

INTENTIEOVEREENKOMST locatie Dwingel

tussen Gemeente Koggenland – Apotheek West Friesland

PARTIJEN:

- I. **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. **Apotheek West Friesland BV**, gevestigd en kantoorhoudende aan Capellehof 10 te Spanbroek, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw E.M. de Vries.

De Gemeente en Apotheek WF hierna tezamen ook te noemen: "Partijen";

OVERWEGINGEN:

- A. Dat partijen de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van een apotheek samen met een zogenaamde Huisartsen-onder-een-dak constructie (HOED) aan de Dwingel willen onderzoeken naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 25 april 2022 over locatie Dwingel en de motie van de Raad over de ontwikkeling van de HOED d.d. 30 mei 2022. Bij de motie van Raad op 30 mei 2022 is aangegeven om deze intentieovereenkomst te sluiten.
- 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. Dat partijen streven naar een samenwerkingsverband in de toekomstige locatie Dwingel met een apotheek en een HOED. De intentieovereenkomst van de apotheek is onlosmakelijk verbonden aan de HOED, dat wil zeggen zonder vorming van de HOED is de apotheek gerechtigd zich terug te trekken.
- D. Naast deze intentieovereenkomst sluit de gemeente Koggenland ook een intentie overeenkomst af met Huisartsenorganisatie West Friesland voor de 4 huisartsenpraktijken en met de Stichting kinderopvang West Friesland.

- E. 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. Apotheek WF treedt op als toekomstige huurder met een eigen ruimte naast /met de HOED. De ruimte voor de HOED wordt onder voorwaarden gehuurd door Huisartsenorganisatie WF, waarbij de 4 huisartspraktijken ook onderzoek doen om zelf te huren van de gebouw eigenaar.

PARTIJEN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Doel

- 1.1. Het doel van deze intentieovereenkomst ("de Overeenkomst") is dat Partijen gezamenlijk onderzoek verrichten naar de ruimtelijke / juridische, maatschappelijke, programmatische en financieel-economische haalbaarheid en planning van een ontwikkeling van een apotheek in combinatie met een HOED aan de Dwingel ("het Onderzoek") conform de afgesproken rolverdeling onder overweging C. Indien de HOED niet doorgaat, zal deze intentieovereenkomst komen te vervallen.
- 1.2. Apotheek WF streeft naar het aangaan van een huurovereenkomst met de toekomstige gebouw-eigenaar van het nog te realiseren gebouw aan de Dwingel. Het geplande gebruiksoppervlak betreft circa 100m². De huurvoorwaarden, waaronder de huurprijs zullen nader worden afgestemd tussen Apotheek WF en de toekomstige eigenaar van het gebouw. Hierbij wordt een mogelijk een entree ruimte gedeeld met de HOED. Momenteel vind er -in opdracht van de gemeente- een marktonderzoek plaats door een externe adviesbureau, waarbij getracht wordt meer duidelijkheid te verkrijgen over de (marktconforme) huurprijs / huurprijzen bij locatie Dwingel.
- 1.3. De Gemeente zal zich inspannen om een laad- en losruimte te reserveren in het openbaar gebied, die gebruikt kan worden voor de apotheek en gebruikt kan worden door de groothandel van de apotheek, waarbij uit wordt gegaan van maximaal het format van een bestelbus. Indien dit niet te realiseren is, zal de apotheek WF gerechtigd zijn deze intentie overeenkomst te laten vervallen.
- 1.4. Er zal naar gestreefd worden, dat de realisatie van het casco gebouw medio 2025 gereed zal zijn. De gemeente zal de voortgang en daarmee de planning delen met de apotheek. Indien de planning veel zal afwijken, zal de gemeente hierover in overleg gaan en is de apotheek WF gerechtigd deze intentie overeenkomst te laten vervallen.

