

**CONCEPT INTENTIEOVEREENKOMST HERONTWIKKELING SPOORLAAN EN
BUITENDORPSTRAAT**
Versie 193-05-2020

ONDERGETEKENDEN:

1. De **gemeente Alpen aan den Rijn**, hierna te noemen '**de gemeente**', te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder de heer G.P. van As, hiertoe gemachtigd door de burgemeester van genoemde gemeente bij volmacht van **(datum)** en handelende ter uitvoering van het besluit van het college van **(datum)**;
2. De **Stichting Ipse de Bruggen**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (2719 EK) Zoetermeer, aan de Louis Braillelaan 42, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27321808, te dezen vertegenwoordigd door de heer J. van Hoek in de hoedanigheid voorzitter Raad van Bestuur, hierna te noemen: "**Ipse de Bruggen**";

Commentaar [K-KM1]: Zaaknummer

Commentaar [K-KM2]: Uittreksel KvK

Ondergetekenden hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**", of elk voor zich: "**partij**",

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. Ipse de Bruggen is eigenaar van het perceel met opstallen, gelegen op de locatie Hooge Burch aan de Spoorlaan te Zwammerdam, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie G, nummer 927 (gedeeltelijk), bedoeld perceel hierna te noemen: "**Spoorlaan-Zuid**";
- b. De gemeente is eigenaar van de percelen met opstallen, gelegen aan de Spoorlaan, de Steekterweg en de Buitendorpstraat te Zwammerdam, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie G, nummer 861 en sectie F, nummers 3817, 3815, 4091 en 3816, bedoelde percelen hierna gezamenlijk te noemen: "**de Buitendorpstraat**";
- c. Partijen hebben sinds begin 2019 gesprekken gevoerd op bestuurlijk niveau over de wijze waarop de herontwikkeling op de hiervoor sub a en sub b vermelde percelen, die zijn aangegeven op de als bijlage 1 aan de intentieovereenkomst gehechte tekening, zou kunnen worden gerealiseerd,
- d. Ipse de Bruggen heeft tijdens deze overleggen aangegeven Spoorlaan-Zuid te willen herontwikkelen en te verkopen met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
 - i. Het verbeteren van de verbinding tussen de locatie Hooge Burch en het dorp Zwammerdam;
 - ii. Het overdragen aan de gemeente van het juridisch eigendom, het onderhoud en het beheer van de openbare infrastructuur van de herontwikkeling en mogelijk wegen, die over het terrein van Ipse de Bruggen lopen;
 - iii. Het niet voor eigen rekening en risico herontwikkelen van Spoorlaan-Zuid door Ipse de Bruggen, maar door een partij, die bedoeld perceel zal kopen van Ipse de Bruggen en die de herontwikkeling verder zal uitwerken binnen de hierna in sub e gestelde kaders, een en ander onder het voorbehoud van instemming met de verkoop door het College Sanering Zorginstellingen en de Raad van Toezicht van Ipse de Bruggen;
- e. De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan de herontwikkeling van Spoorlaan-Zuid, daarbij de volgende uitgangspunten in acht nemend:

Commentaar [K-KM3]: Nummer gecontroleerd? (Of het volledige nummer bij het plan betrokken is).

- i. De herontwikkeling moet meerwaarde bieden voor het dorp Zwammerdam;
 - ii. Het beheer en onderhoud van de openbare infrastructuur – na juridische levering - zal door de gemeente worden verzorgd als onderdeel van haar taak net als bij andere woningontwikkelingen. Dit geldt ook voor een eventuele overdracht van wegen, die op het terrein van Ipse de Bruggen zijn gelegen, aan de gemeente.
 - iii. In geval van aanpassing van het openbaar gebied, zijnde de aanwezige rotonde aan de Steekterweg en de aansluiting van de Bovensloot op de Steekterweg, zal een bovenwijkse bijdrage gevraagd worden die enkel benut zal worden voor bovengenoemde aanpassingen;
 - iv. De realisatie van de multi-funcionele accommodatie (MFA) en de mogelijke realisatie van woningen op de voetbalvelden van Zwammerdam zijn belangrijke factoren om rekening mee te houden in de planontwikkeling, maar zullen een separaat ontwikkeltraject kennen. Een verbeterde ontsluiting van de MFA/Spoorlaan via de Bovensloot maakt echter wel een nadrukkelijk onderdeel uit van de planontwikkeling. Deze verbeterde ontsluiting is dan ook opgenomen in bijlage 1;
 - v. De herontwikkeling van de Buitendorpstraat wordt samen met de herontwikkeling van Spoorlaan-Zuid voorbereid en de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan wordt voor de Buitendorpstraat en Spoorlaan-Zuid tezamen gevoerd. In bijlage 1 is een overzichtkaart met legenda opgenomen.
- f. Partijen hebben derhalve de intentie de herontwikkeling mogelijk te maken, waarbij de volgende zaken in ieder geval dienen te worden vastgesteld en/of hierover tussen Partijen overeenstemming moet worden bereikt:
- a. Budgetkader vanuit de gemeente;
 - b. Bovenwijkse bijdrage vanuit Ipse de Bruggen voor aanpassing van de aan de Steekterweg gelegen infrastructuur;
 - c. Nota van Uitgangspunten met de belangrijkste kaders voor de herontwikkeling;
 - d. Kaders ten aanzien van het borgen van de verkeersveiligheid inzake de mogelijk toename van verkeer op de op bijlage 1 bij deze intentieovereenkomst aangegeven percelen en mogelijk het terrein van de Hooge Burch;
- g. Partijen hebben geconstateerd, dat een deel van op bijlage 1 van deze intentieovereenkomst aangegeven percelen zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie met de daaruit voortvloeiende gebruiksbeperkingen.
- h. Partijen zullen gezamenlijk, maar separaat van deze intentieovereenkomst, de mogelijkheden van het delen van de lusten en lasten van de overige voorzieningen (bijvoorbeeld het zwembad en of de overige sportvoorzieningen) onderzoeken.
- i. Partijen willen hun afspraken vastleggen in de onderhavige overeenkomst, hierna: “**de intentieovereenkomst**”.

