

Van: [REDACTED]

Verzonden: 10-05-2023 13:58

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: IOK Bab Oost versie JS 10mei23

Ha [REDACTED]

Ik heb het voorbeeld van [REDACTED] gehad. Dat was van een ander project dus die info heb ik verwijderd.

Ik heb de IOK bewerkt en wat opmerkingen bijgeplaatst. Zie bijlage.

Heb je morgen rond 13.00 nog tijd om te bellen? Dan kan ik toelichting geven op mn opmerkingen/vragen.

Groet, [REDACTED]

Naam Initiatief: Bergambacht Oost

Status:

Versie nr. :

Datum:

INTENTIEOVEREENKOMST

Partijen:

Gemeente Krimpenerwaard, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx, krachtens het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard d.d. en de machtiging van de burgemeester d.d., hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

Erik van Erk Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Rhoon, 3161EA, Achterdijk 5, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 57665907, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] algemeen directeur, hierna te noemen: "**De initiatiefnemer**";

(hoe vastleggen dat er andere eigenaren zijn? [REDACTED] zei dat ze ontwikkelcombinatie maken toch? Is dat daarmee juridisch geborgd? Dan is de IOK met de ontwikkelcombinatie

De Gemeente en de initiatiefnemer worden hierna ieder afzonderlijk ook wel aangeduid als "**Partij**" en gezamenlijk als "**Partijen**",

Overwegen het volgende:

- Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om haar medewerking bij een nadere verkenning van de haalbaarheid van haar initiatief;
- Collegewerkprogramma / bouwen langs randen kernen?
- Woonvisie (concept) opgave 4000, ook buiten kernen.
- De gemeente bevestigt met de ondertekening van deze overeenkomst haar medewerking aan de verkenning van het initiatief, mits het verhaal van de kosten die zij in deze fase maakt is verzekerd door het maken van afspraken hierover met de initiatiefnemer;
- Gemeente en de initiatiefnemer vinden het wenselijk hun afspraken, de doelen en de rollen in de verkenning vast te leggen en voor dit doel deze overeenkomst met elkaar aan te gaan.

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

De doelstelling van deze overeenkomst is het vastleggen van de intentie van Partijen om de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling op de Locatie, te onderzoeken en daarbij in kaart te

brengen of woningbouw haalbaar is binnen de in bijlage 2 omschreven kaders en zo ja, onder welke voorwaarden woningbouw gerealiseerd kan worden.

Artikel 2 Resultaten haalbaarheidsonderzoek

In het kader van het Project worden de volgende producten (resultaten) opgeleverd:

A: door de initiatiefnemer:

1. Een woningbouwprogramma (aantallen en typen/prijsklasse woningen en fasering van de woningbouw), waarbij rekening wordt gehouden met de Woonvisie en het aspect parkeren wordt uitgewerkt op basis van de gemeentelijke parkeernota, aan de hand waarvan de financiële randvoorwaarden voor het realiseren van het Project worden bepaald.
2. Een onderzoek naar de stedenbouwkundige en landschappelijke haalbaarheid/inpassing van het Project, waarbij rekening wordt gehouden met de ter zake toepasselijke provinciale regelgeving en provinciaal beleid.
3. Een onderzoek naar de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptie met betrekking tot het Project met toepassing van het Handboek Duurzaamheid

B: door de Gemeente:

1. Een voorkeursprogramma woningbouw (aantallen, en soorten/prijsklasse woningen), rekening houdend met de Woonvisie.
2. Een inventarisatie van eventuele pacht-, gebruiks- of andere zakelijke overeenkomsten dan wel rechten met betrekking tot het gebruik van desbetreffende grond.
3. Een onderzoek naar de toepasselijke planologische procedure in het licht van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en het verkrijgen van medewerking aan de toekomstige planologische wijziging met het oog op het realiseren van het Project.
4. Een verkennend onderzoek naar de ontsluitingsmogelijkheden van het Zoekgebied met een voorkeursvariant.
5. Financieel onderzoek naar de hoogte van het benodigde voorbereidingskrediet voor de Startfase, de hoogte van de benodigde investeringen voor onder andere het verplaatsen van de op/nabij? De Locatie aanwezige volkstuinen.
6. Een onderzoek dat een antwoord geeft op de vraag of de aanwezige garageboxen al dan niet onderdeel uitmaken van het Zoekgebied.

C; door Partijen gezamenlijk:

Het maken van een participatieplan, waarvan deel uitmaakt het oprichten van een werkgroep met een representatieve samenstelling van inwoners en andere betrokkenen.

