

Van: [redacted]

Verzonden: 28-11-2023 16:24

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted] | BEECKK Ruimtemakers [redacted]

Onderwerp: Definitieve intentieovereenkomst

Beste [redacted]

Naar aanleiding van het gesprek dat u afgelopen donderdag 23 november heeft gehad met mijn collega's, [redacted] en [redacted] stuur ik u de definitieve intentieovereenkomst, de kaders die gelden voor uw locatie en het kaartje van uw locatie.

Zoals afgesproken ontvangen wij graag uiterlijk woensdag 29 november een bevestiging dat u akkoord bent met de intentieovereenkomst.

Mocht u vragen hebben, dan beantwoorden wij deze graag.

Met vriendelijke groet,



**Team Advies Ruimtelijke
Ontwikkeling**

[redacted]
Beleidsmedewerker

t. 14 0182
[redacted]

Postbus 512820 AB Stolwijk





Eigendomsoverzicht Hofland

	Synchroon B.V. Bolton Ontwikkeling BV
	
	Sales Midden – Holland Planontwikkeling B.V.
	
	

Naam Initiatief: **Schoonhoven Hofland**

Status:-

Versie nr.:-

Datum: **28 november 2023**

INTENTIEOVEREENKOMST

Partijen:

Gemeente Krimpenerwaard, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Ria Boere xxx**, krachtens het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard d.d. **19 december 2023** en de machtiging van de burgemeester d.d. **19 december 2023**....., hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

Bolton Ontwikkeling BV-, gevestigd te **Woerden**, kantoorhoudende te **3443 JE Woerden aan de Zegveldse Uitweg 1**.... ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer **30265087f**....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] hierna te noemen: "**De initiatiefnemer**";

en

Synchroon B.V., gevestigd te **Utrecht**, kantoorhoudende te **3521AZ Utrecht, Stadsplateau 14**, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer **24437966**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] 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 (hierna: "de locatie") 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 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 beschermings **categorie 3 Buitengebied gebied 1 / 2 / 3** 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

1. De doelstelling van deze overeenkomst is het vastleggen van de intentie van Partijen om de haalbaarheid van het Initiatief op de in bijlage 1 aangegeven locatie (hierna: de 'Locatie'), te onderzoeken en daarbij in kaart te brengen of het Initiatief haalbaar is op de Locatie en binnen de in bijlage 2 omschreven kaders en zo ja, onder welke voorwaarden het initiatief gerealiseerd kan worden.
2. Als de kaders een haalbaar plan in de weg staan, treden partijen in overleg.

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 31 januari 2025 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 danwel niet besluiten tot een go als genoemd in artikel 2 lid 1 sub b of een verlenging als bedoeld in artikel 2 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. Voor een besluit zoals bedoeld in artikel 2 lid 1b moet er overeenstemming bereikt worden over deze producten. Dat geldt ook voor eventuele afwijkingen van de kaders.:

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 dit Initiatief op 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.
9. Partijen werken samen aan het verkrijgen van instemming van de Provincie Zuid-Holland en stemmen af over de hiervoor te zetten stappen.

Artikel 5 Organisatie

Voor de verkenningfase, 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. Dit bedrag is bepaald op: [REDACTED] XXXX. Dit bedrag wordt in twee gelijke kan in twee termijnen betaald worden. De factuur voor de eerste termijn volgt direct na ondertekening van deze intentieovereenkomst, de factuur voor de tweede termijn volgt na een half jaar.

Initiatiefnemer betaalt binnen 10 dagen na ontvangst van een factuur door dit bedrag over te maken op rekening nr. [REDACTED] onder vermelding van bijdrage kosten "plankosten verkenning Schoonhoven Hofland XXXX". Bij dit bedrag is uitgangspunt dat de verkenning inclusief de besluitvorming als bedoeld in artikel 2, lid 1, 31 januari 2025 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.

In het geval dat de gemeente en initiatiefnemer, op basis van informatie van de provincie Zuid-Holland, binnen een half jaar na de betaling van de eerste respectievelijk de tweede termijn na ondertekening van deze overeenkomst samen concluderen dat een ander tijdspad voor planvorming gewenst is, dan treden partijen in overleg of naar redelijkheid en billijkheid een deel van de bovengenoemde kosten door de gemeente aan initiatiefnemer terug betaald wordt.

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 initiatiefnemer toegestaan haar contractpositie, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente .

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 op2024⁴³

Gemeente Krimpenerwaard,

Bestuurder,

Ria Boere

.....

.....

BIJLAGEN

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

Kaders

Locatie: Schoonhoven, Hofland

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 vastgesteld, bekrachtigd. Als bij de uitwerking blijkt dat deze kaders niet leiden tot een haalbaar plan, dan treden partijen in overleg.

