

## **Intentieovereenkomst transformatie Recreatiepark West-Friesland te Opmeer**

### **DE ONDERGETEKENDEN:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Opmeer, gevestigd en kantoorhoudend te (1716 VS) Opmeer aan Klaproos 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@ handelende ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. @@ hierna te noemen: **'Gemeente'**

2. Coöperatief Recreatiepark "West Friesland" te Opmeer U.A., statutair gevestigd en kantoorhoudende te De Dreef 3, 1716 KK Opmeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 36043672, en Stichting Recreatieoord West Friesland, statutair gevestigd en kantoorhoudende te De Dreef 3, 1716 KK Opmeer, in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41234102, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door W. Rusch, M.E. Metselaar en J.A. Roozen hierna te noemen: **'Initiatiefnemer'**

de Gemeente en de Initiatiefnemer hierna tezamen nader aan te duiden als **'Partijen'** en hierna afzonderlijk ook te noemen **'Partij'**.

### **NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

- A. Recreatiepark West – Friesland bestaat uit twee delen: een bungalowpark met 108 huisjes en een camping met 196 stacaravans. Het Recreatiepark is gelegen aan De Dreef 3 te Opmeer, en is kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie T, nummers @@, met een gezamenlijk oppervlakte van INVULLEN m2, verder: 'het Plangebied' en zoals weergegeven op Bijlage 1;
- B. Alle woonpercelen in het Plangebied zijn eigendom van @@(aantal) particuliere eigenaars. De gemeenschappelijke voorzieningen in het Plangebied zijn eigendom van de Initiatiefnemer. Initiatiefnemer betreft een stichting en een coöperatie, waarvan de Eigenaren lid zijn;
- C. Het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd heeft een Vitaliteitsonderzoek verricht naar de levensvatbaarheid van het handhaven van de recreatieve functie in het Plangebied en is daarbij tot de conclusie gekomen dat er van recreatieve verhuur in het Plangebied nauwelijks nog sprake is en er in toenemende mate activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met de op basis van het omgevingsplan voor het Plangebied vigerende functie. Daarnaast is er volgens dit onderzoek sprake van verloedering, achterstallig onderhoud en sociale problematiek in het Plangebied;
- D. Initiatiefnemer wenst in gezamenlijk overleg met de Gemeente de mogelijkheden te onderzoeken tot het transformeren van het Plangebied naar permanente bewoning, verder te noemen 'de Transformatie';
- E. De transformatie van de functie recreatieve doeleinden naar wonen draagt alleen bij aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving als tegelijkertijd een financiële impuls wordt gegeven aan de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit is aan de zijde van de Gemeente dan ook een voorwaarde voor medewerking aan functieverandering;

- F. De gemeente is als grondeigenaar en aandeelhouder betrokken bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Veken 4 te Opmeer. De gemeente wil, ondanks dat het twee separate initiatieven betreft, in samenspraak met de Coöperatief Recreatiepark “West Friesland” te Opmeer U.A. onderzoeken op welke wijze er samenwerking en afstemming gevonden kan worden tussen beide initiatieven.
- G. De Transformatie past niet binnen de ‘Beheersverordening recreatieparken Opmeer’, zoals overgenomen in (het tijdelijke deel van) het Omgevingsplan en in verband daarmee dien(t)(en) een of meer ruimtelijke ordeningsprocedure(s) te worden doorlopen
- H. Partijen wensen gezamenlijk de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de Transformatie te onderzoeken en wensen tevens in deze fase van de ontwikkeling randvoorwaarden en maatwerkafspraken vast te leggen in deze Intentieovereenkomst;
- I. Partijen leggen ook de intenties vast over de wijze waarop zij in dit verband met elkaar omgaan (wie doet wat en wanneer) in de periode voorafgaand aan een eventueel tussen hen te sluiten vervolgovereenkomst;

### **Artikel 1: Definities**

1.1 In deze Intentieovereenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen dikgedrukte woorden en uitdrukkingen de betekenis toegekend die daaronder staat vermeld:

<b>Anterieuere overeenkomst</b>	: een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet waarin de ruimtelijke, financiële en overige uitgangspunten worden omschreven waaronder Partijen samenwerken om te komen tot realisatie van de Transformatie;
<b>College:</b>	het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente;
<b>Eigenaar:</b>	een (particuliere) eigenaar van een kavel in het Plangebied;
<b>Intentieovereenkomst:</b>	deze Intentieovereenkomst;
<b>Plangebied:</b>	de percelen aan De Dreef 3 te Opmeer, en is kadastraal bekend gemeente Opmeer, sectie T, nummers @@ met een gezamenlijke oppervlakte van INVULLEN m <sup>2</sup> , en verder zoals aangeduid op Bijlage 1;
<b>Transformatie:</b>	de transformatie van het Plangebied van de functie Recreatie naar Wonen in samenspraak en in afstemming met initiatiefnemers van project Veken 4;

1.2 De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

1.3 Waar in deze Intentieovereenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of artikel, is bedoeld een bijlage of artikel bij of van deze Intentieovereenkomst.

1.4 Kopjes en nummers van artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen naar de artikelen te vergemakkelijken en zullen de interpretatie van de desbetreffende artikelen niet beïnvloeden.

1.5 In deze Intentieovereenkomst zijn verwijzingen naar wettelijke bepalingen, verwijzingen naar

wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze Intentieovereenkomst.

## **Artikel 2: Doel van de Intentieovereenkomst**

**2.1** Doel van deze Intentieovereenkomst is vast te leggen welk traject Partijen zullen doorlopen bij het onderzoeken van de ruimtelijke, maatschappelijke, financiële en technische haalbaarheid van de Transformatie. Onderdeel van dit onderzoek betreft onder meer:

- het verkennen van de bereidheid van de Eigenaren om deel te nemen aan de Transformatie en het zich committeren van de Eigenaren aan de Transformatie en de eventueel te sluiten Anterieuere overeenkomst;
- het inventariseren van de (bouwtechnische) maatregelen die nodig zijn om recreatiewoningen in het Plangebied te laten voldoen aan de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Omgevingsbesluit;
- het inventariseren van de maatregelen die nodig zijn om de infrastructuur in het Plangebied in overeenstemming te brengen met de gemeentelijke beleidsdoelstelling zoals deze gelden voor openbare ruimte. Uitgangspunt is daarbij dat de Gemeente de gemeenschappelijke voorzieningen in het Plangebied niet over neemt in eigendom, maar dat deze eigendom blijven van Initiatiefnemer;
- het vaststellen van de hoogte van de in verband met de Transformatie verschuldigde financiële bijdrage ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in 13.23 Omgevingswet.
- het nader onderzoeken van de samenwerking- uitwisseling en afstemmingsmogelijkheden met het projectbureau Veken 4 om tot een gezamenlijk – of zelfstandig Omgevingsplan te komen.
- En bijdrage te leveren aan de door de gemeente op te stellen visiedocument voor een gebied overstijgende visie die als leidraad kan gaan dienen voor de verdere transformatie en uitwerking van een nieuw Omgevingsplan.

Daarnaast zullen Partijen gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst onderhandelen over de totstandkoming van de Anterieuere overeenkomst.

**2.2** Partijen zullen bij de onderhandelingen de redelijke belangen van de andere Partij in acht nemen en zullen de redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen verrichten om deze Intentieovereenkomst uit te voeren en af te ronden om uiteindelijk een en ander te kunnen vastleggen in de Anterieuere overeenkomst. Deze Intentieovereenkomst bindt Partijen niet tot het aangaan van de Anterieuere overeenkomst of enige vervolgovereenkomst.

## **Artikel 3: Plangebied en bevoegdheid**

**3.1** Deze Intentieovereenkomst heeft betrekking op het Plangebied zoals gedefinieerd in artikel 1 en weergegeven op Bijlage 1.

