

INTENTIEOVEREENKOMST PLANONTWIKKELING

DE SNIEP

Partijen:

GEMEENTE ZOETERMEER

EN

CHRONOS PARTICIPATIE B.V.

DE PARTIJEN:

1. **Gemeente Zoetermeer**, te dezen krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer M. Bezuijen,

hierna te noemen: "Gemeente";

2. **Chronos Participatie B.V.**, statutair gevestigd te Katwijk en kantoorhoudende aan Heerenweg 1 B, 2222AM Katwijk, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70863652 , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

Sterling International B.V., statutair gevestigd te Noordwijk en kantoorhoudende aan Parallel Boulevard 180, 2202HS Noordwijk, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28052964, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Damen Beheer B.V.** statutair gevestigd te Noordwijk en kantoorhoudende aan Parallel Boulevard 180, 2202HS Noordwijk, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28074559, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]

en

Chronos Groep B.V., statutair gevestigd te Katwijk en kantoorhoudende aan Heerenweg 1 B, 2222AM Katwijk, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70861102, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Duduvi B.V.** statutair gevestigd te Katwijk en kantoorhoudende aan Heerenweg 1 B, 2222AM Katwijk, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28115866, en door **B.V. de mens in zijn omgeving**, statutair gevestigd te Aarle Rixtel (Laarbeek) en kantoorhoudende aan Langevelderweg 12, 2211 AH, Noordwijkerhout, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17150312, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]

hierna te noemen: "Initiatiefnemer",

hierna de Gemeente en Initiatiefnemer gezamenlijk te noemen: "Partijen",

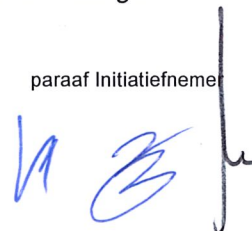
paraaf Gemeente

paraaf Initiatiefnemer



in aanmerking nemende dat:

- Initiatiefnemer een koopovereenkomst heeft gesloten met de eigenaar van Hotel De Sniep om (juridisch) eigenaar te worden van het perceel, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C nummers 6115 en 3799, respectievelijk ca. 1.564 m² en ca. 2.725 m² groot, plaatselijk bekend als Broekwegschouw 207, 209 en 211 te Zoetermeer – hierna genoemd: 'het Perceel'. Het Perceel is indicatief weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte kaart van het Plangebied (**Bijlage 1**);
- Initiatiefnemer op 30 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend wat bij de Gemeente bekend is onder het kenmerk 5709255 voor de (her)ontwikkeling van Hotel-restaurant De Sniep (hierna: het Plan) tot woningbouw;
- Gemeente en Initiatiefnemer de behandeling van de aanvraag van de hiervoor genoemde omgevingsvergunning, onder voorwaarden zoals omschreven in de brief van de Gemeente aan Chronos d.d. 15 juni 2021 kenmerk PB/KK zknr 0637712071, per 29 maart 2021 hebben opgeschort en Partijen hierbij afspreken dat de opschorting duurt voor zolang als Partijen dit nodig achten;
- Het college van burgemeester en wethouders op 20 september 2021 ingestemd heeft met de projectopdracht en het participatievoorstel om randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling op locatie De Sniep te formuleren en het college gemeenteraad op 21 september 2021 per memo geïnformeerd heeft over deze besluiten;
- Partijen het erover eens zijn dat de regie op het participatietraject bij de Gemeente ligt en Initiatiefnemer in goed overleg met de gemeente de resultaten van de participatie zal betrekken bij de uitwerking van het Plan;
- Voor het in exploitatie brengen van het Plangebied Initiatiefnemer eigenaar/rechthebbende dient te zijn, de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is en op deze Overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- De realisatie van het Plan niet mogelijk is binnen de huidige planologische kaders;
- Partijen constateren dat er – zowel bij Initiatiefnemer als bij de Gemeente – verder onderzoek en verdere besluitvorming nodig is om te bezien of en hoe het Plangebied (her)ontwikkeld kan worden;
- Voor de Gemeente, ondanks dat op deze Overeenkomst door of namens het college van burgemeester en wethouders wordt besloten, nadrukkelijk geldt dat het college zich nog middels in vergadering te nemen besluiten moet uitlaten over de (her)ontwikkeling en dat er nog besluiten van de gemeenteraad nodig zijn met betrekking tot het aanpassen van het juridisch-planologisch kader;
- De mogelijkheid om al dan niet nadere vervolg (anterieure) overeenkomsten met betrekking tot het Plangebied aan te gaan, afhangt van o.a. de hiervoor genoemde besluiten;
- De Gemeente niet verplicht is om een alternatieve (ontwikkel)locatie aan te bieden indien de (her)ontwikkeling geen doorgang vindt of bij eventueel andere nadelige gevolgen;



- De Gemeente alle kosten in verband met de voorgenomen ontwikkeling wil verhalen op Initiatiefnemer;
- Initiatiefnemer en Gemeente, beide maar ook ieder voor zich, de haalbaarheid van de (her)ontwikkeling wensen te onderzoeken en ter vastlegging van de onderlinge verhoudingen een intentieovereenkomst wensen te sluiten, waarin de afspraken voor de intentiefase worden vastgelegd.

