

INTENTIEOVEREENKOMST HERONTWIKKELING

**Raaweg 26-28-30 te Hilversum
(voormalig tuincentrum Puik)**

Partijen:

1. **de gemeente Hilversum**, kantoorhoudend aan het Dudokpark 1 te 1217 JE Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
Bart Heller
handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van Hilversum van
5 oktober 2021
(hierna te noemen: "de Gemeente");

en

2. **de besloten vennootschap RV & O B.V.**, statutair gevestigd te Soest en kantoorhoudende aan de Lange Brinkweg 31 C te 3764AA Soest, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met KvK-nummer 51876698, welke besloten vennootschap ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde algemeen directeur de besloten vennootschap F.D. Rademaker Beheer B.V., statutair gevestigd te Soest en eveneens kantoorhoudende aan de Lange Brinkweg 31 C te 3764AA Soest, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met KvK-nummer 51876442, welke besloten vennootschap ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder, de heer Frank Daniël Rademaker, geboren op [REDACTED];
de besloten vennootschap RV & O B.V. hierna te noemen: "de Exploitant";
3. **de besloten vennootschap Jan Puik Holding B.V.**, statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende aan de Raaweg 26 te 1216 RA Hilversum, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met KvK-nummer 32003821, welke besloten vennootschap ten deze rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur, de heer Franciscus Ernst Joseph Puik, geboren op [REDACTED];
de besloten vennootschap Jan Puik Holding B.V. hierna te noemen: "de Eigenaar";

de Gemeente en de Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

overwegende dat:

- a. de Exploitant aan de Gemeente zijn voornemen kenbaar heeft gemaakt tot herontwikkeling te willen overgaan van:
het perceel grond met opstallen, gelegen nabij de Raaweg 26, 28 en 30 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie H, nummer 1433, groot 12.320 m², één en ander zoals met diagonale streeparcering aangegeven op de aan deze overeenkomst (bijlage 1) gehechte tekening,
hierna te noemen: "het Exploitatiegebied";

- b. het Exploitatiegebied deel uitmaakt van een groter bouwplan, waarbij de overige gronden gelegen zijn in de gemeente Wijdmeren (i.c. kadastraal bekend gemeente Loosdrecht, sectie C, nummers 6561 en 6562, groot 6.360m);
- c. de sub b. bedoelde gronden nadrukkelijk geen onderdeel zijn van onderhavige overeenkomst. De Exploitant is met de gemeente Wijdmeren een separate overeenkomst aangegaan (te weten: voorovereenkomst kostenverhaal ambtelijke kosten Raaweg 26 te Hilversum, tuincentrum Puik), welke op 6 januari 2021 is ondertekend;
- d. de Exploitant op het moment van het aangaan van deze overeenkomst geen eigenaar is van het plangebied en geen onvoorwaardelijk recht op levering daarvan heeft. De Exploitant heeft met de Eigenaar van het plangebied een ontwikkelovereenkomst gesloten, welke op 29 november 2017 is ondertekend en de bijbehorende allonge op de ontwikkelovereenkomst is op 11 maart 2021 ondertekend. In verband hiermee zal de Eigenaar onderhavige overeenkomst ter kennisname mede-ondertekenen ;
- e. het Exploitatiegebied gelegen is in het bestemmingsplan "Kerkelanden" en bestemd is voor "Detailhandel (artikel 5)";
- f. voor het realiseren van de herontwikkeling een planologische wijziging noodzakelijk zal zijn;
- g. de Exploitant de Gemeente heeft verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van zijn voornemen;
- h. Partijen besloten hebben gezamenlijk onderzoek te doen naar een voor beide partijen aanvaardbare (maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch) herontwikkeling van het plangebied;
- i. Partijen in deze fase een aantal uitgangspunten en afspraken wensen vast te leggen in deze intentieovereenkomst;
- j. *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. Het tot stand brengen van een binnen de gemeentelijke kaders passend Ontwikkelplan voor het Project.
2. Het blijken of het Ontwikkelplan 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 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 aan te gaan.

Het concept-Ontwikkelplan dient de volledige ontwikkellocatie te omvatten dus zowel het deel gelegen in de gemeente Wijdmeren als in de gemeente Hilversum.

