



INTENTIE OVEREENKOMST d.d. 1 december 2009  
Afspraken herontwikkeling Kern Haaften

**De ondergetekenden:**

1 de **Gemeente Neerijnen**, zetelende te (4182 CA) Neerijnen aan Van Pallandtweg 11, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw L.A.G.M. de Zeeuw – Lases;

hierna te noemen: "Gemeente Neerijnen"

en

2 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Dura Vermeer Bouw Rosmalen BV**, statutair gevestigd te Rosmalen, kantoorhoudende te (5241 GN ) Rosmalen aan het Stationsplein 1, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

hierna te noemen: "Dura Vermeer"

Gemeente Neerijnen en Dura Vermeer worden hierna ook wel afzonderlijk aangeduid als: "Partij" en gezamenlijk aangeduid als: "Partijen".

**In aanmerking nemende dat:**

- De Gemeente Neerijnen voornemens is de dorpskern van Haaften te herontwikkelen en hiertoe in 2001 een prijsvraag heeft uitgeschreven voor de herontwikkeling van verschillende locaties.
- Dura Vermeer na een selectieprocedure bij besluit van 29 mei 2001 door het college van burgemeester en wethouders van Neerijnen is geselecteerd als ontwikkelaar en bouwer van het totale project, inclusief de engineering en aanleg van de gehele infrastructuur in het plangebied.
- Dura Vermeer als general contractor verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en realisatie conform het stedenbouwkundige plan en de financiële exploitatie.
- Het plangebied destijds uit 6 deellocaties bestaat, te weten:
  1. De locatie Honekeskamp incl. ondergrond sporthal (t.b.v. woningbouw)
  2. De locatie dorpshuis (t.b.v. woningbouw)
  3. De locatie bibliotheek / Dutry van Haaftenstraat (t.b.v. woningbouw)
  4. De locatie Schoolstraat (t.b.v. appartementen voor ondermeer de behoefte van De Wittenberg)



Gemeente Neerijnen / Dura Vermeer Bouw Rosmalen BV  
1 december 2009



## INTENTIE OVEREENKOMST d.d. 1 december 2009 Afspraken herontwikkeling Kern Haaften

5. De locatie 't Kempke (revitalisering)
6. Bouwen aan de dijk; wanneer er concreet zicht is op een realisatie, dan is Dura Vermeer de ontwikkelende partij.

Met betrekking tot locatie 1 is de overdracht van de grond afhankelijk van definitieve besluitvorming van de gemeenteraad over de locatie van het Multifunctioneel Centrum (hierna te noemen: "MFC").

- Partijen in juli 2003 een "Overeenkomst planontwikkelingsfase herontwikkeling dorpskern Haaften" hebben gesloten.
- Partijen overeenstemming hebben bereikt over de invulling van de stedelijke vernieuwing op de bovengenoemde locaties in Haaften.
- Het college van burgemeester en wethouders van Neerijnen een heroverweging heeft gemaakt voor de locatiekeuze van het MFC en de mogelijke integratie van de twee basisscholen in het MFC.
- Het college van burgemeester en wethouders van Neerijnen besloten heeft een stedenbouwkundig bureau een studie te laten verrichten naar de invulling van Haaften Noord, te beginnen met de bouwvlek voor het MFC.
- Dura Vermeer op basis van de nieuwe studie een aangepaste exploitatieopzet heeft gemaakt voor het plangebied.
- Deze nieuwe studie en aangepaste exploitatieopzet voor het college van burgemeester en wethouders van Neerijnen voldoende aanleiding gaf om een nieuw voorstel aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor te leggen en de exacte exploitatie vast leggen in een nog op te stellen bijlage.
- Op 10 juli 2008 de gemeenteraad een besluit heeft genomen om een MFC met twee basisscholen in Haaften te realiseren op de locatie Honekeskamp. Inmiddels heeft onderzoek uitgewezen dat de locatie Haaften Noord meer beantwoordt aan de verwachtingen van het MFC. In dat verband heeft de gemeenteraad op 24 september 2009 thans definitief besloten om als locatie voor het MFC te kiezen voor Haaften Noord.
- Deze besluitvorming door de gemeenteraad eerder gemaakte afspraken tussen de Gemeente Neerijnen en Dura Vermeer en plannen van de Gemeente Neerijnen heeft gewijzigd. In het verlengde hiervan zijn de oude plankosten in rekening gebracht door Dura Vermeer. Na betaling van deze kosten door de Gemeente Neerijnen zal er geen sprake meer zijn van aanvullende of andere kosten.

