



's-Hertogenbosch

**INTENTIEOVEREENKOMST
ONTWIKKELING KOM ROSMALEN**

21 december 2000



's-Hertogenbosch

INTENTIEOVEREENKOMST ONTWIKKELING KOM ROSMALEN
(concept 6)

DE ONDERGETEKENDEN:

- 1.a. **Foruminvest B.V.**
ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: de heer drs. M.S.
Riaskoff, handelende in zijn hoedanigheid van: directeur
- b. **Rabo Vastgoed B.V.**
ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: de heer ing. J.
Groeneweg, handelende in zijn hoedanigheid van: algemeen directeur
- c. **Woningstichting De Kleine Meierij**
ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: de heer drs. J.P.M.
Jansen; handelende in zijn hoedanigheid van: directeur
- d. **Bouwbedrijf Timmers B.V.**
ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: de heer M.A.A.G.
Timmers, handelende in zijn hoedanigheid van: directeur

samenwerkend onder de naam: "de ontwikkelingscombinatie Rosmalen"
hierna gezamenlijk te noemen "de ontwikkelingscombinatie"

en

2. **de gemeente 's-Hertogenbosch**, hierbij overeenkomstig het bepaalde in
de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.H.J.M.
van Beers, loco-burgemeester van de gemeente 's-Hertogenbosch,

hierna te noemen: "de gemeente"

IN AANMERKING NEMENDE, DAT:

- de gemeente de vaststelling van een structuurvisie voor het centrum van Rosmalen in voorbereiding heeft genomen;
- deze structuurvisie (mede)bepalend zal zijn voor nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Rosmalen;
- de structuurvisie na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente de basis vormt voor het opstellen van één nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Rosmalen;
- de in de aanhef onder 1. genoemde partijen eigendommen en rechten hebben verworven c.q. willen verwerven op locaties binnen het centrum van Rosmalen die mogelijk voor herontwikkeling in aanmerking komen;
- de ontwikkeling van deze locaties volledig voor rekening en risico komt van de ontwikkelingscombinatie;



's-Hertogenbosch

- het verlenen van medewerking aan ontwikkelingsinitiatieven van de ontwikkelingscombinatie door de gemeente wordt beoordeeld in relatie tot de in de structuurvisie vast te leggen uitgangspunten;
- als gevolg van nieuwe ontwikkelingen een herstructurering van het openbaar gebied zal moeten plaatsvinden, waarbij met name gedacht moet worden aan aanpassingen in de verkeersstructuur en het realiseren van parkeervoorzieningen (waarbij wordt gestreefd naar parkeervoorzieningen in de vorm van parkeergarages);
- de kosten van voormelde aanpassingen in het openbaar gebied c.a. ten laste komen van de ontwikkelingscombinatie, voor zover het exploitatiegebied ingevolge het bepaalde in de gemeentelijke exploitatieverordening direct dan wel indirect wordt gebaat;
- de gemeente en de ontwikkelingscombinatie in onderhavige intentieovereenkomst wensen over te gaan tot het vastleggen van de hoofdlijnen en uitgangspunten voor de voorbereiding van de planontwikkeling en de wijze van samenwerking;
- het de bedoeling van partijen is om de definitieve afspraken voor de planontwikkeling en realisering, na uitvoering van onderhavige intentieovereenkomst, in een samenwerkingsovereenkomst vast te leggen, gevolgd door exploitatie-overeenkomsten.

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- exploitatiegebied: de binnen de grenzen van het centrum van Rosmalen gelegen gronden die de ontwikkelingscombinatie in ontwikkeling wil brengen, zoals op **bijlage 2** aangegeven.
- planningsschema: het grafisch model van een aantal deeltaken (handelingen of activiteiten) die in ieder geval moeten worden verricht om te komen tot planontwikkeling en realisering, met daaraan gekoppeld een globaal tijdpad, dat nog met de overige relevante deeltaken dient te worden uitgebreid en ook qua concrete tijdstippen in onderling overleg nog nader zal worden gewijzigd/uitgewerkt, een en ander zoals aangegeven in **bijlage 3** aangegeven;
- exploitatieverordening 's-Hertogenbosch: de op het moment van aangaan van exploitatieovereenkomst(en) in de gemeente 's-Hertogenbosch geldende exploitatieverordening, thans Exploitatieverordening 's-Hertogenbosch 1999";
- structuurvisie: de door het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch vast te stellen structuurvisie voor Rosmalen.



