

INTENTIEOVEREENKOMST

WONINGBOUW DEK-TERREIN MEDEMBLIK

tussen

VERENIGING VAN OPDRACHTGEVERS “CPO SAMEN BOUWEN IN MEDEMBLIK”

en

GEMEENTE MEDEMBLIK

15 maart 2019

Intentieovereenkomst
Woningbouw DEK-terrein Medemblik

Partijen:

- I. **De gemeente Medemblik**, zetelende en kantoorhoudende te Wognum, aan de Dick Ketlaan 21, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester F.R. Streng, op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet daartoe aangewezen in een besluit van het college van burgemeester en wethouders van 27 maart 2018,

hierna te noemen: '**de Gemeente**',
- II. **Vereniging van Opdrachtgevers "CPO Samen Bouwen in Medemblik"**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Medemblik, aan de Graaf Florislaan 20G, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 74153242 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.E. Ippel, in de hoedanigheid van voorzitter,

hierna te noemen: '**de Initiatiefnemer**',

hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**', en afzonderlijk als '**Partij**'.

Considerans:

In aanmerking nemende dat:

- a. de Gemeente en de Initiatiefnemer gedurende een langere periode in gesprek zijn over de ontwikkeling van het 'DEK-terrein Medemblik', hierna te noemen het 'Plangebied'. Een weergave van het Plangebied is terug te zien in bijlage 1;
- b. de Gemeente het initiatief heeft genomen om voor het Plangebied spelregels op te stellen, die als bijlage 2 bij de Overeenkomst is gevoegd.
- c. de Initiatiefnemer met inachtneming van het document 'Spelregels CPO-project DEK-terrein Medemblik' een Plan van Aanpak hebben opgesteld, die als bijlage 3 en bijlage 4 bij de Overeenkomst is gevoegd.
- d. de Initiatiefnemer het voornemen heeft om het Plangebied te ontwikkelen als locatie voor de verwezenlijking van 16 woningen, waarvan 4 tussenwoningen, 4 hoekwoningen en 8 twee-onder-één-kap woningen;
- e. de ontwikkeling van het plangebied in overeenstemming moet zijn met het geldende bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-terrein Medemblik';
- f. de Partijen de commerciële, financieel-economische en ruimtelijke haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied nader wensen te onderzoeken;
- g. de Initiatiefnemer heeft gekozen voor Ik Woon Betaalbaar (hierna: 'IWB') ten behoeve van de project- en procesbegeleiding, realisatie conform Woningborg en juridische en financiële achtervang op basis van CPO Nieuwe Stijl zoals staat genoemd in de akte van oprichting van Vereniging van Opdrachtgevers 'CPO Samen Bouwen in Medemblik';
- h. de Partijen het zinvol achten nadere afspraken te maken over de wijze waarop invulling zal worden gegeven aan de gewenste uitwerking van de planvorming met als doel te komen tot een koopovereenkomst van het plangebied;
- i. de Partijen overeenstemming hebben bereikt omtrent de afspraken met betrekking tot hun samenwerking, welke zij in deze Overeenkomst vast willen leggen.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Definities

Bestemmingsplan:	Het onherroepelijke bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-terrein Medemblik'.
CPO:	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
Gemeentelijke randvoorwaarden:	De gemeentelijke randvoorwaarden omvatten de voorwaarden die de gemeente Medemblik stelt aan de ontwikkeling van het Plangebied en die zijn gebaseerd op (gemeentelijk) beleid, wetgeving en uitgangspunten van relevante overheidsorganen.
Intentieovereenkomst:	Onderhavige intentieovereenkomst, die ziet op de afspraken tussen Partijen gedurende de intentiefase.
Openbare Ruimte:	Alle gronden gelegen binnen het Plangebied die na herinrichting naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik telkens toestemming van de rechthebbende is vereist en die eigendom van de gemeente zijn of zullen zijn.
Plangebied:	Het gebied waarop deze overeenkomst betrekking heeft, dat wordt aangemerkt als gebied waarbinnen de realisatie van het Project dient plaats te vinden, zoals weergegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening(en).
Project:	Het hierboven in de overwegingen bedoelde, door de initiatiefnemer in het Plangebied te realiseren project van 16 woningen.
Realisatie:	Het geheel van maatregel, investeringen, werkzaamheden en bouwopgaven voor de voorbereiding en vaststelling van de planologische maatregel(en), de voorbereiding en uitvoering van het bouw- en woonrijp maken, de gronduitgifte, de oprichting van de bebouwing in het Plangebied in het kader van een te sluiten anterieure overeenkomst wordt uitgevoerd.
Koop- en realisatieovereenkomst:	De beoogde opvolgende en plaatsvervangende overeenkomst van de Intentieovereenkomst.
Stedenbouwkundig Matenplan:	Het ruimtelijk plan voor het project waarin alle relevante aspecten voor de verwezenlijking ervan zijn uitgewerkt en vastgelegd, zoals de kwaliteit van de inrichting van het Plangebied.
(Voorlopig) Inrichtingsplan	De inrichting van het Plangebied waarin op niveau van voorlopig ontwerp is aangegeven op welke wijze de Openbare Ruimte zal worden ingericht.