### **Verklaren op hoofdlijnen te zijn overeengekomen als volgt:**

- Dura Vermeer en de Gemeente Neerijnen zijn tot nieuwe afspraken gekomen.
- Dura Vermeer is bereid de gronden die deel uitmaken van voornoemde 6 deellocaties van de gemeente te verwerven ten behoeve van de realisatie van de op die locaties geplande woningbouw en zo nodig de passende infrastructuur.
- De Gemeente Neerijnen heeft de regie in de stedenbouwkundige ontwikkeling van de locaties, uitgangspunt zijn de aantallen woningen als genoemd in de bijlage;



Gemeente Neerijnen / Dura Vermeer Bouw Rosmalen BV  
1 december 2009



INTENTIE OVEREENKOMST d.d. 1 december 2009  
Afspraken herontwikkeling Kern Haaften

- Dura Vermeer ziet af van de nieuwbouw van CBS Goudestein.
- De Gemeente Neerijnen vrijwaart Dura Vermeer voor claims van Vaessen Algemeen Bouwbedrijf B.V. die betrekking hebben op eventuele opdrachtverlening voor het MFC Haaften.
- Na vaststelling van de grondexploitaties vrijwaart Dura Vermeer de Gemeente Neerijnen voor claims van derden tot vergoeding van gedeerde winst met betrekking tot de aanleg van de infrastructuur in het kader van bouw- en woonrijp maken van de onderhavige locaties. Indien en voorzover uit een uitspraak van een rechterlijke instantie mocht blijken dat een eventueel in deze overeenkomst besloten liggende (deel)opdracht met betrekking tot de aanleg van de infrastructuur is verleend in strijd met de wettelijke aanbestedingsregels komen Partijen overeen dat eventuele schade of gedeerde winst, die Dura Vermeer als gevolg daarvan lijdt, de Gemeente jegens Dura Vermeer op generlei wijze aansprakelijk is en derhalve niet zullen worden verhaald op de Gemeente Neerijnen.
- De door Dura Vermeer gemaakte aantoonbare oude plankosten, ter hoogte van [REDACTED] (excl. BTW) welke gemaakt zijn in het kader van de eerdere afspraken en plannen – zullen door de Gemeente Neerijnen worden voldaan. Door de ondertekening van deze intentie overeenkomst en de betaling van genoemde oude plankosten door de Gemeente Neerijnen, vrijwaart Dura Vermeer de Gemeente Neerijnen van verdere claims.

**Grondexploitatie, Infrastructurele Werkzaamheden, levering Bouw- en woonrijpe grond**

- Hiervoor is reeds vastgesteld dat de locatie voor het realiseren van het MFC is gewijzigd. In het verlengde hiervan behoort de locatie 't Kempke niet meer tot de locaties voor herontwikkeling. Wel zal deze locatie op kosten van Dura Vermeer worden gerevitaliseerd met een budget van [REDACTED] (excl. BTW). In overleg zal hiervoor een programma van eisen worden opgesteld.

*Afspraken:*

- Subsidies die onderdeel uitmaken van de grondexploitatie komen voor rekening en risico van de gemeente.
- De Gemeente Neerijnen draagt voornoemde (deel)locaties over aan Dura Vermeer tegen de grondwaarde, die is vastgelegd in de definitieve grondexploitatie per locatie. In het verlengde van deze afspraak zal de gemeente zo nodig meewerken aan een ABC levering van de woningen.
- De Gemeente Neerijnen draagt voor haar rekening en risico zorg voor (de begeleiding van de) benodigde bestemmingsplanherziening.
- De gemeente kan in samenspraak met Dura Vermeer adviseurs inschakelen voor deze procedure.
- De kosten van inrichting en engineering van alle openbare- en semi openbare terreinen in het plangebied komen ten laste komen van de grondexploitatie.



