

Toelichting openbaarmaking intentieovereenkomst

Wij hebben gemerkt dat verschillende inwoners en partijen naar aanleiding van het Raadsvoorstel Benutting krediet Zuid-Oost vragen hebben over de reikwijdte van de daarin benoemde intentieovereenkomst. Hoewel in het algemeen een intentieovereenkomst niet breed gedeeld wordt en al helemaal niet voordat deze door partijen is getekend, hebben wij in dit geval na afstemming met de andere betrokken partners besloten de conceptovereenkomst openbaar te maken. Daarmee is een ieder in de gelegenheid zelf kennis te nemen van deze intentieovereenkomst en zich het juiste beeld te vormen van de reikwijdte hiervan.

Ondertekening van deze overeenkomst en daarmee de start van de mobiliteitsverkenning, moeten nog plaatsvinden. Het is nog een concept daarom zijn nog niet alle bijlagen gereed en dus beschikbaar om te delen.

Namens het college

Wethouder Boeve-de Kruif

INTENTIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Woudenberg**, gevestigd aan de Parklaan 1 in (3931 KK) Woudenberg, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 50676725, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw M. Jansen-van Harten, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 september 2023, hierna te noemen: "**de Gemeente**"

en

2. De heer @@@@@@@@@@@@ Woudenberg, in deze handelende
 - voor zich, alsmede
 - in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van
 - i) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Van Ravenhorst Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Woudenberg en kantoorhoudende aan de Zegheweg 15 te (3931 MR) Woudenberg, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer @@@@, en
 - ii) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Van Ravenhorst Grond B.V.**, statutair gevestigd te Woudenberg en kantoorhoudende aan de Zegheweg 15 te (3931 MR) Woudenberg, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer @@@@,

hierna gezamenlijk te noemen: "Van Ravenhorst"

en

3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Lithos Projecten Woudenberg B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort en kantoorhoudende aan de Spaceshuttle 38 te (3834 ML) Amersfoort, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer @@@, hierna te noemen: "Lithos", hierbij vertegenwoordigd door diens zelfstandig bevoegde bestuurder:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Mirtsjn Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Laren en kantoorhoudende aan de @@@@, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer @@@@, die hierbij vertegenwoordigd wordt door diens zelfstandig bevoegde bestuurder: de heer @@@, geboren op @@,";

Van Ravenhorst en Lithos, hierna gezamenlijk te noemen: "Marktpartijen";

de Gemeente, Van Ravenhorst en Lithos hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

In aanmerking nemende dat:

- A. Van Ravenhorst eigenaar is van diverse percelen met opstallen gelegen aan en nabij de Zegheweg 15 te Woudenberg, kadastraal bekend Gemeente Woudenberg, sectie G, nummers **117** (25.700 m²), **119** (119.800 m²), **121** (21.545 m²), **124** (4.320 m²), **128** (45 m²), **129** (180.070), **130** (8.425 m²), **1074** (16.935 m²), **1689** (89 m²), **1691** (870 m²), **156** (13.590), **404** (22 m²), **405** (45.908 m²), tezamen groot: **437.319 m²**, zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aangehechte kadastrale kaart, hierna te noemen: "**de Locatie**";
- B. Van Ravenhorst op voornoemde gronden een (intensief) veehouderijbedrijf exploiteert en zich aan het oriënteren is op welke wijze zijn veehouderijbedrijf duurzaam toekomstbestendig ontwikkeld kan worden zodat de continuïteit en bestaanszekerheid van het veehouderijbedrijf gewaarborgd zou kunnen worden;
- C. Van Ravenhorst, mede gelet op de beperkingen in het provinciaal beleid en de algemene maatschappelijke ontwikkelingen en beeldvorming ten aanzien van de veehouderij, tot de (voorlopige) conclusie is gekomen dat de Locatie beperkingen kent voor een (duurzame) voortzetting van zijn veehoudersbedrijf en in verband hiermee een alternatief overweegt;
- D. Lithos de Locatie wenst te verwerven van Van Ravenhorst ten behoeve van het voor eigen rekening en risico (her)ontwikkelen en realiseren van woningbouw, zulks in samenhang met de herontwikkeling van het aangrenzende percelen met opstallen, gelegen aan en nabij de Spoorlaan en de Zegheweg 30 te Woudenberg, plaatselijk bekend als: "Hoevelaar fase 3";
- E. Van Ravenhorst en Lithos gezamenlijk een eerste verkennend onderzoek hebben gedaan, dat als **Bijlage 2** is aangehecht, om te bezien of op de Locatie een woonwijk kan worden ontwikkeld en gerealiseerd waarbij de cultuurhistorie en het landschap worden versterkt en de belangen van aangrenzende agrarische bedrijven niet worden geschaad;
- F. Het plan van Marktpartijen voor de Locatie in strijd is met de Structuurvisie 2030 en, onder meer in verband met de ontsluiting van de Locatie, nauwe afstemming met de

herontwikkeling en realisatie van Hoevelaar fase 3 door de Gemeente van belang wordt geacht;

