

INTENTIEOVEREENKOMST locatie Dwingel

tussen Gemeente Koggenland en Huisartsenorganisatie West-Friesland

PARTIJEN:

- I. De **Gemeente Koggenland**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Middenhof 2, 1648 JG te De Goorn (Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn), op grond van de bevoegdhedenregeling colleges en burgemeesters Koggenland, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw A.R. van Dolder, wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 16 november 2021 en 14 maart 2023.

en
- II. **Huisartsenorganisatie West-Friesland**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Maelsonstraat 7, 1624 NP te Hoorn, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw H. Gram (hierna te noemen "HWF".)

De Gemeente en HWF hierna tezamen ook te noemen: "Partijen" en afzonderlijk "Partij";

OVERWEGINGEN:

- A. De gemeente is bezig met de ontwikkeling Dwingel 6 in de Goorn (hierna te noemen "Ontwikkeling") Deze Ontwikkeling is vastgelegd in een Stedenbouwkundig Plan, welke op 14 maart 2023 is vastgesteld door het College van B&W van Gemeente Koggenland.
- B. De locatie aan de Dwingel 6 in de Goorn is tot stand gekomen vanuit het scholen beleid, waardoor de voormalige Jozefschool is komen te vervallen. Vervolgens is voor deze locatie op 21 september 2020 een informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad gehouden, waarbij is nagedacht over de invulling. Op 25 april 2022 heeft de gemeenteraad voor deze locatie een doelgroepenbesluit en een programma vastgesteld. Aansluitend is er op 30 mei 2022 een motie aangenomen van de gemeenteraad met aanvullende afspraken over de ontwikkeling van deze locatie.
- C. Als onderdeel van de Ontwikkeling willen de Partijen de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van een zogenaamde Huisartsen-onder-een-dak constructie (hierna te noemen "HOED") aan de Dwingel onderzoeken, naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 25 april 2022 over locatie Dwingel en de motie van de Raad over de HOED d.d. 30 mei 2022.
- D. HWF is een ondersteuningsorganisatie voor huisartsen in de regio West Friesland en Wieringermeer.
- E. Partijen streven naar een samenwerkingsverband in de toekomstige HOED, waarbij het de intentie is dat 4 bestaande huisartsenpraktijken, die nu zijn gevestigd in Avenhorn, Ursem, Berkhout en Spierdijk in de HOED gevestigd zullen worden. Deze 4 huisartsen werken reeds al samen binnen de huisartsengroep Waterling (hierna te noemen "de 4 praktijken").

- F. HWF is gelet haar doelstellingen en om de realisatie van de HOED mogelijk te maken, bereid om onder voorwaarden op te treden als hoofdhuurder van de HOED en onderhuurovereenkomsten te sluiten met de 4 praktijken. HWF faciliteert hierin, zonder winstoogmerk.
- G. Naast deze intentieovereenkomst zal de Gemeente ook een intentieovereenkomst af sluiten met de Apotheek West Friesland en Stichting Kinderopvang West-Friesland voor de Ontwikkeling.
- H. De rolverdeling van genoemde partijen zoals bedoeld in deze overeenkomst en dit proces is de volgende:
 - 1. De Gemeente vervult een publiekrechtelijke rol gericht op de planologische procedure o.a. door het laten maken van een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en het in procedure brengen van het bestemmingsplan en daarnaast gericht op afspraken over de openbare ruimte (eigendom, beheer en onderhoud).
 - 2. HWF treedt op onder voorwaarden als toekomstige hoofdhuurder voor de hiervoor genoemde 4 huisartsenpraktijken en zal in dat kader afspraken maken met de 4 praktijken.
- I. Partijen wensen hun intenties en afspraken op hoofdlijnen vast te leggen in deze intentie overeenkomst (hierna te noemen de "Overeenkomst").

Partijen KOMEN het volgende OVEREEN:

1. Doel en huur

- 1.1. Het doel van deze Overeenkomst is dat Partijen gezamenlijk onderzoek verrichten naar de ruimtelijke / juridische, maatschappelijke, programmatische en financieel-economische haalbaarheid en planning van een ontwikkeling van een HOED binnen de Ontwikkeling (hierna te noemen "het Onderzoek") conform de afgesproken rolverdeling onder overweging C en I.
- 1.2. HWF heeft de intentie om onder voorwaarden een huurovereenkomst van minimaal 15 jaar aan te gaan met de toekomstige eigenaar van het toekomstige gebouw aan de Dwingel, waarin de HOED zich wensen te vestigen. Het geplande gebruiksoppervlak van de HOED betreft 800 m2 bvo / 700m2 gbo. De huurvoorwaarden zullen nog nader moeten worden afgestemd tussen HWF en de toekomstige eigenaar van het gebouw. Dit na afstemming met de 4 praktijken. HWF geeft hierbij aan dat zij wensen om maximaal € 175,- per m2 bvo huur per jaar te betalen (prijspeil 1 januari 2023, niet BTW plichtig en inclusief volledig inbouwpakket en installaties, exclusief los meubilair) te betalen aan de toekomstige eigenaar. Deze gewenste huurprijs is afkomstig uit de bijdrage, die de huisartsen van de zorgverzekeraars ontvangen. Bij deze gewenste huurprijs is de wens dat de ruimte wordt verhuurd aan HWF inclusief vaste inbouw / vast interieur / inclusief installaties, volgens de normen van de bouwadviesgroep van de Landelijke Huisartsen Vereniging. HWF wil onder voorwaarden optreden als hoofdhuurder bij

de verhuur aan de 4 praktijken. De gebouw eigenaar is nog niet bekend en daarom kan er geen toezeggingen worden gedaan ten aanzien van de huurprijs en huurvoorwaarden.

- 1.3. Als onderdeel van het Onderzoek zullen Partijen bezien of het mogelijk is dat de 4 praktijken rechtstreeks van de toekomstige (gebouw) eigenaar gaat huren, in plaats van via HWF. Dit op verzoek van HWF.
- 1.4. De Gemeente zal zich inspannen 4 parkeerplaatsen te realiseren, om deze overdag uitsluitend te reserveren ten behoeve van de HOED.
- 1.5. Er zal naar gestreefd worden dat de realisatie van het casco gebouw medio 2025 gereed zal zijn. Waarbij aansluitend kan worden gestart met de uitvoering van het gebruiksklaar maken en de inbouw van de toekomstige ruimte voor de HOED.
- 1.6. HWF geeft tijdig input ter zake van het ontwerp van het gebouw, waaronder een PVE met tekeningen en technische omschrijving of andere zaken, die noodzakelijk zijn voor het proces. Deze input wordt, waar van toepassing, door gegeven aan de toekomstige eigenaar van het gebouw (o.a. via de aanbesteding), waarbij HWF en de 4 praktijken er rekening mee houden dat deze input een kostenverlagend of kostenverhogend effect heeft. Deze mogelijke extra of verlagende kosten kunnen, in samen spraak met en na akkoord van HWF en de 4 praktijken, worden doorberekend in de huurprijs, die de hoofdhurder en de 4 praktijken dienen te betalen.
- 1.7. HWF zal in het ontwerp en inrichting het door de Gemeenteraad vastgestelde uitgangspunt in acht nemen, dat het pand in de toekomst moet kunnen worden doorontwikkeld tot woningen/appartementen.
- 1.8. De Gemeente zal de locatie verkopen aan een derde partij (ontwikkelaar / aannemer / belegger). De verkoop zal plaatsvinden volgens het vastgestelde programma van de gemeenteraad en het vastgestelde stedenbouwkundig plan van het college van B&W.

2. Onderzoeksgebied en Eigendom

- 2.1. Het gebied dat voorwerp is van het Onderzoek als in de Overeenkomst bedoeld, is aangeduid op de Kaart die als bijlage 1 bij de Overeenkomst is gevoegd ("het Onderzoeksgebied").

3. Proces van onderzoek

- 3.1. De Gemeente en HWF zullen nadere uitgangspunten met elkaar afstemmen, die in het Onderzoek worden meegenomen. Deze uitgangspunten zullen worden afgestemd op de intenties van de overige betrokkenen.
- 3.2. Het Onderzoek omvat tenminste een analyse van de toekomstig gewenste situatie, het te realiseren programma, de ontsluitingsstructuur, de groen- en waterstructuur, een Stedenbouwkundig Plan (SP), een beeldkwaliteitsplan, en een gedegen duurzaamheidsparagraaf. Een en ander verder uitgewerkt op basis van de uitgangspunten van de Gemeente en HWF.
- 3.3. De resultaten van het Onderzoek, inclusief het SP en het beeldkwaliteitsplan worden, indien sprake is van een gezamenlijk gedragen positieve conclusie, door Partijen ter goedkeuring voorgelegd aan de daartoe bevoegde organen.
- 3.4. In geval HWF en/of de (ter zake bevoegde organen van de) Gemeente, om hun moverende redenen, op basis van het Onderzoek concluderen en als zodanig besluiten dat de

Ontwikkelingsvisie ruimtelijk / juridisch en/of financieel-economisch niet haalbaar is, kunnen Partijen in onderling overleg vastleggen de Overeenkomst te beëindigen. Partijen zijn in dat geval niet langer aan elkaar gebonden en geen der Partijen heeft recht op enigerlei vergoeding van enigerlei kosten, schaden waaronder verwachte opbrengsten of rente.

- 3.5. Indien de in artikel 3.4 genoemde situatie zich voordoet, treden Partijen in overleg om te bezien of binnen twee (2) maanden na de dag dat één van de Partijen heeft aangegeven de Overeenkomst te willen beëindigen, als nog een voor beide partijen aanvaardbare oplossing gevonden kan worden. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, vervalt de Overeenkomst van rechtswege na deze termijn van twee maanden, tenzij partijen besluiten deze termijn verlengen.

4. Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden

- 4.1. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en rente van HWF 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 de Overeenkomst, op de Overeenkomst voortbouwende overeenkomsten, of van de voortgang van het Onderzoek.
- 4.2. Onderhavige Overeenkomst – en daarop eventueel voortbouwende overeenkomsten – laten onverlet dat de Gemeente gehouden is om alle regelgeving, waaronder de regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU), de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit na te leven. Het naleven van deze verplichtingen 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 en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan HWF en/of derden.

5. Organisatie

- 5.1. Conform de vastgestelde rolverdeling stelt de Gemeente de globale kaders vast en faciliteert planologisch het proces. De Gemeente en de toekomstige gebouw eigenaar zorgen voor voldoende maatschappelijk draagvlak en participatie van bewoners en belanghebbenden in het ontwikkelingsproces
- 5.2. Partijen zullen frequent vergaderen, wanneer dit nodig is ten behoeve van de Ontwikkeling, zodat de gemeente (de vertegenwoordiger van de) 4 huisartspraktijken en HWF op de hoogte kan houden van de ontwikkelingen en het proces.
- 5.3. De organisatie staat onder voorzitterschap van de Gemeente.

6. Planning

- 6.1. De planning van het Onderzoek (inclusief vergaderdata) en de deelproducten worden voorafgaand aan het Onderzoek vastgelegd door de gemeente, tezamen met de bepaling van de geformuleerde uitgangspunten.
- 6.2. De proces voortgang wordt door Partijen besproken in het reguliere vergaderingen.

7. Kosten

- 7.1. De kosten van externe deskundigen en/of adviseurs die ingehuurd worden door de huisartsen worden betaald door de 4 praktijken. Mocht HWF besluiten een adviseurs in te huren, zullen zij de kosten voor hun eigen rekening nemen.
- 7.2. De kosten van externe deskundigen en/of adviseurs die ingehuurd worden door de Gemeente Koggenland voor de Ontwikkeling worden betaald door de Gemeente Koggenland.

8. Voorwaarden verplichtingen HWF

- 8.1. De verplichting voor HWF om op te treden als hoofdhuurder van de Ontwikkeling waarin de HOED zal worden gevestigd, is afhankelijk van de vervulling van de volgende opschortende voorwaarden:
 - het Onderzoek kan naar tevredenheid van HWF worden afgerond;
 - de Ontwikkeling kan worden gerealiseerd conform de door Partijen gezamenlijke geformuleerde uitgangspunten;
 - HWF kan passende afspraken maken met de 4 praktijken over de onderhuur en daaraan gelieerde zaken, dan wel kan met zorgverzekeraars tot afspraken komen over voldoende beperking van de financiële en juridische risico's die zijn verbonden aan het optreden als hoofdhuurder.
- 8.2. Indien niet uiterlijk op 31 december 2024 alle in artikel 8.1. genoemde voorwaarden zijn vervuld, dan wel daarvan afstand is gedaan door HWF, heeft HWF het recht zich terug te trekken als beoogde hoofdhuurder zonder ter zake enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de Gemeente. Alsdan zal deze Overeenkomst van rechtswege eindigen.

9. Slotbepalingen

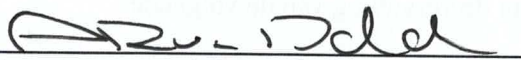
- a. Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan de Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle Partijen bij deze Overeenkomst.
- b. De rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst kunnen niet worden overgedragen of bezwaard.
- c. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst niet rechtsgeldig blijkt te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

10. Toepasselijk recht en geschillen

- a. De Overeenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.
- b. Alle geschillen die ontstaan in verband met de Overeenkomst zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te Alkmaar.
- c. De in een dergelijk geschil in het ongelijk gestelde partij zal alle gerechtelijke, buitengerechtelijke en andere kosten verband houdende met de procedure voor zijn rekening nemen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te De Goorn,

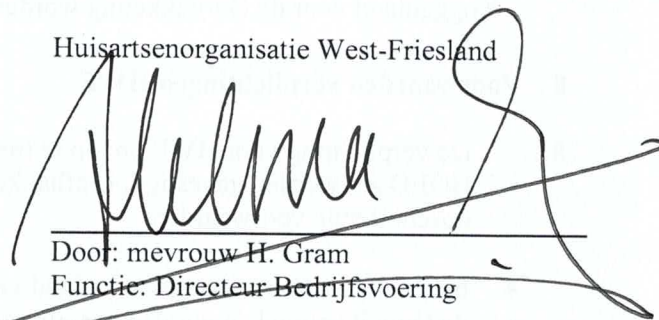
De gemeente Koggenland



Door: mevrouw A.R. van Dolder
Functie: Wethouder

Datum: 11 september 2023

Huisartsenorganisatie West-Friesland



Door: mevrouw H. Gram
Functie: Directeur Bedrijfsvoering

Datum: 11 september 2023

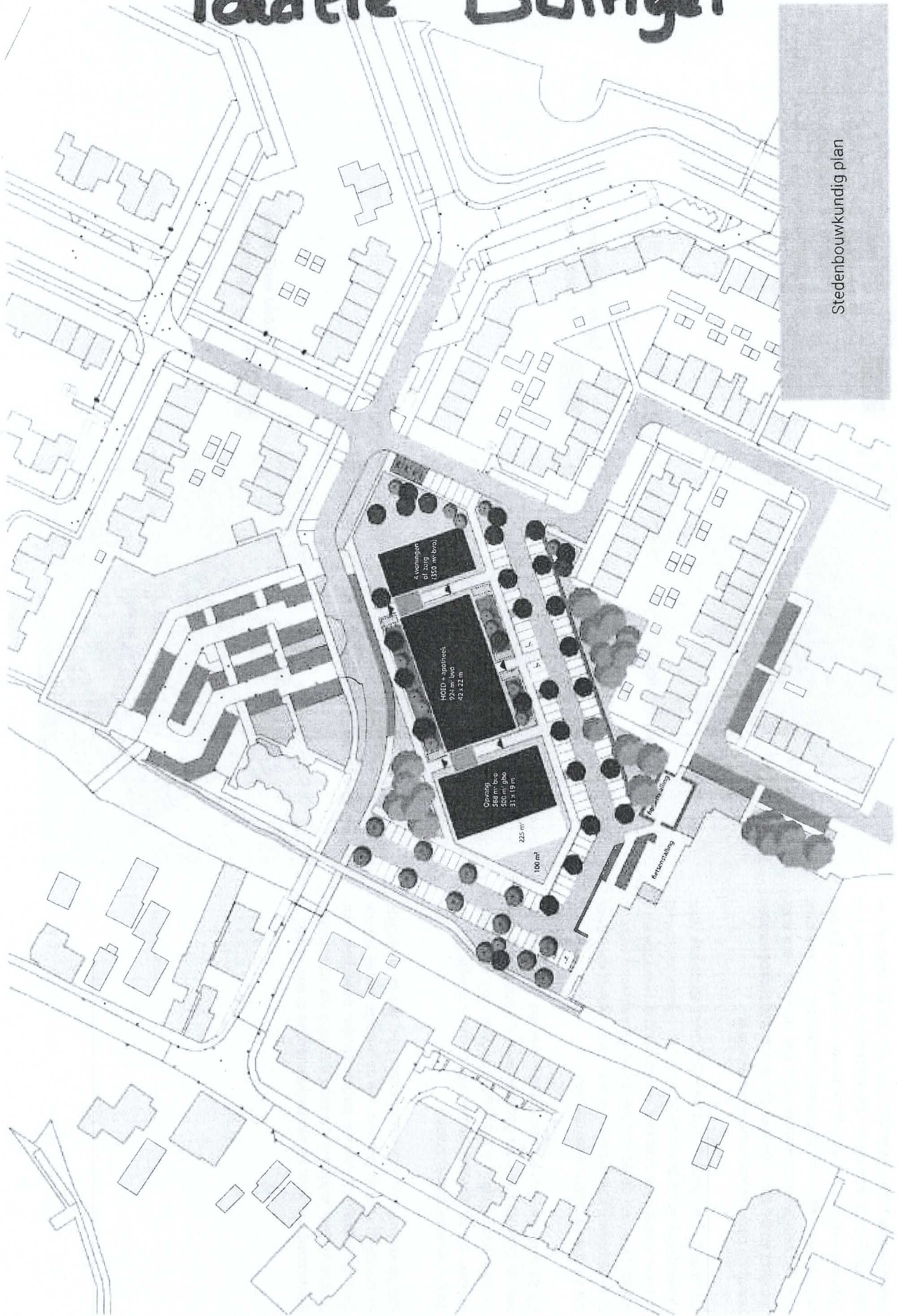
Bijlagen:

Onderzoekgebied (bijlage 1)

ISYLAGE 1 intentie-overeenkomst

Locatie Dwingel

Stedenbouwkundig plan



ALG

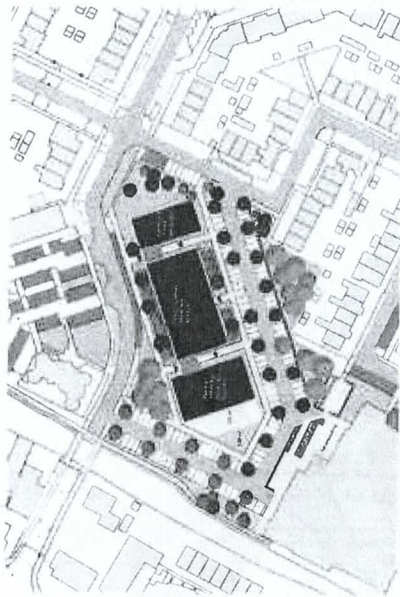
RM

Het plan gaat uit van een gebouw dat uit verschillende delen bestaat. Het gebouw richt zich op de Dwingel en het parkeren is aan de zij- en achterkant gesitueerd. Het gebouw dient zowel aan de zijde van de Dwingel als aan de zijde van het parkeren ingangen te krijgen. Aan de zijde van de Dwingel is de entree met name bedoeld voor voetgangers en fietsers. Mensen die met de auto komen zullen vanaf de parkeerplaats naar binnen gaan.

Centraal in het gebouw ligt de HOED met apotheek. Aan de westzijde komt de kinderopvang met buitenruimte. Het programma aan de oostkant is nog flexibel. Hier kunnen 4 appartementen op de begane grond gerealiseerd worden of deze ruimte kan gebruikt worden door één of meerdere zorg-/ maatschappelijke partijen.

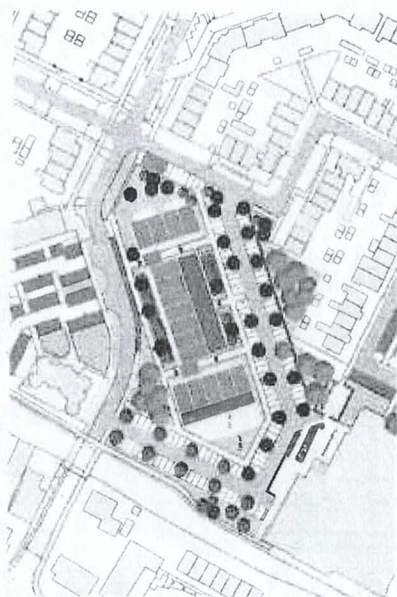
Op de verdiepingen komen appartementen. Deze worden aan de zijde van de Dwingel ontsloten. De kopse appartementen hebben hun ontsluiting hier dwars op. De buitenruimten van de appartementen zijn zoveel mogelijk gericht op het westen en het zuiden.

Het parkeren komt voor het grootste deel aan de westzijde en zuidzijde van het gebouw. Via de huidige entree aan de Dwingel wordt het nieuwe parkeerterrein ontsloten. Het parkeerterrein krijgt een tweede toegang via de Kanteel. Eenrichtingsverkeer op het parkeerterrein is een optie.



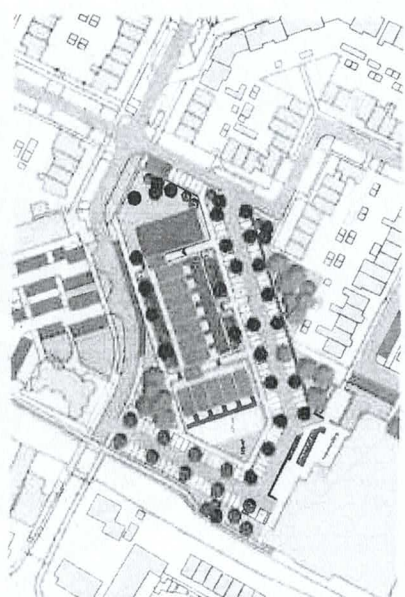
Begane grond:

- 925 m² HOED
- 588 m² opvang
- 350 m² zorg / maatschappelijk of 4 appartementen



Eerste verdieping:

- 16 appartementen



Tweede verdieping:

- 12 appartementen

