

Intentieovereenkomst woningbouwproject Groenvliet te Standdaarbuiten

De ondergetekenden:

1. **De Gemeente Moerdijk**, publiekrechtelijk rechtspersoon, gevestigd aan de Pastoor van Kessellaan 15, 4761 BJ te Zevenbergen, op grond van artikel 171, lid 1, van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.J. Moerkerke, burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van (datum), (kenmerk) van het College van Burgemeester en wethouders, hierna genoemd "**de Gemeente**";

En:

2. **Jansen Bouwontwikkeling B.V.**, gevestigd aan de Bijsterhuizen 3161, 6604 LV te Wijchen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 10032658, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer J.M.H.M. Jeukens, hierna genoemd "**Jansen Bouwontwikkeling**";

De Gemeente en Jansen Bouwontwikkeling tezamen, hierna verder aan te duiden als: "**Partijen**".

Overwegende dat:

- a) Jansen Bouwontwikkeling de eigenaar is van de kadastrale percelen: gemeente Standdaarbuiten, sectie I, nummers 391, 291 en 466, plaatselijk gelegen tussen de Markweg en de Vlinderbuurt aan de rand van de kern Standdaarbuiten;
- b) Jansen Bouwontwikkeling heeft bij de Gemeente een plan ingediend voor de realisatie van in totaal 69 woningen, welke nog onderverdeeld worden in de bouw van sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen (met een prijs tot maximaal € 225.000,-) middeldure koopwoningen (tot NHG grens), huurwoningen en dure koopwoningen (conform prijspeil januari 2024);
- c) het bouwplan gerealiseerd moet gaan worden op de onder a genoemde percelen;
- d) de Gemeente haar medewerking wenst te verlenen aan het bouwplan van Jansen Bouwontwikkeling;
- e) de Gemeente de eigenaar is van het kadastrale perceel: gemeente Standdaarbuiten, sectie I, nummer 455;
- f) de Gemeente als voorwaarde voor de ontwikkeling stelt dat de bestemming van het gemeentelijke perceel sectie I, nummer 455 (deels) gewijzigd dient te worden. Alvorens de bestemming te wijzigen zal onderzocht worden wat de juiste bestemming voor het gewenste gebruik van het betreffende perceel is.
- g) partijen hiertoe met elkaar een Intentieovereenkomst willen sluiten en indien daaruit voortvloeiend wordt geconcludeerd dat er sprake is van een haalbaar plan, partijen zullen overgaan tot het sluiten van een Locatieontwikkelingsovereenkomst.

Partijen verklaren het volgende:

Partijen zullen in samenspraak en in samenwerking met elkaar een onderzoek doen en voorbereidende maatregelen nemen naar de haalbaarheid van het realiseren van het bouwplan van Jansen Bouwontwikkeling (69 woningen in totaal) op de kadastrale percelen:

Gemeente Standdaarbuiten sectie I, nummers 391, 291 en 466, alle percelen zijn gelegen tussen de Markweg en de Vlinderbuurt te Standdaarbuiten, hierna genoemd "**het initiatief**".

De locaties zijn weergegeven op de als **bijlage 1** toegevoegde tekening.

Beleidskaders en uitgangspunten:

Voor het realiseren van het bouwplan zal -naast de wettelijke kaders- gelden:

- Het voorgenomen nieuwe Omgevingsplan;
- Het principeverzoek "Ontwikkeling locatie Markweg – Molendijk te Standdaarbuiten" (d.d. 18 oktober 2022);
- P 212 Startdocument Groenvliet Standdaarbuiten april 2024
- Nota Grondbeleid (met name de Nota Kostenverhaal).

