

I N T E N T I E O V E R E E N K O M S T

tussen

G E M E E N T E B R I E L L E

en

Aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V.

betreffende

H E R O N T W I K K E L I N G locatie Reede/Fregat

te

B R I E L L E

Ondergetekenden:

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE BRIELLE, zetelende te Brielle aan het Slagveld 36 (3231 AP), ingevolgde artikel 171 vertegenwoordigd door de heer A.A. Schoon, loco-burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 augustus 2016, nader te noemen: de Gemeente,

en

II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V., statutair gevestigd te Hardinxveld-Giessendam en aldaar kantoor houdende aan de Damstraat 24 (3371 AD), te dezen vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur, de heer R. Biesheuvel, nader te noemen: de Ondernemer,

gezamenlijk hierna te noemen : Partijen;

In aanmerking nemende dat:

- A. De Gemeente eigenaresse is van de voormalige schoollocatie aan de Reede/het Fregat in de wijk Zuurland van Brielle, hierna te noemen: de Locatie, zoals weergegeven op de als Bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte kadastrale kaart met "Reede / Fregat plangebied";
- B. De gemeente en de Ondernemer in april 2006 een intentie- overeenkomst hebben getekend om te komen tot de bouw van 81 koopappartementen;

- C. Dat voor de bouw van de onder B bedoelde appartementen een bestemmingsplan is vastgesteld;
- D. Dat de woningmarkt intussen zodanig is veranderd, dat een herbezinning op de oorspronkelijke plannen noodzakelijk was;
- E. Dat de gemeente in maart 2012 een Woningmarktoriëntatie heeft opgesteld in overleg met marktpartijen op grond waarvan in december 2012 de geactualiseerde Woonvisie door de Gemeente is vastgesteld;
- F. De ontwikkeling op de Locatie zal moeten bijdragen aan de kwaliteit van het aanwezige woonmilieu. Hiertoe behoort een zekere mate van stedelijke bebouwing: kleinschalig, grondgebonden, waarbij ten aanzien van de woningtypologieën de gemeente zich mede gebonden acht aan de afspraken binnen de regio;
- G. Op basis van de door haar geformuleerde uitgangspunten de Gemeente de Ondernemer gevraagd heeft om een aantal ontwerpen van een Schetsplan voor de Locatie, op basis en met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
- De Locatie is een bijzondere aan de rand van de wijk Zuurland in Brielle;
 - De ontwikkeling dient te geschieden met respect voor de bijzondere kenmerken en de geschiedenis van de Locatie en de omgeving;
 - De hoofdfunctie wonen is. Een vorm van functiemenging (wonen/zorg, wonen/werk) bespreekbaar is;
 - Als parkeernorm voor deze locatie 1,8 parkeerplaats per woning wordt aangehouden;
 - Op maaiveld parkeren de enige mogelijkheid is. Wel verdient een goede oplossing/inpassing voor het parkeren de volle aandacht;
 - Uitgangspunt is de verkoop van de grond.
- H. Van de ingediende schetsplannen heeft de Gemeente de voorkeur gegeven aan het Schetsplan (bijlage 2) dat de Ondernemer heeft ingediend;
- I. Aangezien het genoemde Schetsplan door de Ondernemer zal worden ontwikkeld, wenst de Gemeente met de Ondernemer een intentieovereenkomst aan te gaan, die, bij gebleken overeenstemming over het Ontwerp en de overige aspecten van de planvorming, zal leiden tot een realisatieovereenkomst;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. Begripsbepalingen

1.1. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Locatie	Hetgeen daaronder wordt verstaan in de considerans sub A;
Ontwerp	Een stedenbouwkundig plan, dat financieel en economisch haalbaar is;
Overeenkomst	Deze overeenkomst met inbegrip van de daartoe behorende en daarvan deel uitmakende considerans en Bijlagen;
Partijen	De gemeente Brielle en de Ondernemer;
Project	Het project Reede/Fregat;
Schetsplan	Het door de Ondernemer vervaardigde schetsplan d.d. 21 april 2016, zoals neergelegd in Bijlage 2.

2. Doel en strekking van de overeenkomst

- 2.1 Deze overeenkomst heeft ten doel het vastleggen van de intenties van Partijen voor de realisatie van woningbouw op de Locatie.
- 2.2 Deze overeenkomst houdt geen regeling, noch beperking in omtrent het gebruik door de Gemeente van aan haar op grond van het publiekrecht toekomende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Voor zover in deze overeenkomst afspraken zijn overeengekomen die gebaseerd zijn op publiekrechtelijke bevoegdheden van de bestuursorganen van de Gemeente hebben deze afspraken het karakter van een inspanningsverplichting.

