

Intentieovereenkomst woningbouwontwikkeling Churchillaan te Alphen aan den Rijn

Partijen:

Gemeente Alphen aan den Rijn

en

Niersman Projectontwikkeling 2 B.V.

De ondergetekenden:

1. De gemeente Alphen aan den Rijn, in deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, hierna te noemen

“de Gemeente”

en

2. Niersman Projectontwikkeling 2 B.V., gevestigd te (2251 AA) Voorschoten aan de Veurseweg 79, ingeschreven bij de KvK onder nummer 77874773, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer M.M. Niersman, hierna te noemen

“de Initiatiefnemer”

Hierna gezamenlijk **“Partijen”** genoemd.

Overwegende dat:

- a. de Initiatiefnemer het plan heeft om op de bij hem in eigendom zijnde gronden gelegen aan de Churchillaan te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend Oudshoorn, sectie C, nummers 10855, 10856, 10857 en 10858, hierna te noemen: ‘de gronden’, een woningbouwprogramma te ontwikkelen, te realiseren en eventueel te exploiteren, hierna te noemen: ‘het plan’. De gronden zijn op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte plankaart aangeduid;
- b. In het plan zal de Initiatiefnemer minimaal 25% sociale woningbouw (huur < liberalisatiegrens) en 10% middenhuur (huur > liberalisatiegrens en <€900,= per maand huur) realiseren;
- b. om het plan mogelijk te maken een bestemmingswijziging van de gronden dan wel anderszins de (planologische) medewerking van de gemeente noodzakelijk is. De huidige bestemming van de gronden is bedrijfsdoeleinden. Voor de gronden geldt nu de beheersverordening Heimanswetering, Alphen aan den Rijn 2018;
- c. de Initiatiefnemer in verband met het plan om die reden een schetsontwerp heeft ingediend bij de Gemeente. In dit schetsontwerp zijn de hoofdlijnen van het plan weergegeven. Dit schetsontwerp is toegevoegd als **bijlage 2** aan deze overeenkomst;
- d. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente in beginsel positief staat tegenover het plan en op basis van het bepaalde in deze overeenkomst de haalbaarheid hiervan nader wil (laten) onderzoeken en - bij aan beide partijen gebleken haalbaarheid - de gemeenteraad, die bij het vaststellen van planologische maatregelen een zelfstandige bevoegdheid heeft en met het oog op een goede ruimtelijke ordening een eigen afweging maakt, zal voorstellen planologische medewerking te verlenen, als hiervoor onder overweging sub b bedoeld;
- e. partijen in verband met het vorenstaande de navolgende afspraken hebben gemaakt en hieronder wensen vast te leggen;

Partijen verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Considerans

De overwegingen en bijlagen bij deze overeenkomst maken hiervan integraal onderdeel uit.

Artikel 2 Doel overeenkomst

Middels deze overeenkomst beogen Partijen - voor de periode, gelegen tussen het moment van het sluiten van deze overeenkomst en het moment van het sluiten van de anterieure overeenkomst, als bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst - afspraken vast te leggen op basis waarvan zij de haalbaarheid van het plan nader zullen onderzoeken en, zo mogelijk, zullen vaststellen. Partijen beogen eveneens vast te leggen wat er gebeurt, indien de haalbaarheid dan wel niet-haalbaarheid van het plan wordt vastgesteld.

Artikel 3 Voorlopig Ontwerp

1. Op basis van het schetsontwerp, zal de Initiatiefnemer binnen uiterlijk (6) zes maanden na ondertekening van deze overeenkomst, het plan vastleggen en vormgeven middels een daartoe door (of namens) en voor rekening van de Initiatiefnemer op te stellen en door de Gemeente goedgekeurd document, inclusief bijbehorende tekeningen, hierna te noemen het 'Voorlopig Ontwerp'.
2. Concepten voor het Voorlopig Ontwerp worden in de in lid 1 van dit artikel bedoelde periode van (6) drie maanden tijdig ter commentariëring en goedkeuring aan de Gemeente voorgelegd. De Gemeente zal het Voorlopig Ontwerp toetsen aan (alle) relevante publiekrechtelijke kaders/beleidsdocumenten.
3. De Gemeente zal aan haar, op grond van het in lid 2 van dit artikel bepaalde, voorgelegde concepten telkens met voortvarendheid behandelen.

