

Initiatiefnummer I@@@@



**INTENTIEOVEREENKOMST
OOSTERWOLD**

@Namen@

@Initiatiefnummer@

DE ONDERGETEKENDEN:

de gebiedsregisseur Oosterwold, namens de gemeente Almere,

hierna te noemen: “**de Gebiedsregisseur**”;

en

de heer @@@, geboren te @@@ op @@@, en mevrouw @@@, geboren te @@@ op @@@, wonende aan @straat en huisnummer@, @postcode@ te @woonplaats@,

hierna te noemen: “**de Initiatiefnemer**”;

hierna gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”,

OVERWEGENDE DAT:

- de gebiedsregisseur namens de gemeenten Almere en Zeewolde is gemandateerd op basis van de collegebesluiten van 3 juni 2014 voor het aangaan van overeenkomsten met initiatiefnemers met betrekking tot grondverkoop van het Rijksvastgoedbedrijf en het kostenverhaal;
- Initiatiefnemer de wens heeft uitgesproken om zijn Ontwikkelplan in Oosterwold te realiseren, indien de Gebiedsregisseur dit Ontwikkelplan goedkeurt, de Initiatiefnemer een vergunning kan krijgen voor het Ontwikkelplan en het de benodigde gronden kan verwerven.

KOMEN TER UITVOERING HET VOLGENDE OVEREEN:

Definities

Algemeen Kader

Het op de Kavel van toepassing zijnde Planologisch Kader, het Ontwikkelplan, de Planning, de Anterieure overeenkomst en de toepasselijke wet- en regelgeving en voorschriften, steeds indien en zodra deze documenten beschikbaar en definitief zijn.

Anterieure overeenkomst

De overeenkomst inzake de grondexploitatie van de Kavel en het door de Initiatiefnemer te betalen Kostenverhaal in het plangebied Oosterwold, als bedoeld in artikel 6.24 lid 2 van de Wro.

Bestemmingsplan

Het Chw bestemmingsplan Oosterwold zoals vastgesteld door de gemeente Almere bij besluit d.d. 29 september 2016, in werking getreden op 15 december 2016 en onherroepelijk per 31 mei 2017. Het Bestemmingsplan is een directe vertaling van de ambities en ontwikkelprincipes zoals deze zijn vastgelegd in de Structuurvisie.

Functies

Op de Kavel te realiseren functies/percentages aan Bebouwing, Verharding, Publiek Groen, Water en Stadslandbouw, een en ander conform het Algemeen Kader en het Specifiek Kader.

Gebiedsregisseur

De door de betrokken publiekrechtelijke bevoegde bestuursorganen daartoe aangewezen en toereikend gemandateerde persoon, die namens dezen de publieke rol vervult, een en ander op de wijze als beschreven in §3.1 en §4.3 van de Structuurvisie en in artikel 1.37 van het Bestemmingsplan.

Initiatiefnemer

De natuurlijke of rechtspersoon of gezamenlijkheid van meerdere natuurlijke of rechtspersonen die ten aanzien van de Kavel de onderhavige Intentieovereenkomst aangaat met de Gebiedsregisseur. De Initiatiefnemer dient tevens de eindgebruiker te zijn; de natuurlijke of rechtspersoon die zich daadwerkelijk in Oosterwold vestigt om er te wonen en/of te werken. Indien bij een gezamenlijkheid van meerdere natuurlijke of rechtspersonen sprake is van uittreding van één of meer personen, kwalificeren de overblijvende personen nog steeds als Initiatiefnemer in de zin van de Intentieovereenkomst.

Intentieovereenkomst

Onderhavige overeenkomst, waar Partijen mee laten blijken een gezamenlijk doel te hebben en deze met inachtneming van de bepalingen uit de Intentieovereenkomst na te streven.

Kavel

Het grondgebied, zoals aangeduid op de uitgiftetekening in Bijlage E, waarop op grond van het Bestemmingsplan het geheel van ontwikkelregels van toepassing is, een voorgeschreven verhouding bestaat tussen de Functies en een samenhangend geheel vormt. De Intentieovereenkomst en het Ontwikkelplan zien toe op deze specifieke Kavel.

