan de Gemeente.
- 5.4 De kosten zullen door Initiatiefnemer aan de Gemeente op basis van facturatie per kwartaal worden vergoed, waarbij de uurtarieven zoals opgenomen in de Regeling plankosten exploitatieplan 2018 of een daarvoor in de plaats tredende regeling als uitgangspunt gelden. De Gemeente zal na afloop van een kwartaal een overzicht aan Initiatiefnemer overleggen van de door de Gemeente in het betreffende kwartaal gemaakte kosten die verband houden met de uitvoering van deze Intentieovereenkomst. De betalingstermijn bedraagt 30 dagen na factuurdatum. Initiatiefnemer kan zich niet beroepen op enigerlei vorm van verrekening.

Concept d.d. 29 juni 2021

- 5.5 Indien Partijen voorzien dat de daadwerkelijk gemaakte kosten het bedrag aan kosten als bedoeld in de raming zoals opgenomen als bijlage 6 dreigen te overschrijden, bijvoorbeeld door wijzigingen van het plan, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om een dreigende overschrijding van de kosten zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg zoals bedoeld in de vorige volzin daartoe aanleiding geeft zal het geraamde bedrag worden aangepast. De kwartaalfacturatie als bedoeld in artikel 5.4 zal er toe dienen een dreigende overschrijding van kosten tijdig te ondervangen en hierop bij te sturen.
- 5.6 Initiatiefnemer heeft geen recht op teruggave van betaalde kosten, ook niet indien deze overeenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten.
- 5.7 Alle kosten die Initiatiefnemer maakt bij de uitvoering van deze Intentieovereenkomst, zijn voor diens eigen rekening.

Artikel 6 Vervolgovereenkomst

- 6.1 Partijen zullen in onderhandeling treden over een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie voor het Project, indien:
- a. Initiatiefnemer het Locatieontwikkelplan in definitieve vorm bij de Gemeente ingediend heeft; en
 - b. de Gemeente dit Locatieontwikkelplan overeenkomstig artikel 4.1 en 4.2 heeft getoetst en het College geoordeeld heeft dat het Locatieontwikkelplan haar haalbaar lijkt en voor haar aanvaardbaar is.
- 6.2 In de in artikel 6.1 bedoelde overeenkomst zullen in ieder geval afspraken worden vastgelegd over (niet-limitatieve opsomming):
- a. De realisatie en juridische borging van de inhoud van het door de Gemeente goedgekeurde Locatieontwikkelplan;
 - b. De te doorlopen planologische procedure voor het Project en het vervaardigen van de daarvoor benodigde documenten;
 - c. De verdere ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp gebouw en buitenruimte tot een Definitief Ontwerp gebouw en buitenruimte;
 - d. Programma, inclusief de instandhouding van sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen;
 - e. Kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro, inclusief een bijdrage aan eventuele bovenwijkse voorzieningen, fondsen en/of ruimtelijke ontwikkelingen. Zo moeten kosten verhaald worden voor voorzieningen die gerealiseerd/aangepast moeten worden als gevolg van het Project. Daarnaast onderzoekt de gemeente nog of er sprake is van bovenwijkse voorzieningen of ruimtelijke ontwikkelingen
 - f. Het niet in aanmerking komen van toekomstige bewoners/gebruikers voor een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte;

Concept d.d. 29 juni 2021

- g. Het verhalen van planschadekosten;
- h. Ontwerp, kwaliteit, eigendom, beheer en onderhoud van de (openbare) buitenruimte;
- i. Het participatieproces omwonenden, belangstellenden en belanghebbenden (conform de Leidraad Participatie); en
- j. Eventuele grondoverdrachten ten behoeve van openbare en / of maatschappelijke voorzieningen.

- 6.3 De in artikel 6.1 bedoelde overeenkomst komt niet eerder tot stand dan:
- a. het College het Locatieontwikkelplan heeft vastgesteld;
 - b. Initiatiefnemer beschikt over de eigendom of het onvoorwaardelijke recht op levering van de voor het Project benodigde gronden; en
 - c. het College besloten heeft tot het aangaan van bedoelde overeenkomst.

