

**INTENTIEOVEREENKOMST ONTWIKKELING BAZAARGEBIED
SPOORZONE BEVERWIJK**

Partijen:

GEMEENTE BEVERWIJK

HEIJMANS VASTGOED B.V.

Paraaf Gemeente

Intentieovereenkomst Bazaargebied Beverwijk Spoorzone tekenversie 13.03.2023

Paraaf Heijmans



INHOUD

1.	Definities	4
2.	Doel	5
3.	Taken en overlegstructuur	5
4.	Het onderzoek en nadere aspecten van de Deelgebiedsvisie	6
5.	Kosten	8
6.	Positie Gemeenteraad en College	8
7.	Onvoorziene omstandigheden	9
8.	Opschortende voorwaarde, Inwerkingtreding en looptijd van de Overeenkomst	9
9.	Openbaarmaking	10
10.	Geschillenregeling	10

INTENTIEOVEREENKOMST

PARTIJEN:

- I. de gemeente Beverwijk, waarvan de zetel is gevestigd te Beverwijk, ten deze krachtens artikel 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer A. Bal, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 21 maart 2023, met kenmerk D-093430, hierna: **"de gemeente"**
- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rosmalen, mede kantoorhoudende te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, aan de Taurusavenue 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16086625, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens volmacht door haar directeur E. Fleers, hierna: **"Heijmans"**

Partijen worden hierna gezamenlijk ook genoemd: **"Partijen"**.

Overwegingen:

- A. De Gemeenteraad van Beverwijk heeft in haar vergadering van 8 april 2021 besloten het gebiedsprogramma Spoorzone te starten, dat de ambitie heeft in de Spoorzone een stoer, duurzaam en prettig leefbaar gebied te realiseren, waar gewoond en gewerkt wordt, met voldoende voorzieningen en dat onlosmakelijk deel uitmaakt van het centrum van Beverwijk; de Gemeenteraad heeft daarbij de Verkenning Spoorzone Beverwijk (d.d. december 2020) als een goede basis voor verder planvorming bestempeld;
- B. dat de Gemeenteraad op 3 februari 2022 de 'Ontwikkelstrategie Spoorzone Beverwijk' op hoofdlijnen heeft vastgesteld als een goede basis voor het handelen van het College ten behoeve van het verwezenlijken van de door de raad vastgestelde ambitie en doelstellingen van het gebiedsprogramma Spoorzone.
- C. dat het College de Gemeenteraad heeft toegezegd dat voordat met de planvorming van een nieuw deelgebied, zoals het Bazaarterrein, kan worden gestart de raad daarover een positief besluit zal dienen te nemen. Onderdeel van dit besluit zal onder meer zijn de goedkeuring op het benodigde krediet voor de ambtelijke inzet.

Paraaf Gemeente

Intentieovereenkomst Bazaargebied Beverwijk Spoorzone tekenversie 13.03.2023

Paraaf Heijmans



- D. dat de Provinciale Staten op 19 december 2022 de Nota Zeehavens Noord-Holland hebben vastgesteld en dat daarin is aangegeven dat de Provincie ten aanzien van het project Spoorzone een zorgvuldige afweging wenst te maken onder welke condities, en zo ja wanneer, transformatie van (delen van) de deelgebieden Parallelweg en het Bazaarterrein mogelijk zijn. Daarbij is het uitgangspunt dat transformatie van deze gebieden niet ten koste mag gaan van het economisch functioneren van de haven en dat de gezonde leefomgeving gegarandeerd is.
- E. Marktvast B.V. en Bazaar Holding B.V. hebben delen van de gronden in plandeelgebieden 5-a, 5-b en 5-c zoals aangegeven in de Verkenning Spoorzone Beverwijk in eigendom, en een beperkt deel in erfpacht. Zij hebben op 11 november 2022 met Heijmans een intentieovereenkomst gesloten, op basis waarvan Heijmans onder voorwaarden – o.m. gericht op het behoud van voldoende mogelijkheden voor de bedrijfsvoering van De Bazaar - die gronden kan verwerven met het oog op herontwikkeling ervan.
- F. Partijen hebben belangstelling om te verkennen of door middel van een andere configuratie van de activiteiten van de Bazaar ruimte kan worden gecreëerd voor additionele functies zoals woningbouw, voorzieningen en overige bedrijfsmatige/commerciële ontwikkelingen, passend bij de door de gemeenteraad vastgestelde ambitie en doelstellingen voor de Spoorzone.
- G. In opdracht van Heijmans heeft Urhahn een verkenning opgesteld voor een toekomstige ontwikkeling van het Bazaarterrein.
- H. Partijen wensen daarover met elkaar overleg te voeren om te verkennen of deze ambities met elkaar in overeenstemming kunnen worden gebracht, zodat een basis ontstaat voor verdere planvorming over en weer.