**3.2** De Initiatiefnemer is geen eigenaar van het gehele Plangebied, maar slechts van de daarin gelegen gemeenschappelijke voorzieningen. De woonkavels in het Plangebied zijn eigendom van de Eigenaren. Initiatiefnemer verklaart op basis van een daartoe strekkend besluit van de Algemene Leden Vergadering bevoegd te zijn tot het aangaan van de voorliggende Intentieovereenkomst.

#### **Artikel 4: Transformatie en verplichtingen van Partijen**

**4.1** Initiatiefnemer is voornemens om voor eigen rekening en risico, mede namens de Eigenaren en in overleg met de Gemeente in het Plangebied de Transformatie te realiseren.

**4.2** De eventueel reeds in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde de eventueel noodzakelijke, nog uit te voeren andere (milieu)onderzoeken en de voor zover in deze fase noodzakelijke andere onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer. De Gemeente draagt zorg voor de toetsing van deze onderzoeken.

**4.3** Ten behoeve van de Transformatie heeft de Gemeente een Nota van Uitgangspunten vastgesteld met betrekking tot het Plangebied. Initiatiefnemer stemt in met de Nota van Uitgangspunten, welke als Bijlage 4 aan deze Intentieovereenkomst is gehecht.

**4.4** Na de verdere uitwerking van de beoogde Transformatie, het vaststellen van de benodigde (bouwtechnische) maatregelen aan de recreatiewoningen en aan de gemeenschappelijke voorzieningen in het Plangebied en het verkrijgen van de medewerking van de Eigenaren, zullen Partijen in overleg treden over het vervolgtraject. Indien beide Partijen hebben geconstateerd dat de Transformatie haalbaar is en beide Partijen deze ten uitvoer wensen te leggen, zullen Partijen de Anterieuere overeenkomst sluiten alvorens de Gemeente aanvangt met de werkzaamheden voor het (de) noodzakelijke planologische besluit(en). De Anterieuere overeenkomst dient te worden goedgekeurd door het College. Ieder der Partijen behoudt zich het recht voor om niet over te gaan tot het sluiten van de Anterieuere overeenkomst.

**4.5** De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het benodigde participatietraject met belanghebbenden, waaronder omwonenden, één en ander conform het bepaalde in de als Bijlage 2 aan deze Intentieovereenkomst gehechte 'Nota Burger- en overheidsparticipatie Opmeer'. Initiatiefnemer zal in het ontwerp inzichtelijk maken hoe de door belanghebbenden ingebrachte (inspraak)reacties zijn behandeld c.q. verwerkt. Initiatiefnemer spant zich ervoor breed draagvlak voor de Transformatie te verkrijgen van belanghebbenden.

#### **Artikel 5: Uitgangspunten Anterieuere overeenkomst**

**5.1** Met betrekking tot de Anterieuere overeenkomst hebben Partijen reeds de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- a) De Nota van Uitgangspunten is van toepassing op de Transformatie. Eventuele afwijkingen van de Nota van Uitgangspunten zijn toegestaan in onderling overleg;
- b) De Gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich tot het doorlopen van de voor de Transformatie benodigde planologische procedure. In de Anterieuere overeenkomst zal uitgewerkt worden welke planologische procedure nodig is;
- c) Alle woningen in het Plangebied vallen in de categorie 'betaalbaar', hetgeen wil zeggen middeldure koop of middenhuur;
- d) De aan de recreatiewoningen te verrichten (bouwtechnische) maatregelen komen volledig voor rekening van de Eigenaren;
- e) De aan de gemeenschappelijke voorzieningen te verrichten maatregelen komen volledig voor rekening van Initiatiefnemer;
- f) Een eventuele bijdrage ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in 13.23 Omgevingswet komt voor rekening van initiatiefnemer;

- g) Eventuele nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15 lid 1 Omgevingswet, die voortvloeit uit de voor de Transformatie benodigde planologische maatregel, komt voor rekening van Initiatiefnemer.

### **Artikel 6: Financiële bepalingen**

**6.1** Overeen is gekomen dat Initiatiefnemer gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst geen bijdrage aan de Gemeente is verschuldigd ten aanzien van de gemeentelijke plankosten en de inzet van ambtelijke capaciteit.

