

INTENTIEOVEREENKOMST locatie Dwingel

tussen Gemeente Koggenland – Stichting Kinderopvang West-Friesland

PARTIJEN:

1. **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
2. **Stichting Kinderopvang West-Friesland**, hierna te noemen **SKWF**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Van Dedemstraat 6B, 1624 NN te Hoorn met KvK nummer 41236397 vertegenwoordigd door bestuurder mevrouw M.J.L. Terpstra- de Hoop.

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

OVERWEGINGEN:

- A. Dat partijen de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van een kinderopvang 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.
- D. Naast deze intentie-overeenkomst verwacht de gemeente Koggenland ook een intentie overeenkomst af te sluiten met Huisartsenorganisatie West-Friesland voor de HOED (huisartsen-onder-een-dak) en met de Apotheek 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. SKWF treedt op als toekomstige huurder met een eigen ruimte naast een HOED en een apotheek. Daarnaast zullen in het gebouw 32 woningen komen, waarvan 10 appartementen boven de ruimte van het kinderdagverblijf. De ruimte voor de HOED wordt gehuurd door Huisartsenorganisatie West-Friesland. De ruimte voor de apotheek wordt gehuurd door Apotheek West Friesland.

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 kinderdagverblijf in combinatie met een HOED, en een apotheek aan de Dwingel ("het Onderzoek") conform de afgesproken rolverdeling onder overweging C.
- 1.2. SKWF streeft naar het aangaan van een huurovereenkomst met de toekomstige gebouweigenaar van het nog te realiseren gebouw aan de Dwingel. Het geplande gebruiksoppervlak betreft 590 m² bvo / 500m² gbo en in elk geval 200m² buitenruimte aangrenzend aan de binnenruimte. De huurvoorwaarden zullen nader worden afgestemd tussen SKWF en de toekomstige eigenaar van het gebouw.
- 1.3. Er zal naar gestreefd worden dat de realisatie van het casco gebouw medio 2025 gereed zal zijn.
- 1.4. SKWF zal vanaf datum oplevering casco gebouw of bij oplevering inbouw een huurovereenkomst van minimaal 7 jaar aangaan. Hierbij zal rekening worden gehouden dat de huurprijs hoger zal zijn, dan bij een termijn van 10 jaar of 15 jaar. Mogelijk zal SKWF na de 7 jaar de huurovereenkomst verlengen.
- 1.5. SKWF 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 ten behoeve van de aanbesteding aan de toekomstige eigenaar van het pand, waarbij SKWF er mee rekening houdt dat deze input een kostenverlagend of kostenverhogend effect heeft. Deze kosten zullen



eventuele worden doorberekend in de huurprijs, indien van toepassing. Kosten die betrekking hebben op de inbouw zullen via een huurdersinvestering worden bekostigd door de SKWF.

- 1.6. SKWF 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.
- 1.7. Indien de Gemeente geen eigenaar wordt van het pand en besluit de locatie te verkopen aan een derde partij (ontwikkelaar / belegger), zal de verkoop plaatsvinden volgens het vastgestelde programma van de gemeenteraad en het vastgestelde stedenbouwkundig plan van het college van B&W. SKWF zal dan worden gevraagd een PvE aan te leveren, welke zal worden gebruikt bij de aanbesteding.

2. Onderzoeksgebied en Eigendom

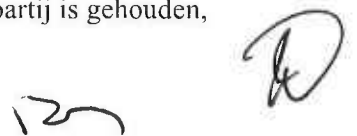
- 2.1. Het gebied dat voorwerp is van het Onderzoek als in de Overeenkomst bedoeld, is aangeduid op de Kaart die als bijlage 1 bij de Overeenkomst is gevoegd ("het Onderzoeksgebied").

3. Proces van onderzoek

- 3.1. De Gemeente en SKWF 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 SKWF.
- 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 SKWF 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, schaden 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 3.5 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,

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

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 SKWF 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 met bewoners en belanghebbenden in het ontwikkelingsproces.

5.1. Partijen zullen vergaderen wanneer dit nodig is, zodat de gemeente SKWF op de hoogte kan houden van de ontwikkelingen en het proces en waar nodig informatie kan uitwisselen.

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 SKWF worden betaald door SKWF.

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

125



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



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

Datum: 21-9-2022

Stichting Kinderopvang West-Friesland



Door: mevrouw M.J.L. Terpstra-de Hoop
Functie: Bestuurder Stichting Kinderopvang West-Friesland