- G. Partijen gesprekken hebben gevoerd waarna de Marktpartijen aan de Gemeente hebben verzocht om een gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren voor de (her)ontwikkeling van de Locatie;
- H. De Gemeente heeft ingestemd met het verzoek van Marktpartijen, waarbij de Gemeente heeft aangegeven dat:
 - i) de optie om bedrijvigheid te realiseren op Hoevelaar fase 3 onderdeel van het onderzoek moet zijn, indien het mogelijk is om op de Locatie voldoende woningen te programmeren;
 - ii) de wens is om tot een gezamenlijke en verantwoorde verdere planontwikkeling te komen en (stapsgewijs) inherente risico's te onderzoeken, waaronder onder meer de juridisch-planologische, programmatische, financiële en kwalitatieve haalbaarheid;
 - iii) door Partijen een intentieovereenkomst dient te worden gesloten;
- I. Partijen overleg hebben gevoerd en als eerste stap een verkeerskundig onderzoek wensen uit te voeren zodat kan worden vastgesteld welk(en) scenario('s) verkeerskundig haalbaar is/zijn voor de Locatie;
- J. Partijen op een nader te bepalen moment stakeholders zullen consulteren om draagvlak te vergroten voor de beoogde (her)ontwikkeling van de Locatie;
- K. Partijen over bovenstaande overleg hebben gevoerd en overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden en bepalingen van de onderhavige overeenkomst, welke overeenstemming is vervat in onderhavige overeenkomst;

Zijn Partijen overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doel overeenkomst

- 1.1 Het is de algemene intentie van Partijen om - op basis van exclusiviteit - stapsgewijs de haalbaarheid van herontwikkeling van de Locatie nader te onderzoeken, en vrijblijvend de hoofdlijnen voor een eventuele vervolgovereenkomst te bepalen.
- 1.2 Het is de intentie van Partijen in deze overeenkomst als eerste stap, gedurende een periode van maximaal (12) maanden, voor gezamenlijke rekening de verkeerskundige haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling van de Locatie (inclusief de samenhang met Hoevelaar fase 3) extern te laten onderzoeken, met inachtneming van de onderzoeksvraag zoals geformuleerd in **Bijlage 3**.

hierna te noemen "**Periode 1**".

- 1.3 Deze overeenkomst eindigt zodra het verkeerkundige haalbaarheidsonderzoek is afgerond en Partijen aan alle financiële verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan. Ten aanzien van intenties van Partijen rondom eventuele vervolgstappen wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst.

Artikel 2 De (gezamenlijke) ambitie(s) en belangen

De specifieke en gezamenlijke belangen van Partijen in het kader van het haalbaarheidsonderzoek en de beoogde (her)ontwikkeling van de Locatie zijn als volgt te omschrijven:

- 2.1 De Gemeente wenst te onderzoeken of de beoogde (her)ontwikkeling van de Locatie in de combinatie met (gedeeltelijke) herprogrammering van Hoevelaar fase 3 als volwaardig alternatief kan dienen voor de in de Structuurvisie 2030 genoemde zoeklocatie voor woningbouw / bedrijvigheid ten zuidoosten van de N224 en daarbij kan bijdragen aan een toekomst met voldoende en passende woningen/ bedrijvigheid in Woudenberg, waarbij cultuurhistorie en het landschap worden versterkt en de belangen van aangrenzende agrarische bedrijven niet worden geschaad.
- 2.2 Van Ravenhorst wenst mede te onderzoeken of de resultaten van het verkeerkundige haalbaarheidsonderzoek en uitwerking daarvan tot een business case voor de Locatie voldoende aanknopingspunten bieden om tot bedrijfsbeëindiging en verkoop van de Locatie aan Lithos over te gaan.
- 2.3 Lithos wenst de Locatie van Ravenhorst te verwerven en voor eigen rekening en risico te (her)ontwikkelen en te realiseren in samenhang met Hoevelaar fase 3, waarbij het uitgangspunt is dat het exploitatieresultaat en het daarvoor benodigde (toe te rekenen) programma voor Hoevelaar fase 3 tenminste gelijk blijft en er tegelijkertijd een haalbare exploitatie wordt gerealiseerd voor de Locatie.