Het concept-Ontwikkelplan dient voldoende gedetailleerd te zijn zodat getoetst kan worden aan de uitgangspunten. Het concept-Ontwikkelplan dient een duidelijk beeld te geven van o.a. programma, (bedrijfs)activiteiten, situering, bouwhoogte, aansluiting/afstanden tot omgeving, ontsluiting, duurzaamheid, parkeerbalans, mobiliteitsconcept, cultuurhistorie, etc.

Het concept-Ontwikkelplan omvat tevens:

- aanduiding van kavelgrootte,
- functieverdeling over de kavel,
- aanduiding van (woningbouw)programma,
- de stedenbouwkundige en landschappelijke invulling,
- een voorlopig inrichtingsvoorstel voor de private buitenruimte en openbare ruimte en aansluitingen op de aangrenzende openbare ruimte,
- een quick-scan milieuaspecten, waaronder in ieder geval toename stikstof, geluid, bodem en externe veiligheid,
- kwaliteitsniveau, voorzien van deugdelijk kaartmateriaal verbeeldende de bestaande en de toekomstige situatie,
- Ruimtelijke en beleidsanalyse,
- Ruimtelijk concept.

2. Het concept-Ontwikkelplan behoeft de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente en dient - waar het betreft de daarin op te nemen planologische/stedenbouwkundige/landschappelijke aspecten - een vertaling te vinden in de door de Exploitant te verzorgen aanvraag om publiekrechtelijke medewerking en het planologisch kader.

Het Ontwikkelplan geldt als onderlegger voor de goede ruimtelijke ordening bij het tot stand brengen van het planologisch kader. Als uiteindelijk Ontwikkelplan heeft te gelden het schriftelijk door de Gemeente goedgekeurde ontwikkelplan, inclusief eventuele daarbij door de Gemeente gestelde voorwaarden.

3. De Exploitant streeft ernaar om binnen zes maanden na ondertekening van deze Intentieovereenkomst het concept-Ontwikkelplan aan de Gemeente te overleggen.
4. De Gemeente zal het concept-Ontwikkelplan toetsen aan voornoemde eindadviezen en de in artikel 5 bedoelde uitgangspunten en op:
 - ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid;
 - economische uitvoerbaarheid; en
 - kwaliteitsaspecten.

De toetsing vindt in eerste instantie ambtelijk plaats. De Gemeente is niet verplicht een onvolledige concept-Ontwikkelplan te beoordelen. Aan een louter ambtelijk akkoord van de Gemeente met het concept-Ontwikkelplan kan de Exploitant geen rechten ontleen.

5. de Exploitant zal gedurende de (integrale) planvorming de belanghebbenden uit de omgeving (zowel uit Wijdmeren als uit Hilversum) betrekken in een participatieproces, waarbij de belanghebbenden worden geïnformeerd en geraadpleegd op de planvorming. De uitkomsten van deze participatie wordt met de gemeente Hilversum gedeeld en zo veel als mogelijk geïntegreerd in het concept-ontwikkelplan.

Artikel 2. Integriteit

1. Het is de Exploitant 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.
2. De Exploitant verklaart door ondertekening van deze Intentieovereenkomst dat hij, zijn bestuur en directie en aan hem gelieerde vennootschappen geen strafbare feiten hebben begaan en daar ook niet van verdacht worden.
3. De Exploitant, zijn bestuur en directie en aan hem 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.
4. De Exploitant 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.
5. Indien de Gemeente vermoedt of weet dat de Exploitant, zijn bestuur, zijn directie en/of aan hem 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 7 bedoelde anterieure overeenkomst aan te gaan. Deze opzegging of ontbinding dient plaats te vinden bij aangetekende brief. De Exploitant heeft bij opzegging of ontbinding als bedoeld in dit artikel en als de Gemeente de in artikel 7 bedoelde anterieure overeenkomst niet aangaat, geen recht op vergoeding van schade, kosten, interesten, gederfde winst of hoe dan ook genaamd.
6. De Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente de bevoegdheid heeft om in het kader van de omgevingsvergunning een Bibob-toets te doen.

