

INTENTIEOVEREENKOMST ONTWIKKELING 'JACHTHAVEN DUKRA' LOCATIE BADHUISWEG 9c TE ZAANDAM

DE ONDERGETEKENDEN,

- I. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [REDACTED] statutair gevestigd te [REDACTED], die op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door:
- a. de besloten vennootschap [REDACTED] statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan [REDACTED], welke vennootschap hierbij op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] ten deze handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen [REDACTED];
- b. de besloten vennootschap [REDACTED] statutair gevestigd te [REDACTED], kantoorhoudende aan [REDACTED] welke vennootschap hierbij op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [REDACTED] ten deze handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: "[REDACTED]";
- de voornoemde besloten vennootschap [REDACTED] hierna in deze intentieovereenkomst aangeduid als: "de ontwikkelaar";
- en
- II. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Zaanstad**, gevestigd en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 100, 1506 MZ te Zaandam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. [REDACTED] in de functie van directeur Sedelijke Ontwikkeling, hiertoe aangewezen krachtens het Organisatiebesluit Zaanstad 2012 van het college van burgemeester en wethouders alsmede de burgemeester; op grond waarvan de door de gemeente aan het slot van deze overeenkomst aangebrachte datum als datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders geldt, hierna te noemen: 'de gemeente';

De ontwikkelaar en de gemeente hierna in deze overeenkomst gezamenlijk aangeduid als: "partijen"

OVERWEGENDE:

- dat de ontwikkelaar de huidige bedrijfslocatie aan de Badhuisweg 9c, te Zaandam, zoals dat gebied schetsmatig is aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst behorende tekening, hierna te noemen 'locatie Jachthaven Dukra' wil ontwikkelen ten behoeve van drijvende woningbouw, horeca en hotel met bijbehorende voorzieningen van openbaar nut (ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur) en openbare ruimte; hierna te noemen: "het ontwikkelinitiatief";
- dat de gemeente eigenaar is van de locatie die zij voor de exploitatie van een jachthaven heeft verhuurd;
- dat de ontwikkelaar de huurovereenkomst met de besloten vennootschap [REDACTED] heeft overgenomen en de gemeente hiervoor een indeplaatsstellingsovereenkomst de ontwikkelaar heeft gesloten;
- partijen ieder vanuit hun belang, doelstellingen) en verantwoordelijkheid het ontwikkelinitiatief op haalbaarheid zullen onderzoeken;
- dat partijen een intentieovereenkomst wensen te sluiten betreffende de samenwerking in deze onderzoeksfase van het ontwikkelinitiatief;
- dat de ontwikkelaar zich ervan bewust is dat de gemeente op bestuurlijk niveau nog geen standpunt heeft bepaald inzake de wenselijkheid van drijvende woningbouw, horeca en hotel op voornoemde locatie;

paraaf
de ontwikkelaar

paraaf
de gemeente

EF
M

- dat de ontwikkelaar zich ervan bewust is dat de gemeente in deze ook als overheid optreedt en de ontwikkelaar bedoelde bijzondere positie van de gemeente aanvaardt;
- dat partijen zich er bewust van zijn dat zij zich thans nog in de voorbereidende/onderzoeksfase bevinden en zij aan de resultaten van de QuickScan en het haalbaarheidsonderzoek geen rechten en plichten kunnen ontleen;
- dat het zogenoemde Supervisie-overleg Inverdan op 22 februari 2018 de stedenbouwkundige opzet (bijlage 2) akkoord heeft bevonden;

VERKLAREN OVEREEN TE KOMEN ALS VOLGT:

DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 1

artikel 1.1

Partijen willen onderzoeken of en zo ja onder welke voorwaarden het ontwikkelinitiatief kan worden gerealiseerd op de locatie van Jachthaven Dukra zoals dat gebied schetsmatig is aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst behorende tekening.

artikel 1.2

De ontwikkelaar, is verantwoordelijk voor de voorbereiding en aanlevering van de voor de haalbaarheidsonderzoek benodigde onderzoeken en voorontwerp van het ontwikkelinitiatief voor de locatie Jachthaven Dukra

artikel 1.3

De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van het gemeentelijke haalbaarheidsonderzoek op basis van het door de ontwikkelaar geleverde materiaal (zie artikel 1.2), waarbij het ontwikkelinitiatief aan alle vastgestelde (gemeentelijke) beleidsnota's, beleidsvoornemens en wet-/roegelgeving wordt getoetst. Het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit twee componenten, het ruimtelijke onderzoek en een financieel en juridisch onderzoek. Daarnaast wordt een inschatting van het draagvlak in de wijk voor het ontwikkelinitiatief op de locatie Jachthaven Dukra en andere projectrisico's gemaakt.