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 - Doel en status

1. Partijen verklaren dat zij door het aangaan van de intentieovereenkomst zich verplichten de mogelijkheden tot herontwikkeling van de Spoorlaan-Zuid en de Buitendorpstraat en de haalbaarheid hiervan gezamenlijk te onderzoeken, te bespreken en verder uit te werken binnen de in de intentieovereenkomst genoemde voorwaarden.

2. Bij overeenstemming tussen partijen over de haalbaarheid, de wijze van realisatie van de herontwikkeling en de voorwaarden, waaronder de herontwikkeling kan plaatsvinden, zullen partijen een vervolgovereenkomst sluiten en ter uitvoering daarvan gezamenlijk een ontwerp-bestemmingsplan doen opstellen.
3. Ingeval van verkoop en eigendomsoverdracht van Spoorlaan-Zuid door Ipse de Bruggen verplicht Ipse de Bruggen zich hierbij aan haar rechtsopvolger de in de intentieovereenkomst opgenomen rechten en plichten, voor zover voor deze rechtsopvolger (nog) relevant, aan deze rechtsopvolger op te leggen. De gemeente stemt in principe in met een overdracht, met dien verstande, dat Ipse de Bruggen voor het sluiten van een koopovereenkomst met een thans nog onbekende partij de gemeente schriftelijk zal informeren over de in die overeenkomst hieromtrent opgenomen bepalingen. De gemeente heeft alsdan het recht van Ipse de Bruggen herformulering van de opgenomen bepalingen te verlangen.

Artikel 2 - Inspanningsverplichting en vervolg

1. Partijen spannen zich in om in ieder geval de volgende zaken vast te stellen en/of daarover overeenstemming te bereiken:
 - a. Budgetkader vanuit de gemeente;
 - b. Bovenwijkse bijdrage vanuit Ipse de Bruggen voor aanpassing van de aan de Steekterweg gelegen rotonde en overige hierop aansluitende infrastructuur ;
 - c. Nota van Uitgangspunten met de belangrijkste kaders voor de herontwikkeling;
 - d. Kaders ten aanzien van het borgen van de verkeersveiligheid inzake de mogelijk toename van verkeer op Spoorlaan-Zuid, de Buitendorpstraat en mogelijk het terrein van de Hooge Burch.

Artikel 3 - Ingangsdatum, einde Intentieovereenkomst

1. De intentieovereenkomst gaat in op de datum dat partijen de intentieovereenkomst hebben ondertekend.
2. De intentieovereenkomst eindigt van rechtswege ~~bij (i) indien uiterlijk op 1 augustus 2021 het aangaan van~~ geen vervolgovereenkomst tussen partijen voor ~~de~~ beoogde herontwikkeling ~~van Spoorlaan-Zuid en/of de Buitendorp is aangegaan~~ of (ii) indien op 1 februari 2021 partijen of één van hen niet hebben/heeft vastgesteld dat ~~de herontwikkeling van~~ de beoogde herontwikkeling ~~van Spoorlaan-Zuid en/of de Buitendorpstraat~~ haalbaar is op basis van een voorlopig ontwerp voor genoemde locaties. Van het bepaalde onder (ii) zal sprake zijn in geval beide partijen niet uiterlijk op de vermelde datum schriftelijk hebben kenbaar gemaakt, dat sprake is van een haalbare ontwikkeling dan wel indien partijen of één van hen voor genoemde datum schriftelijk kenbaar hebben/heeft gemaakt de herontwikkeling van Spoorlaan-Zuid en/of de Buitendorpstraat niet haalbaar te achten.
3. Partijen kunnen een verlenging van de in lid 2 van dit artikel bedoelde termijn ~~en~~ met maximaal 6 maanden overeenkomen, welke verlenging schriftelijk dient te worden vastgelegd. Indien na het verstrijken van deze termijn van 6 maanden geen overeenstemming over de te sluiten vervolgovereenkomst voor de Spoorlaan-Zuid ~~en/of de Buitendorpstraat~~ is bereikt dan wel de haalbaarheid van de herontwikkeling van Spoorlaan-Zuid en/of de Buitendorpstraat niet is vastgesteld eindigt de intentieovereenkomst van rechtswege.
4. Bij het eindigen van de intentieovereenkomst hebben partijen over en weer geen aanspraken jegens elkaar, behoudens in artikel 8 van de intentieovereenkomst omschreven aanspraken van de gemeente op Ipse de Bruggen.