's-Hertogenbosch

Artikel 2 *Bijlagen*

De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1	<u>Exploitatieverordening 's-Hertogenbosch 1999</u>
Bijlage 2	<u>Tekening exploitatiegebied</u>
Bijlage 3	<u>Planningsschema</u>

Artikel 3 *Strekking, reikwijdte en doel van de overeenkomst*

3.1. Deze overeenkomst is gericht op de:

- Vastlegging van een aantal grondslagen en uitgangspunten voor de planontwikkeling;
- Vastlegging van de wijze waarop partijen ten aanzien van (de voorbereiding van) de planontwikkeling met elkaar wensen samen te werken;
- Vastlegging van de verdere gang van zaken tijdens en na uitvoering van deze overeenkomst, waaronder de beoogde vervolgcontractering.

3.2. Partijen stellen zich ten doel:

1. Te inventariseren welke ontwikkelingsinitiatieven worden beoogd door de ontwikkelingscombinatie.
2. Te inventariseren in hoeverre de sub 1. bedoelde ontwikkelingsinitiatieven passen binnen de structuurvisie als bedoeld in artikel 1 onder d.
3. Indien en voor zover de ontwikkelingsinitiatieven passen binnen de structuurvisie over te gaan tot het opstellen van één nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Rosmalen.
4. Op basis van de ontwikkelingsinitiatieven c.q. het ontwerp-bestemmingsplan en met inachtnaam van de Exploitatieverordening 's-Hertogenbosch te komen tot:
 - een inventarisatie van de aard, de omvang en de kwaliteit van de door de gemeente of de ontwikkelingscombinatie aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, zowel binnen als buiten het exploitatiegebied;
 - het vaststellen van de begrenzing van het openbaar gebied;
 - het vaststellen van de ten laste van de ontwikkelingscombinatie komende exploitatiebijdrage;
5. Te komen tot overeenstemming over de samenwerkingsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.

3.3. Partijen zijn zich ervan bewust dat bij ondertekening van deze overeenkomst de knelpunten en risico's (planontwikkelings-respectievelijk marktrisico's) van de beoogde ontwikkeling van de locatie nog niet volledig inzichtelijk zijn.
Partijen stellen zich tot doel de knelpunten en risico's nader te inventariseren en te onderzoeken om op basis daarvan tot bevredigende oplossingen en nadere afspraken te komen.



Artikel 4 Overleg en planning

- 4.1. Partijen zullen in goed overleg de uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende activiteiten uitvoeren. Hiertoe werken partijen samen in een coördinerend overleg dat eenmaal per vier weken zal worden gehouden tussen afgevaardigden van de ontwikkelingscombinatie en de projectleider van de sector Stadsontwikkeling van de gemeente. De projectleider zal ervoor zorgdragen, dat, afhankelijk van de besprekpunten, medewerkers van de verschillende afdelingen van de gemeente aan het overleg deelnemen. Verder zal de projectleider zorg dragen voor een schriftelijke verslaglegging van dit coördinerend overleg, welke verslaglegging tijdens het daarop volgende coördinerend overleg door partijen dient te worden vastgesteld.
- 4.2. Ten behoeve van de voortgang van de planvoorbereidingen en het in artikel 4.1. bedoelde overleg, zullen partijen op basis van **bijlage 3** een uitgewerkte planning opstellen waarin de beslismomenten worden opgenomen. Partijen zullen de in de planning opgenomen tijdsduur voor de wederzijds te verrichten werkzaamheden in acht nemen. Wijzigingen in de planning komen tot stand na overleg tussen partijen.
- 4.3. Het overleg met omwonenden zal op basis van de gebruikelijke inspraakprocedures door de gemeente worden geïnitieerd.

Artikel 5 Grondslagen en uitgangspunten voor de voorbereiding van de bestemmingsplanherziening

- 5.1. Partijen stellen vast, dat de gemeente inhoudelijk verantwoordelijk is voor het opstellen en in procedure brengen van de structuurvisie en het daarop volgende nieuwe bestemmingsplan.
- 5.2. Voorafgaand aan de vaststelling door de gemeente van de in artikel 5.1. genoemde documenten wordt de ontwikkelingscombinatie gedurende een redelijke termijn door de gemeente in de gelegenheid gesteld haar visie op deze plannen kenbaar te maken. Partijen streven ernaar om in overleg met elkaar overeenstemming te bereiken over de inhoud van de in dit artikel genoemde plannen. Naar huidig inzicht zal de volgende fasering worden gehanteerd:
 - Fase I betreft die delen van het Exploitatiegebied, welke gelegen zijn ten noorden van de Raadhuisstraat; beoogde termijn van realisering: uiterlijk 2002;
 - Fase II betreft die delen van het Exploitatiegebied, welke gelegen zijn ten zuiden van de Raadhuisstraat; beoogde termijn van realisering: uiterlijk 2003.



