

# Intentieovereenkomst inzake verplaatsing mengvoederbedrijf Van der Bijl

Versiedatum: 04-04-2023

## De ondergetekenden:

1. De gemeente Alphen aan den Rijn, een publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, met adres: Stadhuisplein 1, 2400 AA Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27375186, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.P. van As in zijn functie van wethouder, hierna ook te noemen:

**‘de gemeente’**

en

2. a. de besloten vennootschap Van der Bijl Mengvoerders B.V. (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 60967692), statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap Beheermaatschappij Van der Bijl B.V., als hierna vermeld;
2. b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Beheermaatschappij Van der Bijl B.V. (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 60966815), statutair gevestigd te Koudekerk aan den Rijn, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
  - i. de besloten vennootschap W.H. van der Bijl Holding B.V., gevestigd te Alphen aan den Rijn (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 60966270), te dezen rechtsgeldig rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer W.C.J. van der Bijl;
  - ii. de besloten vennootschap Joost van der Bijl Holding B.V., gevestigd te Koudekerk aan den Rijn (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 71558721), te dezen rechtsgeldig rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer J.W. van der Bijl;
  - iii. de besloten vennootschap Jurgen van der Bijl Holding B.V., gevestigd te Koudekerk aan den Rijn (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 71558713), te dezen rechtsgeldig rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer J.C. van der Bijl;hierna de onder 2a. en 2b. genoemde partijen veelal gezamenlijk te noemen:

**‘Van der Bijl’**

de gemeente en Van der Bijl hierna gezamenlijk ook te noemen: **‘Partijen’**;  
deze intentieovereenkomst hierna te noemen: **‘deze Overeenkomst’**;

## Overwegende dat:

- a. Van der Bijl Beheermaatschappij B.V. is eigenaar van de percelen kadastraal bekend als gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummers 5045 en 5066, ter grootte van respectievelijk 2.265 m<sup>2</sup> en 1.988 m<sup>2</sup> en Van der Bijl Mengvoerders B.V. exploiteert ter plaatse een mengvoederbedrijf. De gemeente is voornemens om deze percelen aan te kopen in verband met de voorgenomen herontwikkeling van het gebied tot een gemengd woon-/werkmilieu. De gronden zijn op de als **bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte (plan)kaart aangeduid;
- b. Om de herontwikkeling planologisch mogelijk te maken is op 17 februari 2022 het bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021’ vastgesteld door de raad. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is aan de percelen de functie ‘Wonen’ toegekend;

- c. Om tijdig over de (onbezwaarde) eigendom van de percelen te beschikken, voert de gemeente een tweesporenbeleid. Enerzijds en primair gericht op minnelijke verwerving van de percelen ter voorkoming van onteigening. Anderzijds gericht op het voorbereiden van de (administratieve) onteigeningsprocedure. Het verzoekbesluit tot onteigening is op 30 juni 2022 genomen;
- d. Partijen hebben de intentie om via het minnelijke spoor overeenstemming te bereiken over een volledige vergoeding van alle schade, die Van der Bijl rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van diens zaak lijdt (artikel 40 onteigeningswet);
- e. Partijen zijn in het kader van het minnelijk spoor al enige periode in constructief overleg over de verplaatsing van het mengvoederbedrijf. Gedurende dit overleg is er uiteindelijk één specifieke locatie naar voren gekomen die mogelijk geschikt is voor het mengvoederbedrijf. Dit betreft de locatie gelegen aan de Hoorn 318 e.o. te 2404 PL Alphen aan den Rijn c.q. een gedeelte ter grootte van circa 5.000 m<sup>2</sup> van de percelen kadastraal bekend als gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummers 4097, 7019 en 7020, ter grootte van respectievelijk 2.840 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup> en 4.401 m<sup>2</sup>, hierna ook te noemen: 'de Locatie'. De locatie zal t.z.t. kadastraal worden afgesplitst. De locatie is eigendom van de gemeente Alphen aan den Rijn en aan de Locatie is op basis van het bestemmingsplan Rijnhaven 2015, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 februari 2015, de bestemming 'Bedrijf' toegekend. De gronden zijn op de als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte (plan)kaart aangeduid;
- f. De gemeente staat in beginsel positief tegenover het plan en is voornemens op basis van het bepaalde in deze Overeenkomst de haalbaarheid hiervan nader te (laten) onderzoeken en - bij aan 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;
- g. Het bepaalde in deze Overeenkomst laat de rechten van Van der Bijl en de gemeente in de bestemmingsplanprocedure en de onteigeningsprocedure geheel onverlet;
- h. 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 bij deze overeenkomst maken hiervan integraal onderdeel uit.

