

Behandeld in Commissie: <i>Ruimte</i>
In de vergadering van: <i>25/11/2015</i>
De Commissiegriffier:



INTENTIE-OVEREENKOMST betreffende de ontwikkeling van het plangebied GOIRLE  
ZUIDRAND

De ondergetekenden:

1. GEMEENTE GOIRLE,

Op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. ...., hierna te noemen: "Gemeente";

en

2.a. Woonstichting Leystromen, gevestigd en kantoorhoudend te (5121 LN) Rijen aan de Julianastraat 51, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.W.M.G. Marx, hierna te noemen: "Leystromen";

2.b. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nederlandse Bouw Unie Projectontwikkeling IV b.v. gevestigd en kantoorhoudend te (4879 AR) Etten Leur aan de Nijverheidsweg 16, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.P.H.A. Voesenek, hierna te noemen: "NBU";

2.c. De besloten vennootschap VP Exploitatie b.v., gevestigd en kantoorhoudend te (5051 HC) Goirle aan de Bergstraat 28, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder V.P. Exploitatie N.V., op haar beurt vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer A.R. van Puijenbroek en de heer K.J. Heine, hierna te noemen: "VP Exploitatie";

2.d. Stichting Thebe Midden Brabant, gevestigd en kantoorhoudend aan....., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer K. Verweij, hierna te noemen "Thebe";

2.a., 2.b., 2.c. en 2.d. hierna gezamenlijk te noemen: "Initiatiefnemers";

Gemeente Goirle en Initiatiefnemers hierna gezamenlijk genoemd: "Partijen";

OVERWEGENDE DAT:

A. Initiatiefnemers de gronden in eigendom hebben die tezamen nagenoeg het gehele Plangebied (als gedefinieerd in art. 1 van deze overeenkomst) vormen en zij gezamenlijk (met behoud van ieders eigen verantwoordelijkheid) wensen op te trekken in het kader van het omgevingsrechtelijke planvormings traject om te komen tot ontwikkeling van het deel van het Plangebied dat bij Initiatiefnemers in eigendom is tot een nieuw hoogwaardig woon- en leefmilieu, hierna te noemen het Project, en zij de Gemeente hebben benaderd om daar medewerking aan te verlenen;

B. Gemeente de notitie 'Prioritering woningbouwlocaties @@2016-2021@@' heeft vastgesteld waarin de locaties 'Van Besouw', 'Thebe' en 'VP Exploitatie', alle gelegen in het Plangebied en (ieder voor een deel) in eigendom bij Leystromen, NBU, Thebe en VP

Exploitatie, zijn aangemerkt als geprioriteerde locaties die in de periode @@2016-2021@@ voor herontwikkeling in aanmerking komen;

C. Gemeente bereid is om de gevraagde medewerking aan het Project te verlenen indien door Initiatiefnemers voor het gehele plangebied één Integrale planvisie wordt ontwikkeld, waartoe Initiatiefnemers zich bereid hebben getoond;

D. Gemeente ten behoeve van de Integrale planvisie de notitie 'Randvoorwaarden en uitgangspunten Visie Zuidrand' heeft opgesteld, welke notitie als bijlage 1 bij deze overeenkomst is gevoegd;

E. Initiatiefnemers de bedoelde Integrale planvisie hebben opgesteld en aan Gemeente ter goedkeuring hebben voorgelegd, welke visie als bijlage 2 bij deze overeenkomst is gevoegd;

F. Gemeente instemt met deze Integrale planvisie ten behoeve van verdere planvorming, waarbij een aantal nadere voorwaarden en aandachtspunten, die zijn opgenomen in de notitie d.d. [...] die als bijlage 3 bij deze overeenkomst is gevoegd, door Initiatiefnemers bij de nadere uitwerking van het Project in acht dienen te worden genomen;

G. Deze Intentie-overeenkomst de basis legt voor de nadere uitwerking van het Project, de publiekrechtelijke borging ervan in Bestemmingsplannen en de wijze waarop Partijen hiertoe verder zullen samenwerken;

H. Voor het Project vroegtijdig nadrukkelijk de medewerking dient te bestaan bij de provincie Noord Brabant, ten aanzien van het deel van het Project, dat voorziet in de situering van een aantal woningen in de Ecologische Hoofd Structuur (EHS);