Gemeente Neerijnen / Dura Vermeer Bouw Rosmalen BV  
1 december 2009

INTENTIE OVEREENKOMST d.d. 1 december 2009  
Afspraken herontwikkeling Kern Haaften

- De grondafname in het plangebied zal gefaseerd per locatie geschieden, volgens een door partijen gezamenlijk op te stellen planning, volgens een nader door partijen overeen te komen contract per locatie.
- Dura Vermeer start met de herontwikkeling per locatie, na het bereiken van een voorverkooppercentage van 70% per financieringscategorie.
- De gronden in het plangebied worden in een zo gunstig mogelijk fiscaal regime aan Dura Vermeer of opvolgend eigenaar overgedragen.
- Bouwrijpe grond dient in ieder geval planologisch en milieutechnisch geschikt te zijn voor de beoogde bestemming en gebruik.
- Aan Dura Vermeer zullen behoudens de koopsom ook andere kosten voor zover van toepassing in rekening worden gebracht (zoals leges). Voor planschadeclaims worden separate overeenkomsten opgesteld.
- Voor planschade zal een budget worden opgenomen in de grondexploitatie.
- Dura Vermeer stelt een definitieve grondexploitatie op en legt deze ter goedkeuring voor aan de Gemeente Neerijnen. Na overeenstemming tussen partijen over de grondexploitatie zal het risico hiervan bij Dura Vermeer liggen.

**Ingeschakelde partijen**

- Dura Vermeer is in verband met de beoogde ontwikkeling reeds met een aantal partijen, waaronder ontwerpers en adviseurs, afspraken en overeenkomsten aangegaan.

DVBR kan Fontys inschakelen ten behoeve van archeologische inventarisatie / onderzoek.
DVBR en de Gemeente Neerijnen hebben geen overeenkomst meer met extern proces- en projectmanagement (Prince).
DVBR heeft indertijd Sargas ingeschakeld ten behoeve van een risicoanalyse, het advies kan ook in het vervolgtraject worden aangewend.
DVBR heeft interne uren besteed ten behoeve van de ontwikkeling van het project, deze zijn vervallen.
DVBR heeft Prince projectmanagement ingeschakeld ten behoeve van extern projectmanagement, deze overeenkomst geldt niet meer en er is geen bedrag verschuldigd.
DVBR heeft ICS adviseurs ingeschakeld ten behoeve van het opstellen van een programma van eisen voor de scholen, is vervallen, is reeds gebeurd door SRO.
DVBR heeft Advin ingeschakeld ten behoeve van het opstellen en doorrekening van de grondexploitatie van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Geen kosten zijn meer verschuldigd.
Gemeente Neerijnen heeft na het doorlopen van een selectieprocedure ingestemd met de keuze voor bureau Passchier Visser en Bouwman als architect voor de nieuwbouw van de CBS Goudestein en PSZ Kris Kras te Haaften. Deze opdracht is vervallen.



Gemeente Neerijnen / Dura Vermeer Bouw Rosmalen BV

1 december 2009

4/7



**INTENTIE OVEREENKOMST d.d. 1 december 2009**  
**Afspraken herontwikkeling Kern Haften**

**Stedenbouwkundige planvorming, civieltechnische engineering, locatieontwikkeling**

- Conform de samenwerkingsovereenkomst is Dura Vermeer verantwoordelijk voor de uitvoering en locatie ontwikkeling van het plangebied.

*Afspraken:*

- Voor de civieltechnische engineering, locatieontwikkeling, bouw- en woonrijp maken en realisatie van woningbouw is Dura Vermeer verantwoordelijk.
- Gemeente Neerijnen zal zorg dragen voor de regie op de stedenbouwkundige planvorming, beide partijen zijn hierbij overlegpartner en zowel Dura Vermeer als de gemeente moeten hiermee kunnen instemmen. De stedenbouwkundige kwaliteit van het plan is het uitgangspunt in de afstemming met elkaar en de gemeente is de opdrachtgever van het stedenbouwkundige bureau.
- Dura Vermeer zal deze rapporten, tekeningen, plannen vooraf laten beoordelen.