Partijen zijn - onder de in artikel 8, lid 1 genoemde opschortende voorwaarde – het volgende overeengekomen:

1. Definities

In deze Overeenkomst verstaan Partijen onder:

- 1.1. Deelplangebied het gebied waarin de gronden van de Bazaar zijn gelegen, dat op bijlage 1 bij deze Overeenkomst is aangegeven;
- 1.2. Deelgebiedsvisie: een gebiedsvisie voor het Deelplangebied, zoals nader omschreven in artikel 4.2;
- 1.3. Overeenkomst: deze intentieovereenkomst.

2. Doel

- 2.1. Partijen beogen met deze Overeenkomst afspraken te maken over de verkenning van een ontwikkeling van het Deelplangebied, in het kader waarvan zij overleg zullen voeren om voor het Deelplangebied te komen (1) tot een gezamenlijk gedragen Deelgebiedsvisie met ruimtelijke uitspraken over o.m. het bouwprogramma, ontsluiting, hoogtes, welke de goedkeuring heeft van het College van Burgemeester en Wethouders en Heijmans en de instemming van de Bazaar Holding B.V. en Marktvast B.V., en (2) tot een vervolgovereenkomst. Zij beogen in de vervolgovereenkomst afspraken te maken over welke partij voor welke planproducten zorgdraagt, welke planning daarvoor wordt aangehouden, wie de kosten van een en ander draagt en hoe het vervolgproces er uit komt te zien, dat uiteindelijk moet leiden tot een ontwerp-Omgevingsplan en een anterieure overeenkomst voor het Deelplangebied.
- 2.2. Indien Partijen erin slagen om een gezamenlijk gedragen Deelgebiedsvisie op te stellen – waarbij het de verantwoordelijkheid van Heijmans is dat deze ook gedragen wordt door de Bazaar Holding B.V. en Marktvast B.V. – en deze de goedkeuring heeft van het College van Burgemeester en Wethouders zal deze vervolgens ter instemming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Partijen voorzien dat zij de vervolgovereenkomst sluiten, zo spoedig mogelijk nadat de Gemeenteraad met de Deelgebiedsvisie heeft ingestemd en zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.

3. Taken/Overlegstructuur

- 3.1. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijkerwijs mogelijke te doen om het in artikel 2 omschreven doel te verwezenlijken en daartoe efficiënt met elkaar samen te werken en te goeder trouw te handelen.
- 3.2. Partijen onderkennen het belang van wederzijdse regelmatige betrokkenheid en informatie-uitwisseling in het kader van de Overeenkomst, en zullen bij de uitvoering van de Overeenkomst samenwerken in de vorm van een projectorganisatie met vaste gesprekspartners. De projectorganisatie bestaat uit de projectgroep en de stuurgroep.
- 3.3. De projectgroep heeft tot taak informatie uit te wisselen en input te leveren die Heijmans nodig heeft voor het vervaardigen van een door beide Partijen gedragen voorstel voor een Deelgebiedsvisie zoals omschreven in artikel 4.2, met elkaar te overleggen en om elkaar te informeren en te adviseren over alle zaken die van belang zijn voor het opstellen van de Deelgebiedsvisie. De projectgroep komt tweewekelijks bijeen te beginnen na inwerkingtreding van deze overeenkomst. Van iedere vergadering van de projectgroep zal door de gemeente een verslag worden gemaakt, welke in de volgende vergadering door Partijen gezamenlijk zal worden vastgesteld.
- 3.4. De projectgroep is als volgt samengesteld:

Paraaf Gemeente

Paraaf Heijmans

Namens de gemeente: de programmamanager, de projectleider,

Namens Heijmans: de commercieel regiomanager, de gebiedsontwikkelaar.