1.	Omgevingsvisie	Het gebied is in de Omgevingsvisie gelegen in het deelgebied: De Lekstreek. Waarden in dit gebied, specifiek voor Schoonhoven, zijn: Klein-stedelijk, Authentiek en Gemoedelijk. Waarden in dit gebied zijn: - Nieuwe bijzondere woonmilieus die passen bij het rustige, landelijke karakter; - Aandacht geven aan groen in de wijken om het landelijke karakter ook in de kernen herkenbaar te maken; - Kijken naar de gevolgen voor het sociale netwerk binnen de kern; <u>Benut innovatieve mogelijkheden die rekening houden met het bodem-watersysteem.</u>
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% nultredenwoningen
3.	Stedenbouw	Het te realiseren programma moet worden afgestemd op andere ontwikkelingen in Schoonhoven: mogelijke ontwikkeling van Schoonhoven Nieuw-West, transformatie bedrijventerrein Schoonhoven-Noord, bestaande wijk Schoonhoven-Noord. Het gebied vormt de overgang van stedelijk gebied naar poldergebied. Mooie kans ontwikkeling waar zeer onderscheidende woonconcepten in het groen ontwikkeld kunnen worden welke nog niet in de Krimpenervaard zijn ontwikkeld.

		Het Hofland wordt gekenmerkt door een eeuwenoude landschappelijke structuur. Hier is aandacht voor nodig (cultuurhistorisch landschap Hofland en de Vlist);
4.		
5	Landschap	Het gaat hier om een open landschap met een regelmatig patroon van smalle watergangen. Bijzondere verkaveling gelinkt aan de Lek. De waardering is hoog met een middeleeuwse ontginning. Dit zien we graag zoveel mogelijk behouden. Rietkragen langs waterlopen behouden. Ambities kade Vinkenpad • Behouden van het bestaande tracé en profiel en de oriëntatie haaks op de kavelrichting; • Behouden van de openheid en het groene karakter, de kade als contramal van het lint: geen bebouwing; • Onverharde kades koesteren en in principe onverhard laten, de toegankelijkheid voor wandelaars handhaven en verbeteren; • Bij de overige, reeds verharde kades de toegankelijkheid voor fietsers handhaven of verbeteren met zo min mogelijk verharding; • Bestaande beplanting langs kades handhaven en zo nodig aanvullen. De kavel langs de Lopikerweg niet bebouwen maar zoveel mogelijk groen inrichten.
AOR		
	Verkeer	Onderzoek hoe de ontsluiting van de locatie vorm gegeven kan worden, waarbij rechtstreekse aansluiting op de N210 niet als realistisch wordt gezien. Deze locatie vereist in elk geval twee ontsluitingswegen. Aandacht voor de impact van N210 op projectgebied. Woningen aan zuidkant van het gebied kunnen geluidshinder gaan ondervinden. Denk na over ruimtelijke/bouwkundige oplossingen. Heb aandacht voor de verbinding / langzame verkeersverbinding met Opweg van de bestaande woonwijk aan de westzijde waardoor de voorzieningen in deze wijk goed bereikbaar wordt gemaakt.

	AOR – overig - Water - Klimaatadaptatie - Riolering - Openbare Ruimte, - o Snippergroen, Bomen / groen / biodiversiteit - o Toegankelijkheid - Circulair, Afval, - Grondbeleid 	Onderzoek de belastbaarheid van AWZI Gelkenes. Ook in samenhang met andere ontwikkelingen in Schoonhoven-Noord. Overweeg om de 3-30-300 regel te hanteren: 3 bomen zichtbaar vanuit elke woning, 30% van de wijk valt in de schaduw van een boom en vanuit elke woning op 300 meter een park/recreatiegebied. In het plan dient rekening gehouden te worden met zowel watercompensatie als verlegging en demping van sloten. Rekening moet worden gehouden met de waterveiligheid. Woningen moeten hoog genoeg zijn om bij eventuele overstroming “naar boven” te kunnen vluchten. De restzetting van de wegen, overige verhardingen, kabel- en leidingstroken en openbaar groen na overdracht van het openbare gebied mag niet meer bedragen dan 0,20 m gedurende een periode van 30 jaar.
SD		
	SD - Zorg, - Sport, - Cultuur, - Gezondheid; - Doelgroepen: ouderen / jongeren / kwetsbare doelgroepen - (sociale) veiligheid - Eenzaamheid, Welzijn 	Er moet verbinding en ontmoeting in de wijk kunnen ontstaan zowel voor oud als jong vanuit de positieve gezondheid bezien, o.a. een natuurspeelplek voor de jeugd .- een beweegtuin en toegankelijke en veilige voetpaden voor de ouderen. Houd rekening met het inpassen van een woonzorgconcept voor ouderen met een WLZ-indicatie. Samenwerking met een zorgpartij is gewenst. Onderzoek of een ‘knarrenhof’ gerealiseerd kan worden.
	Planvorming moet daarnaast rekening houden met: • Landelijke wet- en regelgeving (zoals het bouwbesluit). • Provinciale wet- en regelgeving • <u>Waterschaps wet – en regelgeving.</u> • 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)
--	---