's-Hertogenbosch

- 5.3. De in de aanhef onder 1. genoemde partijen (die gezamenlijk deel uitmaken van de ontwikkelingscombinatie) zijn gehouden om onderling tot zodanige afspraken te komen, dat zij, voor zover de gemeente dit wenst, ten opzichte van de gemeente optreden als één contractspartner. Daartoe wijzen zij binnen een maand na de totstandkoming van de onderhavige intentieovereenkomst twee vertegenwoordigers aan ten behoeve van het overleg met de gemeente.

Artikel 6 Vervolgcontractering

- 6.1. Zodra partijen de inventarisaties als bedoeld in artikel 3.2. hebben afgerond starten partijen het overleg over de totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst. Deze samenwerkingsovereenkomst regelt:
- a. de verdere voortgang van de planologische procedures;
 - b. de concretisering van de vereisten waaraan de door de ontwikkelingscombinatie op te stellen bouw-, inrichtings- en beheersplannen dienen te voldoen;
 - c. de begrenzing van het openbaar gebied;
 - d. de aanleg en het toekomstig beheer van de parkeervoorzieningen;
 - e. de kostenverdeling tussen gemeente en de ontwikkelingscombinatie;
 - f. de wijze van betaling van eventuele planschadevergoedingen;
 - g. de wijze van vervolgcontractering, waarbij partijen ervan uitgaan dat dit, onder toepassing van de Exploitatieverordening 's-Hertogenbosch, geschiedt in de vorm van exploitatieovereenkomst(en).
- 6.2. De tussen de gemeente en de ontwikkelingscombinatie te sluiten exploitatieovereenkomst(en) regelt/regelen:
- a. de door de ontwikkelingscombinatie te betalen exploitatiebijdrage, voortvloeiende uit de exploitatieverordening;
 - b. de noodzakelijke grondtransacties tussen de gemeente en de ontwikkelingscombinatie;
 - c. de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
 - d. de hoogte van de eventueel door de ontwikkelingscombinatie af te geven (bank)garanties.

Artikel 7 Verdere uitgangspunten

- 7.1. Voor alle partijen geldt het uitgangspunt van een rendabele exploitatie.
- 7.2. In het kader van de beoogde integrale herontwikkeling van de kom Rosmalen spreken de partijen de zwaarwegende intentie uit niet tot herontwikkeling van (delen van) het exploitatiegebied over te gaan, zolang geen overeenstemming bestaat over de in artikel 6 genoemde overeenkomsten.



- 7.3. Op de ontwikkelingscombinatie rust de verantwoordelijkheid om tijdig en voor eigen rekening en risico de voor de planontwikkeling benodigde gronden c.a. in eigendom te verwerven. Deze gronden staan op **bijlage 2** als zodanig aangegeven. De gevolgen van het niet verkrijgen van de benodigde eigendom van deze gronden komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelingscombinatie . De ontwikkelingscombinatie vrijwaart de gemeente in dat verband voor aanspraken van derden c.q. zal de met eventuele aanspraken verband houdende kosten volledig aan de gemeente vergoeden. In overleg met de ontwikkelingscombinatie zal de gemeente zich maximaal verweren tegen dergelijke claims.
- 7.4. De ontwikkelingscombinatie draagt de volledige kosten van de planontwikkeling en gaat voor eigen rekening en risico over tot realisering. Het kostenverhaal door de gemeente geschiedt op basis van het bepaalde in de exploitatieverordening 's-Hertogenbosch.
- 7.5. Voor zover daar in deze overeenkomst niet van wordt afgeweken geldt het navolgende. Partijen dragen ieder voor zich en voor eigen risico de kosten verbonden aan de uit deze overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden en de kosten van de door hen hiertoe in te schakelen derden, tot het moment dat partijen een andere verdeling overeenkomen, welke vervolgens definitief zal worden opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst c.q. de te sluiten exploitatieovereenkomsten.
- 7.6 Partijen spreken de wederzijdse bereidheid uit medewerking te verlenen aan noodzakelijke grondtransacties. Voor zover door de ontwikkelingscombinatie gronden voor de aanleg en inrichting van openbaar gebied worden overgedragen aan de gemeente geschieden deze leveringen om niet en voorafgaand aan de aanleg van de betreffende voorzieningen. De taakverdeling bij de feitelijke aanleg van de betreffende voorzieningen en de financiële consequenties hiervan worden vastgelegd in de overeenkomsten als bedoeld in artikel 6.
- 7.7. Indien en voor zover de noodzakelijke verwerving van gronden door de Ontwikkelingscombinatie als bedoeld in lid 2 van dit artikel, niet of niet tijdig wordt gerealiseerd, zullen partijen in goed overleg streven naar een partijen passende oplossing, waarbij de op te lopen vertraging zoveel als mogelijk beperkt zal dienen te worden. In dat verband behoudt de gemeente zich het recht voor gebruik te maken van haar publiekrechtelijk instrumentarium ter bescherming van de betreffende gronden tegen ongewenste ontwikkelingen. De gemeente zal daar waar mogelijk – en met inachtnaam van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden – de Ontwikkelingscombinatie behulpzaam zijn bij de verwervingsopgave van de Ontwikkelingscombinatie.