Eens per maand is er gelegenheid voor de projectgroep om deelproducten te toetsen in de gemeentelijke werkgroep Spoorzone, waarin de relevante gemeentelijke vakdisciplines zijn vertegenwoordigd.

- 3.5. De stuurgroep heeft tot taak het zoveel mogelijk beslechten van eventuele verschillen van inzicht tussen de leden van de projectgroep. De stuurgroep komt bijeen als (een van de leden van) de projectgroep daar om verzoekt.

- 3.6. De stuurgroep is als volgt samengesteld:

Namens de gemeente:

de ambtelijk opdrachtgever/lid van het Strategisch Management Team belast met de ontwikkeling van de Spoorzone

Namens Heijmans:

de directeur.

Zij kunnen zich laten bijstaan, indien benodigd.

4. Het onderzoek en nadere aspecten van de Deelgebiedsvisie

- 4.1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst onderzoeken Partijen de mogelijkheden en voorwaarden waaronder het Deelplangebied kan worden ontwikkeld en zorgen zij ervoor dat de resultaten daarvan worden verwerkt in een Deelgebiedsvisie. Deze Deelgebiedsvisie is onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.

- 4.2. Het haalbaarheidsonderzoek zal bestaan uit:

4.2.1. De Deelgebiedsvisie met daarin de navolgende onderdelen:

- a) De inbedding van het Bazaargebied in de Spoorzone en Beverwijk als geheel;
- b) De relevante planologische regelgeving voor het Deelplangebied, en de (planologische) procedures die moeten worden gevolgd ten

Paraaf Gemeente

Intentieovereenkomst Bazaargebied Beverwijk Spoorzone tekenversie 13.03.2023

Paraaf Heijmans



behoefte van de realisering van de beoogde ontwikkelingen in het Deelplangebied;

- c) Beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder begrepen:
 - 1. Configuratie van de Bazaar in het Deelplangebied en de bereikbaarheid daarvan;
 - 2. Toekomstig (bebouwings)programma van het Deelplangebied, met vermelding van woning categorieën en typologieën, en van eventuele andere functies en voorzieningen, alsmede de percentages wonen/ werken/ overige functies en voorzieningen;
 - 3. Kwaliteitsaspecten en bouwhoogten;
 - 4. Omschrijving van randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkeling en realisering van het Deelplangebied;
 - 5. Omschrijving en verkenning van gewenste maatregelen in de openbare ruimte.
- d) Woningdifferentiatie, met inachtneming van gemeentelijk beleid en van eventuele komende landelijke wetgeving op dit gebied;
- e) Ontsluiting van het Deelplangebied en verkeersveiligheid, bereikbaarheid van het Deelplangebied per auto en openbaar vervoer, fiets- en wandelroutes;
- f) De fasering;
- g) Inventarisatie van knelpunten binnen het deelplangebied, o.a. de bereidwilligheid van andere eigenaren binnen het Deelplangebied om tot verkoop en/of transformatie over te gaan, de aanwezigheid van kabels en leidingen, (beperkt) zakelijke rechten en/of andere rechten van derden, archeologische aspecten, bodem- en/of asbestverontreinigingen etc.;
- h) Akoestische maatregelen in verband met nabijgelegen snelwegen en spoor;
- i) Parkeren;

4.2.2. Een financiële haalbaarheidsanalyse, en

4.2.3. Afstemming van de beoogde juridische structuur van de vervolgovereenkomst en eventuele daarop volgende overeenkomsten en afspraken.

