

INTENTIEOVEREENKOMST¹
OOSTERWOLD
23 november 2015

De ondergetekenden :

1. de gebiedsregisseur Oosterwold, hierna te noemen “de gebiedsregisseur”² namens de gemeente Almere

en

2. de heer T. Bloem, hierna te noemen “de initiatiefnemer”

ondergetekenden 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: “partijen”

Overwegende

- de gemeente Almere de ambitie heeft om de gebiedsontwikkeling van Oosterwold op te starten;
- de gebiedsregisseur namens de gemeenten Almere en Zeewolde wordt gemandateerd op basis van de collegebesluiten van 3 juni 2014 voor het aangaan van overeenkomsten met initiatiefnemers met betrekking tot grondverkoop Rijk en kostenverhaal;
- dat initiatiefnemer de wens heeft uitgesproken om zijn initiatief-ontwikkelplan in Oosterwold te realiseren indien zij een vergunning kan krijgen voor het ontwikkelingsplan en het de gronden kan verwerven.

komen ter uitvoering het volgende overeen.

Artikel 1: definities en bijlagen

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. Algemeen Kader: Het ISVO, het Ontwikkelplan, de Planning, het Planologisch Kader, de Overeenkomst en de toepasselijke wet- en regelgeving en voorschriften, steeds indien en zodra deze documenten beschikbaar en definitief zijn.
2. Anterieure overeenkomst: De overeenkomst, zoals die als model overeenkomst is opgenomen in deze overeenkomst, die de initiatiefnemer met de gemeente aangaat waarin is opgenomen de uitgangspunten voor het programma van het initiatief en de kosten die daar mee gemoeid zijn.
3. Funcities: De in het Projectgebied te realiseren funcities Bebouwing, Verharding, Publiek Groen, Water en (Stads)landbouw, een en ander – voor zover van toepassing – conform het Algemeen Kader en het Specifiek Kader.
4. Gebiedsregisseur: De door de betrokken publiekrechtelijke bevoegde gezagen daartoe aangewezen en toereikend gemandateerde persoon, die namens dezen de publieke rol vervult .
5. Initiatiefnemer: De natuurlijke of rechtspersoon of gezamenlijkheid van meerdere natuurlijke of rechtspersonen die ten aanzien van een concreet Projectgebied de onderhavige Overeenkomst aangaat met de Gemeente. Indien bij een gezamenlijkheid van meerdere natuurlijke of

¹ Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend.

² Vooruitlopend op het voornemen dat de gebiedsregisseur wordt gemandateerd wordt deze overeenkomst ondertekend door de verantwoordelijke wethouders van Almere en Zeewolde.

rechtspersonen sprake is van uittreding van een of meer personen, kwalificeren de overblijvende personen nog steeds als Initiatiefnemer in de zin van deze Overeenkomst.