I. Voor het Project vroegtijdig nadrukkelijk de medewerking dient te bestaan bij het Waterschap De Dommel, ten aanzien van het deel van het Project waarin waterhuishoudkundige en landschappelijke aspecten een rol spelen;

J. VP Exploitatie en Thebe het voornemen hebben om ten behoeve van een optimale ontwikkeling van hun locaties tot een grondruil over te gaan, waarvoor de voorwaarden separaat door deze beide partijen schriftelijk zullen worden vastgelegd;

K. Partijen thans de kaders waarbinnen de verdere uitwerking van het Project door Initiatiefnemers zal plaatsvinden in de onderhavige Intentie-overeenkomst wensen vast te leggen en de intentie uitspreken om voorafgaand aan besluitvorming over de bestemmingsplannen anterieure overeenkomsten met betrekking tot het Project te sluiten,

in welk verband Partijen

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

a. Integrale planvisie: de door Initiatiefnemers opgestelde Integrale planvisie ten aanzien van een in maatschappelijk, financieel-economisch en juridisch opzicht haalbaar Project, dat voldoet aan de door Partijen gezamenlijk, maar met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling te stellen (kwaliteits)eisen en uitgangspunten op planologisch, stedenbouwkundig, architectonisch, technisch, financieel, milieutechnisch en volkshuisvestelijk gebied;

- b. Intentie-overeenkomst: de onderhavige overeenkomst;
- c. Plangebied: het gebied, gelegen binnen de gemeente Goirle, zoals aangeduid op bijlage 4;
- d. Project: het ontwikkelen van het Plangebied tot een hoogwaardige woningbouwlocatie met goede ontsluitingen en met woningen en/of commerciële ruimten volgens een nader tussen Partijen per separate locatie (VP Exploitatie, Thebe en Van Besouw) overeen te komen programmering, indeling in categorieën en fasering;
- e. Grondexploitatieopzet: een grondexploitatieberekening inclusief tussen Partijen overeen te komen afdracht aan bovenplanse voorzieningen, op grond waarvan de zogenaamde 'financiële/economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan' conform de Wet ruimtelijke ordening kan worden vastgesteld;
- f. Anterieure overeenkomst: een met iedere Initiatiefnemer separaat te sluiten overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin de juridische en financiële voorwaarden en uitgangspunten worden omschreven waaronder de respectievelijke Initiatiefnemer en de Gemeente zullen samenwerken ten behoeve van een financieel/economisch uitvoerbare realisatie van het Project, zoals dat in het bij de anterieure overeenkomst behorende Bestemmingsplan gestalte heeft gekregen;
- g. (Voorstel voor een) Bestemmingsplan: een door de betreffende Initiatiefnemer(s) voor diens locatie opgesteld document dat voldoet aan de vereisten die de Wet ruimtelijke ordening stelt aan een bestemmingsplan en dat door Gemeente zonder meer kan worden aanvaard ten behoeve van de te voeren planologische procedure.
- h. (Voorstel voor een) Exploitatieplan: een door de betreffende Initiatiefnemer voor diens locatie opgesteld document dat voldoet aan de vereisten die de Wet ruimtelijke ordening stelt aan een exploitatieplan en dat door Gemeente zonder meer kan worden aanvaard ten behoeve van de te voeren planologische procedure.
- i. Stedenbouwkundig plan: de concrete uitwerking van de Integrale planvisie voor een specifiek deel van het Plangebied, bestaande uit één of meerdere tekeningen en een toelichting, die inzicht geeft in de situering van bebouwing, groenvoorzieningen, water, parkeren, speelvoorzieningen, et cetera.

## **Artikel 2 Doel van de Intentie-overeenkomst**

2.1. Het doel van deze Intentie-overeenkomst is om door middel van een nadere uitwerking van het Project in Stedenbouwkundig plannen, te komen tot een voor alle Partijen zo optimaal mogelijke ontwikkeling en invulling van het Plangebied, op basis waarvan Initiatiefnemers over kunnen gaan tot een (voorstel voor een) Bestemmingsplan met een daarop gebaseerde Grondexploitatieopzet voor hun eigen locatie – waaruit de financieel/economische uitvoerbaarheid van het plan voor de betreffende locatie blijkt – en tot het aangaan van een (voor iedere Initiatiefnemer separate) Anterieure overeenkomst.