Gedefinieerde begrippen kunnen zonder verlies van hun inhoudelijke betekenis in meer- of enkelvoudsvorm of met en zonder hoofdletter worden gebruikt.

Artikel 2. Algemene bepalingen

- 2.1 De overwegingen en de bijlagen bij deze Overeenkomst maken deel uit van deze Overeenkomst.
- 2.2 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een Bijlage of een artikel van deze Overeenkomst.
- 2.3 Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de Overeenkomst, prevaleert de tekst van de Overeenkomst.

Artikel 3. Doel en looptijd van de overeenkomst

- 3.1 Het doel van deze intentieovereenkomst is te onderzoeken in hoeverre Partijen kunnen komen tot een voor Partijen kwalitatief, maatschappelijk, financieel-economisch en ruimtelijk aanvaardbaar plan voor de realisatie van het Project. Indien dat onderzoek voor partijen positief uitvalt, zullen de resultaten worden vastgelegd in een door de burgemeester en wethouders en de initiatiefnemer vast te stellen koop- en realisatieovereenkomst, welke definitief wordt door instemming van het College.
- 3.2 Uit het in het eerste lid bedoelde onderzoek zal dienen te blijken:

- a. of voor de Partijen tot een kwalitatief, maatschappelijk, financieel-economisch en ruimtelijke aanvaardbaar plan voor de Realisatie van het Project kan worden gekomen binnen de kaders van Gemeentelijke randvoorwaarden en door de Partijen gezamenlijk uit te werken (kwaliteits-)eisen en uitgangspunten op onder meer planologisch, landschappelijk, stedenbouwkundig, architectonisch, (civiel)technisch, milieutechnisch gebied; en
 - b. of de Partijen overeenstemming kunnen verkrijgen over de wijze waarop, en volgens welke voorwaarden en uitgangspunten de samenwerking tussen Partijen voor de Realisatie van het Project zal plaatsvinden; en
 - c. of bij de Partijen de bereidheid bestaat om voor de realisatie van het Project een koopovereenkomst aan te gaan.
- 3.3 Deze Overeenkomst gaat in per datum van de rechtsgeldige ondertekening door Partijen. Partijen streven ernaar voor 1 juni 2019 (hierna: 'de streefdatum') tot overeenstemming te komen over de punten zoals bedoeld in artikel 3 lid 2.
- 3.4 Indien partijen uiterlijk 1 juni 2020 niet in ieder geval overeenstemming hebben bereikt omtrent de punten zoals bedoeld in artikel 3 lid 2 voor de Realisatie van het Plangebied, eindigt deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder enige verplichting jegens de wederpartij tot vergoeding van enige schade of gemaakte kosten, met uitzondering van de kosten als bedoeld in art. 8.
- 3.5 Het bepaalde in artikel 3 lid 2 laat de mogelijkheden tot wijziging en/of tussentijdse beëindiging op de voet van artikel 10 onverlet.
- 3.6 De duur van deze Overeenkomst kan worden verlengd. Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een door Partijen gezamenlijk ondertekende verklaring.
- 3.7 Deze Overeenkomst eindigt in ieder geval van rechtswege met de sluiting door de Partijen van een koop- en realisatieovereenkomst.

Artikel 4. Projectorganisatie

- 4.1 Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering van de in deze overeenkomst genoemde werkzaamheden en activiteiten in het kader van het onderzoek als bedoeld in artikel 3 lid 2 een projectgroep vormen, waarin vertegenwoordigers van de gemeente en de initiatiefnemer zitting hebben.
- 4.2 Partijen streven naar continuïteit in de projectgroep en zullen in dit verband zoveel mogelijk zorgdragen voor vaste gesprekspartners.
- 4.3 Van het overleg tussen Partijen in de projectgroep worden notulen opgesteld door de Initiatiefnemer.

Artikel 5. Werkzaamheden Gemeente

- 5.1 Inspanningsverplichting tot het bewerkstelligen van bestuurlijk draagvlak voor het Project.
- 5.2 De beschrijving van de kwaliteit en de wijze van inrichting van de openbare ruimte in verband met de Realisatie van het Project.
- 5.3 Opstellen koop- en realisatieovereenkomst voor de realisatie van het Project en overige vastgestelde doelstellingen.

Artikel 6. Werkzaamheden initiatiefnemer

- 6.1 Ontwerp Voorontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).
- 6.2 Aanvragen omgevingsvergunning.
- 6.3 Uitwerken Technisch Ontwerp (TO).
- 6.4 Opstellen planning met de beoogde termijnen voor het maken van het VO, DO, bestek en begroting, werktekeningen en vergunningen.