##### **Artikel 2 Doel van de 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 of gronduitgifte-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 Uitgangspunten en randvoorwaarden**

1. Primair is aan de verplaatsing de randvoorwaarde verbonden dat de verplaatsing van het mengvoederbedrijf naar de Locatie geen milieubelemmeringen mag opleveren voor de ontwikkeling van De Gnephoek en andere nabijgelegen woningbouwontwikkelingen. Een en ander zal uit nader onderzoek moeten blijken.
2. Voor de in het kader van deze Overeenkomst op te stellen documenten en uit te voeren (haalbaarheids-)onderzoeken dient de geldende wet- en regelgeving in acht te worden genomen.

3. De kosten van de reeds door Van der Bijl uitgevoerde onderzoeken en de voor het plan nog benodigde onderzoeken komen voor rekening van Van der Bijl. Deze kosten worden verdisconteerd in de schadeloosstelling, voor zover daarbij wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in deze Overeenkomst en deze kosten naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onderdeel vormen van de schadeloosstelling.
4. In geval van het uitzetten van nieuwe onderzoeken in het kader van de nadere uitwerking van het plan wordt - tenzij een dergelijk onderzoek wettelijk noodzakelijk is - de noodzaak daarvan beoordeeld door de gemeente en ingekomen offertes worden te allen tijde eerst ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na ontvangst reageren.
5. De door Partijen uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van de Locatie worden na ontvangst van de uitkomst daarvan direct met elkaar gedeeld.
6. Van der Bijl verleent de gemeente toestemming ten behoeve van de opname van diens mengvoederbedrijf voor taxatiedoeleinden en het verrichten van bodemonderzoek, beide ter plaatse van de percelen kadastraal bekend als gemeente Alphen aan Rijn, sectie A, nummers 5045 en 5066.

#### **Artikel 4      Voorlopig Ontwerp**

1. Van der Bijl dient binnen uiterlijk negen maanden na ondertekening van deze Overeenkomst, het plan vast te leggen en vorm te geven middels een daartoe door (of namens) en voor rekening van Van der Bijl 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 tijdig ter becommentariëring en goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. De gemeente zal het Voorlopig Ontwerp toetsen aan bestaande wet- en regelgeving en overige relevante 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 5      Haalbaarheid**

1. Op basis van het Voorlopig Ontwerp zullen Partijen, ieder voor zich en gezamenlijk, vaststellen of het plan in totaliteit (zowel planologisch als economisch als anderszins) haalbaar is.
2. Partijen zullen uiterlijk binnen drie maanden, na vaststelling van het goedgekeurde Voorlopig Ontwerp, vaststellen of het plan haalbaar is, waarbij de haalbaarheid in eerste instantie onderbouwd zal worden door Van der Bijl 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.
3. Partijen kunnen besluiten de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn eenmalig met drie maanden te verlengen. De overeengekomen verlenging zal uitsluitend rechtsgeldig zijn, wanneer Partijen schriftelijk kenbaar hebben gemaakt daarmee in te stemmen en dit door 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.
4. Indien één der Partijen, om welke reden ook, 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.
5. In een geval als bedoeld in het voorgaande lid van dit artikel kunnen Partijen eenmalig, onverminderd het aldaar bepaalde, gedurende een periode van maximaal 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 4 en hiervoor in artikel 5 van deze Overeenkomst beschreven procedures met dien verstande dat de in genoemde artikelen vermelde termijnen alsdan uiterlijk 6 weken bedragen.