Artikel 3. Looptijd

1. Deze overeenkomst eindigt op 1 april 2022, of zoveel eerder als een 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 11 (Wijziging) en 12 (Ontbinding) onverlet.

Artikel 4. Concept-Ontwikkelplan

1. De Exploitant stelt als uitwerking van zijn voornemen volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening - met inachtneming van de uitgangspunten en adviezen zoals vastgelegd in:
 - a. het "Eindadvies verzoek om vooronderzoek" d.d. 24 juli 2018 (kenmerk 45270) en "Eindadvies verzoek om vooronderzoek" d.d. 24 september 2020 (kenmerk 655043);en zoals zijn neergelegd in artikel 5 - een concept-Ontwikkelplan op.

6. Indien het concept-Ontwikkelplan naar verwachting van de Gemeente niet haalbaar is dan wel voor de Gemeente niet aanvaardbaar is, treden Partijen in overleg om te onderzoeken of aanpassing het concept-Ontwikkelplan door de Exploitant alsnog haalbaar c.q. voor beide Partijen aanvaardbaar kan maken. Indien de Gemeente en de Exploitant niet binnen een maand nadat zij in overleg zijn getreden tot de conclusie komen dat door aanpassing het concept-Ontwikkelplan naar verwachting haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar kan worden, eindigt deze Intentieovereenkomst van rechtswege.
7. De Exploitant verbindt zich om geen aanvragen voor publiekrechtelijke medewerking bij de Gemeente in te dienen, die strijdig zijn met het door de Gemeente schriftelijk goedgekeurde Ontwikkelplan.
8. de Gemeente zal het eindresultaat van een concept-ontwikkelplan ter toetsing voorleggen aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en, bij een positief advies van de ARK, dit daarna als stedenbouwkundig en planologisch kader aan de gemeenteraad voorleggen. Het vastgestelde stedenbouwkundig en planologisch kader zal voor verdere uitwerking in een ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad van Hilversum ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Artikel 5. Uitgangspunten en randvoorwaarden concept-Ontwikkelplan

1. De Exploitant wenst op het Exploitatiegebied woningbouw te realiseren (binnen de huidige bebouwingsgrens, waarbij tevens de zogenaamde groene as wordt voortgezet) in drie fasen op het terrein van het voormalige tuincentrum Puik. Fase 1 betreft de ontwikkeling op het Exploitatiegebied. Ontwikkeling van Fase 2 en 3 betreft voornoemde (onder sub b. van de overwegingen) percelen in de gemeente Wijdmeren.
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 heeft in het geldende bestemmingsplan een Detailhandel-bestemming. De functie Wonen is in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een wijziging van het bestemmingsplan vereist.
4. Onder hierna te noemen voorwaarden is voor de Gemeente vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt woningbouw op het Exploitatiegebied mogelijk.
5. Het woonprogramma op het Exploitatiegebied is als volgt:
 - a. 33 % sociale huurwoningen. Hierbij geldt een inspanningsverplichting voor de Exploitant al het redelijk mogelijke te doen teneinde de sociale huurwoningen onder te brengen bij een woningcorporatie. Bij gebreke hiervan zal de Exploitant schriftelijk en goed gedocumenteerd hiervan bewijs overleggen aan de Gemeente;
 - b. 50 % middeldure huurwoningen, waarvan:
 - 50% met een huurprijs van minimaal € 750,00 en maximaal € 900,00.
 - 50 % middeldure huurwoningen plus, waarvan de huurprijs vanaf € 900,00 en tot ten hoogste €1.100,00 bedraagt, danwel koop met een maximum van € 375.000,00 per woning.De verdeling hoge huur versus koop woning is voor Exploitant vrij in te vullen. Alle onder sub b. genoemde bedragen zijn inclusief het gebruik van een bij de woning behorende parkeerplaats;