Artikel 7. Werkzaamheden voor partijen gezamenlijk

- 7.1 De Gemeente zal na ondertekening van de Overeenkomst, een Stedenbouwkundig Matenplan opstellen voor het gehele plangebied van het DEK-terrein, inclusief het plangebied van de CPO. Het Stedenbouwkundig Matenplan dient de uitgangspunten en randvoorwaarden te bevatten voor de verdere planvorming en realisatie van het gehele DEK-terrein, inclusief het plangebied van de CPO.
- 7.2 Het Stedenbouwkundig Matenplan dient tenminste te bestaan uit de volgende onderdelen:
 - a. begrenzing van de uitgeefbare bouwkavels en het openbaar gebied;
 - b. kavelafmeting uitgeefbare bouwkavels;
 - c. weergave/beschrijving van het Project;
 - d. voorlopige Inrichting van het Openbaar Gebied waarbij o.a. wordt ingegaan op bereikbaarheid en parkeren, straten en wegen, groenvoorziening en waterberging en waterafvoer.
- 7.3 Na overeenstemming over het plangebied van de CPO zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Matenplan zal dit worden voorgelegd aan het college. Het college stelt het Stedenbouwkundig Matenplan voor het DEK-terrein vast.
- 7.4 Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Matenplan vindt overleg plaats tussen partijen over het aanvragen van een omgevingsvergunning en de nog overeen te komen koop- en realisatieovereenkomst voor de realisatie van het Project.

- 7.5 Partijen zullen, na vaststelling van het Stedenbouwkundig Matenplan voor het gehele DEK-terrein toewerken naar een koopovereenkomst waarin de afspraken voor de realisatie van het Project zullen worden vastgelegd. De gemeente zal hierbij als penvoerder optreden.

Artikel 8. Kosten

- 8.1 Alle kosten, verband houdende met de werkzaamheden die de gemeente ingevolge van artikel 5 dient te verrichten, komen voor rekening van de gemeente.
- 8.2 Alle kosten, verband houdende met de werkzaamheden die de initiatiefnemer ingevolge artikel 6 dient te verrichten, komen voor rekening van de initiatiefnemer.
- 8.3 Alle kosten, verband houdende met de werkzaamheden die Partijen ingevolge artikel 3 lid 2 dienen te verrichten, zullen Partijen aanvullende afspraken maken.
- 8.4 Voor financiële zaken waarin deze Overeenkomst niet voorziet zullen Partijen aanvullende afspraken maken.

Artikel 9. Rol gemeenteraad en positie gemeente in de Overeenkomst

- 9.1 Initiatiefnemer erkent dat de Gemeente in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met Initiatiefnemer c.q. met haar verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende het Project. Tevens behoudt de gemeente haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de uit het Project voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst, zodat de initiatiefnemer niet het recht heeft om de Gemeente aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten. De Gemeente is gerechtigd om indien externe omstandigheden, zoals bijvoorbeeld inspraakreacties, bezwaren, en/of zienswijzen van derden, een stellingname van andere overheidsinstanties, uitspraken van de bestuursrechter, gewijzigde regelgeving en/of beleid van andere instanties dan de gemeente, daartoe haar medewerking aan het Project te beëindigen zonder aansprakelijk te kunnen worden gesteld voor de schade die de Initiatiefnemer hierdoor eventueel lijdt. De Gemeente kan voorts niet aansprakelijk worden gesteld voor schade als gevolg van procedurele gebreken in de voor het Project benodigde procedures, tenzij deze het gevolg zijn van (grote) nalatigheid dan wel opzet aan de kant van de Gemeente dan wel door haar ingeschakelde derden.

Artikel. 10 Wijziging en beëindiging van de Overeenkomst

- 10.1 Deze Overeenkomst kan slechts tussentijds worde gewijzigd indien Partijen daarover overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts van kracht indien deze schriftelijk tussen Partijen is vastgesteld.
- 10.2 Ingeval een der Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de andere partij te ontbinden met inachtneming van een redelijke termijn.
- 10.3 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten.
- 10.4 Partijen verklaren dat indien de Overeenkomst eindigt zonder dat er een koop- en realisatieovereenkomst is gesloten, zij over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben, uitgezonderd eventueel nog verschuldigde betalingen op grond van artikel 8, en dat de gemeente niet gehouden is om nog medewerking te verlenen, in welke vorm dan ook, aan enig bouwplan van de initiatiefnemer voor het Plangebied.

Artikel 11. Overdracht contractpositie

- 11.1 Initiatiefnemer is, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Gemeente, niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen, aan derden over te dragen.

Artikel 12. Geschillen

- 12.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst en/of documenten, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 12.3 Geschillen die uit deze Overeenkomst voortvloeien en die niet in der minne beslecht kunnen worden, zullen aan de ter zake bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 13. Slotbepalingen

- 13.1 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van de burgemeester en wethouders, tenzij in deze Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders wordt bepaald.
- 13.2 De overwegingen en de bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Artikel 14. Bekendheid met de Overeenkomst

- 14.1 Partijen verklaren, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis te hebben genomen van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst en dat de gevolgen hen voldoende voor ogen staan.

Artikel 15. Bijlagen

- 15.1 De volgende bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst:
1. Plangebied DEK-terrein Medemblik
 2. Spelregels CPO-project DEK-terrein Medemblik
 3. Plan van Aanpak CPO DEK-terrein d.d. 26-11-2018

Aldus overeengekomen in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Wognum,

d.d.

De initiatiefnemer,
Namens deze,

De Gemeente,
Namens deze,

.....
.....

A. van Langen
Wethouder