De gemeente maakt een aanvang met het haalbaarheidsonderzoek zodra het voorontwerp en de onderzoeken als bedoeld in artikel 1.2 zijn ingediend.

artikel 1.4

Voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek voert de gemeente een eerste quickscan uit op de planpresentatie van de ontwikkelaar (bijlage 2). De quickscan geeft de (on)mogelijkheden weer inzake de ontwikkeling van het ontwikkelinitiatief op de locatie Jachthaven Dukra. De aandachtspunten die uit de quickscan, alsmede de benodigde onderzoeken, naar voren komen worden door ontwikkelaar verwerkt in het concept haalbaarheidsonderzoek en het voorontwerp van het ontwikkelinitiatief als bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst.

artikel 1.5

Met betrekking tot het financieel onderzoek gelden de volgende kaders:

- a. Het water voor de nieuwbouw wordt in erfpacht uitgegeven;
- b. Het water voor de Jachthaven blijft in de verhuur;
- c. De grondwaarde voor de vaststelling van de erfpachtcanon wordt residueel bepaald op basis van marktconformiteit en is onderbouwd door externe adviezen ;
- d. Het prijsaanbod voor het in erfpacht uit te geven water is vast en dient binnen 3 maanden te worden aanvaard door de ontwikkelaar;
- e. De algemene Bepalingen Erfpacht 1991 zijn van toepassing

Indien de ontwikkelaar te kennen geeft dat hij niet akkoord gaat met het prijsaanbod voor de erfpacht dan wel de hierboven genoemde termijn van 3 maanden verstrijkt zonder acceptatie van het aanbod door de ontwikkelaar, dan eindigt deze overeenkomst van rechtswege en is de gemeente volledig vrij om met andere partijen dan met de ontwikkelaar afspraken te maken over de mogelijke totstandkoming van het ontwikkelinitiatief op de locatie Jachthaven Dukra. Er zijn in dat geval over en weer tussen partijen geen rechten of verplichtingen (meer) en zal de gemeente jegens de ontwikkelaar geen schadevergoeding en/of vergoeding van kosten verschuldigd zijn.

paraaf
de ontwikkelaar

2

paraaf
de gemeente

EF
A

artikel 1.6

De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zullen voorzien van een schriftelijk advies ter besluitvorming aan het gemeentebestuur (college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad) worden voorgelegd.

Aan de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en het bestuurlijke besluit kunnen door de initiatiefnemer op geen enkele manier rechten worden ontleend met betrekking tot de medewerking van de gemeente aan de verdere totstandkoming van het ontwikkelinitiatief.

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om -ook bij een positieve afsluiting van het haalbaarheidsonderzoek- op grond van bestuurlijke besluitvorming geen medewerking te verlenen aan de totstandkoming van het ontwikkelinitiatief op de locatie Jachthaven Dukra.

artikel 1.7

Ingeval van een positief besluit van het gemeentebestuur met betrekking tot de verdere uitwerking van het ontwikkelinitiatief op de locatie Jachthaven Dukra dient de ontwikkelaar uiterlijk binnen vier (4) weken nadat positieve besluit schriftelijk aan te geven bij de gemeente of het ontwikkelinitiatief verder zal worden uitgewerkt door de ontwikkelaar.