3. Intenties van Partijen

- 3.1 Bij de uitvoering van de intentieovereenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van deze overeenkomst alsmede de als bijlagen bij deze overeenkomst opgenomen stukken.
- 3.2 Bij de uitvoering van de intentieovereenkomst gelden verder de volgende programmatische uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied:
- De realisatie van maximaal 30 woningen;
 - De prijsklasse (prijspeil 30 augustus 2016) van de woningen zijn

(indicatief):

1. 11 rijwoningen: € 225.000,-- per woning, vrij op naam;
2. 6 rijwoningen (hoek): € 263.000,-- per woning, vrij op naam;
3. 4 patiowoningen: € 338.000,--, vrij op naam;
4. 9 beneden-/boven woningen: € 171.000,--, vrij op naam.

- 3.3 Afwijkingen van de geformuleerde uitgangspunten zullen door de Ondernemer worden voorgelegd aan de Gemeente, voorzien van een deugdelijke motivering; indien de Gemeente met de afwijking instemt, zal deze schriftelijk worden vastgelegd.
- 3.4 De Ondernemer zal het Schetsplan voor de Locatie laten uitwerken tot een Ontwerp.
- 3.5 De in het vorige lid bedoelde werkzaamheden zullen door de Ondernemer voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd en de Gemeente zal niet gehouden zijn tot enige vergoeding ter zake.
- 3.6 De Gemeente zal de kosten van digitalisering van de plattegronden van de bouwblokken voor zijn rekening nemen.
- 3.7 De Ondernemer zal een tijdschema opstellen voor de bedoelde werkzaamheden, dat, na goedkeuring door de Gemeente, voor de Ondernemer bindend zal zijn, behoudens onvoorziene omstandigheden.
- 3.8 De Ondernemer ontwikkelt de plannen in samenspraak met huidige omwonenden en belanghebbenden en met toekomstige bewoners. De Gemeente zal, voor zover nuttig en nodig, deelnemen aan door de Ondernemer te beleggen co-designsessies en andere bijeenkomsten.
- 3.9 De Gemeente verleent alle noodzakelijke medewerking om te komen tot planologische inpassing van het Ontwerp in een bestemmingsplan, zodra dit daarvoor in aanmerking komt.
- 3.10 De Gemeente kan de Ondernemer verzoeken een bepaald onderdeel van het Project of de planontwikkeling voor te leggen aan de gemeenteraad of een raadscommissie, zonder dat de Ondernemer daarvoor een afzonderlijke vergoeding kan verlangen;

4. Realisatieovereenkomst

- 4.1. Zodra de Gemeente en de Ondernemer gezamenlijk tot de conclusie zullen zijn gekomen dat het Ontwerp levensvatbaar is, alsmede dat de afname van de te realiseren woningen voldoende is verzekerd, zullen zij een realisatieovereenkomst sluiten, waarin tenminste de volgende onderwerpen zullen zijn geregeld:
 - Prijsbepaling van de door de Gemeente aan de Ondernemer te

verkopen gronden op basis van de memo van de Ondernemer d.d. 28 juli 2016 (te weten een potentiële grondopbrengst, exclusief kosten voor sloop, bouw- en woonrijp maken, etc. voor de locatie ten bedrage van € 1.125.481,-- exclusief BTW) en een open begroting;

- De condities voor afname en realisatie van het Project door de Ondernemer, zijnde in ieder geval een onherroepelijke omgevingsvergunning en een percentage verkochte woningen van 70 (70% van de vrij-op-naam-prijs van de totale vrije-verkoop-waarde);
- De condities waaronder de gronden door de Gemeente zullen worden geleverd, zijnde geschikt voor het beoogde gebruik, vrij van obstakels waaronder kabels en leidingen, als woningbouwlocatie en in onbewerkte staat;
- De stedenbouwkundige inpassing van het Ontwerp in een – zo nodig globaal - bestemmingsplan, waarbij gemotiveerde verzoeken van de Ondernemer tot wijziging van het Ontwerp op grond van voortschrijdend inzicht, door de Gemeente in overweging genomen zullen worden;
- De inspanningsverplichting van de Gemeente om de te realiseren woningen in te passen in Woningmarktafspraken Voorne-Putten en de mogelijkheid tot ontbinding van de overeenkomst indien de Gemeente daarin niet slaagt;
- Verhaal van eventuele planschade, waarbij een planschadeverzoek wordt behandeld conform de 'procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade';
- Planning zoals opgenomen in bijlage 3;
- De verplichting van de Ondernemer tot het indienen van een binnen het bestemmingsplan passende aanvraag voor een omgevingsvergunning;
- Kwaliteitseisen woningen, conform Bouwbesluit;
- Kwaliteitseisen openbaar gebied, volgens Handboek Openbare Ruimte Gemeente Brielle 2012;
- Door de Ondernemer te nemen maatregelen tijdens de bouw tot het voorkomen van overlast, gevaar, hinder of schade aan het openbaar gebied;
- De inspanning van Partijen om te komen tot een voor beiden zo gunstig mogelijk fiscaal regime.