Artikel 1 Doelstelling en randvoorwaarden

1. Het doel van deze overeenkomst is dat Partijen willen onderzoeken in hoeverre zij kunnen komen tot een haalbaar en inpasbaar woningbouwplan voor het plangebied.
2. Partijen gaan gezamenlijk de integrale randvoorwaarden voor de realisatie van het bouwplan van Jansen Bouwontwikkeling opstellen ten aanzien van de volgende aspecten:
 - Stedenbouw (de situering van de bebouwing en de openbare ruimte);
 - Massa (hoogte, breedte en diepte);
 - Programma (woning, woningsoort en woningtypes);
 - Parkeren, verkeer en vervoer;
 - De inrichting van de openbare ruimte;
 - Gebruiks- en belevingswaarde;
 - Faseerbaarheid van de ontwikkeling en realisatie;
 - Toekomstig beheer openbare ruimte;
 - Markttaxatie ten behoeve van de ontsluitingsweg; en
 - Financiële randvoorwaarden.Bij het opstellen van de integrale randvoorwaarden heeft de gemeente voornamelijk een faciliterende en toetsende rol.
3. Indien de uitkomsten van het onderzoek inclusief de integrale randvoorwaarden aantonen dat de gewenste ontwikkeling haalbaar is, zullen Partijen een Locatieontwikkelingsovereenkomst (Anterieure overeenkomst) opstellen. Deze zal samen met het Definitief ontwerp stedenbouwkundig plan ter besluitvorming voorgelegd worden aan het college en de gemeenteraad. Na positieve besluitvorming zal gestart worden met de procedure wijziging omgevingsplan.

Artikel 2 Uitgangspunten

1. In het kader van deze overeenkomst zullen Partijen op basis van exclusiviteit met elkaar overleggen met de bedoeling om te trachten overeenstemming te bereiken over al hetgeen ieder van hen van belang acht in het kader van de ontwikkeling van het initiatief, daarbij gelden de navolgende basisuitgangspunten:
 - a. Beleidskaders
Als basis voor de uitwerking van het plan, geldt het document "P212 Startdocument Groenvliet Standdaarbuiten", welke als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht;
 - b. Planologische procedure
De gemeente heeft in de ontwikkeling slechts een faciliterende rol. Dit houdt in

dat de planologische procedure voor het plangebied voor rekening en risico van ontwikkelaar komt. De gemeente zal zich inzetten voor een soepel planproces en zal tevens een rol spelen in het communicatieproces met zowel omgeving als andere betrokkenen.

c. Omgevingsplan

De Gemeente is eigenaar van het kadastrale perceel gemeente Standdaarbuiten, sectie I, nummer 455. Voor de ontwikkeling dient de bestemming van het gemeentelijke perceel kadastraal bekend gemeente Standdaarbuiten, sectie I, nummer 455 deels te worden gewijzigd. De betreffende wijziging van de bestemming zal gelijktijdig worden meegenomen in de procedure wijziging Omgevingsplan. Alvorens de bestemming te wijzigen zal onderzocht worden wat de juiste bestemming voor het gewenste gebruik van perceel kadastraal bekend gemeente Standdaarbuiten, sectie I, nummer 455 zal worden, mede teneinde de planontwikkeling van Jansen Bouwontwikkeling mogelijk te maken. In de locatieontwikkelingsovereenkomst zullen hierover verdere afspraken gemaakt worden.

2. Ieder van Partijen zal zich naar redelijkheid inspannen om bedoelde overeenstemming te bereiken door middel van voortvarend en constructief overleg.

Artikel 3 Locatie-ontwikkelingsovereenkomst

Tijdens de looptijd van de onderhavige overeenkomst zullen Partijen ook overleggen over de voorwaarden en bepalingen van de Locatie-ontwikkelingsovereenkomst ten behoeve van het uiteindelijke plangebied. Deze overeenkomst zal de afspraken tussen Partijen regelen, onder meer voor wat betreft:

- a. afspraken/regelingen omtrent eventuele potentiële belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling in verband met archeologie, flora en fauna, bodemkwaliteit etc.;
- b. de kaders voor de planologische procedure, waaronder mede begrepen: de begrenzing van het plangebied, de eventuele fasering etc.;
- c. de (gemeentelijke) inrichtings- en kwaliteitseisen voor de toekomstige openbare ruimte binnen het plangebied;
- d. afspraken/regelingen over het woningbouwprogramma, waarbij de Woondeal West-Brabant West die de gemeente heeft gesloten met de Provincie als uitgangspunt geldt. Dit betekent dat er in het plan een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd moet worden onderverdeeld in de bouw van 30% sociale huurwoningen, 37% betaalbare woningen onderverdeeld in de volgende categorieën: goedkope koopwoningen (met een prijs tot maximaal € 275.000,-), middeldure huurwoningen, middeldure koopwoningen (tot NHG grens) en 33% dure koopwoningen (conform prijspeil januari 2024). De precieze verdeling van de betaalbare koopwoningen in goedkope koopwoningen, middeldure huurwoningen en dure koopwoningen, wordt nader uitgewerkt in de locatieontwikkelingsovereenkomst;
- e. bij het realiseren van betaalbare koopwoningen kan eventueel gewerkt worden met koopconstructies. Waarbij de achterliggende gedachte is dat niet alleen bij de eerste verkoop van de koopwoning deze betaalbaar is, maar dat ook bij een volgende en evt. daaropvolgende verkoop blijft. De voorkeur van de gemeente gaat daarbij uit naar een regeling als Koopgarant (van Stichting OpMaat), maar een soortgelijke regeling met gelijkwaardige bepalingen is ook mogelijk.
- f. aansluitingen op de openbare ruimte;
- g. het voorbehoud van publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente;
- h. planning;
- i. alle overige aangelegenheden die redelijkerwijs door ieder van Partijen aan de orde (kunnen) worden gesteld;

- j. het (gemeentelijk) kostenverhaal zoals opgenomen in de nota grondbeleid alsmede overige gemeentelijke kosten welke voor rekening van ontwikkelaar komen (zie **Startdocument P212 Groenvliet Standdaarbuiten – bijlage 2**);
- k. voorafgaand aan het ondertekenen van de overeenkomst is juridisch ingekaderd dat voorgestelde uitvoering niet strijdig is met wet- en regelgeving op het gebied van inkoop en aanbesteding.

Artikel 4 Overleg en planning en overlegstructuur

1. In het kader van de uitvoering van de onderhavige overeenkomst zullen Partijen hun overleg voeren in een overlegstructuur, zoals Partijen nader zullen overeenkomen.
2. Ten behoeve van de voortgang is een planning vastgesteld (zie **Startdocument P212 Groenvliet Standdaarbuiten – zie bijlage 2**) en ieder van Partijen zal de in de planning vastgelegde tijdsduur voor de te verrichten werkzaamheden in acht nemen. Indien de planning door overschrijding aanpassing behoeft zal de meest gereede Partij hiervoor een voorstel aan de wederpartij voorleggen. Ongeacht het bepaalde in dit artikel zullen Partijen het bepaalde in artikel 7 (duur van de overeenkomst) in acht nemen.

Artikel 5 Kosten

1. Gedurende de looptijd van de onderhavige overeenkomst draagt ieder van Partijen zijn eigen kosten.
2. Kosten voor de gemeente voor het inschakelen van externe adviseurs ten behoeve van de onderzoeken omtrent de haalbaarheid worden vergoed door Jansen Bouwontwikkeling. Alvorens de kosten in rekening worden gebracht worden ze aan Jansen Bouwontwikkeling schriftelijk geoffreerd. Na schriftelijke goedkeuring door Jansen Bouwontwikkeling wordt opdracht verleend.
3. De gemeente is bevoegd door haar gedurende de samenwerking in de overige fasen (ontwerp, uitvoerings-, en afrondingsfase) te maken kosten door te berekenen aan Jansen Bouwontwikkeling. In de locatie-ontwikkelingsovereenkomst worden hierover nadere afspraken gemaakt.
4. De ontwikkelaar en de gemeente kunnen afspreken om (een gedeelte van de) onderzoeken die de ontwikkelaar laat uitvoeren, gelijktijdig te laten uitvoeren voor het perceel kadastraal bekend gemeente Standdaarbuiten, sectie I, nummer 455. Bij het maken van deze afspraken worden gelijktijdig afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten van de betreffende onderzoeken.