2.2. Initiatiefnemers stellen vast dat voor een optimale rendabele ontwikkeling van het Plangebied een ruimtelijk kader wenselijk is waar binnen in de toekomst uiteindelijk ca. 400

woningen in het Plangebied kunnen worden gerealiseerd. De Gemeente heeft binnen haar woningbouwprogramma een woningcontingent van 190 woningen toegewezen aan het Project om beschikbaar te maken als "harde plancapaciteit" in de op te stellen Bestemmingsplannen. Initiatiefnemers hebben in onderling overleg afgesproken dat 85 woningen worden toegedeeld aan de locatie VP Exploitatie en 105 woningen aan de locatie Van Besouw (Thebe maakt geen aanspraak op een deel van het woningcontingent van 190 woningen).

2.3. Mocht het niet mogelijk blijken om minimaal een (harde) plancapaciteit van 190 woningen voor het Plangebied beschikbaar te maken in de op te stellen Bestemmingsplannen, zal deze overeenkomst worden beëindigd.

2.4. Binnen het Plangebied is op de locaties VP Exploitatie en Van Besouw ruimte voor de realisatie van ca. 360 woningen. Dit nog exclusief de locatie Thebe. De Gemeente zal zich er binnen haar taakstelling en verantwoordelijkheid zo veel als mogelijk voor inspannen – op regionaal, subregionaal en gemeentelijk niveau – om ten aanzien van de prioritering van de binnen haar grondgebied te ontwikkelen woningbouwlocaties een zo voortvarend mogelijke optimale ontwikkeling van de gehele Planlocatie mogelijk te maken (inclusief de locatie Thebe, met dien verstande dat de Gemeente hieraan de voorwaarde stelt dat Thebe op haar huidige locatie een woonzorgcentrum blijft exploiteren), binnen de kaders zoals die in deze Intentie-overeenkomst zijn vastgelegd.

2.5. Partijen zullen in het kader van hun streven om zo spoedig mogelijk de gewenste totale harde plancapaciteit van ca. 360 woningen voor de locaties Van Besouw en VP Exploitatie plus de eventuele extra benodigde plancapaciteit voor de locatie Thebe beschikbaar te krijgen, in de Stuurgroep een gezamenlijk strategisch plan opstellen, waarin de uitgangspunten worden vastgelegd op basis waarvan Partijen zich zo veel als mogelijk gezamenlijk zullen inspannen om deze doelstelling te realiseren.

In dit strategisch plan zal in ieder geval worden vastgelegd:

- op welke wijze Partijen samen zullen werken om de gewenste plancapaciteit te realiseren en hoe Partijen hun verschillende netwerken, zowel op provinciaal als regionaal niveau, hiertoe in kunnen zetten;
- op welke wijze afstemming van de argumentatie richting de Provincie en richting de omliggende gemeenten in het kader van het regionaal overleg voor toekenning van plancapaciteit voor het Project zal plaats vinden;
- op welke wijze partijen onderling en richting de Provincie en richting de regionaal samenwerkende gemeenten zullen communiceren;
- op welke wijze en met welke frequentie de door Partijen verrichte inspanningen om de gewenste plancapaciteit te realiseren wordt teruggekoppeld.

2.6. Partijen komen overeen dat indien de inspanningen op provinciaal en/of regionaal niveau om plancapaciteit beschikbaar te maken voor het Project resulteren in concrete toekenning van harde plancapaciteit aan de Gemeente, deze plancapaciteit door de Gemeente exclusief aan het Project zal worden toegekend.

2.7 Ten aanzien van de onderlinge verdeling tussen Initiatiefnemers van woningen die, aanvullend op de initiële 190 woningen, als harde plancapaciteit beschikbaar komen voor het Project zijn Initiatiefnemers de volgende uitgangspunten overeengekomen:

a. Thebe streeft er primair naar om – daar waar nodig en mogelijk met ondersteuning van de Gemeente – de herontwikkeling van haar locatie zo veel als mogelijk plaats te laten vinden op basis van het uitgangspunt van intramurale zorg binnen de bestemming “Maatschappelijke Doeleinden” en omzetting naar extramurale (zorg)woningen waarbij geen woningcontingent behoeft te worden toegekend;