Indien de ontwikkelaar te kennen heeft gegeven dat het ontwikkelinitiatief verder wordt uitgewerkt dan zullen partijen daarover nadere afspraken maken en vastleggen in een overeenkomst.

artikel 1.8

Indien de ontwikkelaar binnen de termijn van vier (4) weken als bedoeld in artikel 1.6 te kennen heeft gegeven dat het initiatief niet verder zal worden uitgewerkt dan eindigt deze overeenkomst van rechtswege en is de gemeente volledig vrij om met andere partijen dan met de ontwikkelaar afspraken te maken over de mogelijke totstandkoming van het ontwikkelinitiatief op de locatie Jachthaven Dukra. Er zijn in dat geval over en weer tussen partijen geen rechten of verplichtingen (meer) en zal de gemeente jegens de ontwikkelaar geen schadevergoeding en/of vergoeding van kosten verschuldigd zijn.

artikel 1.9

Indien de gemeente binnen de termijn van vier (4) weken als bedoeld in artikel 1.7 geen kennisgeving van de ontwikkelaar heeft ontvangen dat het ontwikkelinitiatief verder zal worden uitgewerkt dan eindigt deze overeenkomst van rechtswege na het verstrijken van de termijn van vier (4) weken. In dat geval is de gemeente na het verstrijken van de termijn van vier (4) als bedoeld in lid 6 van dit artikel volledig vrij om met andere partijen dan met de ontwikkelaar afspraken te maken over de mogelijke totstandkoming van het ontwikkelinitiatief op de locatie Jachthaven Dukra. Er zijn in dat geval over en weer tussen partijen geen rechten of verplichtingen (meer) en zal de gemeente jegens de ontwikkelaar geen schadevergoeding en/of vergoeding van kosten verschuldigd zijn.

artikel 1.10

In geval van een negatief besluit van het gemeentebestuur met betrekking tot de mogelijke totstandkoming van het ontwikkelinitiatief op de locatie Jachthaven Dukra eindigt deze overeenkomst van rechtswege en zijn er over en weer tussen partijen geen rechten en verplichtingen meer, en zal de gemeente jegens de ontwikkelaar geen enkele vorm van schadevergoeding en/of vergoeding van kosten verschuldigd zijn. In dat geval is de gemeente volledig vrij om met andere partijen dan met de initiatiefnemer afspraken te maken over de mogelijke ontwikkeling van een ontwikkelinitiatief op de locatie Jachthaven Dukra.

UITVOERING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 2

artikel 2.1

De gemeente draagt zorg, voor zover het in haar macht ligt en met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, voor het toetsen van onderzoeken en het voorontwerp als bedoeld in artikel 1 aan de geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijke beleid.

artikel 2.2

paraaf
de ontwikkelaar

3

paraaf
de gemeente

EF
AJ

Partijen hebben in overleg, voor de in het kader van deze overeenkomst uit te voeren werkzaamheden, een planning opgesteld, welke als bijlage 4 onderdeel van deze overeenkomst uitmaakt. De opgestelde planning bevat geen fatale termijnen maar dient voor partijen louter als richtlijn om de onderlinge samenwerking te bevorderen en de voortgang van de werkzaamheden in het kader van deze overeenkomst te bespoedigen.

artikel 2.3

Alle kosten van de uitvoering van de quickscan en het haalbaarheidsonderzoek zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente zal in geen geval kosten voor de uitvoering van welke onderzoeken dan ook of voor de begeleiding en advisering gedurende de uitvoering van dit haalbaarheidsonderzoek voor haar rekening en risico nemen.

artikel 2.4

Partijen zullen bij onvoorziene of anderszins bijzondere omstandigheden met elkaar in overleg treden over aanpassing van de gemaakte afspraken, die zoveel mogelijk aansluiten bij de afspraken en uitgangspunten van deze overeenkomst.

artikel 2.5

De ontwikkelaar is gerechtigd om deze overeenkomst te beëindigen, indien de ontwikkelaar op grond van de uitkomsten van de quickscan en/of het financieel onderzoek als bedoeld in 1.3 en 1.4 wil afzien van het ontwikkelinitiatief, zonder jegens de gemeente tot enige vorm van schadevergoeding verschuldigd te zijn, behoudens de verplichting tot betaling van de kosten voor de quickscan en het financieel onderzoek door de ontwikkelaar aan de gemeente als genoemd in artikel 3.1 en 3.2 van deze overeenkomst.

artikel 2.6

Partijen realiseren zich dat de gemeente niet alleen als privaatrechtelijke partij – juridisch en economisch eigenaar van de grond – ook als overheid optreedt. De ontwikkelaar aanvaardt deze bijzondere positie van de gemeente als overheid. De gemeente behoudt bij de nakoming van het in deze intentieovereenkomst bepaalde volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheden.