Artikel 7 Duur en beëindiging Intentieovereenkomst

- 7.1 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en eindigt:
- a. indien Initiatiefnemer de Gemeente bericht niet tot een voor haar haalbaar en aanvaardbaar Locatieontwikkelingsplan voor de Ontwikkellocatie te kunnen komen; of
 - b. indien sprake is van de situatie als bedoeld in artikel 4.3, laatste volzin; of
 - c. zodra Partijen de in artikel 6.1 bedoelde overeenkomst sluiten; of
 - d. uiterlijk één jaar na inwerkingtreding van deze Intentieovereenkomst.

Partijen kunnen de in artikel 7.1 sub d bedoelde termijn met wederzijds goedvinden schriftelijk verlengen.

- 7.2 Indien één van Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van onderhavige overeenkomst is elke andere partij bij deze overeenkomst bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechtelijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de wederpartij te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de partij die aanleiding gaf respectievelijk gaven tot de ontbinding. De bevoegdheid tot ontbinding ingeval één der Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van diens verplichtingen, is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 7.3 In geval van faillissement of aanvraag(n) van surséance van betaling van Initiatiefnemer is de Gemeente bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechtelijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden,

Concept d.d. 29 juni 2021

ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding, rente en kostenvergoeding te vorderen.

- 7.4 Partijen kunnen deze Intentieovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen, door middel van een daartoe strekkende door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.
- 7.5 Partijen spreken nu reeds af dat Initiatiefnemer ongeacht het eindigen van deze Intentieovereenkomst (inclusief de wijze waarop) in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 5 geheel verschuldigd blijft, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft, en dat de Gemeente nimmer gehouden kan zijn tot vergoeding aan Initiatiefnemer van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 8 Overdracht contractpositie; vervreemdingsverbod

- 8.1 Het is Initiatiefnemer – behoudens met schriftelijke toestemming van de Gemeente – niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst aan (een) derde(n) over te dragen Dit beding heeft goederenrechtelijke werking. De Gemeente heeft het recht aan haar goedkeuring nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 9 Geheimhouding

De Gemeente zal de door Initiatiefnemer te verstrekken financiële gegevens vertrouwelijk behandelen, één en ander met inachtneming van de Wet openbaarheid van bestuur.

Artikel 10 Slotbepalingen

- 10.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter (rechtbank Midden Nederland).
- 10.2 Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst gewijzigd beleid en/of wetgeving ingrijpende gevolgen heeft voor het Locatieontwikkelplan, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie. De Gemeente zal hierbij waar mogelijk rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van Initiatiefnemer.
- 10.3 Partijen kunnen deze overeenkomst wijzigen of aanvullen indien Partijen daarover schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

Concept louter bedoeld voor besprekingsdoeleinden. Er komt geen overeenkomst tot stand voordat het college van B&W heeft besloten tot het aangaan daarvan.

Concept d.d. 29 juni 2021

- 10.4 Indien krachtens de bepalingen van deze overeenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de gemeenteraad van de Gemeente. De vorige volzin is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de raad of de burgemeester van de Gemeente.
- 10.5 De considerans alsmede de volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:
- Bijlage 1: Situatietekening Ontwikkellocatie (juni 2021)
- Bijlage 2: Voorstel Korte Noorderweg d.d. 9 juni 2021
- Bijlage 3: Afwegingskader Gemeente beoordeling Voorstel
- Bijlage 4: Spinnenwebdiagram en ambitieniveaus
- Bijlage 5: Programma van Eisen of Handboek openbare ruimte
- Bijlage 6: Kostenraming (juni 2021)
- 10.6 Bij discrepantie tussen inhoud van de Bijlagen en de tekst van de Intentieovereenkomst, prevaleert de Intentieovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Hilversum d.d.

.....

Gemeente Hilversum

Initiatiefnemer