**Vergunningen en procedures**

*Afspraken:*

- De Gemeente Neerijnen en Dura Vermeer zullen gezamenlijk de benodigde vergunningen en de te doorlopen procedures inventariseren en in een planningschema verwerken.
- De Gemeente Neerijnen zal zich maximaal inspannen om de benodigde vergunningen en procedures op een voortvarende wijze op te starten en te doorlopen en Dura Vermeer hierover met regelmaat te informeren.
- De Gemeente Neerijnen informeert Dura Vermeer direct indien tijdens de behandeling van de benodigde vergunningen en procedures stagnatie of vertraging optreedt.
- Alle redelijke kosten voor de benodigde vergunningen en procedures komen - met uitzondering van de kosten voor het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken en de leges voor de bouwvergunning(en) - voor rekening van de Gemeente Neerijnen.

**Risico opstalontwikkeling**

Ten gevolge van de besluitvorming door de gemeenteraad maken de volgende deellooties onderdeel uit van het plangebied voor de herontwikkeling:

1. Woningbouw ter plaatse van de Honekeskamp, inclusief ondergrond sporthal;
2. Woningbouw ter plaatse van de locatie dorps huis;
3. Woningbouw ter plaatse van de locatie bibliotheek;
4. Woningbouw, waaronder appartementen (en seniorenwoningen) op de locatie Schoolstraat (openbare basisschool Willem Alexander).



Gemeente Neerijnen / Dura Vermeer Bouw Rosmalen BV  
1 december 2009



INTENTIE OVEREENKOMST d.d. 1 december 2009  
Afspraken herontwikkeling Kern Haaften

*Afspraken:*

- Dura Vermeer zal zorg dragen voor de opstalontwikkeling op de locaties 1 t/m 4 onder de voorwaarde dat het afzetrisico van de opstallen van locatie 3 en 4 door corporatie wordt gegarandeerd binnen de afgesproken financiële kaders.
- Dura Vermeer is vrij in de keuze van een belegger / corporatie.
- De locaties van de huurwoningen (Dutry van Haaftenstraat en Schoolstraat) worden op de kortere termijn verkocht en betaald en daarmee is er een eerste bijdrage aan de financiering van de ontwikkeling en bouw van het MFC gerealiseerd.
- Het aantal te realiseren wooneenheden wordt geoptimaliseerd, uitgangspunt is het indicatieve aantal per locatie in de bijlage.
- De Gemeente Neerijnen stelt geen financiële beperkingen aan de financieringscategorieën van de woningen.
- De Gemeente Neerijnen stelt geen verkoopbeperkende voorwaarden, zoals doelgroepselectie aan eventuele koopwoningen.
- De Gemeente Neerijnen stelt ten opzichte van bouwbesluit en algemene regelgeving geen verzwarende eisen.
- De Gemeente Neerijnen verleent geen medewerking aan andere grotere projectmatige bouwplannen buiten deze overeenkomst in de kern Haaften tot 1 januari 2013.
- Het aangaan van verplichtingen in opvolgende overeenkomsten (naar aanleiding van deze overeenkomst) geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring/instemming van de besluitvormende organen bij Dura Vermeer.

**Voortgang, Overlegstructuur en communicatie**

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is door partijen een stuurgroep geformeerd bestaande uit een bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiging van de Gemeente Neerijnen en vertegenwoordigers van Dura Vermeer. Na de definitieve contractvorming zal de stuurgroep periodiek bij elkaar komen en wordt de realisatie per locatie, met uitzondering van het MFC, door Dura Vermeer gerealiseerd.

*Afspraken:*

- Gemeente Neerijnen en Dura Vermeer hebben gezamenlijk een planning vastgesteld in een separate bijlage.
- Gemeente Neerijnen en Dura Vermeer zullen periodiek op stuurgroep niveau de voortgang en nakoming van de afspraken bewaken en zullen tot besluitvorming overgaan.
- Partijen elkaar tijdig betrekken bij de communicatie, besluitvorming en activiteiten in het kader van deze overeenkomst en communicatie met derden.
- Partijen verbinden zich over en weer tot vertrouwelijkheid van alle informatie, waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen en kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze overeenkomst verkrijgen. Dit, behoudens wettelijke verplichtingen tot het verstrekken van informatie.