6. Initiatief - ontwikkelplan: Het door de Initiatiefnemer voor diens rekening in overeenstemming met de Gemeente op te stellen en door de Gemeente goed te keuren plan als uitwerking van het Initiatiefplan, waarin het door de Initiatiefnemer te realiseren Project is vastgelegd met inachtneming van de kaders, uitgangspunten en principes zoals deze in de ISVO zijn neergelegd, inclusief aanduiding van kavelgrootte, functieverdeling over de kavel, kwaliteitsniveau, uitvoeringsmodaliteiten van de te realiseren Functies en door het Waterschap uit te voeren watertoets, eventueel aangevuld met het Specifiek Kader, voorzien van deugdelijk kaartmateriaal verbeeldende de bestaande en de toekomstige situatie, welk plan de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente behoeft en dat -waar het betreft de daarin op te nemen planologische /stedenbouwkundige aspecten - een vertaling zal vinden in de door Initiatiefnemer te verzorgen aanvraag om Publiekrechtelijke medewerking en het Planologisch Kader.
7. Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold: De door de gemeenten Almere en Zeewolde vastgestelde Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold ("ISVO"), als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, welke aanwijzing geeft aan besteding van fondsen gevormd voor bovenplanse kosten voor meerdere locaties als bedoeld in artikel 6.13 lid 7 Wro en/of ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24 sub a Wro, benaderbaar via www.maakoosterwold.nl.
8. Kavelweg: Het verharde oppervlak bestemd voor verkeersdoeleinden, waarvan de as op de grens van het Projectgebied ligt en dat tot doel heeft de verkeerstechnische ontsluiting van zowel het Projectgebied, als aanpalende of verder gelegen (andere) projectgebieden mogelijk te maken, inclusief aan weerszijden een berm met zodanige breedte dat deze geschikt is voor, indien en voor zover nodig, sanitatie en/of het leggen van kabels en leidingen
9. Kostenverhaal: De door middel van de anterieure overeenkomst op basis van vrijwilligheid overeengekomen, door de Initiatiefnemer aan de Gemeente te betalen, Exploitatiebijdrage, inclusief de wijze en het moment van betaling en de wijze van zekerheidstelling .
10. Ontwerp Chw bestemmingsplan Oosterwold: het bestemmingsplan voor Oosterwold dat vanaf 15 juni 2015 tot en met 27 juni ter inzage ligt bij de gemeente Almere. Het bestemmingsplan Oosterwold is een directe vertaling van de ambities en ontwikkelprincipes zoals zijn vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold die de gemeenten Almere en Zeewolde hebben vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied dat is gelegen op grondgebied van Almere, aan weerszijden van de rijksweg A27.
11. Project: De zoveel mogelijk flexibele ontwikkeling van het Projectgebied, in hoofdzaak bestaande uit (indien en voor zover van toepassing): de grondverwerving, het vervaardigen van een Ontwikkelplan, het verkrijgen van goedkeuring daarop, het aanvragen van de vereiste Publiekrechtelijke medewerking, het opstellen van het Planologisch Kader en het verrichten van alle daartoe noodzakelijke onderzoeken, de aanleg van het Openbaar Gebied, en de realisering van de functies Bebouwing, Verharding, Publiek groen, Water en (Stads)landbouw, een en ander conform het ISVO, het Ontwikkelplan en eventueel daarbij gestelde voorwaarden, het Planologisch Kader en eventueel het Specifiek Kader.
12. Projectgebied: Het gebied, zoals aangeduid behorende bij het initiatief-ontwikkelingsplan en aangeduid op de aan deze Overeenkomst gehechte tekening staan aangegeven. De exacte kadastrale aanduiding zal bij de levering volgen.
13. RVB-gronden: gronden binnen Oosterwold die via AB-BC door het Rijksvastgoed en Ontwikkelingsbedrijf via de gebiedsregisseur aan de initiatiefnemer kan worden geleverd.

14. Specifiek Kader: Specifieke of verbijzonderde uitgangspunten, randvoorwaarden en functionaliteiten voor het Project en het Projectgebied, zoals onder meer, maar niet uitsluitend:
- Sanitatie
 - de staat en onderhoud van Kavelwegen (voor zover in eigen beheer bij de Initiatiefnemer)
 - borging van het onderhoud van Kavelwegen (voor zover in eigen beheer bij de Initiatiefnemer)
 - staat en onderhoud van Publiek Groen
 - in het kader van Publiek Groen te realiseren voorzieningen
 - borging van het onderhoud van Publiek Groen
- welke gelden naast het Algemeen Kader.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

- A. Specifieke kader
- B. Initiatief-Ontwikkelplan
- C. Kostenverhaal, kavelgrootte en verwervingsprijs
- D. Model Anterieure overeenkomst
- E. Projectgebied

Artikel 2: nadere overeenkomsten

Partijen zijn tot niets anders gehouden dan hetgeen in deze overeenkomst is vastgelegd. Nadere overeenkomsten in aanvulling op en ter uitvoering van deze overeenkomst zijn slechts geldig indien schriftelijk opgemaakt en door de bevoegde vertegenwoordigers van partijen ondertekend.