Artikel 3 Algemene verplichtingen

- 3.1 Het is Partijen niet toegestaan om, zolang zij partij zijn bij deze overeenkomst, buiten de in deze overeenkomst bedoelde samenwerking, direct of indirect, al dan niet in samenwerking met derden, enige activiteit te (doen) verrichten met betrekking tot de Locatie.
- 3.2 Het bepaalde in lid 3.1 is niet van toepassing indien:
-de andere partij(en) voorafgaand schriftelijke toestemming hiertoe verlenen.
- 3.3 Partijen zullen zich maximaal inspannen het beoogde doel te bereiken waarbij Partijen bij de verwezenlijking van het doel zoveel mogelijk rekening zullen houden met de specifieke belangen, ambities en rollen van ieder van de Partijen.
- 3.4 Partijen komen overeen op een nader te bepalen moment stakeholders te consulteren om draagvlak te vergroten voor de beoogde (her)ontwikkeling van de Locatie.

Artikel 4 Financiën, kosten, budgetten, rolverdeling

- 4.1 Interne kosten zijn voor rekening van Partijen zelf. Uitsluitend de (externe) kosten van de gedurende de 1^{ste} Periode uit te voeren verkeerskundige haalbaarheidsonderzoek worden gedeeld tussen Marktpartijen en de Gemeente (50% voor de Gemeente, 50 % voor de Marktpartijen), tenzij Partijen nader anders overeenkomen.
- 4.2 Partijen komen overeen dat bij uitvraag van offerte(s) (en de uitvoering) van het verkeerskundige haalbaarheidsonderzoek de onderzoeksvraag zoals opgenomen in de **Bijlage 3** strikt in acht zal worden genomen.
- 4.3 De keuze van de in de arm te nemen derden zal in onderling overleg door Partijen worden bepaald met in achtneming van aanbestedingsbeleid van de Gemeente.
- 4.4 Partijen komen overeen dat Lithos zal optreden als opdrachtgever van het verkeerskundige haalbaarheidsonderzoek. Met dien verstande dat Lithos de opdracht pas zal geven c.q. verplichtingen waaruit externe kosten kunnen voortvloeien door Lithos slechts worden aangegaan na: a) voorafgaande instemming van alle Partijen met de offerte(s) en b) goedkeuring van de gemeenteraad van de Gemeente voor de uitgaven die door de Gemeente gedaan moeten worden in verband met de uitvoering van het verkeerskundige haalbaarheidsonderzoek.
- 4.5 Lithos is gerechtigd voornoemde externe kosten van het verkeerskundige haalbaarheidsonderzoek door te berekenen, met in achtneming van de verdeling zoals bepaald in artikel 4.1. De Gemeente respectievelijk Van Ravenhorst zijn gehouden de aan hen doorberekende externe kosten, na ontvangst van een factuur en binnen de betaaltermijn, aan Lithos te voldoen.
- 4.6 De door de Gemeente in kader van deze overeenkomst betaalde externe kosten zullen via de plankosten op de exploitant van de Locatie worden verhaald.

Artikel 5 Samenhang Hoevelaar fase 3 en vervolgspraken

- 5.1 Lithos verklaart dat hij -indien zulks in kader van uitvoering van onderzoeken nodig mocht zijn- namens de grondeigenaar (te weten: Spoolderberg XII BV en Grex Woudenberg BV) kan beschikken over de aangrenzende percelen met opstallen, plaatselijk bekend: Hoevelaar fase 3, zoals tevens blijkt uit de als **Bijlage 4** aangehechte volmachten.
- 5.2 De Gemeente en Lithos verklaren dat met de grondeigenaren van Hoevelaar fase 3 een overeenkomst is gesloten in het kader van de herontwikkeling van deze gronden. Lithos verklaart genoegzaam bekend te zijn met voornoemde overeenkomst voor de herontwikkeling van Hoevelaar fase 3. De grondeigenaren hebben -zoals blijkt uit de als **Bijlage 5** aangehechte verklaring – in aanvulling c.q. afwijking van het bepaalde in voornoemde overeenkomst toestemming gegeven aan Partijen om de herontwikkeling van de Locatie alsmede Hoevelaar fase 3 in samenhang en in samenwerking met de

Marktpartijen nader te onderzoeken zoals bedoeld en vastgelegd in de onderhavige overeenkomst.