Artikel 8 Publiekrechtelijke aspecten

Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente en haar organen voor wat betreft de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken. Het gemeentebestuur blijft dan ook onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, zodat zij, met inachtneming van alle betrokken belangen en na afweging daarvan, onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen.

Artikel 9 Duur van de intentie-overeenkomst/tussentijdse beëindiging

- 9.1. a. De gemeentelijke besluitvormingsprocedure kan niet eerder worden gestart dan nadat de Ontwikkelingscombinatie onvoorwaardelijk heeft ingestemd met de inhoud van de intentieovereenkomst. In verband hiermee geeft de Ontwikkelingscombinatie uiterlijk op 1 maart 2000 een daartoe strekkende verklaring af.
 - b. Ondertekening van de overeenkomst door alle partijen vindt plaats nadat de raad van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft besloten tot het aangaan van de overeenkomst. Deze besluitvorming dient plaats te vinden voor 1 juli 2000.
 - c. De overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door partijen en duurt in beginsel voort totdat tussen partijen een samenwerkingsovereenkomst tot stand is gekomen.
- 9.2. In geval partijen verschillende gezichtspunten hebben ten aanzien van de in een samenwerkings- c.q. exploitatie-overeenkomst nader te regelen onderwerpen, zullen partijen zich inspannen om naar redelijkheid en billijkheid (alsnog) tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen.
- 9.3. Een tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst is mogelijk indien de gemeente de procedure tot vaststelling van de structuurvisie c.q. de eventuele procedure tot wijziging van het bestemmingsplan stopzet op aan het algemeen belang ontleende gronden.
- 9.4. Indien zich de omstandigheid als bedoeld in artikel 9.3. voordoet, heeft elk van beide partijen het recht bij aangetekende brief de overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen.
- 9.5. Aan de beëindiging als hiervoor bedoeld, zal geen van beide partijen het recht kunnen ontlenen op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook.



's-Hertogenbosch

- 9.6. Deze overeenkomst kan voorts door de gemeente met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst, zonder enige ingebrekestelling, bij aangetekende brief worden beëindigd indien en zodra (een van de deelnemers aan) de ontwikkelingscombinatie zijn faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd, of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten worden beperkt, alsmede in het geval hij een onderhands akkoord met zijn crediteuren voorbereidt, zulks onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van schade, kosten en interessen en zonder dat de gemeente alsdan gehouden zal zijn tot enige vergoeding van schade en/of kosten in welke vorm ook.

Artikel 10 Overige bepalingen

- 10.1. Partijen zijn geen van beide bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit onderhavige overeenkomst en/of eventuele uit deze overeenkomst voortvloeiende nadere overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derde(n) of een derde in haar plaats stellen. Aan het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Aan overdrachten binnen de ontwikkelingscombinatie worden geen nadere voorwaarden verbonden.
- 10.2. Tot kennisneming van de geschillen waartoe (de uitvoering van) deze overeenkomst en/of de eventueel uit deze overeenkomst voortvloeiende nadere overeenkomst(en) aanleiding mocht(en) geven, is uitsluitend de Arrondissementsrechtbank te 's-Hertogenbosch bevoegd.
- 10.3. Waar in deze overeenkomst over de gemeente (als publiekrechtelijke lichaam) wordt gesproken, worden daaronder zo nodig mede het college van burgemeester en wethouders of de raad (van de gemeente 's-Hertogenbosch) verstaan.

In vijfvoud opgemaakt en ondertekend te Rosmalen, d.d. 21 december 2000.

Namens de ontwikkelingscombinatie:

~~D. ERMA~~
~~drs. M.S. Riaskoff~~
~~Foruminvest B.V.~~

ing. J. Groeneweg
Rabo Vastgoed B.V.

drs. J.P.M. Jansen
De Kleine Meierij

M.A.A.G. Timmers
Bouwbedrijf Timmers B.V.

Namens de gemeente:

F.H.J.M. van Beers
loco-burgemeester