

Van: [redacted]

Verzonden: 08-11-2023 09:58

Aan: [redacted]

CC: [redacted] | BEECKK Ruimtemakers [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Uitnodiging bespreken Intentieovereenkomst

Beste [redacted]

Naar aanleiding van het eerdere contact dat u met [redacted] heeft gehad, wil ik u graag uitnodigen om samen met de gemeente de hoofdpunten voor de Intentieovereenkomst te bespreken. Namens de gemeente zijn [redacted] en [redacted] aanwezig.

De bespreking vindt plaats op 14 november 2023 van 10:15 tot 11:15, in ons kantoor in Stolwijk. Het adres is Dorpsplein 8, 2821 AS, Stolwijk.

In de bijlage vindt u de model intentieovereenkomst en de kaders voor uw locatie.

Wij kijken uit naar een prettig en constructief overleg. Mocht u vragen hebben dan beantwoorden wij die graag.

Met vriendelijke groet,



**Team Advies Ruimtelijke
Ontwikkeling**

[redacted]
Beleidsmedewerker

t. 14 0182

[redacted]

Postbus 512820 AB Stolwijk

Naam Initiatief:

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

., gevestigd te.... ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door hierna te noemen: "**De initiatiefnemer**";

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 woningbouwontwikkeling in het gebied zoals aangegeven in de bijlage (hierna : "het initiatief") ;
- In het coalitieakkoord 2022-2026 "Vitaal vooruit" is opgenomen dat aan de randen van de kernen ruimte voor woningbouw gevonden moet worden.
- In de Woonvisie "Vitale kernen in het groen" (vastgesteld 4 juli 2023) is een woningbouwopgave voor de opgenomen van 4000 nieuwe woningen tot 2040 waarvan een groot deel buiten de bestaande kernen gerealiseerd zal moeten worden;
- Initiatiefnemer en gemeente zijn zich ervan bewust dat voor planontwikkeling nadrukkelijk de instemming van de provincie Zuid-Holland nodig is;
- het initiatief is gelegen in beschermingsgebied X zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland;
- Gemeente en de initiatiefnemer vinden het wenselijk hun doelen, de afspraken, en de rollen in de verkenning vast te leggen en voor dit doel deze overeenkomst met elkaar aan te gaan (hierna: 'de Overeenkomst').

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 in bijlage 1 aangegeven locatie (hierna: de 'Locatie'), te onderzoeken en daarbij in kaart te brengen of woningbouw haalbaar is op de Locatie en binnen de in bijlage 2 omschreven kaders en zo ja, onder welke voorwaarden woningbouw gerealiseerd kan worden.

Artikel 2 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 1 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 4 (lid 4, 5 en 6) hierna gezamenlijk concluderen tot vaststelling van de in artikel 3 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 ten tijde van de laatste raadsvergadering voor **DATUM** plaats of indien Partijen overeenstemming bereiken zoals bedoeld in lid 7. 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 dan wel 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 of ontbinden 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 als genoemd in lid 2 betreffende de in artikel 3 genoemde documenten zal als volgt plaatsvinden:

- a. Nadat de in artikel 3 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 stedenbouwkundige schets en nota van uitgangspunten 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 (de uitkomst, niet de documenten) door burgemeester en wethouders ter kennis van de gemeenteraad worden gebracht.

Artikel 3 Resultaten haalbaarheidsonderzoek

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

A: door de initiatiefnemer:

1. Een participatieplan. Hierin is opgenomen wanneer en op welke wijze (op hoofdlijnen) omwonenden en andere stakeholders (los van de gemeentelijke organisatie) betrokken worden bij het haalbaarheidsonderzoek.
2. Een stedenbouwkundige schets van de ontwikkeling met daarin globaal een beeld van verkaveling, bouwblokken en hoogten (inclusief woningaantallen en segmentering), groen en openbare ruimte, parkeren en ontsluiting.

B: door de gemeente.

3. Een nota van uitgangspunten. Dit is een verdere uitwerking van de kaders die al bij deze intentieovereenkomst zijn vastgelegd. Deze nota geeft duidelijkheid over uitgangspunten die mogelijk aan het eind van deze fase nog niet in de stedenbouwkundige schetsen verwerkt zijn.

Artikel 4 Stappenplan, rollen en verantwoordelijkheden haalbaarheidsonderzoek

1. Het haalbaarheidsonderzoek start met het ondertekenen van deze intentieovereenkomst.
2. Na ondertekening wordt prioriteit gegeven aan het opstellen van het participatieplan. Na overeenstemming over dit plan wordt dit ter kennisgeving aan de gemeenteraad aangeboden.
3. Over communicatie rondom de besluitvorming over deze intentieovereenkomst en het openbaar maken van dit haalbaarheidsonderzoek voor deze Locatie, worden separaat afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer.
4. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van het participatieplan en de stedenbouwkundige schets. De gemeente denkt mee, adviseert en toetst. Uiteindelijk moeten gemeente en initiatiefnemer overeenstemming over deze onderdelen bereiken.
5. Gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van de nota van uitgangspunten. Initiatiefnemer denkt mee en adviseert. Uiteindelijk moeten initiatiefnemer en gemeente overeenstemming over deze nota van uitgangspunten bereiken.
6. Als namens de gemeente het college overeenstemming heeft bereikt met de initiatiefnemer over de genoemde resultaten, worden de stedenbouwkundige schets en de nota van uitgangspunten ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.
7. Bij een positief raadsbesluit (de 'go') worden de plannen verder definitief uitgewerkt. Afspraken daarover worden vastgelegd.
8. Na vaststelling van het definitieve stedenbouwkundig plan stellen partijen een anterieure overeenkomst op, met daarin onder meer afspraken over planologische procedure, voorbereiding bouw – en woonrijp maken.