b. Uitgangspunt zal zijn dat op het moment dat daadwerkelijk aanvullende harde plancapaciteit (bovenop de 190 initiële woningen) aan het Project wordt toegekend, deze aanvullende plancapaciteit tussen Initiatiefnemers pro rata wordt verdeeld, op basis van door de Initiatiefnemers op dat moment concreet aan te tonen voor hen individueel geldende actuele behoefte aan toekenning van woningen aan hun locatie, die volgt uit door de Gemeente goedgekeurde concreet uitgewerkte plannen (voorbeeld: NBU/Leystromen hebben op basis van een uitgewerkt Stedenbouwkundig plan behoefte aan 40 woningen, VP Exploitatie heeft op basis van een uitgewerkt Stedenbouwkundig plan ook behoefte aan 40 woningen en Thebe heeft op basis van een uitgewerkt Stedenbouwkundig plan behoefte aan 20 woningen; uitgangspunt zal dan zijn dat NBU/Leystromen en VP Exploitatie ieder in aanmerking komen voor 40% van het op dat moment daadwerkelijk aan het Project toe te kennen aanvullende woningcontingent en Thebe voor 20%).

2.8 Partijen stellen vast dat een voortvarende realisatie en verkoop van het Project – waaruit zowel de positieve inzet van Initiatiefnemers blijkt, als de behoefte binnen de regionale woningmarkt aan het door Initiatiefnemers binnen het Project te ontwikkelen type woningen – voor de Gemeente aanleiding zal zijn om zich op provinciaal en regionaal niveau nadrukkelijk in te zetten voor toekenning van aanvullende plancapaciteit aan het Project. Een Initiatiefnemer die geen voortvarende realisatie en/of verkoop op zijn locatie realiseert, komt in beginsel niet in aanmerking voor aanvullende plancapaciteit.

2.9 De Gemeente zal Initiatiefnemers vanaf de datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst, tot het moment waarop aan het Project de gewenste harde plancapaciteit van (maximaal) 400 woningen is toegekend, actief en tijdig informeren omtrent haar voornemens en beleid ten aanzien van de verdeling van toekomstige plancapaciteit die voor de gemeente Goirle beschikbaar komt, zodat Initiatiefnemers hierop tijdig kunnen anticiperen.

### **Artikel 3 Nadere uitwerking van het Project**

3.1. Initiatiefnemers zullen ieder voor eigen rekening een Stedenbouwkundig plan opstellen voor hun locatie met bijbehorend woningbouwprogramma en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. In de Stedenbouwkundig plannen zullen Initiatiefnemers rekening houden met de kaders zoals vastgelegd in de Integrale planvisie, de notitie Randvoorwaarden en uitgangspunten Visie Zuidrand (bijlage 1), de nadere voorwaarden en aandachtspunten behorend bij de gemeentelijk instemming met de Integrale planvisie (bijlage 3) en met de afspraken zoals opgenomen in de onderhavige Intentie-overeenkomst. De Gemeente zal het Stedenbouwkundig plan met bijbehorend woningbouwprogramma tevens toetsen aan de woonvisie en haar woningbouwprogramma. Ten aanzien van de VP Exploitatie locatie zal hierin ook het gedeelte van de locatie dat (vooralnog) de bedrijfsbestemming behoudt worden meegenomen. Tevens zullen Initiatiefnemers waar nodig en voor zover voor hen

mogelijk in het kader van de uitwerking van het Project op hun locatie tijdig een schriftelijk blijk van principe-instemming van de Provincie Noord Brabant en van Waterschap De Dommel met het Stedenbouwkundig plan voor deze locatie aan de Gemeente verstrekken.

3.2. Na instemming door de Gemeente met het Stedenbouwkundig plan zullen Initiatiefnemers ieder separaat voor eigen rekening een (voorstel voor een) Bestemmingsplan alsmede een daarop gebaseerde Grondexploitatieopzet opstellen voor hun locatie, op basis waarvan de Gemeente de openbare procedure voor het vaststellen van de betreffende bestemmingsplannen kan voeren.

3.3. Het Bestemmingsplan dient zo te zijn ingericht dat hieruit voldoende onderbouwing volgt dat verwezenlijking hiervan binnen de planperiode reëel voorzienbaar is, zowel ten aanzien van de op basis hiervan te realiseren woningbouwcapaciteit, als ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid.

3.4. Ten behoeve van de Bestemmingsplannen zullen Initiatiefnemers gedetailleerd alle onderzoeken verrichten en alle rapportages aan Gemeente overleggen die nodig zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening. De Gemeente spant zich in om de Initiatiefnemers zo tijdig en compleet mogelijk te informeren omtrent de daarvoor benodigde rapportages, teneinde een voorspoedige voortgang van het planologische traject te waarborgen.