Gemeente Neerijnen / Dura Vermeer Bouw Rosmalen BV  
1 december 2009



INTENTIE OVEREENKOMST d.d. 1 december 2009  
Afspraken herontwikkeling Kern Haaften

**Beëindiging Intentieovereenkomst**

*Afspraken:*

- Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de realisatie van het project en/of totdat door partijen overeenstemming is bereikt over een opvolgende overeenkomst gericht op de (her)ontwikkeling van de locaties één t/m vier in het plangebied.
- Deze overeenkomst treedt in de plaats van de tussen de Gemeente Neerijnen en Dura Vermeer gesloten samenwerkingsovereenkomst d.d. 09-12-2004, waarbij alle afspraken uit deze laatstgenoemde overeenkomst geheel komen te vervallen.
- Deze overeenkomst kan niet zonder wederzijdse instemming of zonder rechterlijke tussenkomst worden beëindigd.
- Deze overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door het Nederlands recht.

De datum van ingang van deze overeenkomst is op de dag van ondertekening van deze overeenkomst. Na ondertekening zijn Partijen akkoord en worden de afspraken uitgewerkt in een realisatie overeenkomst per locatie. Na de uitwerking van de realisatie overeenkomst van de locaties treedt deze in de plaats van onderhavige intentieovereenkomst.

**Voor akkoord:**



Gemeente Neerijnen / Dura Vermeer Bouw Rosmalen BV  
1 december 2009

## herontwikkeling kern Haافتen

## indicatie woningaantallen en dekking grondexploitatie per locatie

woningtypes	sporthal/Nelekeskamp-Honnekeskamp		Dorpshuisstraat		Dutry van Haافتenstraat		Schoolstraat		Honnekeskamp/doorspronk eijkje locatie mfc		totaal aantal	dekking grondexpl
	locatie 1 aantal	dekking grondexpl	locatie 2 aantal	dekking grondexpl	locatie 3 aantal	dekking grondexpl	locatie 4 aantal	dekking grondexpl	locatie 5 aantal	dekking grondexpl		
grondgebonden rijwoning												
grondgebonden rijwoning		tussen										
grondgebonden rijwoning		tussen groot										
grondgebonden rijwoning		hoek										
grondgebonden rijwoning		tussen										
grondgebonden rijwoning		hoek										
grondgebonden 2 <sup>o</sup> 1 kap woning		geschakeld										
grondgebonden vrijstaand		geschakeld										
grondgebonden seniorenwoning		koop										
grondgebonden patiwoning		koop										
gestapeld appartementen		koop										
gestapeld appartementen		klein (74 m2 GBO)										
vrije kavels		groot (87 m2 GBO)										
		kavelopp 315 m2										
		- locatie 3: grond doels eigendom van corporatie										

## toelichting uitgangspunten:

### opstalexploitatie:

- parkeren op maaiveld (openbaar) behoudens 2<sup>o</sup>1 kap woningen (oprit)
- grondopbrengsten op basis van normale gangbare eisen (bouwbesluit)
- definitieve aantallen afhankelijk van stedenbouwkundige uitwerking
- VON opbrengsten betreffen een indicatie, prijsspeil heffen

### grondexploitatie:

- de inrichtingskosten van alle openbare en semi openbare gronden (niet uitgeefbaar) komen ten laste van de grondexploitatie
- civieltechnische planvorming, engineering en projectmanagement vanuit grondexploitatie
- in grondexploitatie financieringskosten opgenomen tot aan moment van ABC levering
- alle kosten mbt stedenbouwkundige planvorming, RO procedures, exploitatiebijdragen, planschades e.d. vanuit grondexploitatie
- kosten voor infrastructuur incl bouw- en woonrijp maken vanuit grondexploitatie
- geen kosten voor riool aansluiting verschuldigd (aanleg vanuit grondexploitatie)
- kosten voor eventuele aanpassingen ter plaatse van belendingen vanuit grondexploitatie



**DURA VERMEER**

Dura Vermeer Bouw Rosmalen BV  
1-dec-09 TH / RL



Handwritten blue scribbles and a signature-like mark.