- c. 17% vrije sector woningen;
- 6. Landschappelijke kwaliteit is de basis voor de ontwikkeling;
- 7. De landschappelijke verbinding met het buitengebied, aansluitend op de structuur van Kerkelanden is de ruimtelijke drager van het plan. Bebouwing, ontsluiting en dergelijke zijn daaraan ondergeschikt;
- 8. De ontwikkeling opent zichtlijnen naar het buitengebied en biedt de mogelijkheid tot het aanleggen van routes voor langzaam verkeer en is (grotendeels) openbaar toegankelijk;
- 9. Het Exploitatiegebied ligt op de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied. Daarmee ligt hier de ruimtelijke opgave om de stadsrand vorm te geven;
- 10. Het Exploitatiegebied dat onderdeel is van het stedelijk gebied maakt onderdeel uit van de wijk Kerkelanden. Kerkelanden presenteert zich hier als het ware aan het buitengebied;
- 11. De toekomstige bebouwing staat als alzijdige objecten in het groen maar buiten de landschappelijke verbinding;
- 12. Uitgangspunt is dat verbindingen naar het veenweidegebied en het Hilversumse sportpark mogelijk blijven. Voor deze ecologische verbinding dient ruimte te worden gereserveerd langs de huidige bebouwingsrand. Ook is een groene-recreatieve ruimte aansluitend op de groene hoofdstructuur van de wijk Kerkelanden een voorwaarde.
- 13. De nieuwe gebouwen dienen natuurinclusief te worden ontworpen, dat wil zeggen dat in de gebouwen voorzieningen/verblijfplaatsen worden opgenomen voor gebouwbewonende soorten. Tevens dient de omgeving van het gebouw geschikt te zijn als leefgebied van die gebouwbewonende soorten.
- 14. Er dient te worden voldaan aan alle wet- en regelgeving met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten.
- 15. Uitgangspunt is dat de nieuw te ontwikkelen functies geen hinder zullen ondervinden van (en derhalve niet worden beperkt door) de omliggende functies en dat de reeds aanwezige omliggende functies niet worden beperkt.
- 16. Tevens is van toepassing:
 - a. de beleidsregels zelfbewoningsplicht van de Gemeente (Bijlage 2)
 - b. de Doelgroepenverordening (Bijlage 3)
 - c. Hilversum Buiten- visie Openbare Ruimte (Bijlage 4)
 - d. Parkeernota 2017 (Bijlage 5)
 - e. de woonvisie (Bijlage 6)
 - f. de Welstandsnota Gemeente Hilversum herziening 2021, versie 18 februari 2021 (Bijlage 7)
- 17. 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 Hilversum Buiten- visie Openbare Ruimte (Bijlage 4) van de Gemeente.
- 18. De Gemeente is bereid overname van openbare ruimte tegen voorwaarden in overweging te nemen. Deze voorwaarden worden op een nader te bepalen moment in onderling overleg tussen de Gemeente en de Exploitant geformuleerd en zullen, indien hier overeenstemming is, in een nader uit te werken anterieure overeenkomst worden uitgewerkt en vastgelegd;
- 19. Parkeren en mobiliteit:

- a. De parkeernorm conform gemeentelijk parkeerbeleid (parkeernota 2017) is van toepassing. Parkeerbehoefte inpassen op eigen terrein, ondergronds of gelijkwaardig aan het zicht onttrokken middels een landschappelijke en/of bouwkundige inpassing.
 - b. Parkeren mag niet op terrein dat is bedoeld als openbaar gebied.
 - c. Het parkeren van fietsen verdient nadrukkelijk de aandacht;
 - d. Het Exploitatiegebied moet worden aangesloten op bestaande wegen en er dient rekening te worden gehouden met fietsverkeer;
 - e. Door het realiseren van woningbouw zal mogelijk voor rekening van de Exploitant de bestaande infrastructuur moeten worden aangepast;
 - f. De exploitant dient een mobiliteitsvisie (bijvoorbeeld deelauto) op te stellen en aan de gemeente te overleggen;
20. In de anterieure overeenkomst zullen o.a. afspraken worden vastgelegd over de fasering van de herontwikkeling (zoals realisatievoorwaarden met betrekking tot fasering, planning)
21. De Exploitant is er mee bekend dat op het naastgelegen gebied (gelegen in de gemeente Wijdmeren) een plan tot inpassing van een golfbaan in ontwikkeling is. De Exploitant zal de planvorming voor de woningbouw in stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang met de betrokken golfvereniging (i.c. Goolse Golfclub), alsmede het veenweidegebied en naastgelegen sportcomplex ontwikkelen.
22. De Exploitant zal in zijn planvorming rekening houden met de ontwikkeling van een fietsverbinding vanuit Hilversum richting 's Graveland, als onderdeel van het "Rondje Hilversum" (een recreatieve fietsroute door de natuurgebieden rondom Hilversum conform het fietsbeleid van de Gemeente).
- Bij het afwegingskader en de besluitvorming omtrent "Rondje Hilversum" behoudt de Gemeente 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 Exploitant 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.