Artikel 4 Haalbaarheid

1. Op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Voorlopig Ontwerp zullen Partijen, ieder voor zich en gezamenlijk, vaststellen of het plan in totaliteit (zowel planologisch als economisch als anderszins) haalbaar is, waarbij de haalbaarheid in eerste instantie onderbouwd zal worden door de Initiatiefnemer en in tweede instantie wordt getoetst door de Gemeente. Zijn Partijen binnen drie maanden niet in staat de haalbaarheid van het plan vast te stellen, dan wordt het plan geacht niet haalbaar te zijn.
2. Partijen kunnen besluiten de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn eenmalig met (3) drie maanden te verlengen. De overeengekomen verlenging zal uitsluitend rechtsgeldig zijn, wanneer Partijen schriftelijk kenbaar hebben gemaakt daarmee in te stemmen en dit door de Partijen schriftelijk is vastgelegd. Voor het geval Partijen niet binnen die termijn hebben vastgesteld of het plan haalbaar is, wordt het plan alsnog niet haalbaar geacht en geldt het bepaalde in artikel 7 van deze overeenkomst.
3. Indien één der Partijen, vaststelt c.q. besluit dat het plan op basis van het vastgestelde Voorlopig Ontwerp niet haalbaar is (en om die reden het plan niet ontwikkeld en gerealiseerd zal kunnen worden), geldt het bepaalde in artikel 7 van deze overeenkomst.
4. In een geval als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel kunnen partijen eenmalig, onverminderd het aldaar bepaalde, gedurende een periode van maximaal (3) drie maanden met elkaar in overleg treden, teneinde te bezien of het plan inhoudelijk zodanig aangepast

kan worden, waardoor de haalbaarheid wel c.q. alsnog vastgesteld kan worden. In dit kader gelden vervolgens de in artikel 3 en hiervoor in artikel 4 van deze overeenkomst beschreven procedures met dien verstande dat de in genoemde artikelen vermelde termijnen alsdan uiterlijk 6 weken bedragen.

Artikel 5 Anterieure overeenkomst

1. In geval beide Partijen, ieder voor zich en gezamenlijk, de haalbaarheid van het plan vastgesteld hebben, zullen zij nadere afspraken met elkaar vastleggen middels een anterieure overeenkomst.
2. In het in lid 1 van dit artikel bedoelde geval zullen Partijen uiterlijk binnen drie maanden na vaststelling van de haalbaarheid van het plan overgaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst. Voor het geval Partijen niet binnen die termijn een anterieure overeenkomst hebben gesloten, wordt het plan alsnog niet haalbaar geacht en geldt het bepaalde in artikel 7 van deze overeenkomst.
3. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn eenmalig met (3) drie maanden te verlengen. De overeengekomen verlenging zal uitsluitend rechtsgeldig zijn, wanneer Partijen schriftelijk kenbaar hebben gemaakt daarmee in te stemmen en dit door de Partijen schriftelijk is vastgelegd. Voor het geval Partijen niet binnen die verlengde termijn een anterieure overeenkomst hebben gesloten, wordt het plan alsnog niet haalbaar geacht en geldt het bepaalde in artikel 7 van deze overeenkomst.

Artikel 6 Kostenverhaal

1. De Initiatiefnemer zal de door de Gemeente in verband met c.q. op grond van deze overeenkomst gemaakte kosten vergoeden. De gemaakte kosten betreffen de verrichte werkzaamheden van de medewerkers van de Gemeente, overheadkosten en eventuele overige onderzoeks- en advieskosten op basis van de plankostenscan.
2. Het bedrag tot het sluiten van de anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst, wordt door de Gemeente geraamd op € **15.000,-**, prijspeil 1-1-2020. De bijbehorende kostenraming is als **bijlage 3** aan deze overeenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit.
3. De in artikel 6.2 genoemde bijdrage is de Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd binnen 1 maand na ondertekening van onderhavige overeenkomst en zal worden voldaan door storting op bankrekeningnummer IBAN NL22BNGH0285000217 de NV Bank voor Nederlandse Gemeenten te Den Haag, ten name van de gemeente Alphen aan den Rijn onder vermelding van "Bijdrage intentieovereenkomst The Winston". De Gemeente stuurt hiertoe een factuur.
4. In geval van niet-tijdige betaling is de Initiatiefnemer aan de Gemeente een rentevergoeding verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente op jaarbasis over het niet-tijdig betaalde, vanaf het moment van verzuim, dat intreedt zonder dat nadere ingebrekestelling is vereist, tot aan het moment van daadwerkelijke betaling.