3.5. In geval van een fasegewijze realisatie van het Project zullen mogelijk in de directe nabijheid nog bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die vanwege milieuwetgeving voor woningbouw belemmerend kunnen zijn. Initiatiefnemers zullen onderzoek doen naar de mogelijkheden om de woningbouw desondanks te kunnen realiseren, hetzij door beperking van de milieucontouren in het (voorstel voor een) Bestemmingsplan, hetzij door toepassing van de Crisis- en herstelwet, hetzij anderszins. De Gemeente zal zich inspannen om de mogelijkheden hiertoe optimaal te benutten.

3.6. Uitgangspunt is dat de in het kader van het Project op te stellen Bestemmingsplannen zodanig zullen worden ingericht dat het opstellen van een Exploitatieplan conform de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk zal zijn, waarbij er naar wordt gestreefd dat de gronden binnen het Plangebied waarop de Bestemmingsplannen betrekking hebben bij Partijen in eigendom zullen zijn, zodat met alle kadastrale eigenaren en gerechtigden binnen de grenzen van de (op te stellen) Bestemmingsplannen een Anterieure overeenkomst kan worden gesloten. Indien dit onmogelijk blijkt en met enige kadastraal eigenaar of gerechtigde binnen het gebied waarop een Bestemmingsplan betrekking heeft geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten, dan zal de betreffende Initiatiefnemer tevens een (voorstel voor een) Exploitatieplan opstellen ten behoeve van de door Gemeente te voeren planologische procedure.

3.7. Ten behoeve van de nadere uitwerking van het Project in Stedenbouwkundige plannen en (voorstellen voor) Bestemmingsplannen c.a. zullen Initiatiefnemers ter eigen keuze en voor eigen rekening terzake deskundige externe onderzoeksbureaus of adviseurs inschakelen.

3.8. Partijen kunnen in onderling overleg nader overeenkomen dat Gemeente enig (deel-) onderzoek als bedoeld in artikel 3.4 en/of 3.5 zal (laten) uitvoeren waarbij geldt dat de kosten die daarvoor gemaakt zullen worden door Initiatiefnemer aan Gemeente worden vergoed.

3.9. Na goedkeuring door de Gemeente van de Stedenbouwkundig plannen en gelijktijdig met het opstellen van de (voorstellen voor) Bestemmingsplannen c.a. – en waar nodig na gebleken principe-instemming door de provincie Noord Brabant en Waterschap De Dommel als bedoeld in lid 1 van dit artikel –, treden Partijen in overleg over de voorwaarden voor de tussen hen te sluiten Anterieure overeenkomsten, waarin het kostenverhaal tussen Initiatiefnemers en Gemeente wordt vastgelegd. Uitgangspunt is dat met de Initiatiefnemers separate overeenkomsten worden gesloten. Voor dit kostenverhaal gelden de bepalingen zoals vastgelegd in de gemeentelijke Nota grondbeleid, welke nota als bijlage 5 bij deze overeenkomst is gevoegd. Met name betreft het bijdragen aan de onderstaande fondsen:

- a. reserve groen
- b. reserve verfraaiing gemeente
- c. reserve bovenwijkse voorzieningen

Partijen zullen bij de vaststelling van deze fondsbijdragen in het kader van het aangaan van de anterieure overeenkomsten bezien of het mogelijk is dat deze bijdragen binnen het Plangebied worden gerealiseerd, aan de hand van de concrete invulling van het hoge ambitie- en afwerkingsniveau van deze gebiedsontwikkeling door Partijen.

3.10. In de Anterieure overeenkomsten zullen tevens nader te definiëren afspraken worden vastgelegd met betrekking tot de doorbelasting aan Initiatiefnemers van de kosten die door Gemeente ten behoeve van de planologische procedure(s) worden gemaakt.