Artikel 3 Stappenplan samenwerking en onderzoek Verkenning

1. De verkenning is gestart op XXX en eindigt inclusief de besluitvorming uiterlijk op de einddatum van deze overeenkomst als bedoeld in artikel 2, lid 2. De verkenning wordt uitgevoerd in de volgende stappen met vermelde (globale) tijdsplanning waarbinnen de genoemde producten worden opgeleverd:

Stap nr.	Omschrijving	Op te leveren product	 voor	Vastgesteld voor
-------------	--------------	-----------------------	---	---------------------

1	Ruimtelijk concept	Plan visie		
2	Intentieovereenkomst Gemeente en Initiatiefnemer	Intentie Overeenkomst		
3	Plan van Aanpak uitvoering	Uitvoering PvA Samen Doen		
4	Transformatie kader, Uitgangspunten (Integrale ontwikkeling/waterstaatbelang /dijkbeheer/woningbouwprogr ammering) en milieu	Nota van Uitgangspunten		
5.	Stedenbouwkundig plan	Stedenbouwkundig plan		
6.	Uitgangspunten samenwerkingsovereenkomst , waaronder – onder meer - overdracht openbaar gebied, planschade en anterieure kosten.	Uitgangspunten samenwerkingsovereenkomst		

2. Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twaalf (12) weken na het verkrijgen van een go, vindt tussen Partijen besluitvorming plaats over de eventueel te sluiten samenwerkingsovereenkomst

Qua rollen en proces, intaketafel /omgevingstafel?

Artikel 4 Rollen en verantwoordelijkheden

Partijen spreken over de rol en taakverdeling bij de uitvoering van het in artikel 3, genoemde stappenplan het volgende af:

Stap	Taak en rol initiatiefnemer	Taak en rol gemeente
Stap 1	Initiatief	Toetsend
Stap 2	Concept opmaken en contractspartner	contractspartner
Stap 3	Uitvoeren Samen Doen	Faciliterend
Stap 4	Initiatief opstellen Nota van uitgangspunten	Besluitvormend (raad)
Stap 5	Initiatief en opstellen stedenbouwkundig plan	Besluitvormend (raad)
Stap 6	Instemmen met uitgangspunten samenwerking	Opstellen uitgangspunten

Communicatie rondom besluitvorming IOK. Incl brief door [] aan stakeholders.

Participatie tijdens haalbaarheidsonderzoek

Afstemming provincie. Gezamenlijk optrekken. Wie in the lead? Gemeente ivm andere locaties in nabije toekomst? Of beiden een afzonderlijk traject richting PZH? PZH ivm toestemming buiten kernen bouwen en verkeer/aansluiting N210. = verschillende verantwoordelijken binnen PZH?

Specifiek benoemen omdat in kaders nadrukkelijk als risico benoemd: waterwingebied. Afstemming stakeholders en uitzoeken regelgeving. Actie []

Artikel 5 Organisatie

Voor de verkenningfase, volgend na ondertekening van deze intentieovereenkomst, spreken partijen af dat de volgende personen hierbij zijn betrokken:

Gemeente

	Naam	Functie
Bestuurder	R. (Ria) Boere	Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling
		Teammanager ARO
		Adviseur ARO
Medewerker		Projectleider
Medewerker		Projectondersteuner

Hoe concreet maken? Rolverdeling intern ARO / Projecten? Na intentie = Projecten in the lead. Wel nadrukkelijk om ARO breed te betrekken bij keuzes en uitwerking

Initiatiefnemer

	Naam	Functie
Bestuurder		Directeur/partner

1. Mochten personele wisselingen zich voordoen, informeren partijen elkaar hierover zo spoedig mogelijk;
2. Initiatiefnemer verzorgt de agenda en de verslaglegging van de te voeren overleggen en de tijdige verzending ervan aan de deelnemers.

Artikel 6 Derde partijen

Initiatiefnemer verplicht zich tot het tijdig informeren en betrekken van stakeholders en omwonenden bij haar initiatief en stelt hiervoor een aanpak op.

Artikel 7 Kosten gemeente

Initiatiefnemer betaalt binnen 10 dagen na ondertekening van deze overeenkomst een bedrag van € XXXX,- als bijdrage in de gemeentelijke kosten door dit bedrag over te maken op rekening nr. IBAN NL75BNGH 0285 1642 60 onder vermelding van bijdrage kosten "plankosten verkenning Bergambacht Oost". Bij dit bedrag is uitgangspunt dat de verkenning inclusief de besluitvorming als bedoeld in artikel 2, lid 1, maximaal tot 31 december 2024 duurt, te rekenen vanaf de in artikel 3, lid 1 vermelde datum van de start van de verkenning. Ingeval van een verlenging van deze overeenkomst, die dient te voldoen aan het gestelde in artikel 2, lid 2, zal de gemeente de hiermee gemoeide bijdrage in de gemeentelijke kosten bij initiatiefnemer in rekening brengen.

Verwijzen naar objectieve plankostenscan.

Afstemmen intern

Duidelijk opknippen van gemeentelijke kosten in deze fase van haalbaarheidsonderzoek en kosten die na 'go' gemaakt worden. Die laatste in AOK?

Artikel 8 Vertrouwelijkheid

Deze intentieovereenkomst is een openbaar document.