Artikel 3: doelstelling

1. Deze overeenkomst heeft tot doel om het vertrouwen uit te spreken dat er een door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst tot stand komt en dat de voor het initiatief benodigde RVB-gronden worden overgedragen aan initiatiefnemer en dat er een oplossing gevonden wordt voor het aanleggen en onderhouden van de kavelweg en dat er zicht is op een woonadres.
2. Aan deze intentieovereenkomst kan geen zelfstandig recht voor ontwikkeling, uitbreiding noch enig ander recht aangaande het initiatief worden ontleend.
3. Partijen zullen over en weer te goeder trouw doen respectievelijk nalaten hetgeen redelijkerwijze is vereist om deze overeenkomst maximaal aan doel en strekking te doen beantwoorden.

Artikel 4: initiatief

1. De initiatiefnemer is voornemens het Ontwikkelplan te realiseren op het in bijlage E opgenomen projectgebied.
2. Het initiatief betreft:
 - a. Soort kavel en grootte van de kavel overeenkomstig het gestelde in de ISVO
 - b. *Omschrijving van het initiatief (zie bijlage B).....*
 - c. *Ruimtelijke indeling kavel (zie bijlage B).....*
 - d. *Functies op kavel (zie bijlage B).....*

- e. *Kostenverhaal behorende bij het initiatief (zie bijlage C)*
- f. *Verwervingsprijs van de gronden indien het over RVB gronden gaat (zie bijlage C)*

Artikel 5: planning

1. De initiatiefnemer gaat over tot het ondertekenen van de anterieure overeenkomst nadat zij zekerheid heeft over het verkrijgen van de voor haar project benodigde grond en dat er duidelijkheid is over de aan te leggen kavelweg. De mogelijke overdracht van de RVB-grond aan initiatiefnemer zal met tussenkomst van de gemeente verlopen middels een AB-BC-constructie.

Artikel 6: duur overeenkomst

1. Deze overeenkomst geldt voor een periode maximaal 2 maanden en kan eventueel verlengd worden.
2. Deze overeenkomst eindigt automatisch bij het sluiten van een anterieure overeenkomst en de overdracht van de grond aan initiatiefnemer.

Artikel 7: overdracht rechten

Het is partijen niet toegestaan zijn rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst aan(een) derde(n) over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gebiedsregisseur. De gebiedsregisseur zal de goedkeuring tot overdracht niet zonder redelijke grond weigeren.

Artikel 8: communicatie

Alle op- en aanzeggingen tussen partijen over deze overeenkomst zullen schriftelijk geschieden per aangetekende brief.

Artikel 9: bodemonderzoek

Als de initiatiefnemer, na het verrichten van bodemonderzoek door RVB, van locatie wijzigt, zijn de kosten van het bodemonderzoek voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 10: wijziging perceelgrenzen

Als de initiatiefnemer, na het tekenen van deze intentieovereenkomst, de perceelgrenzen wijzigt, zijn alle kosten die gemaakt moeten worden als gevolg van wijziging van de perceelgrenzen voor rekening van de initiatiefnemer, het gaat bijvoorbeeld om administratiekosten, kosten voor bodemonderzoek, kosten voor opnieuw intekenen van perceelsgrenzen, wijzigingen in pachtovereenkomsten en eventuele jachtrechten.

Artikel 11: toepasselijk recht

Deze intentieovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht. Geschillen van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke door slechts een der partijen als zodanig worden

beschouwd, die naar aanleiding of op grond van deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen in eerste aanleg worden beslecht door de gewone bevoegde rechter.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Almere, d.d. 23 november 2015

De gebiedsregisseur,

De initiatiefnemer,

Ivonne de Nood,

de heer T. Bloem

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ivonne de Nood', written in a cursive style.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T. Bloem', written in a cursive style.