komen het volgende overeen:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst is het uitvoeren van een haalbaarheidsanalyse (zowel gezamenlijk als ieder voor zich) voor een woningbouwontwikkeling met als toetsingskader de gemeentelijke publiekrechtelijke kaders zoals, maar niet uitsluitend:
 - Bestemmingsplan Hotel-restaurant de Sniep (Broekwegschouw 207-211) met planID NL.IMRO.0637.BP00004 - 0004;
 - Nota Grondbeleid 2021 - oktober 2021;
 - Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels - december 2019;
 - Woningbouwagenda – februari 2017
 - Woningbouwprogramma – september 2017
 - Versnellingsagenda – oktober 2018
 - Visie Zoetermeer 2040 - juni 2021
 - (Stedenbouwkundige) randvoorwaarden, een en ander overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst.
2. Uit het hiervoor bedoelde onderzoek zal blijken:
 - a) of door de Gemeente en Initiatiefnemer tot een voor beide partijen ruimtelijk, maatschappelijk en financieel-economisch aanvaardbaar plan voor de (her)ontwikkeling tot woningbouw van het Plangebied kan worden gekomen binnen de gestelde publiekrechtelijke kaders, en
 - b) of de Gemeente en Initiatiefnemer overeenstemming kunnen verkrijgen over de wijze waarop en vervolgens onder welke voorwaarden en uitgangspunten de realisatie van het Plangebied zal plaatsvinden, en
 - c) of bij de Gemeente en Initiatiefnemer de bereidheid bestaat om een vervolg (anterieure) overeenkomst aan te gaan.

Artikel 2 De te verhalen kosten

1. Initiatiefnemer bepaalt of op basis van de te formuleren randvoorwaarden als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub a van de Overeenkomst tot een economisch uitvoerbaar plan gekomen kan worden. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van

Initiatiefnemer komen, maar ook alle door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling, zoals die voor het ruimtelijke ordeningstraject en de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het kader van deze (her)ontwikkeling te maken kosten vooraf zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken in het kader van afdeling 6.4 van de Wro.

2.



Kosten voor een eventueel vervolgtraject zullen in de vervolg (anterieure) overeenkomst worden verhaald.

3.



Artikel 3 Verplichtingen Chronos en Gemeente

1. Taak Initiatiefnemer:
 - a. In samenwerking met de Gemeente randvoorwaarden voor woningbouw formuleren die het kader zullen vormen voor de (stedenbouwkundige) uitwerking van het Plangebied en het te wijzigen Plan.
 - b. Communicatie naar belanghebbenden voor een nieuwbouwwoning.
 - c. Initiatiefnemer verplicht zich om na ondertekening van de onderhavige Overeenkomst het in artikel 2 lid 2 genoemde bedrag aan de Gemeente te betalen in twee termijnen als bedoeld in artikel 2 lid 3 binnen de termijn als vermeld op de door de Gemeente te verzenden facturen.
2. Taak Gemeente:
 - a. Processturing van gemeentelijke besluitvorming.
 - b. Formuleren beleidsmatige aandachtspunten en randvoorwaarden met de betrekking tot de (her)ontwikkeling en het inhoudelijke toetsen daarvan.

paraaf Gemeente

paraaf Initiatiefnemer

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.

- c. Afstemming over de (concept) randvoorwaarden met de verantwoordelijk gemeentelijk bestuurder (wethouder) voordat de randvoorwaarden in procedure worden gebracht ter besluitvorming door het college van burgemeester en wethouder. Na afstemming brengt de Gemeente Initiatiefnemer hiervan op de hoogte per e-mail.
- d. Organiseren van het participatietraject.
- e. Informeren omgeving over de opschorting van de behandeling van de ingediende omgevingsvergunning.
- f. Opstellen van een eventuele vervolg (anterieure) overeenkomst.

Artikel 4 Planning

Partijen stellen samen een integrale planning op welke als leidraad zal worden gehanteerd.

Artikel 5 Communicatie

Het verdere participatietraject wordt voorbereid door de Gemeente in overleg met de Initiatiefnemer en wordt getoetst aan de te formuleren randvoorwaarden en uitgangspunten als bedoeld in artikel 3 li 1 sub a van deze Overeenkomst. De communicatie over de resultaten van het Participatietraject naar betrokken omwonenden en belanghebbenden gedurende het traject zal tevens worden verzorgd door de Gemeente in afstemming met Initiatiefnemer.



Artikel 7 Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden

De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten van de wederpartij is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van de voorgenomen haalbaarheidsstudie van het project.