Artikel 6. Werkateliers

Partijen zijn voornemens het concept-Ontwikkelpun te agenderen voor door de Exploitant te organiseren werkateliers, waarin deelnemen de gemeente Wijdmeren en 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:

@ _____

[@ in te vullen door Exploitant]

Voorts nemen naar gelang het thema van de werkateliers deskundigen van Partijen deel. Doel van de werkateliers is uitwerking van de concept-Ontwikkelpun 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 het Ontwikkelpun (voordat wordt

overgegaan tot het aangaan van een anterieure overeenkomst van grondexploitatie).

Artikel 7. Anterieure overeenkomst

1. Partijen hebben de intentie na beider instemming met het Ontwikkelplan tot overeenstemming te komen over een anterieure overeenkomst van grondexploitatie. In het kader daarvan zullen mogelijk de volgende onderwerpen worden besproken (niet limitatieve opsomming):
 - de realisatie en juridische borging van de inhoud van het door de Gemeente goedgekeurde Ontwikkelplan
 - de ruimtelijke / stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden;
 - De milieukundige uitgangspunten en randvoorwaarden (inclusief duurzaamheid);
 - bouwprogramma en bouwplan;
 - de bandbreedte en categorieën voor het gewenste (woning)bouwprogramma;
 - te doorlopen planologische procedure;
 - kostenverhaal door de Gemeente: inclusief verhaal van ambtelijke kosten en de kosten in verband met de inschakeling van externe deskundigen;
 - de bijdrage door Initiatiefnemer voor eventuele bovenwijkse voorzieningen;
 - beleggen van het planschaderisico;
 - de wijze van communicatie met omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden;
 - de kwaliteit en criteria voor de aanleg van het openbaar gebied;
 - de eventuele overdracht van gronden ten behoeve van openbare en / of maatschappelijke voorzieningen;
2. De anterieure overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat (cumulatief):
 - het College het Ontwikkelplan heeft goedgekeurd;
 - Exploitant beschikt over de eigendom van de benodigde gronden; en
 - het College besloten heeft tot het aangaan van bedoelde anterieure overeenkomst.

Artikel 8. 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 Gemeente bepaalt het juridisch-planologisch kader en bepaalt het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte. 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 Exploitant 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.
2. Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst wil de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het concept-Ontwikkelplan verkennen in overleg met de Exploitant. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze overeenkomst kan Exploitant 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 ontlenen. De Gemeente is dan ook op

geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Exploitant indien de Gemeente tot de conclusie komt dat het Project c.q. het concept-Ontwikkelplan niet haalbaar lijkt c.q. voor haar niet aanvaardbaar is.

3. De Exploitant realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van *de gemeenteraad* om een door de Exploitant op basis van het Ontwikkelplan op te stellen bestemmingsplan al dan niet vast te stellen c.q. goed te keuren en dat de beoordeling van de Gemeente van het concept-Ontwikkelplan 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.
4. De positie van de Exploitant in onderhavige overeenkomst en een eventueel te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst wordt bepaald door zijn toekomstige eigendomspositie op grond van voornoemde ontwikkelovereenkomst met de Eigenaar van de grond binnen het Exploitatiegebied en zijn voornemen op te treden als enig risicodragend ontwikkelaar.