Artikel 7 Niet haalbaarheid

In geval beide Partijen of één van hen vaststelt dat het plan niet haalbaar is, dan wel het plan op grond van het bepaalde in artikel 4 lid 1 (indien aan de orde lid 2) of na het in artikel 4 lid 4 bedoelde overleg of op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 2 (indien aan de orde lid 3), niet haalbaar geacht

wordt, zal deze overeenkomst onmiddellijk en van rechtswege eindigen. Partijen hebben alsdan over en weer geen aanspraken jegens elkaar, behoudens het in artikel 6 door de Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigde bedrag.

Artikel 8 Looptijd overeenkomst

1. Deze overeenkomst vangt aan met de ondertekening hiervan door beide Partijen en zal eindigen op het in artikel 4 lid 1 (indien aan de orde lid 2), of artikel 5 lid 2, (indien aan de orde lid 3), of artikel 11 lid 4 bedoelde moment dan wel op het moment dat partijen de in artikel 6 bedoelde anterieure overeenkomst hebben gesloten en wel op het moment dat zich als eerste zal voordoen.
2. Deze overeenkomst is, behoudens op grond van het hierna bepaalde, niet tussentijds opzegbaar. Deze overeenkomst kan slechts worden opgezegd door een partij, indien:
 - a. de andere partij in staat van faillissement wordt verklaard dan wel die partij surséance van betaling aanvraagt dan wel wordt verleend;
 - b. de andere partij wordt geliquideerd, ontbonden dan wel opgeheven (waaronder een fusie niet wordt begrepen);
 - c. op een aanzienlijk deel van het vermogen van de andere partij beslag wordt gelegd en die partij diensgevolge niet meer in staat mag worden geacht de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst volledig en adequaat na te komen;
 - d. anderszins uit gedragingen dan wel uitlatingen dan wel feitelijke omstandigheden afgeleid mag worden, dat de andere partij niet meer in staat mag worden geacht de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst volledig en adequaat na te komen;
 - e. de andere partij in verzuim is met de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 9 Geheimhouding

Onverminderd de publiekrechtelijke verplichtingen van de Gemeente gaan partijen vertrouwelijk om met de informatie die in het kader van deze overeenkomst wordt uitgewisseld c.q. verkregen en waarvan het vertrouwelijke karakter redelijkerwijze verondersteld mag worden.

Artikel 10 Overdracht contractpositie

1. De rechten en plichten van de Exploitant op grond van deze overeenkomst zijn niet overdraagbaar aan derden zonder de toestemming van de Gemeente in reactie op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Initiatiefnemer. Aan deze toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Indien de Initiatiefnemer in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel zonder een voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst vervreemdt of overdraagt, verbeurt de Initiatiefnemer aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare en invorderbare boete van € 100.000,- zulks onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming dan wel schadevergoeding te vorderen met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 B.W.

Artikel 11 Slotbepalingen

1. Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen dan wel de uitoefening van de aan Gemeente krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen toekomende bevoegdheden. De verplichtingen van de Gemeente op basis van deze overeenkomst hebben louter het karakter van inspanningsverbintenissen, die niet verder strekken dan tot de verplichting een redelijke inspanning te doen.
2. Op deze overeenkomst is bij uitsluiting Nederlands recht van toepassing.
3. Alle geschillen, direct dan wel indirect voortvloeiende uit deze overeenkomst, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage. Een en ander laat onverlet dat Partijen in alle gevallen zullen trachten geschillen in der minne op te lossen.
4. Indien één of meerdere bepalingen in deze overeenkomst, om welke redenen ook, geheel dan wel ten dele nietig of vernietigbaar mocht blijken te zijn, verplichten Partijen zich om de desbetreffende nietige dan wel vernietigbare bepaling te vervangen door een nieuwe, wel rechtsgeldige bepaling, die zoveel als mogelijk gelijk is aan de inhoud en strekking van de vervangen bepaling. Indien zulks niet mogelijk blijkt te zijn en het betreft een essentiële bepaling dan wel essentiële bepalingen in deze overeenkomst, is deze overeenkomst geëindigd. Alsdan wordt het plan alsnog niet haalbaar geacht en geldt het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst.
5. Nietigheid of vernietigbaarheid van één of meerdere bepalingen tast de (rechts)geldigheid van de andere bepalingen niet aan, onverlet het bepaalde in de twee laatste zinnen van lid 4 van dit artikel.

Artikel 12 Voorbehoud

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van overeenkomstige besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Alphen aan den Rijn.

Alphen aan den Rijn, <DATUM>.

Gemeente Alphen aan den Rijn,
de burgemeester,

Initiatiefnemer,
M.M. Niersman

Bijlagen:

1. tekening plangebied;
2. schetsontwerp;
3. kostenraming.