Kavelweg

De Kavelweg heeft tot doel de verkeerstechnische ontsluiting van zowel de Kavel, als aansluitende of verder gelegen (andere) Kavels, van en naar de openbare weg mogelijk te maken. De Kavelweg is gelegen op minimaal één zijde van de Kavel (en mogelijk meerdere zijden van de Kavel), waarbij de grens van de Kavel en de aangrenzende Kavel(s) is gelegen op de as van de Kavelweg. Een tweezijdige Kavelweg heeft een minimaal wegprofiel in de breedte van 1,5 meter berm – 2,75 meter verharding – 2,75 meter verharding – 1,5 meter berm – 1 meter werkstrook ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

Ontwikkelplan

Het door de Initiatiefnemer voor diens rekening op te stellen plan inclusief planning, die voorafgaand aan het tot stand komen van de Anterieure overeenkomst door de Gemeente is goedgekeurd. Het Ontwikkelplan ziet toe op de Kavel.

Specifiek Kader

Specifieke of verbijzonderde uitgangspunten, randvoorwaarden en functionaliteiten ten aanzien van de Kavel, zoals onder meer, maar niet uitsluitend:

- sanitatie;

- vereisten aan de Kavelweg (waaronder wegprofiel);
- de situering, uitvoering, staat en onderhoud van Kavelwegen (voor zover in eigen beheer bij Initiatiefnemer en/of kavelwegvereniging);
- borging van het beheer en onderhoud van Kavelwegen;
- staat en onderhoud van Publiek Groen;
- in het kader van Publiek Groen te realiseren voorzieningen;
- borging van realisatie, beheer en onderhoud van eventueel andere functies, functionaliteiten en/of voorzieningen.

Het Specifiek Kader geldt naast het Algemeen Kader, een en ander bijgevoegd als Bijlage @.

Structuurvisie

De door de gemeente Almere en Zeewolde vastgestelde Intergemeentelijke StructuurVisie Oosterwold, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wro, welke aanwijzing geeft aan besteding van fondsen 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. De Structuurvisie is benaderbaar via www.maakoosterwold.nl.

Artikel 1 Nadere overeenkomsten

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

Artikel 2 Doelstelling

1. Partijen beogen met de Intentieovereenkomst het vertrouwen uit te spreken dat een door beide Partijen ondertekende Anterieure overeenkomst tot stand zou kunnen komen, waarop het nog door de Initiatiefnemer op te stellen Ontwikkelplan kan worden ontwikkeld op de Kavel en dat de hiervoor benodigde Rijksgronden kunnen worden overgedragen aan Initiatiefnemer.
2. Partijen beogen met de Intentieovereenkomst de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de samenwerking vast te leggen om tot uitvoering van lid 1 te komen.
3. Aan deze Intentieovereenkomst kan geen zelfstandig recht voor ontwikkeling, uitbreiding noch enig ander recht aangaande de Kavel worden ontleend.
4. Partijen zullen over en weer te goeder trouw doen respectievelijk nalaten hetgeen redelijkerwijze is vereist om deze Intentieovereenkomst maximaal aan doel en strekking te doen beantwoorden.

Artikel 3 Initiatief

1. De Initiatiefnemer is voornemens het Ontwikkelplan te realiseren op de in Bijlage E opgenomen verkooptekening van de Kavel.
2. Het initiatief betreft:
 - a) Type en grootte van de Kavel overeenkomstig het gestelde in het Bestemmingsplan
 - b) Omschrijving van het initiatief (bijlage B)
 - c) Ruimtelijke indeling (bijlage B)
 - d) Functies (bijlage B)
 - e) Kostenverhaal (bijlage C)
 - f) Verwervingsprijs van de Kavel (indien van toepassing, bij Rijksgronden) (bijlage C)

Artikel 4 Planning

1. De Initiatiefnemer dient na ondertekening van de Intentieovereenkomst een voor diens rekening op te stellen Ontwikkelplan in, die goedgekeurd dient te worden door de Gebiedsregisseur, alvorens Partijen over kunnen gaan tot ondertekening van de Anterieure overeenkomst.