Datum: 21-9-2023

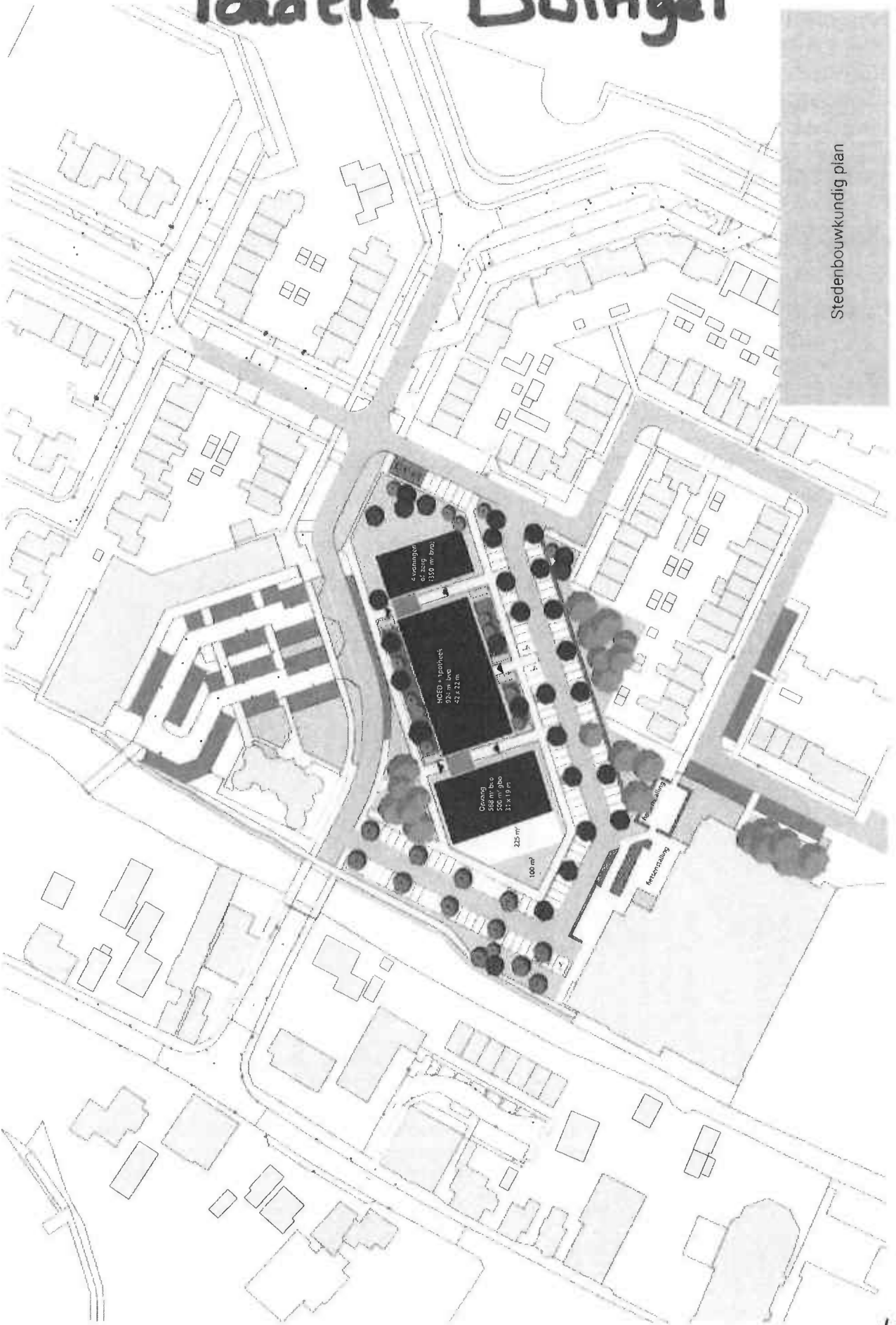
Bijlage: kaart met het onderzoeksgebied

12m 

ISYLAGE 1 INTENTIE-OVERGANG

Locatie Dwingel

konst



Stedenbouwkundig plan

wissing - Stedenbouwkundig plan, Locatie Dwingel in De Goorn KOGGENLAND

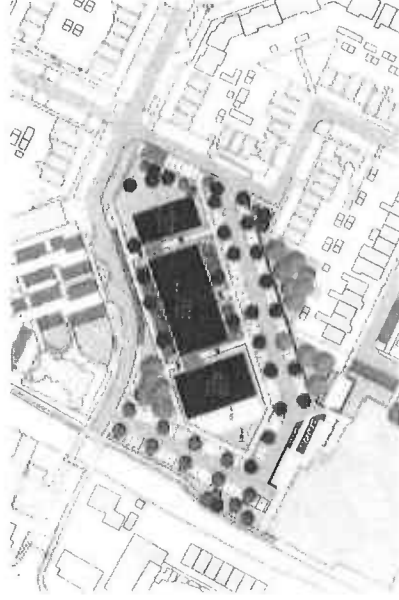
12

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.



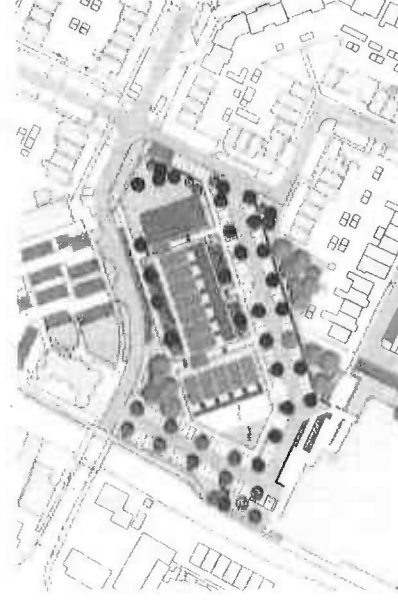
Begane grond:

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



Eerste verdieping:

- 16 appartementen



Tweede verdieping:

- 12 appartementen