Artikel 6 Overdracht rechten en verplichtingen

Alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zijn persoonlijk en zonder schriftelijke toestemming van de andere partij niet overdraagbaar.

Artikel 7 Looptijd Intentieovereenkomst

De looptijd van de Intentieovereenkomst is gekoppeld aan het go/no go-besluit van de gemeenteraad bij de afronding van de initiatieffase, tot de in artikel 3 bedoelde Locatieontwikkelingsovereenkomst tot stand is gekomen. Partijen streven ernaar om in Q1 van 2025 de LOO en het Definitief ontwerp Stedenbouwkundig plan door de raad te laten vaststellen.

Artikel 9 Beëindiging Intentieovereenkomst

Deze overeenkomst kan door beide partijen schriftelijk worden beëindigd, indien ondanks de redelijkerwijs over en weer te verwachten inspanningen:

1. geen goedkeuring van het college en/of de gemeenteraad van de gemeente wordt verkregen op het haalbaarheidsonderzoek, en/of;
2. geen definitieve overeenstemming wordt bereikt over de inhoud van de Locatieontwikkelingsovereenkomst dan wel deze overeenkomst niet door het college en/of gemeenteraad van de gemeente wordt goedgekeurd, en/of;

3. tijdens de looptijd van deze overeenkomst zodanige tegenstellingen blijken dat een verdere vruchtbare samenwerking onmogelijk is, en/of;
4. Jansen Bouwontwikkeling in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of anderszins het vrije beheer over haar vermogen verliest;
5. na onafhankelijk advies voor beide partijen blijkt dat een aanbesteding of openbare inschrijving noodzakelijk is of dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Artikel 10 Algemene voorwaarden

Door partijen gebezigde algemene voorwaarden (onder welke naam ook) zijn op deze overeenkomst en op de uit deze overeenkomst voortvloeiende overeenkomst(en) niet van toepassing, tenzij uit deze overeenkomst of de uit deze overeenkomst voortvloeiende overeenkomst(en) anders mocht blijken.

Artikel 11 Wijziging van de Intentieovereenkomst

Een wijziging van deze overeenkomst is slechts van kracht indien daartoe door de beide partijen schriftelijk wordt besloten en waarbij vervolgens een Allonge op deze overeenkomst tot stand komt.

Artikel 12 Slotbepalingen

- a) Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing;
- b) Eventuele geschillen, waaronder begrepen interpretatiekwesties van deze overeenkomst, zullen in eerste instantie in minnelijk overleg door beide partijen worden beslecht. Indien voornoemd minnelijk overleg tussen partijen niet slaagt (ongeacht de oorzaak en door welke partij) staat het de aangewezen partij vrij om een procedure bij de bevoegde rechtbank te beginnen;
- c) Deze intentieovereenkomst dient binnen vier weken na het Collegebesluit, waarbij is besloten om deze overeenkomst aan te gaan, te worden ondertekend door Jansen Bouwontwikkeling. Indien deze overeenkomst niet binnen de hiervoor genoemde termijn is ondertekend, wordt het aanbod van de gemeente tot het aangaan van deze overeenkomst ingetrokken en kan Jansen Bouwontwikkeling geen rechten meer ontlenen aan het eerdere aanbod van de gemeente tot het aangaan van deze overeenkomst en de door de gemeente aangeboden onderhavige overeenkomst; en
- d) Voor zover de tekst en/of inhoud van de bijlagen afwijkt van deze overeenkomst prevaleert de tekst en de inhoud van de onderhavige overeenkomst.

Aldus in tweevoud overeengekomen te:

Zevenbergen,.....2024

Wijchen,.....2024

Gemeente Moerdijk,

Jansen Bouwontwikkeling,

De heer A.J. Moerkerke, burgemeester

De heer J.M.H.M. Jeukens (Directie)

Bijlagen:

Bij deze Intentieovereenkomst behoort de volgende bijlagen:

- 1 Tekening
- 2 Startdocument inclusief bijbehorende bijlagen

CONCEPT