artikel 2.7

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de communicatie met bewoners en omwonenden; hiertoe stelt de ontwikkelaar in overleg met en met instemming van de gemeente een communicatieplan op. De gemeente zal haar medewerking verlenen aan informatiebijeenkomsten en voorlichtingsactiviteiten.

artikel 2.8

De initiatiefnemer zal de gebruikers van de locatie Jachthaven Dukra voor aanvang van het haalbaarheidsonderzoek op de hoogte stellen van zijn voornemen om voor het ontwikkelinitiatief een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren op deze locatie.

artikel 2.9

Het is de gemeente niet toegestaan zonder toestemming van de ontwikkelaar de door of in opdracht van de ontwikkelaar gemaakte onderzoeken en/of (voor)ontwerpen te gebruiken of aan derden te verstrekken. In voorkomend geval is de gemeente een nader overeen te komen vergoeding verschuldigd aan de ontwikkelaar.

FINANCIËN

Artikel 3

artikel 3.1

De initiatiefnemer vergoedt aan de gemeente de in het kader van deze overeenkomst door haar te maken kosten voor het uitvoeren van de quickscan en het financieel onderzoek ten bedrage van € [REDACTED]. De kosten van de tweede fase – het haalbaarheidsonderzoek zijn vastgesteld op een bedrag van € [REDACTED]. Een overzicht van de raming van de kosten voor de quickscan en het haalbaarheidsonderzoek zijn als bijlage 3 aan deze intentieovereenkomst gehecht.

paraaf
de ontwikkelaar

4

paraaf
de gemeente

EF
AM

artikel 3.2

Het bedrag voor het uitvoeren van de quickscan en het financieel onderzoek ad. € [REDACTED] dient uiterlijk bij ondertekening van deze overeenkomst te zijn voldaan.

Het bedrag van de plankosten voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek ad. € [REDACTED] wordt binnen 30 dagen bij aanvang van het haalbaarheidsonderzoek als bedoeld in artikel 1.3 door de initiatiefnemer voldaan, tenzij de initiatiefnemer of de gemeente op grond van het bepaalde in artikel 2.5 de overeenkomst heeft beëindigd.

artikel 3.3

Na een positief bestuurlijk besluit met betrekking tot het haalbaarheidsonderzoek als bedoeld in artikel 1.7 en de schriftelijke kennisgeving van de Initiatiefnemer aan de gemeente dat het initiatief verder zal worden uitgewerkt kan tot het opstellen van een concept ontwikkelings- en erfpachtovereenkomst alsmede een (aangepaste huurovereenkomst voor de Jachthaven worden overgegaan.

Een eventuele ontwikkelings- en uitgifteovereenkomst komt pas tot stand na instemming van de bevoegde bestuursorganen van de gemeente met deze overeenkomst. Deze overeenkomst heeft derhalve geen enkele binding totdat de bevoegde bestuursorganen van de gemeente hun instemming hebben gegeven. De onderhandelingen over de inhoud van deze overeenkomst bindt de gemeente nadrukkelijk op geen enkele manier.

artikel 3.4

Bij betaling na de termijnen als bedoeld in artikel 3.2 zal het verschuldigde bedrag met de alsdan geldende wettelijke rente ex artikel 6:119a BW worden verhoogd tot aan de dag van betaling.

artikel 3.5

Gedurende de looptijd van deze overeenkomst kan blijken dat het noodzakelijk is dat er aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd door de gemeente (zoals extra toetsmomenten). Deze kosten zijn niet in de bedragen inbegrepen en zullen geheel voor rekening van ontwikkelaar komen, mits daarover tussen partijen voorafgaand overeenstemming is bereikt.