Artikel 5 Organisatie

Voor de verkenningsfase, volgend na ondertekening van deze Overeenkomst, is een heldere organisatiestructuur nodig. De gemeente richt hiervoor intern een kernteam in onder aansturing van een projectleider. De projectleider is het aanspreekpunt voor initiatiefnemer.

Artikel 6 Kosten gemeente

Initiatiefnemer betaalt een bijdrage voor de gemeentelijke kosten die voor het haalbaarheidsonderzoek gemaakt worden. Na ondertekening van deze overeenkomst betaalt initiatiefnemer binnen 10 dagen na ontvangst van een factuur een bedrag van € XX.XXX,- door dit bedrag over te maken op rekening nr. IBAN NL75BNGH 0285 1642 60 onder vermelding van bijdrage kosten "plankosten verkenning XXXX". Bij dit bedrag is uitgangspunt dat de verkenning inclusief de besluitvorming als bedoeld in artikel 2, lid 1, maximaal tot DATUM 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.

Artikel 7 Openbaarheid

1. Deze Overeenkomst is een openbaar document.
2. 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 8 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 9 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 10 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 11 Overige bepalingen

1. De bijlagen bij deze Overeenkomst maken onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst.
2. Indien er sprake is van onvoorziene omstandigheden, dan kunnen Partijen in onderling overleg deze Overeenkomst aanpassen.
3. Wijzigingen in onderhavige Overeenkomst zullen slechts van kracht zijn, indien zij schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.
4. Indien een of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn of rechtens niet blijken te worden toegepast, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen, die niet rechtsgeldig zijn dan wel rechtens niet kunnen worden toegepast, overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

Artikel 12 Toepasselijk recht en forumkeuze

1. Op deze Overeenkomst is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten en andere handelingen in samenhang met deze Overeenkomst, zullen worden beslecht door de bevoegde burgerlijke rechter te Rotterdam, één en ander met inachtneming van het gestelde in het derde lid.

Tussen Partijen overeengekomen en ondertekend te Krimpenerwaard op2023

Gemeente Krimpenerwaard,

Bestuurder,

.....

.....

BIJLAGEN

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

Kaders

Locatie: Berkenwoude, Oosteinde

Onderstaande kaders zijn opgehaald bij de ambtelijke adviestafel, gehouden op 11 oktober 2023. Deze kaders worden bij de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van deze locatie bekrachtigd.

1.	Omgevingsvisie	- Benut en respecteer de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden bij ontwikkelingen; - - Combineer natuurontwikkeling, biodiversiteit en passende waterpeilen in gebieden met de grootste bodemdaling
2.	Wonen	De segmentering vanuit de woonvisie is als volgt: Huur: - Sociale huur 30% (in samenwerking met een woningbouwcorporatie) - Midden huur: 20% - Dure huur: 5% Koop - Betaalbare koop (tot 350.000) 25% • Waarvan goedkope koop tot 250.000 • Waarvan overig betaalbaar 250.000 tot 355.000 - Dure koop: 20% 60% nulredenwoningen
3.	Stedenbouw	Het is niet gewenst om de wetering, de watergang aan de noordzijde van de ontwikkellocatie, over te steken met deze ontwikkeling. Deze wetering moet een natuurlijke oever hebben en moet beleefbaar zijn.
4.	Landschap	- Randen vormen een zachte, waterrijke en groene overgang naar het landschap; - Landschappelijke patronen, zoals watergangen, kades of rijen knotwilgen zorgen voor verweving van bebouwing en landschap; - Zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap langs landschappelijke structuren zoals sloten handhaven; - De landschappelijke patronen vormen e basis voor de uitbreiding; - Ten noorden van de wetering ligt een weidevogelgebied. Handhaven van de rust en openheid in het gebied, waarbij opgaande beplanting binnen een straal van 300 meter ongewenst is, in verband

		met mogelijke predatoren; - Inrit Oosteinde links naast het agrarische bedrijf zoals de Dreef zelfstandig vormgeven met beplanting en loskoppelen van het perceel door een sloot.
5.	Verkeer	Ontsluiting van deze locatie vraagt verder onderzoek. Mogelijk is één hoofdontsluiting niet voldoende en moet er (minimaal) rekening gehouden worden met een calamiteitenverkeersroute.
6.	Openbare ruimte overig	- Nader onderzoek naar ligging van de aardgastransportleiding. - Aandacht voor aansluiting op het bestaande stelsel riolering op bestaande - Hou rekening met inpassing nutsvoorzieningen als trafo's, hubs en dergelijke grondgebonden voorzieningen.
7.	Sociaal Domein	Neem in het programma in elk geval seniorenwoningen op, waar zorg efficiënt georganiseerd kan worden.
8.	Planvorming moet daarnaast rekening houden met: • Landelijke wet- en regelgeving (zoals het bouwbesluit). • Provinciale wet- en regelgeving. • Omgevingsvisie Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 14 juli 2021) • Woonvisie (vastgesteld door de raad 4 juli 2023) • Parapluplan parkeren Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 29 januari 2019) • Handboek Openbare Ruimte 2023 (vastgesteld door het college 17 januari 2023) • Convenant klimaatadaptief bouwen (vastgesteld door het college 14 april 2020) • Krimpenerwaards Kookboek (vastgesteld door het college 1 september 2020)	