#### **Artikel 6 Gronduitgifte-overeenkomst**

1. In geval Partijen, ieder voor zich en gezamenlijk, de haalbaarheid van het plan vastgesteld hebben, zullen zij nadere afspraken met elkaar vastleggen middels een gronduitgifte-overeenkomst met betrekking tot de Locatie.
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 gronduitgifte-overeenkomst met betrekking tot de Locatie. De Gemeente zal de Locatie daartoe beschikbaar houden. Voor het geval Partijen niet binnen die termijn een gronduitgifte-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 drie maanden te verlengen. De overeengekomen verlenging zal uitsluitend rechtsgeldig zijn, wanneer Partijen schriftelijk kenbaar hebben gemaakt daarmee in te stemmen en dit door Partijen schriftelijk is vastgelegd. Voor het geval Partijen niet binnen die verlengde termijn een gronduitgifte-overeenkomst hebben gesloten, wordt het plan alsnog niet haalbaar geacht en geldt het bepaalde in artikel 7 van deze Overeenkomst.

#### **Artikel 7 Niet haalbaarheid**

In geval Partijen of één van hen zal vaststellen dat het plan niet haalbaar is, dan wel het plan op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 2 of na het in artikel 5 lid 5 bedoelde overleg of op grond van het bepaalde in artikel 6 lid 2, niet haalbaar geacht wordt, zal deze Overeenkomst onmiddellijk en van rechtswege eindigen. Partijen hebben alsdan over en weer geen aanspraken jegens elkaar. Een en ander laat de aanspraken van Van der Bijl op een volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet onverlet.

#### **Artikel 8 Looptijd van de Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst vangt aan met de ondertekening hiervan door Partijen en zal eindigen op het in artikel 5 lid 2, of artikel 6 lid 2, of artikel 13, lid 4 bedoelde moment dan wel op het moment dat Partijen de in artikel 6 bedoelde anterieure of gronduitgifte-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.

#### **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 Overlegstructuur**

1. Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst zullen Partijen een (flexibel samengestelde) projectgroep vormen, waarin vertegenwoordigers van ieder der partijen zitting zullen hebben. De projectgroep bestaat uit de volgende personen:  
Namens de gemeente:
  - a. De heer L.A. van der Zwan, projectleider;

- b. De heer A. Peeman, projectleider;
- c. De heer O.J.C. van den Broek, jurist en taxateur;
- d. De heer N. Bots, jurist.

Namens Van der Bijl:

- a. De heer W.J.E. van der Werf, advocaat;
- b. De heer P.C. van Arnhem, onteigeningsdeskundige.

- 2. Van elke bijeenkomst van de projectgroep zal door de gemeente een schriftelijk verslag of actielijst worden gemaakt, dat telkens tijdens de eerstvolgende bijeenkomst zal worden goedgekeurd en vastgesteld.

#### **Artikel 11 Overdracht contractpositie**

De rechten en plichten van Van der Bijl op grond van deze Overeenkomst zijn – behoudens in geval van een intra-company overdracht - niet overdraagbaar aan derden zonder de toestemming van de gemeente in reactie op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van Van der Bijl. Aan deze toestemming kunnen door de gemeente voorwaarden worden verbonden. De gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

#### **Artikel 12 Kosten overeenkomst**

Iedere partij draagt in beginsel haar eigen kosten voor wat betreft de voorbereiding, de totstandkoming en uitvoering van deze Overeenkomst. Artikel 7 tweede zin is van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 13 Diversen**

- 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 7 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 14 Voorbehoud**

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

**Aldus overeengekomen door:**

**1. Gemeente Alphen aan den Rijn**

---

de heer G.P. van As  
wethouder

datum  
plaats

**2.a. Van der Bijl Mengvoeders B.V.**

voor deze:

**2.b. Van der Bijl Beheermaatschappij B.V.**

namens Van der Bijl Mengvoeders B.V. en voor zichzelf,  
voor deze:

i. W.H. van der Bijl Holding B.V.  
voor deze:

ii. Joost van der Bijl Holding B.V.  
voor deze:

---

W.C.J. van der Bijl

datum  
plaats

---

J.W. van der Bijl

datum  
plaats

iii. Jurgen van der Bijl Holding B.V.  
voor deze:

---

J.C. van der Bijl

datum  
plaats

**Bijlage 1: (plan)kaart bestaande locatie**

**Bijlage 2: (plan)kaart nieuwe locatie**