- 5.2 Lithos verklaart -gezien het feit dat bij uitvoering van onderzoeken mede de haalbaarheid van herontwikkeling van de Locatie in samenhang met Hoevelaar fase 3 wordt verkend- dat hij bevoegd is om de grondeigenaar van Hoevelaar fase 3- indien en voorzover zulks nodig mocht zijn eventueel te vertegenwoordigen, zoals tevens blijkt uit de als **Bijlage 4** aangehechte algemene volmachten.
- 5.3 Met ingang van 3 juli 2023 is de “Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting” opengesteld. Van Ravenhorst kan een beroep doen op deze regeling bij bedrijfsbeëindiging. Partijen komen overeen dat Van Ravenhorst zich (ook) zal beraden over aanmelding bij deze regeling.
- 5.4 Indien en voorzover uit het verkeerkundige haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de (gezamenlijke) ambitie(s) van Partijen zoals in artikel 2 gedefinieerd, ‘globaal’ realiseerbaar zijn gelet op de capaciteit van de bestaande infrastructuur en mogelijke maatregelen ter verbetering daarvan, dan treden Partijen in overleg over de voorwaarden en bepalingen van een eventuele een nieuwe intentieovereenkomst (**Periode 2**). Zulks met de intentie van Partijen om bij gebleken verkeerkundige haalbaarheid als volgende stap de diverse scenario’s (wonen/maatschappelijke functies/recreatie/ werken, zulks in samenhang met fase 3 Hoevelaar) voor de herontwikkeling van de Locatie uit te (laten) werken en de financiële haalbaarheid van de door Marktpartijen gekozen business case te (laten) onderzoeken. Welke onderzoeken dan zullen worden uitgevoerd en of de Gemeente zal bijdragen in deze kosten zal alsdan ook nader bepaald worden.
- 5.5 Indien en voorzover op grond van een eventuele volgende intentieovereenkomst uit vervolgonderzoeken blijkt dat de business case van Lithos financieel haalbaar is, dan treden Partijen in overleg over de voorwaarden en bepalingen van een eventuele een nieuwe intentieovereenkomst (**Periode 3**). Zulks met de intentie van Partijen om bij gebleken financiële haalbaarheid als volgende stap nader te laten onderzoeken of er voor de daarvoor benodigde besluitvorming (al dan niet onder voorwaarden) voldoende draagvlak bestaat. Welke onderzoeken nog uitgevoerd moeten worden en welke documentatie de Gemeente nodig heeft voor de beoordeling van het plan zal alsdan nader bepaald worden.
- 5.4 Indien mocht blijken dat de beoogde (her)ontwikkeling van de Locatie verkeerkundig niet haalbaar is, dan zal het college op positieve wijze een verzoek van Van Ravenhorst om beperkte herziening van de bestemming van de Locatie, in behandeling nemen. Met dien verstande dat dit verzoek aan dient te sluiten bij de beperkingen van de Locatie die verband houden met de tussen de Gemeente en Van Ravenhorst gesloten mitigatieovereenkomst, die als **Bijlage 6** aan de onderhavige overeenkomst is gehecht.

- 6.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat uiterlijk binnen drie maand(en) na ondertekening van deze overeenkomst de gemeenteraad van de Gemeente geen goedkeuring heeft verleend voor de uitgaven die door de Gemeente gedaan moeten worden in verband met de uitvoering van het verkeerkundige haalbaarheidsonderzoek zoals bedoeld en nader beschreven in de onderhavige overeenkomst.
- 6.2 Indien een partij, ondanks behoorlijke ingebrekestelling, tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, is/ zijn de andere partij(en) bevoegd de overeenkomst door middel van een aangetekende brief te ontbinden, onverminderd het recht nakoming en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen van de partij die aanleiding gaf tot de ontbinding.
- 6.3 De bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing, indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, ontbinding van de overeenkomst niet rechtvaardigt.
- 6.4 Wijzigingen of aanvullingen op het bepaalde in de onderhavige overeenkomst of bijbehorende bijlagen kunnen uitsluitend schriftelijk worden overeengekomen.

Artikel 7 Rechts- en forumkeuze

- 7.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, arrondissement Midden Nederland.
- 7.2 Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 8 Bijlagen

De navolgende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst

- Bijlage 1 Kadastrale kaart Locatie Ravenhorst
- Bijlage 2 Eerste verkennend onderzoek Locatie
- Bijlage 3 Onderzoeksvraag mobiliteit
- Bijlage 4 Volmachten
- Bijlage 5 Toestemmingsverklaring grondeigenaren Hoevelaar fase 3
- Bijlage 6 Mitigatieovereenkomst

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Woudenberg,

Van Ravenhorst,

Lithos,

de Gemeente,

Nieuwe opzet d.d. 08-08-2023 /05-09-2023