Artikel 9. Kosten

1. Alle kosten die de Gemeente maakt en gemaakt heeft voorafgaand aan en gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst zijn voor rekening van de Exploitant, 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 de Exploitant, stemt de Gemeente de offerte tevoren met de Exploitant af.
2. De reeds door de Gemeente gemaakte kosten, groot worden bij ondertekening van deze Intentieovereenkomst voldaan.
3. De kosten zullen door de Exploitant 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 de Exploitant 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. De Exploitant kan zich niet beroepen op enigerlei vorm van verrekening.
4. De Exploitant 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. In voornoemde kosten zijn niet begrepen de leges die eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd zijn aan de Gemeente.
6. Alle kosten die de Exploitant maakt bij de uitvoering van deze Intentieovereenkomst, zijn voor diens rekening.

Artikel 10. 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 schriftelijk toestemming nadere voorwaarden verbinden en is in dit geval eveneens gerechtigd om onderhavige overeenkomst te ontbinden, op de wijze zoals omschreven in artikel 12.

Geen van Partijen is bij ontbinding gehouden tot het betalen van enige vergoeding aan de ander, met uitzondering van de in artikel 9 (Kosten) gemaakte afspraken: Exploitant blijft in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 9 geheel verschuldigd, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft en verplicht zich onverwijld genoemde kosten aan de Gemeente over te maken. De Gemeente is nimmer gehouden tot vergoeding aan Exploitant van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 11. Wijziging en (tussentijdse) beëindiging

1. Wijziging van de overeenkomst kan slechts schriftelijk plaatsvinden met instemming van Partijen.
2. 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 9 (Kosten) gemaakte afspraken: exploitant blijft in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 9 geheel verschuldigd, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft. De Gemeente is nimmer gehouden tot vergoeding aan Exploitant van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 12. Ontbinding

Indien een Partij:

- a. ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij enige bepaling van de overeenkomst niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt;
- b. zijn onderneming staakt, zijn 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 bij aangetekende brief 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 artikelen 9, 10 en 11 (Kosten/Overdracht/Wijziging) gemaakte afspraken.

Indien voornoemde ontwikkelovereenkomst tussen de Exploitant en Eigenaar wordt ontbonden, dan zal dat eveneens de ontbinding van de onderhavige overeenkomst inhouden.

Geen van Partijen is in dit geval gehouden tot het betalen van enige vergoeding aan de ander, met uitzondering van de in artikel 9 (Kosten) gemaakte afspraken: exploitant blijft in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 9 geheel verschuldigd, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft. De Gemeente is nimmer gehouden tot vergoeding aan Exploitant van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 13. Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze Overeenkomst en daaruit voortvloeiende geschillen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

2. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen tussen partijen naar aanleiding van deze Overeenkomst, zullen in eerste instantie worden beslecht door de rechtbank Midden-Nederland.

Artikel 14. 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(raad) terzake van de voorbereiding en vaststelling van de planologische documenten. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in onderhavige overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project. De Exploitant zal en kan de gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden.

3. Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst gewijzigd beleid en/of wetgeving ingrijpende gevolgen heeft voor het Ontwikkelplan, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.
4. Partijen zullen gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen verplichtingen aangaan met betrekking tot het Exploitatiegebied jegens derden, op grond waarvan de tussen partijen voorgenomen samenwerking kan worden belemmerd.

Van deze overeenkomst maken de volgende bijlagen onderdeel uit:

- | | |
|------------|--|
| Bijlage 1: | Exploitatiegebied tekening |
| Bijlage 2: | Beleidsregels zelfbewoningsplicht |
| Bijlage 3: | Doelgroepenverordening |
| Bijlage 4: | Hilversum Buiten- visie Openbare Ruimte |
| Bijlage 5: | Parkeernota 2017 |
| Bijlage 6: | woonvisie |
| Bijlage 7: | de Welstandsnota Gemeente Hilversum herziening 2021, versie 18 februari 2021 |
| Bijlage 8: | Overzicht reeds gemaakte kosten (vertrouwelijk) |

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud

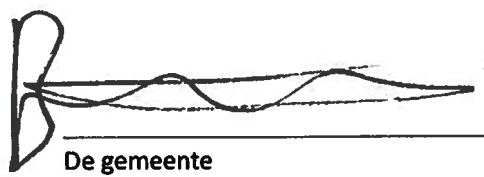
6 oktober 2021 te Hilversum



RV & O B.V.



Jan Pulk Holding B.V.



De gemeente