2. De Gebiedsregisseur kan aan de goedkeuring van het Ontwikkelplan nadere voorwaarden stellen, die onlosmakelijk verbonden zullen zijn met het Ontwikkelplan, de Intentieovereenkomst, de Anterieure overeenkomst en de koopovereenkomst.
3. Indien de Gebiedsregisseur het door de Initiatiefnemer ingediende Ontwikkelplan niet kan goedkeuren vanwege moverende redenen, kan de Initiatiefnemer aan de Intentieovereenkomst geen verplichting tot schadevergoeding of verdere onderhandeling ontleen (zie ook artikel 2 lid 3 van de Intentieovereenkomst).

Artikel 5 Duur en einde van de Intentieovereenkomst

1. De Intentieovereenkomst geldt voor een periode maximaal 2 maanden en kan eventueel schriftelijk verlengd worden.
2. Aan verlenging van de termijn kunnen nadere voorwaarden worden gesteld door de Gebiedsregisseur.
3. De Intentieovereenkomst eindigt:
 - a) wanneer Partijen dat schriftelijk overeenkomen;
 - b) wanneer Partijen een vervolgovereenkomst hebben gesloten (Anterieure overeenkomst, koopovereenkomst ten behoeve van eigendomsoverdracht van de Kavel);
 - c) een der Partijen na daartoe in gebreke te zijn gesteld door de wederpartij, blijvend tekortschiet in de nakoming van de verplichting(en) die volgen uit de Intentieovereenkomst;
 - d) de Initiatiefnemer niet binnen twee maanden een Ontwikkelplan indient ter goedkeuring bij de Gebiedsregisseur;
 - e) een der Partijen wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten.
4. In geval van beëindiging van de Intentieovereenkomst, om welke reden dan ook, is geen der Partijen gehouden jegens de ander tot vergoeding van enige schade, kosten, interesten, in welke vorm en hoegenaamd ook.

Artikel 6 Overdracht rechten

Het is Partijen niet toegestaan rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Intentieovereenkomst 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 7 Wijziging perceelsgrenzen

1. Indien redelijkerwijs mogelijk, kunnen de perceelsgrenzen na het tekenen van de Intentieovereenkomst gewijzigd worden op verzoek van de Initiatiefnemer.
2. Alle kosten die gemaakt moeten worden als gevolg van de wijziging van de perceelsgrenzen zijn voor rekening van de Initiatiefnemer. Het gaat daarbij onder meer maar niet uitsluitend om administratiekosten en kosten voor het opnieuw intekenen van de perceelsgrenzen.

Artikel 8 Indicatieve berekening

1. Aan de indicatieve berekening als opgenomen in Bijlage C van de Intentieovereenkomst, kunnen geen rechten worden ontleend. Indien Partijen in aansluiting op de Intentieovereenkomst de Anterieure overeenkomst ondertekenen, zijn de in Bijlage C opgenomen prijzen (en de daaraan ten grondslag liggende m²-prijs) prijsvast gedurende een periode van 12 maanden na ondertekening van de Anterieure overeenkomst.

2. Ná deze periode van 12 maanden wordt de indicatieve berekening ofwel geïndexeerd ofwel geldt een geheel nieuwe berekening als op dat moment een nieuwe taxatie (taxatiewaarde(n) per m² als nieuwe grondprijs) is vastgesteld door de Gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf.

Artikel 9 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 Intentieovereenkomst mochten ontstaan, zullen in eerste aanleg worden beslecht door de gewone bevoegde rechter.

Artikel 10 Bijlagen

1. De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Intentieovereenkomst een onverbreekelijk onderdeel uit.

2. Bij de Intentieovereenkomst behoren de volgende bijlagen:
 - a) Specifiek Kader
 - b) Intakeformulier Initiatief
 - c) Indicatieve berekening
 - d) Model Anterieure overeenkomst
 - e) Kavel

Aldus overeengekomen en akkoord bevonden door Partijen op @@@datum 2020@@@.