Artikel 8 Duur en beëindiging Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst gaat in op het moment van ondertekening door beide partijen, behoudens het bepaalde in artikel 13.
2. Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk op 31 december 2022. In geval zich geen van de omstandigheden, zoals genoemd in lid 3 van dit artikel, voordoet, dan eindigt deze Overeenkomst van rechtswege - zonder dat daar enige opzegging voor is vereist - op reeds genoemde datum.
3. Voorts eindigt deze Overeenkomst:
 - bij het sluiten van de vervolg (anterieure) overeenkomst;
 - bij wederzijds goedvinden van Partijen.

Artikel 9 Tussentijdse beëindiging overeenkomst

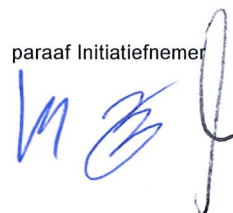
1. De Gemeente is bevoegd deze Overeenkomst per aangetekende brief met bericht van ontvangst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden indien en zodra:
 - Initiatiefnemer (één of beide rechtspersonen) haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard;
 - surséance van betaling aanvraagt, of surséance van betaling wordt verleend (één of beide rechtspersonen);
 - Initiatiefnemer haar schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of haar onderneming staakt (één of beide rechtspersonen);
 - wanneer er, langer dan 20 dagen, executoriaal beslag op bij haar in eigendom zijnde waarden en/of goederen wordt gelegd, waardoor de Initiatiefnemer haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, niet na kan komen (één of beide rechtspersonen);
2. In geval van beëindiging van deze overeenkomst, draagt elk van de Partijen ieder voor zich de door haar tot het moment van beëindiging gemaakte kosten en is geen der Partijen jegens de ander(en) tot enigerlei vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten gehouden dan wel tot restitutie van al betaalde vergoedingen.

Artikel 10 Overdracht van rechten

1. Het is Partijen – behoudens met schriftelijke toestemming van de wederpartij – niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst aan (een) derde(n) of onderling over te dragen.

paraaf Gemeente

paraaf Initiatiefnemer



2. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook Initiatiefnemer jegens de Gemeente verbonden is, onverminderd het recht van de Gemeente om aan de goedkeuring nog andere voorwaarden te verbinden. De Gemeente beslist over de goedkeuring binnen vier weken nadat het schriftelijke goedkeuringsverzoek van Initiatiefnemer is ontvangen.

Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van Partijen of een der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere Partijen te verlangen dat zij in overleg treden, teneinde te bezien of de Overeenkomst op een voor Partijen aanvaardbare wijze aan de omstandigheden kan worden aangepast. Ieder van de Partijen is gerechtigd het overleg te beëindigen, indien het niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor ieder van deze Partij aanvaardbare aanpassing van deze Overeenkomst heeft geleid, onverminderd het bepaalde in artikel 6:258 BW.

Artikel 12 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze Overeenkomst tussen Partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door een der Partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 13 Opschortende voorwaarde

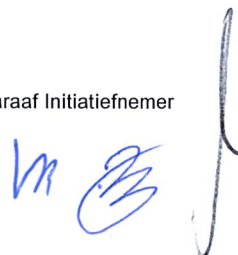
Deze Overeenkomst treedt pas in werking na het goedkeuringsbesluit van het college van burgemeester en wethouders. Mocht het college van burgemeester en wethouders onverhoopt niet instemmen met deze overeenkomst, dan kan de Gemeente niet tot enigerlei schadevergoeding, hoe ook genaamd, worden gehouden.

Artikel 14 Slotbepalingen

1. Partijen kunnen deze Overeenkomst slechts wijzigen en/of aanvullen indien Partijen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt omtrent de wijziging en/of aanvulling en de desbetreffende wijziging en/of aanvulling schriftelijk is vastgelegd.
2. Met betrekking tot de uitvoering van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie ten gemeentehuize te Zoetermeer.
3. Op de deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
4. Partijen verplichten zich over en weer om elkaar steeds zo spoedig mogelijk te informeren over zaken waarvan zij weten of hadden moeten weten dat deze van belang zijn voor de wederpartij.

paraaf Gemeente

paraaf Initiatiefnemer



5. Door ondertekening van deze Overeenkomst vervallen alle voorgaande schriftelijke en mondelinge afspraken zoals tussen Partijen eerder zijn gemaakt, behoudends de brief van 29 maart 2021 van Initiatiefnemer en de brief van 15 juni 2021 kenmerk PB/KK zknr 0637712071 van de Gemeente voor zover deze geen strijdigheden bevat met deze Overeenkomst.
6. Daar waar de inhoud van deze Overeenkomst afwijkt van de inhoud van de bijlagen, prevaleert deze overeenkomst.
7. De meest recente datum waarop een der Partijen deze Overeenkomst heeft ondertekend geldt als sluitingsdatum.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

te Zoetermeer op

2022

te Katwijk op 10 januari 2022

namens Gemeente Zoetermeer

namens Chronos Participatie B.V.

Bijlagen:

Bijlage 1: kaart van het Plangebied

paraaf Gemeente

Pagina 8

**De Sniep
Plangebied**

Legend

 Plangebied

MS

opdrachtgever: Gemeente Zoetermeer

datum: 16-12-2021 N
schaal (A3): 1:1.000 
 <projectnummerp