5. Duur van de overeenkomst, tussentijdse beëindiging en ontbinding

- 5.1. De Overeenkomst treedt in werking vanaf de datum van ondertekening van deze akte en wordt aangegaan voor onbepaalde duur.
- 5.2. Deze overeenkomst kan worden beëindigd in de navolgende gevallen:
 - a. met wederzijds goedvinden;
 - b. door opzegging door de meest gereede Partij, indien deze tot de slotsom komt dat realisatie van het Ontwerp redelijkerwijs niet

- haalbaar is; indien een Partij opzegging overweegt, zal zij vooraf met de andere Partij in overleg treden om te onderzoeken of haar conclusie door middel van een andere benadering kan wijzigen.
- c. door de Gemeente indien de Ondernemer in staat van faillissement wordt verklaard of aan haar surseance van betaling wordt verleend;
 - d. door de Gemeente indien het overeengekomen tijdschema niet wordt gehaald en de Ondernemer een nieuw tijdschema opnieuw niet haalt.
- De opzegging of beëindiging dient schriftelijk te worden vastgelegd.
- 5.3. Partijen verbinden zich jegens elkaar de gevolgen van de beëindiging zodanig te regelen dat de andere Partij daarvan zo weinig mogelijk schade zal ondervinden.
 - 5.4. Geen van Partijen zal ingeval van beëindiging jegens de andere Partij schadeplichtig zijn, noch gehouden zijn tot vergoeding van in- of externe kosten
 - 5.5. De termijn van de beëindiging zal in alle gevallen zodanig zijn dat aan de gerechtvaardigde belangen van de andere Partij tegemoet wordt gekomen.
 - 5.6. De Overeenkomst eindigt van rechtswege doordat Partijen een realisatieovereenkomst ter zake sluiten.

6. Kosten

- 6.1 Alle kosten leidend tot opstellen van het stedenbouwkundig plan en het daarop volgend ((voor) ontwerp) bestemmingsplan is voor rekening van de ontwikkelaar zo ook alle noodzakelijke onderzoeken om te komen tot een ((voor) ontwerp) bestemmingsplan.
- 6.2. De ontwikkelaar vergoedt aan de gemeente de door de gemeente verschuldigde tegemoetkoming planschade in verband met de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- 6.3. De gemeente zal geen ambtelijke kosten in rekening brengen bij de ontwikkelaar voor:
 - a. het in procedure brengen van het (voor ontwerp) bestemmingsplan
 - en
 - b. de begeleiding van het project.
- 6.4. De leges berekend volgens de Legesverordening van de gemeente Brielle zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

7. Contractovername

- 7.1 De Ondernemer is niet bevoegd om de rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst bij wijze van contractovername aan een derde partij over te dragen, zonder voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar goedkeuring voorwaarden stellen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
- 7.2. In afwijking van het vorige lid is overdracht aan een met de Ondernemer gelieerde onderneming waarin zij een zeggenschap heeft van tenminste 50% zonder voorafgaande goedkeuring toegestaan.

8. Geschilbeslechting

- 8.1. Alle geschillen voortvloeiende uit of samenhangende met deze overeenkomst of nadere overeenkomsten zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank te Rotterdam. Van een geschil is sprake indien een van de Partijen een geschil als zodanig aanmerkt.
- 8.2. Alvorens een geschil ter beoordeling voor te leggen aan de rechtbank treden Partijen gedurende een periode van twee maanden met elkaar in overleg teneinde te proberen het geschil in der minne op te lossen.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Kaart van de Locatie
- Bijlage 2: Schetsplan
- Bijlage 3: Planning

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Brielle op 16 september 2016.

De gemeente Brielle,

Aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V.,

De heer A.A. Schoon

de heer R. Biesheuvel