### **Artikel 7: Overlegstructuur en informeren**

**7.1** Teneinde de taken van Partijen, zoals bedoeld in artikel 4 van deze Intentieovereenkomst te structureren, treden Partijen periodiek met elkaar in overleg op ambtelijk niveau. In eerste instantie zullen Partijen maandelijks een projectgroep houden. Indien dit teveel of te weinig blijkt te zijn, kan de frequentie in onderling overleg worden aangepast.

**7.2** Partijen verplichten zich over en weer om elkaar steeds zo spoedig als mogelijk te informeren over zaken waarvan zij weten of hadden moeten weten dat deze van belang zijn voor de andere Partij.

### **Artikel 8: Looptijd en Planning**

**8.1** Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening.

**8.2** Deze intentieovereenkomst kan immer bij wederzijds goedvinden worden beëindigd.

**8.3** Indien Partijen de Anterieure overeenkomst zijn aangegaan, waarin alle nog resterende rechten en verplichtingen die over en weer tussen Partijen gelden, zijn overgenomen, vervalt deze Intentieovereenkomst alsdan bij het ondertekenen van de Anterieure overeenkomst.

**8.4** Partijen nemen de als Bijlage 3 aan deze Intentieovereenkomst gehechte planning voor de krachtens deze Intentieovereenkomst uit te voeren werkzaamheden in acht. De planning is indicatief. Partijen zullen evenwel bij (dreigende) overschrijding van de planning, de wederpartij per omgaande informeren en trachten de overschrijding zoveel mogelijk te beperken.

### **Artikel 9: (Tussentijdse) beëindiging/ontbinding**

**9.1** Deze Intentieovereenkomst kan alleen door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere Partij (tussentijds) worden beëindigd.

**9.2** De Gemeente heeft het recht deze Intentieovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden indien:

- a) Initiatiefnemer in staat van faillissement komt te verkeren; of
- b) voor Initiatiefnemer surséance van betaling is aangevraagd; of
- c) Initiatiefnemer haar schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of haar onderneming staakt; of
- d) Definitief vast is komen te staan dat de Eigenaren geen medewerking wensen te verlenen aan de Transformatie.

**9.3** De Initiatiefnemer heeft het recht deze Intentieovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden indien definitief vast is komen te staan dat de Eigenaren geen medewerking wensen te verlenen aan de Transformatie

**9.4** Indien deze Intentieovereenkomst wordt beëindigd, kunnen Partijen in het kader van deze Intentieovereenkomst over en weer geen aanspraak maken op vergoeding van de tot op dat moment gemaakte kosten, noch op enigerlei vorm van schadevergoeding of schadeloosstelling, behalve voor zover deze Intentieovereenkomst anders bepaalt.

#### **Artikel 10: (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Intentieovereenkomst**

**10.1** Het is voor Initiatiefnemer zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet mogelijk zijn rechten en/of plichten uit hoofde van deze Intentieovereenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren. Haar rechten en/of plichten uit hoofde van deze Intentieovereenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW.

De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder het verrichten van een toetsing op grond van de Wet Bibob.

#### **Artikel 11: Onvoorziene omstandigheden**

**11.1** Indien deze Intentieovereenkomst niet of niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Intentieovereenkomst niet van Partijen mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept in overleg, teneinde te bezien of op voor Partijen aanvaardbare wijze aanpassing van de Intentieovereenkomst aan de gewijzigde omstandigheden kan plaatsvinden.