Globale Randvoorwaarden voor het Ontwikkelinitiatief

Artikel 4

artikel 4.1

De ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico het voorontwerp van het ontwikkelinitiatief te vervaardigen en de voor de quickscan van het ontwikkelinitiatief vereiste onderzoeken tijdig uit te (laten) voeren.

artikel 4.2

Het voorlopig ontwerp dat ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd zal tenminste de volgende elementen bevatten: het volume, het natenplan, de architectonische vormgeving, de parkeervoorzieningen, de referentiebeelden, aansluiting nutsvoorzieningen, EPC-berekeningen, alsmede overige verdere uitwerkingen van het voorontwerp.

artikel 4.3

Het parkeren dient op eigen terrein of in de nabijheid van de locatie op nieuw te verwerven (eigen terrein te worden opgelost. Aan de hand van het programma voor het ontwikkelinitiatief zal dit nader moeten worden getoetst en dient dit in het door de gemeente te verrichten haalbaarheidsonderzoek te worden meegenomen. Voor het realiseren van parkeervoorzieningen, ten behoeve van het ontwikkelinitiatief zullen ook de eventuele mogelijkheden daartoe aan de Houthavenkade in het onderzoek betrokken worden. Voor de beoordeling van het ontwikkelinitiatief wordt uitgegaan van de laatst vastgestelde normen van de parkeernota.

artikel 4.4

De ontwikkelaar deelt nadrukkelijk de ambitie van de gemeente om een bijdrage te leveren aan de verduurzaming van de stad. De invulling van deze ambitie houdt in dat de ontwikkelaar zich verbindt het ontwikkelinitiatief te ontwikkelen zonder gasaansluiting en een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0 of minder voor de woningen.

paraaf
de ontwikkelaar

5

paraaf
de gemeente

EF
AJ

LOOPTIJD VAN DE INTENTIEOVEREENKOMST

Artikel 5

artikel 5.1

De intentieovereenkomst heeft een looptijd van 1 jaar, ingaande op de dag van ondertekening door partijen van deze overeenkomst behoudens het gestelde in deze overeenkomst.

ONTBINDING WEGENS FAILLISSEMENT EN SURSÉANCE VAN BETALING

Artikel 6

artikel 6.1

Onverminderd hetgeen reeds elders volgt uit deze overeenkomst of uit de vigerende wet- en regelgeving, is de gemeente gerechtigd om, indien de ontwikkelaar in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding of surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag, gevolgd door vanwaardeverklaring, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van de ontwikkelaar die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, of de rechtspersoon wijzigt door overname, dan wel op grond van een mededeling van de ontwikkelaar moet worden aangenomen dat deze niet in staat is deze overeenkomst na te komen, deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst en onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en / of kosten, in welke vorm dan ook, te eisen.

GESCHILLEN EN TOEPASSELIJK RECHT

Artikel 7

artikel 7.1

In geval van een geschil over de naleving of toepassing van deze overeenkomst zal, nadat onderling overleg tussen partijen geen resultaat heeft gehad, in eerste instantie een bemiddelingspoging worden ondernomen met behulp van onafhankelijke mediators / adviseurs. Komen partijen alsnog niet binnen een termijn van drie maanden tot overeenstemming, dan wordt het geschil aan de bevoegde rechter te Noord-Holland voorgelegd.

artikel 7.2

Op (de uitvoering van) deze intentieovereenkomst en alle eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

artikel 7.3

Kennisgevingen die partijen op grond van deze overeenkomst aan elkaar doen vinden schriftelijk plaats. Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht, tenzij deze door daartoe bevoegde personen schriftelijk zijn bevestigd.

Bibob

Artikel 8

artikel 8.1

De gemeente kan op grond van artikel 5A van de Wet Bibob advies vragen aan het landelijk bureau Bibob indien zij hiertoe aanleiding ziet en is gerechtigd de overeenkomst te ontbinden indien er gevaar op misbruik ervan zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet Bibob bestaat.

BIJLAGEN

Artikel 9

artikel 9.1

Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van

paraaf
de ontwikkelaar

6

paraaf
de gemeente

EF
A

strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of zullen dat na gereedkomen daarvan maken:

- Bijlage 1 Tekening locatie Badhuisweg 5c
- Bijlage 2 Planpresentatie Jachthaven Dijkstra;
- Bijlage 3 Raming gemeentelijke planbegeleidingskosten;
- Bijlage 4 Planning.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Zaandam op 11. december 2018
De gemeente;

Directeur

Burgemeester en wethouders van Zaanstad
namens dezen,

Directeur

Directeur Stedelijke Ontwikkeling