3.11 Ten aanzien van de nog nader vast te stellen openbare ruimte die deel uitmaakt van het Plangebied komen Partijen overeen dat Initiatiefnemers een plan zullen opstellen ten aanzien van de invulling en realisering hiervan binnen de separate locaties VP Exploitatie, Thebe en Van Besouw, dat ter goedkeuring aan de Gemeente zal worden voorgelegd. Na goedkeuring hiervan zal uitvoering hiervan in opdracht van de betreffende Initiatiefnemer(s) plaats vinden, waarbij indien nodig een eventuele aanbestedingsplicht aan Initiatiefnemer(s) wordt doorgelegd. Na uitvoering van de werkzaamheden terzake de openbare ruimte zullen de betreffende gronden om niet aan de Gemeente worden overgedragen. Partijen zullen de nadere afspraken hierover uitwerken in de Anterieure overeenkomst(en).

#### **Artikel 4 Planning**

4.1. Partijen zullen over en weer al datgene doen dat in hun macht ligt en redelijkerwijs van hen verwacht kan worden teneinde op voortvarende wijze het doel van de Intentie-overeenkomst te behalen en zo spoedig mogelijk de gewenste harde plancapaciteit voor het Project beschikbaar te maken.

4.2. Tussen partijen gelden de onderstaande termijnen als richtinggevend uitgangspunt voor de planning:

- a. de Stedenbouwkundig plannen voor de verschillende locaties zullen gereed zijn en aan de betreffende Projectgroep ter goedkeuring worden voorgelegd binnen 6 maanden na inwerking treden van de Intentie-overeenkomst. Het Stedenbouwkundig plan wordt binnen een maand na goedkeuring door de Projectgroep ter vaststelling aan de Gemeente aangeboden. Op de Gemeente rust de inspanningsverplichting om binnen 2 maanden na aanbidding van het Stedenbouwkundig plan hierover een besluit te nemen.

b. Initiatiefnemers zullen het (voorstel voor een) Bestemmingsplan met Grondexploitatieopzet voor hun eigen locatie gereed hebben en aan de betreffende Projectgroep ter goedkeuring voorleggen binnen 2 maanden na de besluitvorming van de Gemeente ten aanzien van het Stedenbouwkundig plan. Het (voorstel voor een) Bestemmingsplan wordt vervolgens direct aansluitend na goedkeuring door de Projectgroep ten behoeve van de openbare planologische procedure aan de Gemeente aangeboden. De Gemeente zal evenwel niet overgaan tot vaststelling van het betreffende Bestemmingsplan door de gemeenteraad alvorens de daarbij behorende Anterieure overeenkomst feitelijk is aangegaan. Op de Gemeente rust de inspanningsverplichting om binnen 2 maanden na het aangaan van de benodigde Anterieure overeenkomst het daarbij behorende Bestemmingsplan in procedure te brengen.

c. De respectievelijke Anterieure overeenkomsten zullen gereed zijn en aan de betreffende Projectgroep ter goedkeuring worden voorgelegd, uiterlijk gelijktijdig met het (voorstel voor ) de respectievelijke Bestemmingsplannen. Na goedkeuring ervan door de Projectgroep zal Gemeente worden verzocht deze Anterieure overeenkomsten zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval vóór vaststelling van het Bestemmingsplan door de gemeenteraad, feitelijk aan te gaan.

d. Partijen zullen in de Stuurgroep tevens bespreken of er behoefte is aan een samenwerkingsovereenkomst tussen Partijen in het kader van de ontwikkeling van het gezamenlijk deel van het Plangebied cq. van het Project, zoals bijvoorbeeld de infrastructuur, groenvoorziening, etc. Partijen streven er naar om zo nodig en gewenst tegelijkertijd met de Anterieure overeenkomsten tevens een dergelijke samenwerkingsovereenkomst vast te stellen.

## **Artikel 5 Organisatie**

5.1. In het kader van deze Intentie-overeenkomst, stellen Partijen ten behoeve van de nadere uitwerking van het Project een Stuurgroep en verschillende Projectgroepen in. In de Stuurgroep zullen ieder der Partijen vertegenwoordigd zijn. De verschillende Projectgroepen zullen worden samengesteld op basis van de verschillende Bestemmingsplannen die dienen te worden opgesteld en zullen bestaan uit een vertegenwoordiger van de Gemeente en een vertegenwoordiger van de bij het betreffende bestemmingsplan betrokken Initiatiefnemer(s).

5.2. Partijen wijzen ieder een vaste vertegenwoordiger aan voor deelname aan de Projectgroep. De Projectgroep kan op verzoek van een deelnemer in de Projectgroep in bijzondere gevallen worden aangevuld met personen die over specifieke kennis beschikken.

5.3. De Projectgroepen hebben tot doel de door Initiatiefnemers (danwel op hun verzoek door Gemeente) vervaardigde (concept-)documenten, rapportages en onderzoeken, zoals genoemd en omschreven in artikel 3, tussen Partijen af te stemmen en de voortgang van de planontwikkeling onderling te coördineren, zodanig dat de documenten conform de planning in art. 4 van deze overeenkomst tijdig gereed zijn. De definitieve versies van de respectievelijke Stedenbouwkundige plannen, Bestemmingsplannen met Grondexploitatieopzet en van de Anterieure overeenkomsten behoeven goedkeuring van de Projectgroep, alvorens deze ter goedkeuring aan het College van Burgemeester en Wethouders en vervolgens aan de Raad van de Gemeente zullen worden voorgelegd. De Projectgroep keurt evenwel een Stedenbouwkundig plan niet goed indien daarvoor niet het benodigde draagvlak is bij de Provincie en het Waterschap zoals beschreven in artikel 3.1.



5.4. Partijen wijzen ieder een vaste vertegenwoordiger aan voor deelname aan de Stuurgroep, met het recht van substitutie. De Stuurgroep kan op verzoek van een deelnemer in de Stuurgroep in bijzondere gevallen worden aangevuld met personen die over specifieke kennis beschikken.

5.5. De Stuurgroep heeft tot doel de voortgang van en de samenhang binnen de nadere uitwerking van het Project te bewaken en zo nodig bij te sturen en zal twee keer per jaar bijeenkomen, of zoveel vaker als Partijen wenselijk achten. 5.6. Nadat de Projectgroepen volgtijdelijk de documenten als bedoeld in lid 3 hebben goedgekeurd, worden deze ter goedkeuring voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders en vervolgens aan de Raad van de Gemeente. Vooruitlopend op de goedkeuring door het College dient goedkeuring verkregen te zijn van de directies/commissarissen/raad van toezicht van de respectievelijke Initiatiefnemers.

5.7. De Stuurgroep zal overall-sturing geven op het proces dat uiteindelijk zou moeten leiden tot de Anterieure overeenkomsten en een onherroepelijke Bestemmingsplannen. De Stuurgroep zal voor het overige dreigende geschillen in verband met de uitvoering van de onderhavige overeenkomst trachten op te lossen.

5.8. Het voorzitterschap van de Stuurgroep berust bij de Gemeente.

5.9. De besluitvorming binnen de Projectgroepen en de Stuurgroep vindt plaats op basis van unanimiteit. Adviseurs van Partijen hebben geen stem in de besluitvorming.

5.10. De kosten die voortvloeien uit de deelname van gemeentezijde aan de Projectgroepen en de Stuurgroep komen ten laste van Initiatiefnemers. Deze kosten zullen vooraf door de Gemeente aan Initiatiefnemers worden onderbouwd en worden door de Stuurgroep vastgesteld. Partijen hebben de gemeenschappelijke doelstelling om het besluitvormingstraject zoals dat in deze overeenkomst is opgenomen voortvarend te laten doorlopen en zullen in de te sluiten Anterieure overeenkomst(en) een concrete en strakke planning opnemen, teneinde te zorgen dat de planvorming geen (onnodige) vertraging oploopt.

## **Artikel 6 Exclusiviteit**

6.1. Partijen werken tijdens de duur van deze Intentie-overeenkomst ten aanzien van de planologische ontwikkeling van het Plangebied uitsluitend met elkaar samen op de wijze als voorzien in de onderhavige overeenkomst, tenzij Partijen gezamenlijk anders overeenkomen.

## **Artikel 7 Geheimhouding**

7.1. Het is een Partij zonder goedkeuring van de overige Partijen niet toegestaan enige mededeling aan derden te doen omtrent de vertrouwelijke aspecten van samenwerking door Partijen en hetgeen daaruit voortvloeit.

## **Artikel 8 Overdracht van rechten**

8.1. Een Partij is zonder schriftelijke goedkeuring van de Gemeente niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit de Intentie-overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal deze goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

## **Artikel 9 Einde van de Intentie-overeenkomst**

9.1. De Intentie-overeenkomst eindigt, behoudens eventuele andere uit de Intentie-overeenkomst voortvloeiende wijzen van beëindiging:

a. zodra na het opstellen van een Stedenbouwkundig plan voor een locatie het Project voor deze locatie niet haalbaar blijkt, ten aanzien van de Partij(en) waarop die locatie betrekking heeft, of

b. zodra ten aanzien een locatie vaststaat dat er geen overeenstemming is en met inachtneming van het in de Intentie-overeenkomst bepaalde geen overeenstemming kan worden bereikt over de Anterieure overeenkomst, ten aanzien van de Partij(en) waarop die locatie betrekking heeft;

c. uiterlijk op 31 december 2024.

9.2. Ingeval van beëindiging van deze Intentie-overeenkomst op grond van lid 1, zijn Partijen niet tot enige verdere samenwerking gehouden, noch tot vergoeding van kosten of schade, behoudens de in de Stuurgroep vastgestelde vergoeding voor de gemeentelijke inzet als bedoeld in artikel 5.10.

9.3. Partijen zijn alle gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen als ten aanzien van één van de Initiatiefnemers surseance van betaling of faillissement wordt aangevraagd of verleend, danwel in geval van liquidatie of staking van één van die ondernemingen.

9.4. Thebe is gerechtigd haar deelname aan deze Overeenkomst te beëindigen, ingeval wijziging in haar beleid of in haar financieringsstromen deelname aan onderhavige Overeenkomst voor Thebe niet meer opportuun maakt. Beëindiging dient alsdan plaats te vinden middels een schriftelijke mededeling aan de overige Partijen, waarin de grond voor beëindiging van deelname wordt toegelicht.

#### **Artikel 10 Publiekrechtelijke bevoegdheid van de (organen) van de gemeente**

10.1. Deze Intentie-overeenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente, althans haar organen, onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente alsook de gemeentelijk vertegenwoordigers in de Projectgroep en de Stuurgroep bij de vaststelling van de benodigde besluiten en plannen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet en regelgeving.

#### **Artikel 11 Opschortende voorwaarden**

11.1. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde:

a. ten aanzien van de Gemeente: dat deze overeenkomst ter consultatie aan de Raad is voorgelegd;

b. ten aanzien van Leystromen: instemming door de Raad van Toezicht met de inhoud van deze overeenkomst;

c. ten aanzien van VP Exploitatie: instemming door de Raad van Commissarissen met de inhoud van deze overeenkomst;

d. ten aanzien van NBU: instemming door NBU Holding B.V. met de inhoud van deze overeenkomst;

e. ten aanzien van Thebe: instemming door de Raad van Toezicht van Thebe met de inhoud van deze overeenkomst.

11.2. Een beroep op het feit dat niet aan de opschortende voorwaarde is voldaan, dient binnen twee maanden na ondertekening van deze Intentie-overeenkomst aan de andere Partijen schriftelijk kenbaar te worden gemaakt. Vindt een dergelijke schriftelijke mededeling niet binnen deze termijn plaats, dan wordt de opschortende voorwaarde geacht te zijn vervuld en komt de Overeenkomst definitief tot stand.

## **Artikel 12 Toepasselijk recht, wijzigingen en geschillen**

12.1. Op de Intentie-overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

12.2. Een wijziging van deze overeenkomst krijgt eerst rechtskracht als deze schriftelijk tussen Partijen is vastgelegd.

12.3. Alle geschillen die uit deze Intentie-overeenkomst voortvloeien zullen in eerste instantie worden onderworpen aan oordeel van de rechtbank te Breda.

Aldus overeengekomen en in vijfvoud opgemaakt en ondertekend te Goirle op .....

Gemeente Goirle

Woonstichting Leystromen

Nederlandse Bouw Unie Projectontwikkeling IV B.V.

VP Exploitatie B.V.

Stichting Thebe Midden Brabant

### **Bijlagen:**

Bijlage 1: notitie 'Randvoorwaarden en uitgangspunten Visie Zuidrand' versie maart 2013

Bijlage 2: Integrale planvisie Zuidrand Goirle d.d. 12 oktober 2015

Bijlage 3: Notitie nadere voorwaarden en aandachtspunten ten behoeve van verdere planvorming d.d. @@

Bijlage 4: locatie Plangebied

Bijlage 5: gemeentelijke Nota grondbeleid gewijzigde versie n.a.v. discussie-avond 4-2-13

Bijlage 6: Notitie prioritering woningbouwlocaties @@2016 – 2021@@ d.d. @@