**11.2** Indien niet binnen twee (2) maanden na aanvang van het overleg als bedoeld in artikel 11.1 een voor ieder van de Partijen aanvaardbare aanpassing van deze Intentieovereenkomst is bereikt, is ieder der Partijen, onverminderd het bepaalde in artikel 6:258 BW, gerechtigd dat overleg te beëindigen

#### **Artikel 12: Positie van de Gemeente, publiekrechtelijk verantwoordelijkheid**

**12.1** Deze Intentieovereenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente, althans haar organen, onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente, en dan met name de organen van de Gemeente in het kader van de uitoefening van onder meer de krachtens deze Intentieovereenkomst benodigde besluiten en rechtshandelingen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet, regelgeving enzovoorts en dat zij voorts acht dienen te slaan op de gerechtvaardigde belangen van derden. Het bepaalde in deze Intentieovereenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen en het invulling geven aan deze verantwoordelijkheid kan ook niet leiden tot aansprakelijkheid van de Gemeente. In het bijzonder kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gehouden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen, e.d. van overheden, of

uitspraken van rechtelijke instanties. De Gemeente is jegens Initiatiefnemer in het kader van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst nimmer aansprakelijk voor enigerlei schade, kosten en/of interesten.

**12.2** Initiatiefnemer erkent en aanvaardt dat aan de gemeenteraad een autonome beslissingsbevoegd toekomt.

### **Artikel 13: Geheimhouding**

**13.1** Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze Intentieovereenkomst verkrijgen; dit behoudens wettelijke verplichtingen tot verstrekken van informatie op grond van wettelijke voorschriften.

### **Artikel 14: Toepasselijk recht, geschillen en forum keuze**

**14.1** Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**14.2** Een geschil bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.

**14.3** Ten aanzien van alle geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Intentieovereenkomst zullen Partijen zich inspannen en proberen het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van rechtbank Alkmaar.

### **Artikel 15: Totstandkoming Intentieovereenkomst**

**15.1** Deze Intentieovereenkomst komt pas tot stand nadat:

- a. het College overeenkomstig artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Intentieovereenkomst heeft genomen; en
- b. deze Intentieovereenkomst namens Partijen bevoegdlijk is ondertekend.

**15.2** Tot het moment dat is voldaan aan al de in artikel 15.1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Intentieovereenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan al de in artikel 15.1 genoemde voorwaarden is de Gemeente daarnaast nooit aansprakelijk c.q. kan de Initiatiefnemer jegens de gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of interesten.

### **Artikel 16: Slotbepalingen, considerans en bijlagen**

**16.1** Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Intentieovereenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en door beide Partijen bevoegdlijk is ondertekend.

**16.2** Indien enige bepaling van deze Intentieovereenkomst ongeldig of niet bindend is of wordt, dan blijven Partijen gebonden aan de overige bepalingen. Partijen zullen in dat geval de ongeldige of niet bindende bepaling vervangen door een bepaling die geldig en bindend is en waarvan de strekking, gezien de inhoud en doel van deze Intentieovereenkomst, zoveel mogelijk gelijk is aan de ongeldige of niet bindende bepaling.

**16.3** Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst sluiten Partijen geen overeenkomsten met derden die strijd kunnen opleveren met deze Intentieovereenkomst.

**16.4** De considerans en de in artikel 16.5 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Intentieovereenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):

- i. (de tekst van) de artikelen.
- ii. (de tekst van) de considerans.
- iii. (de tekst van) de bijlagen.

**16.5** De volgende, door Partijen gearafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Intentieovereenkomst:

**Bijlage 1:** Tekening Plangebied

**Bijlage 2:** Nota Burger- en overheidsparticipatie Opmeer

**Bijlage 3:** Planning

**Bijlage 4:** Nota van Uitgangspunten

### **Art 17. Slotbepalingen**

Deze beschikking treedt in werking na ondertekening IOK en instemming gemeenteraad middels een raadsbesluit.

Eventuele geschillen over de toepassing of naleving van deze beschikking zullen worden beoordeeld door het college van burgemeester en wethouders van Opmeer.

### **ONDERTEKENING:**

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend te Opmeer op 15 april 2025,

**De Gemeente,**

Naam:

**Functie:**

**Initiatiefnemer,**

W. Rusch

**Bestuurder**

**Initiatiefnemer,**

E.M. Metselaar

**Bestuurder**

**Initiatiefnemer,**

J.A. Roozen

**Bestuurder**