- 1.5. Apotheek WF zal vanaf datum oplevering casco gebouw of bij oplevering inbouw een huurovereenkomst van maximaal 10 jaar aangaan. Er zullen afspraken worden gemaakt met de toekomstige gebouw eigenaar over de duur van de verlenging.
- 1.6. Apotheek WF geeft tijdig input ter zake van het ontwerp van het gebouw of andere zaken betreffende inbouw en de inrichting waar van toepassing. Deze input wordt tijdig gegeven aan de toekomstige eigenaar van het pand, waarbij Apotheek WF er mee rekening houdt dat deze input een kostenverlagend of kostenverhogend effect heeft. Deze mogelijke extra kosten of besparingen zullen eventuele worden doorberekend in de huurprijs.
- 1.7. Apotheek WF 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 Apotheek WF zullen nadere uitgangspunten met elkaar afstemmen, die in het Onderzoek worden meegenomen. Deze uitgangspunten zullen worden afgestemd op de intenties van de overige partijen zoals genoemd onder Overweging C.
- 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 Apotheek WF.
- 3.3. De resultaten van het Onderzoek, inclusief 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 Apotheek WF 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 dat de intentieovereenkomst is beëindigd. Partijen zijn niet langer aan elkaar gebonden en geen der Partijen heeft recht op enigerlei vergoeding van enigerlei kosten, schade waaronder verwachte opbrengsten of rente.
- 3.5. Partijen treden alsdan in overleg om te bezien of binnen twee (2) maanden na de dag dat één van de Partijen de conclusie als bedoeld onder 3.4 heeft getrokken, alsnog 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 de wederpartij 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 Apotheek WF 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 eigenaars zorgen voor voldoende maatschappelijk draagvlak en participatie naar bewoners en belanghebbenden in het ontwikkelingsproces.
- 5.1. Partijen zullen frequent vergaderen, wanneer dit nodig is, zodat de gemeente de Apotheek WF op de hoogte kan houden van de ontwikkelingen en het proces. De frequentie zal gezamenlijk worden bepaald, afhankelijk van de behoefte in een bepaalde periode.
- 5.2. De bestuurlijke organisatie staat onder voorzitterschap van de Gemeente.

6. Planning

- 6.1. De planning (inclusief vergaderdata) en de deelproducten worden voorafgaand aan het Onderzoek vastgelegd door de gemeente, tezamen met de bepaling van de uitgangspunten.
- 6.2. De proces voortgang wordt door partijen besproken in het overleg dat plaats vindt.

7. Kosten

- 7.1. De kosten van externe deskundigen en/of adviseurs die ingehuurd worden door Apotheek WF worden betaald door Apotheek WF.

8. Slotbepalingen

- 8.1. 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.
- 8.2. De rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst kunnen niet worden overgedragen of bezwaard.
- 8.3. 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.

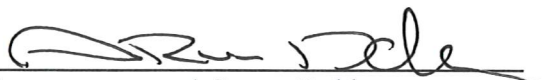
9. Toepasselijk recht en geschillen

- 9.1. De Overeenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.
- 9.2. Alle geschillen die ontstaan in verband met de Overeenkomst zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te Alkmaar.
- 9.3. 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,