Artikel 4 - Omvang herontwikkeling

Partijen hebben de intentie om de herontwikkeling van Spoorlaan-Zuid en de Buitendorpstraat mogelijk te maken met een voorgenomen gefaseerd programma van circa 140 woningen, zoals aangeduid op pagina 22

Intentieovereenkomst; concept d.d. 13 mei 2020

van de als **bijlage 2** aan de intentieovereenkomst gehechte Nota van Uitgangspunten. De definitieve omvang van het programma en de fasering wordt bepaald in het bestemmingsplan.

Artikel 5 - Verbetering verkeersveiligheid

Ipse de Bruggen stelt als voorwaarde voor de herontwikkeling dat de verkeersveiligheid voor de bewoners (cliënten) op de locatie de Hooge Burch geborgd blijft.

Artikel 6 - Projectontwikkeling

1. Ipse de Bruggen dan wel een thans nog niet bekende partij als rechtsopvolger van Ipse de Bruggen voor Spoorlaan-Zuid zal, nadat een vervolgovereenkomst is gesloten, zorg dragen voor de verdere herontwikkeling en realisatie inclusief het gezamenlijk met de gemeente opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, dit binnen de in de vervolgovereenkomst en bijbehorende bijlagen gestelde kaders. Indien Ipse de Bruggen geen eigenaar meer is van Spoorlaan-Zuid en de verdere herontwikkeling als hiervoor bedoeld nog dient plaats te vinden, zal Ipse de Bruggen over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente en haar rechtsopvolger worden geïnformeerd.
2. Ipse de Bruggen wenst bij de herontwikkeling een aantal aspecten te toetsen, zoals inpassing op locatie Hooge Burch of overlast tijdens de uitvoering. Ipse de Bruggen zal ingeval van verkoop en levering van Spoorlaan-Zuid afspraken hieromtrent opleggen aan haar rechtsopvolger.

Artikel 7 - Overleg

Partijen stellen in het eerste overleg na ondertekening van de intentieovereenkomst gezamenlijk een projectstructuur vast om de voorwaarden voor de realisatie van de herontwikkeling nader te bespreken en verder uit te werken. Tot de te maken afspraken zal in ieder geval behoren dat en op welke wijze de Belangenvereniging Zwammerdam zal worden geïnformeerd/geraadpleegd bij de verdere uitwerking van de herontwikkeling. Ingeval van verkoop en levering van de Spoorlaanzone door Ipse de Bruggen zal diens rechtsopvolger in haar plaats treden.

Artikel 8 - Kosten

1. Ipse de Bruggen zal de door de gemeente in verband met c.q. op grond van de intentieovereenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van Spoorlaan-Zuidgemaakte kosten vergoeden. De gemaakte kosten betreffen de verrichte werkzaamheden op basis van de uurtarieven van de medewerkers van de gemeente, overheadkosten en eventuele overige onderzoeks- en advieskosten.
2. Het bedrag tot het sluiten van de vervolgovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3 van de intentieovereenkomst, wordt door de gemeente geraamd op € <BEDRAG>, prijspeil <DATUM>. De bijbehorende door Ipse de Bruggen goedgekeurde kostenraming is als bijlage 2 aan deze intentieovereenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit. Indien overschrijding van één of meer van de op de kostenraming vermelde posten dreigt, zal de gemeente dit tijdig en gemotiveerd aan Ipse de Bruggen mededelen, onder gelijktijdige verstrekking van de op dat moment begrote meerkosten en zal zij zich zoveel mogelijk inspannen om meerkosten te beperken. De kosten voor de gezamenlijk in te schakelen adviseurs voor het doen van onderzoeken en opstellen van bijlagen ter ondersteuning van het nog op te stellen ontwerp bestemmingsplan worden door partijen 50/50 gedeeld.
3. De in artikel 8.2 genoemde bijdrage is Ipse de Bruggen aan de gemeente verschuldigd binnen 1 maand na ondertekening van de intentieovereenkomst 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 Spoorlaan-Zuid-Buitendorpstraat Zwammerdam". De gemeente stuurt hiertoe een factuur.
4. In geval van niet-tijdige betaling is Ipse de Bruggen aan de gemeente een rentevergoeding verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente op jaarbasis over het niet-tijdig betaalde, vanaf het moment van

Intentieovereenkomst; concept d.d. 13 mei 2020

verzuim, dat intreedt zonder dat nadere ingebrekestelling is vereist, tot aan het moment van daadwerkelijke betaling.