Partijen zullen eerst de inhoud van deze overeenkomst (of delen daarvan) met derden delen nadat zij het voornemen hiertoe met elkaar hebben gedeeld. De inhoud van eventuele persberichten en dergelijke zullen eerst tussen partijen worden afgestemd alvorens deze aan externe partijen worden kenbaar gemaakt

Artikel 9 Overdracht contractpositie

Het is een Partij toegestaan haar contractpositie, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

Artikel 10 Bevoegd orgaan gemeente

Als ter uitvoering van deze overeenkomst een besluit of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

Artikel 11 Primaat publiekrechtelijke taken en bevoegdheden gemeente

1. Het in deze overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke verplichtingen van de gemeente c.q. de uitoefening van aan de Gemeente toekomende bevoegdheden onverlet. De in deze overeenkomst voor de Gemeente opgenomen inspanningsverplichtingen worden uitgevoerd met inachtneming van haar publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden.
2. Uitvoering van deze publiekrechtelijke taken door de Gemeente kan niet leiden tot een toerekenbaar tekortschieten.

Artikel 12 Duur van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en eindigt:
 - a. Op het moment dat één of beide Partijen op grond van de resultaten van de verkenning als bedoeld in artikel 3 hierna concludeert/concluderen dat een ontwikkeling (vooralsnog) onwenselijk is dan wel niet tot de mogelijkheden behoort en dit schriftelijk bevestigen (partijen besluiten tot een no-go); of
 - b. Op het moment dat Partijen op grond van de resultaten van de verkenning als bedoeld in artikel 3 (sub 4, 5 en 6) hierna gezamenlijk concluderen tot vaststelling van de in artikel 3 lid 1 genoemde documenten (partijen besluiten tot een go);
2. De besluitvorming tussen Partijen bij deze overeenkomst over onderdeel a of b van lid 1 hiervoor (de zogenaamde "go-no go fase") vindt uiterlijk op 31 december 2024 plaats. Na deze datum vervalt deze overeenkomst, tenzij partijen een verlenging zijn overeengekomen. Partijen kunnen met wederzijdse instemming besluiten deze overeenkomst te verlengen mits hiertoe wordt besloten uiterlijk één maand voor de voornoemde einddatum. De afspraak over een verlenging omvat in ieder geval een nieuwe einddatum van de overeenkomst, afspraken over de wederzijdse inzet en rollen en een nadere financiële bijdrage van initiatiefnemer.
3. Als Partijen besluiten tot een no-go danwel niet besluiten tot een go als genoemd in artikel 2 lid 1 sub b of een verlenging als bedoeld in artikel 1 lid 2, kan geen van Partijen het sluiten van een overeenkomst eenzijdig afdwingen.
4. Ieder van Partijen heeft het recht om bij aangetekend schrijven deze overeenkomst te ontbinden als de andere Partij zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst niet nakomt en deze niet-nakoming de andere Partij te verwijten valt.

5. De Gemeente is gerechtigd om de overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen ingeval van faillissement of surseance van betaling van de initiatiefnemer.
6. Als deze overeenkomst eindigt op grond van het bepaalde in lid 1 onder a zal initiatiefnemer jegens de Gemeente geen rechten kunnen doen gelden op vergoeding van eventuele kosten, rente en schade, in welke vorm dan ook.
7. De besluitvorming tussen Partijen bij deze overeenkomst over onderdeel a of b van lid 1 hiervoor (de zogenaamde “go-no go fase”) vindt uiterlijk ten tijde van de laatste raadsvergadering voor 31 december 2024 plaats of zoveel eerder of later dat Partijen overeenstemming bereiken zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 hierna.
8. De besluitvorming als genoemd in lid 2 betreffende de in artikel 3 lid 1 genoemde documenten zal als volgt plaatsvinden:
- a. Nadat de in artikel 6 lid 1 genoemde documenten zijn opgesteld worden de documenten vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
- b. De door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde documenten worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad;
- c. Indien door de gemeenteraad wensen of bedenkingen kenbaar worden gemaakt, wordt hiervan zo spoedig mogelijk mededeling gedaan aan initiatiefnemer. Partijen treden dan in overleg om na te gaan of tot een zodanige aanpassing van de documenten kan worden gekomen, dat die aanpassing van de documenten tot wegneming van de door de gemeenteraad geuite wensen en/of bedenkingen kan leiden. Indien tot een aanpassing zoals bedoeld in de vorige volzin kan worden gekomen, vindt het bepaalde in sub a en b overeenkomstige toepassing voor de herziene documenten
- d. Indien de documenten niet door burgemeester en wethouders worden vastgesteld, dan wel, indien in de situatie zoals bedoeld in sub c niet tot aanpassing van de documenten kan worden gekomen, dan wel de aangepaste documenten niet leiden tot vaststelling door burgemeester en wethouders zal het alsdan bereikte negatieve onderzoeksresultaat door burgemeester en wethouders ter kennis van de gemeenteraad worden gebracht.

Tussen Partijen overeengekomen en ondertekend te Krimpenerwaard op2023

Gemeente Krimpenerwaard,

Bestuurder,

.....

.....

1. Situatietekening van het gebied van de verkenning
2. Kaders voor de uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek

CONCEPT