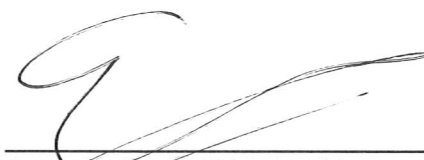
De gemeente Koggenland

Apotheek West Friesland



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

Datum: 11 september 2023



Door: mevrouw E.M. de Vries
Functie: gevestigd apotheker/dga

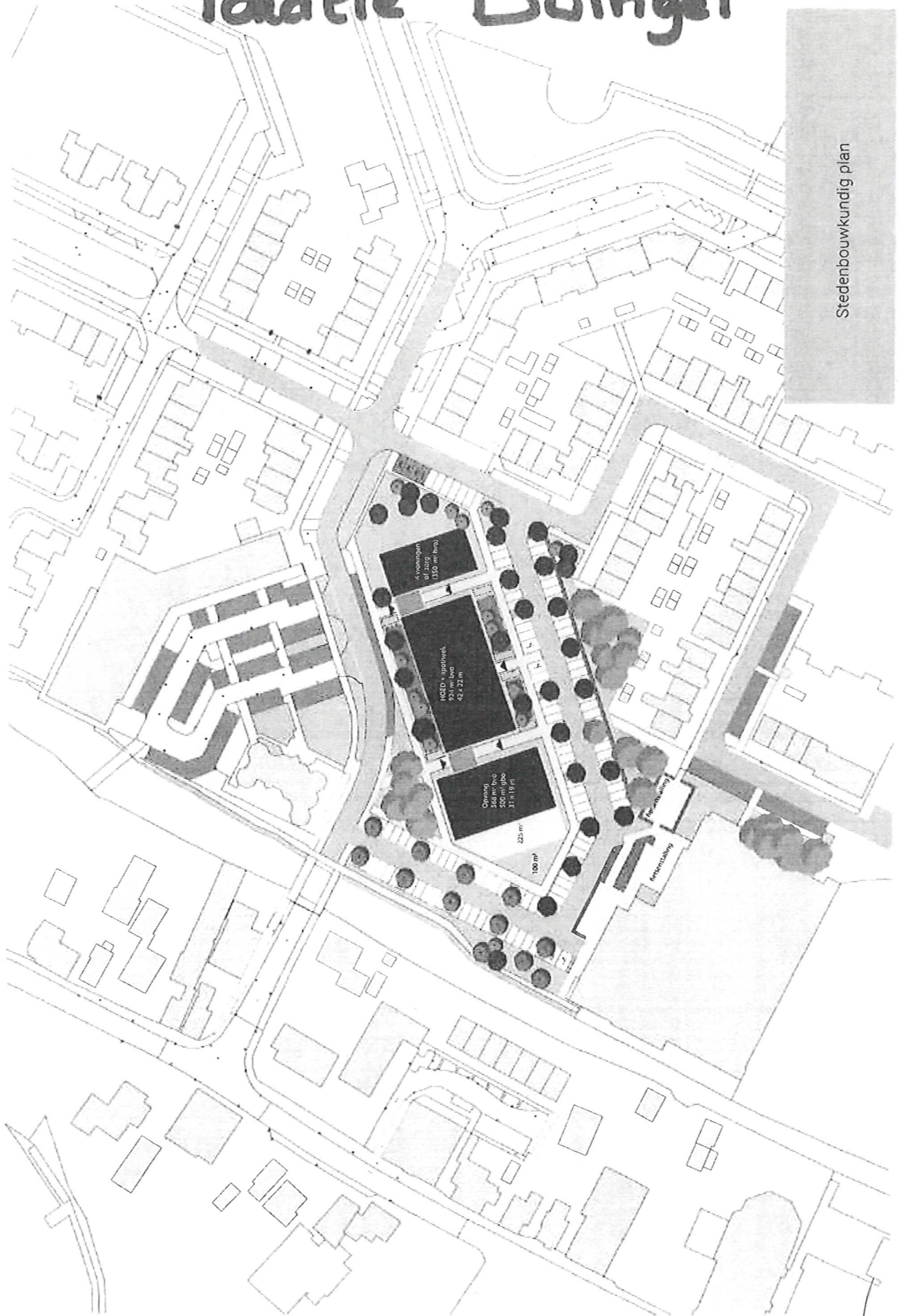
Datum: 11 september 2023

Bijlage 1: Onderzoeksgebied

ISYGLAGE 1 INFENTIE-OVERVOER

Idatie Dwingel konst

Stedenbouwkundig plan



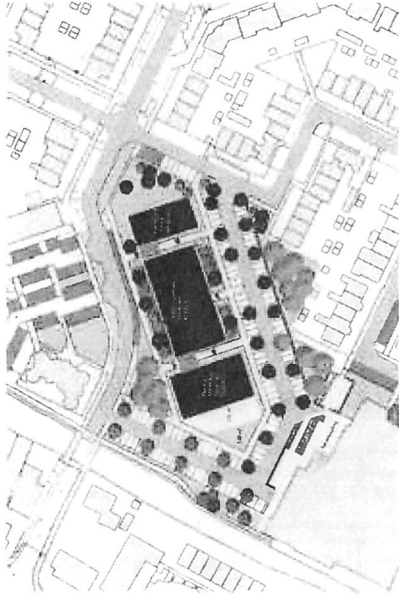
Rm

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