5. In geval de intentieovereenkomst eindigt, zoals aangegeven in artikel 3, leden 2 en 3 van de intentieovereenkomst, zal de gemeente, binnen twee maanden na het eindigen van de intentieovereenkomst, de voor vergoeding door Ipse de Bruggen in aanmerking komende kosten op basis van nacalculatie begroten en een onderbouwd overzicht hiervan aan Ipse de Bruggen verstrekken. Binnen 14 dagen na ontvangst door Ipse de Bruggen van het in de vorige zin bedoelde overzicht zal het verschil tussen het op dat overzicht bedoelde bedrag en het in artikel 8.2 bedoelde bedrag worden bij- c.q. terugbetaald aan Ipse de Bruggen.

Artikel 9- Vertrouwelijke informatie en geheimhouding

1. Partijen stellen vast dat het kader van het onderzoek naar en de gesprekken over de beoogde samenwerking noodzakelijk is dat vertrouwelijke gegevens, worden gedeeld en zijn daartoe bereid.
2. Partijen zullen niet meer vertrouwelijke gegevens met elkaar delen dan noodzakelijk en relevant is gelet op het beoogde doel.
3. De vertrouwelijke gegevens die van de andere partij worden verkregen mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van (het onderzoek naar) de (beoogde) herontwikkeling. Het is niet toegestaan de vertrouwelijke gegevens voor andere doeleinden te gebruiken.
4. Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente in het kader van een verzoek op basis van de Wob.

Artikel 10 - Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen welke tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de intentieovereenkomst kunnen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Den Haag.

Artikel 11 - Overige bepalingen

1. De in de considerans opgenomen bepalingen en de bijlagen maken integraal deel uit van de intentieovereenkomst.
2. Indien een bepaling uit de intentieovereenkomst nietig is of door een rechterlijke uitspraak vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen in de Intentieovereenkomst van kracht blijven. Partijen plegen overleg over de bepalingen in de intentieovereenkomst, welke nietig zijn of worden vernietigd, teneinde een vervangende regeling te treffen in de geest van de Intentieovereenkomst.

Aldus opgemaakt in drievoud en ondertekend te Alphen aan den Rijn d.d. _____

Gemeente Alphen aan den Rijn

Stichting Ipse de Bruggen

Voor deze:

Voor deze:

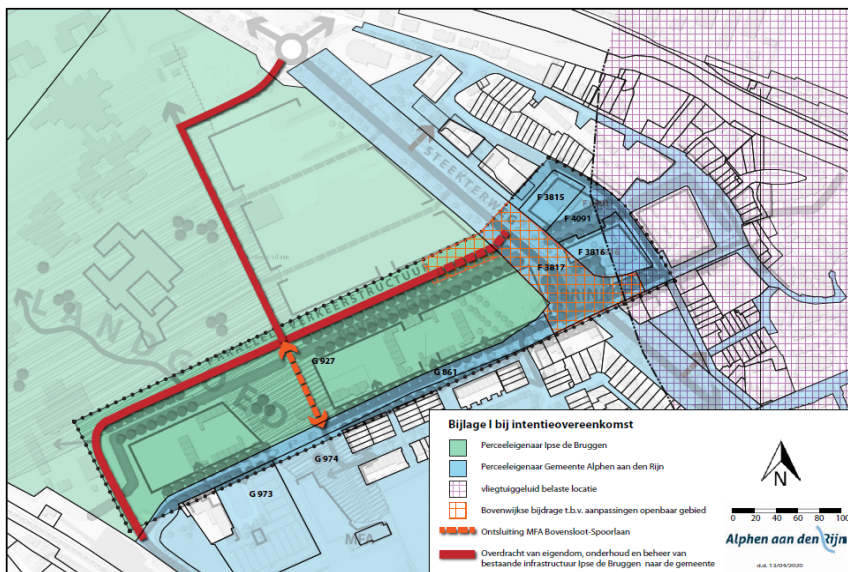
Bijlage 1: Tekening Locatie

Bijlage 2: Nota van Uitgangspunten

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ipse de Bruggen:

Bijlage 1



Paraaf Gemeente:

Paraaf Ipse de Bruggen: