

INTENTIEOVEREENKOMST HERONTWIKKELING
EIKENHOF 2 HEEMSKERK

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Heemskerk**, zetelend te Heemskerk aan het Maerten van Heemskerckplein 1, in deze zaak krachtens artikel 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw A. Zalinyan, wethouder handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. **INVULLEN**, met kenmerk **INVULLEN**, hierna te noemen: '**(de) Gemeente**';

en

2. **<NAAM INSCHRIJVER>**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te **INVULLEN**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer **INVULLEN**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **INVULLEN**, hierna te noemen: '**(de) Partner**';

en

3. **OPTIONEEL BIJ 2 PARTNERS: <NAAM INSCHRIJVER>**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te **INVULLEN**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer **INVULLEN**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **INVULLEN**, hierna te noemen: '**(de) Partner 2**';

De Gemeente, de Partner **<en de Partner 2>** hierna gezamenlijk ook te noemen: '**Partijen**' en ieder voor zich ook wel '**Partij**';

DEFINITIES:

In deze Overeenkomst wordt – tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld – verstaan onder:

Aanbieding Partner: het door de Partner in het kader van de Partnerselectieprocedure gedane voorstel d.d. @@;

OPTIONEEL

Aanbieding Partner 2:	het door de Partner 2 in het kader van de Partnerselectieprocedure gedane voorstel d.d. @@;
Bijlage:	een bijlage bij deze Overeenkomst;
College:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemskerk;
Deelgebied A:	het perceel plaatselijk bekend Marquettelaan ongenummerd Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 2179, gedeeltelijk ter grootte van circa 6.465 m ² ;
Deelgebied B:	het perceel plaatselijk bekend Marquettelaan ongenummerd Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 2179, gedeeltelijk ter grootte van circa 23.160 m ² ;
(de) Deelgebieden:	Deelgebied A en Deelgebied B tezamen;
Herontwikkeling:	de integrale herontwikkeling van het Plangebied, bestaande uit Deelgebied A en Deelgebied B;
Integraal Ontwerp:	het integrale ontwerp op niveau VO voor het gehele Plangebied, waarin bijzondere aandacht wordt besteed aan de samenhang tussen de Deelgebieden, op het gebied van onder meer groen, inclusief het beheer daarvan, bestaande en nieuwe parkeeroplossingen, architectuur, materialisatie en een integraal plan voor bouwlogistiek en communicatie hierover;
NUR:	de door de gemeenteraad van Heemskerk op 22 december 2022 vastgestelde Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden voor het Project, welke op hoofdlijnen richting geeft voor de thema's Stedenbouw, Doelgroepen en programma, Beeldkwaliteit, Mobiliteit en parkeren, Duurzaamheid en klimaatadaptatie, Ontwikkelstrategie en fasering, Financiën en Participatie;
Overeenkomst:	de voorliggende intentieovereenkomst;
Partijen:	de Partijen sub 1, 2 <en 3> , die deze Overeenkomst aangaan;
OPTIONEEL Partners:	Partner 1 en 2 tezamen;

- Partnerselectieprocedure: de door de Gemeente geëntameerde en doorlopen openbare selectieprocedure om te komen tot één of twee partners voor de Herontwikkeling;
- Plangebied: de locatie 'Eikenhof 2', Deelgebied A en Deelgebied B tezamen, zijnde het perceel grond aan de oostzijde van begraafplaats Eikenhof, plaatselijk bekend Marquettelaan ongenummerd Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 2179, gedeeltelijk ter grootte van circa 29.625 m²;
- Selectiedocument: het op 21 april 2023 door de Gemeente op TenderNed gepubliceerde document, inclusief bijlagen, waarmee de Partnerselectieprocedure is ingeleid

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. De Gemeente is eigenaar van het Plangebied, bestaande uit Deelgebied A en Deelgebied B;
- b. De Gemeente wenst, gelet op de bijzondere ligging van het Plangebied nabij de begraafplaats Eikenhof, een integrale herontwikkeling van het Plangebied, waarbij er bijzondere aandacht moet worden besteed aan de samenhang tussen de Deelgebieden, op het gebied van onder meer massa's, programma, groen, inclusief het beheer daarvan, bestaande en nieuwe parkeeroplossingen, architectuur, materialisatie en een integraal plan voor bouwlogistiek en communicatie hierover;
- c. Gelet op het bepaalde onder b. heeft de gemeente ervoor gekozen om niet direct de grond, al dan niet in twee Deelgebieden, te koop aan te bieden, maar eerst een integraal ontwerp voor de beide Deelgebieden uit te vragen;
- d. De Gemeente heeft de Partnerselectieprocedure geëntameerd, door middel van publicatie van het Selectiedocument Partnerselectieprocedure Eikenhof op 21 april 2023 op TenderNed (kenmerk TN407821), teneinde te komen tot een integrale herontwikkeling van het Plangebied;
- e. De Partnerselectieprocedure is verdeeld in twee percelen; perceel 1 betreft Deelgebied A en perceel 2 betreft Deelgebied B;
- f. De Partner heeft een Aanbieding uitgebracht voor **<Deelgebied A / Deelgebied B / zowel Deelgebied A als Deelgebied B>**;

- f. **OPTIONEEL BIJ 2 PARTNERS:** Partner 2 heeft een Aanbieding uitgebracht voor **<Deelgebied A / Deelgebied B>**;
- g. De selectiefase van de Partnerselectieprocedure heeft **<een Nota van Inlichtingen gehad en>** geleid tot **<AANTAL>** aanbiedingen die voldoen aan de selectie-eisen, waaronder de Aanbieding van de Partner;
- h. De Partner heeft op **<DATUM>** een presentatie verzorgd van de Aanbieding, waarbij tevens is ingegaan op de ingediende referentieprojecten;
- i. De beoordelingscommissie is tot het oordeel gekomen dat de Partner de winnende Aanbieding heeft ingediend ten aanzien van **<Deelgebied A / Deelgebied B / de Deelgebieden>**;
- j. **OPTIONEEL BIJ 2 PARTNERS:** De beoordelingscommissie is tot het oordeel gekomen dat **<PARTNER 2>** de winnende Aanbieding heeft ingediend ten aanzien van **<Deelgebied A / Deelgebied B>**;
- k. de beoordelingscommissie heeft het College geadviseerd de voorliggende Overeenkomst aan te gaan met de Partner **<en PARTNER 2>** en het College heeft dit advies overgenomen;
- l. De onderhavige Overeenkomst voorziet in het maken van afspraken over het proces om te komen tot een integraal plan voor de Herontwikkeling, met als resultaat een voor rekening en risico van de Partner opgesteld Integraal Ontwerp voor het Plangebied;
- m. **OPTIONEEL BIJ 2 PARTNERS:** De onderhavige Overeenkomst voorziet in het maken van afspraken over het proces om te komen tot een integraal plan voor de Herontwikkeling, waaronder de samenwerking tussen de Partner en **<PARTNER 2>** met als resultaat een voor rekening en risico van de Partners gezamenlijk opgesteld Integraal Ontwerp voor het Plangebied;
- n. In geval de Gemeente het Integraal Ontwerp voor het Plangebied goedkeurt, zullen Partijen overgaan tot het sluiten van een of meer vervolgovereenkomst(en) over de ontwikkeling en realisatie van het Project, waaronder een koopovereenkomst en eindigt deze Overeenkomst en zullen Partijen in overleg treden om te komen tot afspraken over de verdere ontwikkeling en de realisatie van het Project;

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Doel en reikwijdte van deze Overeenkomst

- 1.1 De Overeenkomst heeft tot doel te komen tot een door de Gemeente goedgekeurd Integraal Ontwerp voor het Plangebied. Voorts dient deze Overeenkomst tot het vastleggen van de rol- en taakverdeling van Partijen, de (tijdelijke) wederzijdse exclusiviteit en de voorwaarden waaronder al dan niet (een) vervolgovereenkomst(en) wordt/worden aangegaan.
- 1.2 Ieder der Partijen is verantwoordelijk voor het correct en tijdig verrichten van de in het kader van de Overeenkomst noodzakelijke handelingen.

Artikel 2: Algemene uitgangspunten

- 2.1 Bij de tenuitvoerlegging van deze Overeenkomst gelden de navolgende documenten als uitgangspunt:
- 1) De Nota van Uitgangspunten, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2022;
 - 2) Nota van Inlichtingen
 - 3) Selectiedocument d.d. 14 april 2023 inclusief bijlagen
 - 4) De Aanbieding van de Partner **<en van Partner 2>**
- In geval van strijdigheid tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij 1. Deze documenten zijn onderdeel van de Overeenkomst en als bijlagen aan deze Overeenkomst gehecht.
- In geval van strijdigheid tussen de genoemde documenten en de Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 2.2 Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de geldende regelgeving op het gebied van onder meer aanbestedingsrecht en staatssteun na te leven. Daarnaast zijn Partijen bekend met de inhoud van het zgn. 'Didam-arrest' d.d. 26 november 2021 en de daarop volgende jurisprudentie terzake mededingingsruimte bij de verkoop van onroerende zaken door overheidslichamen. De Partners erkennen en aanvaarden dat voormelde jurisprudentie in ontwikkeling is. Het naleven van regelgeving en jurisprudentie levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten.
- 2.3 Indien op enig moment mocht blijken, dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen alsnog strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige

aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk het doel en de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

- 2.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – 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 niet tot vergoeding van schade, kosten en interesten aan de Partner(s) 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 – en/of eventuele vervolgovereenkomsten – of van de voortgang van de Herontwikkeling.

Artikel 3: Opstellen Integraal Ontwerp

- 3.1 De Partner werkt de Aanbieding in overleg met de Gemeente en voor zijn rekening uit in een Integraal Ontwerp voor het Plangebied. Het Integraal Ontwerp dient te voldoen aan het bepaalde in bijlage 6 bij het Selectiedocument, thans ook bijlage 6 bij deze Overeenkomst.
- 3.2 **OPTIONEEL BIJ 2 PARTNERS:** De Partner en <PARTNER 2> zullen in gezamenlijkheid en in overleg met de Gemeente, voor hun rekening en risico het Integraal Ontwerp opstellen voor het Plangebied, waarbij de Aanbieding en de Aanbieding Partner 2 het uitgangspunt vormen. Het Integraal Ontwerp dient te voldoen aan het bepaalde in bijlage 6 bij het Selectiedocument, thans ook bijlage 6 bij deze Overeenkomst.
- 3.3 De Partner dient het Integraal Ontwerp in overleg met de Gemeente aan de inwoners van Heemskerk voor te leggen middels een informatiebijeenkomst. De Partner draagt, in overleg met de Gemeente, zorg voor de organisatie daarvan. De resultaten van de informatiebijeenkomst zullen, voor zover mogelijk en wenselijk, worden verwerkt in het Integraal Ontwerp, dat aan de Gemeente ter besluitvorming zal worden aangeboden. De Gemeente zal het Integraal Ontwerp aan het College en de gemeenteraad voorleggen en vervolgens aan de Partner kenbaar maken of zij instemt met het Integraal Ontwerp. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Indien de Gemeente haar goedkeuring onthoudt aan het Integraal Ontwerp, zal zij dit met redenen omkleeden en de Partner in de gelegenheid stellen het Integraal Ontwerp aan te passen. Partijen spannen zich ervoor in om, met inachtneming van het vorenstaande, binnen zes (6) maanden na de totstandkoming van deze Overeenkomst het goedgekeurd Integraal Ontwerp gereed te hebben.

Artikel 4: Financiële uitgangspunten

- 4.1 De door Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken eigen kosten komen voor hun eigen rekening en risico.
- 4.2 Als Partijen ten minste zes (6) maanden aan het Integraal Ontwerp hebben gewerkt en de Gemeente het Integraal Ontwerp op onredelijke gronden heeft afgewezen, dan betaalt de Gemeente aan de Partner voor de door hem ten behoeve van het Integraal Ontwerp gemaakte kosten eenmalig een bedrag groot € 10.000,-.

Artikel 5: Exclusiviteit

De Overeenkomst wordt aangegaan op basis van exclusiviteit, dit wil zeggen dat het Partijen niet is toegestaan om gedurende de looptijd van de Overeenkomst direct of indirect enigerlei vorm van samenwerking c.q. onderhandelingen met derden c.q. (potentiële) eindgebruikers te hebben met betrekking tot de Herontwikkeling voor zover deze handelingen hetzelfde of een soortgelijk doel c.q. dezelfde strekking hebben, als in de Overeenkomst bedoeld, dan wel indien zij het bereiken van het in artikel 2 omschreven doel kunnen belemmeren. Eén en ander geldt behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

Artikel 6: Communicatie en Planning

- 6.1 Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de externe communicatie over het Project. Partijen zullen vaststellen welke specifieke stakeholders (omwonenden en andere stakeholders) er in en rondom het Plangebied zijn, waarmee een (maatwerk) communicatie traject kan worden afgesproken. Partijen stemmen de communicatieve uitingen vooraf met elkaar af.
- 6.2 Partijen zullen niet dan na uitdrukkelijk schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij aan derden informatie verschaffen met betrekking tot het in deze Overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen Partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij een Partij hiertoe wettelijk verplicht is.
- 6.3 Partijen nemen bij de tenuitvoerlegging van deze Overeenkomst de als bijlage 5 aangehechte indicatieve Planning in acht en zullen elkaar bij (dreigende) overschrijding van de Planning informeren en zo nodig in onderling overleg de Planning aanpassen.

Artikel 7: Vervolgovereenkomst(en)

- 7.1 Indien het Integraal Ontwerp conform het bepaalde in artikel 3.3 is goedgekeurd door de beslissingsbevoegde organen van Partijen, treden Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg om uiterlijk 3 maanden na goedkeuring een vervolgovereenkomst(en) te sluiten voor de ontwikkeling en realisatie van de Herontwikkeling en grondafname door de Partner.
- 7.2 Als uitgangspunt voor de vervolgovereenkomst(en) gelden het Integraal Ontwerp, de Aanbieding, het gemeentelijke gronduitgiftebeleid en overige gebruikelijke door de Gemeente te hanteren (verkoop)voorwaarden.
- 7.3 Op basis van het sluiten van deze Overeenkomst kan de Partner geen rechten ontleen aan het sluiten van (een) vervolgovereenkomst(en), dan wel enige andere overeenkomst(en). Of (een) dergelijke overeenkomst(en) zal / zullen worden gesloten is mede afhankelijk van de goedkeuring van het Integraal Ontwerp door de Gemeente.

Artikel 8: Duur, tussentijdse ontbinding

- 8.1 Deze Overeenkomst gaat in op het moment van rechtsgeldige ondertekening door beide Partijen en kent een looptijd van negen (9) maanden. Na ommekomst van voormelde looptijd vervalt deze Overeenkomst van rechtswege, tenzij Partijen voortijdig verlenging zijn overeengekomen. Indien er eerder een vervolgovereenkomst tussen Partijen tot stand is gekomen, eindigt deze Overeenkomst op dat moment.
- 8.2 Deze Overeenkomst kan door ieder der Partijen tussentijds worden beëindigd indien Partijen op enig moment tot de gezamenlijke conclusie komen dat er geen Integraal Ontwerp mogelijk is voor het Plangebied, er geen overeenstemming wordt bereikt over de vervolgovereenkomst of wanneer de onderlinge samenwerking niet naar wens functioneert. Partijen leggen hun gezamenlijk besluit tot beëindiging in dat geval vast in een beëindigingsovereenkomst.
- 8.3 De Gemeente kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven aan de Partner (gedeeltelijk) beëindigen als de Partner surseance van betaling aanvraagt, diens faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of zij wordt geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
- 9.4 Deze Overeenkomst kan overigens tussentijds slechts worden beëindigd in geval van een toerekenbare tekortkoming van één van Partijen, waarbij geldt dat een Partij eerst in verzuim

is, indien de andere Partij gedurende vier weken de gelegenheid heeft geboden om de tekortkoming ongedaan te maken.

Artikel 10: Overige bepalingen

Overdracht contractpositie

- 10.1 Het is de Partner niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst over te dragen aan een derde, geheel noch gedeeltelijk, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Wijzigingen

- 10.2 Wijzigingen in deze Overeenkomst hebben tussen Partijen slechts rechtskracht indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door **<beide/alle>** Partijen zijn ondertekend.

Onverbindende bepaling(en)

- 10.3 Indien een bepaling van deze Overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van deze Overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

Geschillen

- 10.4 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen Partijen mochten ontstaan zullen in eerste aanleg worden beslecht door de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem.

Termijnen

- 10.5 Op de in deze Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 11: Bijlagen

De bijlagen van deze Overeenkomst maken deel uit van deze overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst:

1. Kaart van het Plangebied;
2. Nota van Inlichtingen
3. Selectiedocument inclusief bijlagen

4. Aanbieding van Partner d.d. @@
5. Planning
6. Lijst van uitgangspunten voor het Integraal Ontwerp

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Heemskerk op _____

De Gemeente,

De Partner,

mevrouw A. Zalinyan

@@@

<PARTNER 2>

@@@