5. Kosten

- 5.1. De gemeentelijke VTA-kosten gedurende de looptijd van deze Overeenkomst worden geraamd op € 7.000,-- (zegge: zevenduizend per maand. Heijmans vergoedt deze kosten aan de Gemeente vanaf de eerste van de maand waarin deze overeenkomst in werking treedt tot uiterlijk de maand december 2023 (derhalve, uitgaande van inwerkingtreding in mei 2023, maximaal € 49.000,--). Betaling vindt plaats binnen veertien dagen na het ontvangen van de maandelijkse factuur. Heijmans zal deze kosten vermeerderd met eventueel daarover verschuldigde BTW voldoen door rechtstreekse overmaking op rekeningnummer NL11BNGH0285001094 bij de Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag, ten gunste van de 'Gemeente Beverwijk' onder vermelding van "GBN 383010001".
- 5.2. Indien in het vervolg op deze overeenkomst of een daarna te sluiten vervolgovereenkomst een anterieure overeenkomst tot stand komt, zal de betaalde VTA-bijdrage worden betrokken bij het bepalen van de te verhalen plankosten.
- 5.3. Heijmans draagt de eigen kosten alsmede de kosten van door Partijen in onderling overleg ingeschakelde derde(n) voortvloeiende of verband houdende met deze Overeenkomst.
- 5.4. Partijen zullen onderzoeken of er subsidies zijn te verkrijgen ter dekking van de gemeentelijke VTA-kosten als bedoeld in lid 1. Door de gemeente verkregen subsidies zullen in mindering strekken op de betalingsverplichting van Heijmans op grond van dit artikel.

6. Positie Gemeenteraad en College

- 6.1. Tot deze Overeenkomst is besloten door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente. Noch deze Overeenkomst noch het feit dat deze is aangegaan onder de opschortende voorwaarde van besluitvorming in de Gemeenteraad kan leiden tot een verplichting van de Gemeenteraad van de gemeente aan gronden een bestemming te geven die de Gemeenteraad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zou achten.
- 6.2. De eventueel in vervolg op deze Overeenkomst tot stand te brengen vervolgovereenkomst behoeft de uitdrukkelijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders, zonder welke geen, dus ook geen voorwaardelijke, vervolgovereenkomst tot stand komt.
- 6.3. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente, dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, levert nimmer een tekortkoming op van de gemeente bij de uitvoering van de onderhavige Overeenkomst.

Paraaf Gemeente

Intentieovereenkomst Bazaargebied Beverwijk Spoorzone tekenversie 13.03.2023

Paraaf Heijmans



7. Onvoorziene omstandigheden

- 7.1. Partijen treden met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet mag worden verwacht. Zij zullen in goed overleg bezien voor wiens rekening of risico de onvoorziene omstandigheden behoren te komen en zullen zonodig deze Overeenkomst daaraan aanpassen.

8. Opschortende voorwaarde, Inwerkingtreding en looptijd van de Overeenkomst

- 8.1. Deze Overeenkomst is aangegaan onder de tot aan de vervulling opschortende voorwaarde dat de Gemeenteraad van Beverwijk uiterlijk 16 juni 2023 een besluit neemt als bedoeld in de considerans onder C en de gemeente Heijmans daar schriftelijk over heeft geïnformeerd. Indien deze voorwaarde niet uiterlijk 16 juni 2023 is vervuld, komt in het geheel geen overeenkomst meer tot stand.
- 8.2. Deze Overeenkomst treedt in werking op de dag waarop de opschortende voorwaarde is vervuld en eindigt uiterlijk van rechtswege op 16 december 2023, tenzij Partijen schriftelijk vastleggen dat - en met welke periode - de looptijd van de Overeenkomst wordt verlengd.
- 8.3. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst blijkt dat:
- 8.3.1. De samenwerking tussen Heijmans enerzijds en Marktvast B.V. en Bazaar Holding B.V. anderzijds om welke reden ook eindigt;
 - 8.3.2. Partijen geen overeenstemming (zullen) bereiken omtrent een gezamenlijk gedragen Deelgebiedsvisie met goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders; of
 - 8.3.3. De gemeenteraad niet instemt met de door het College van Burgemeester en Wethouders goedgekeurde Deelgebiedsvisie;
 - 8.3.4. Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over een vervolgovereenkomst,
- dan eindigen alle hieruit voortvloeiende rechten en verplichtingen van Partijen - met uitzondering van het bepaalde in dit artikel, artikel 9 en artikel 10 - zonder dat Partijen tegenover elkaar aansprakelijk zijn voor de door hen ter zake van deze Overeenkomst geleden schade of gemaakte kosten. Termijnen die nog niet opeisbaar zijn op basis van artikel 5 zullen niet verschuldigd zijn in geval van tussentijdse beëindiging. Hetgeen Heijmans op dat moment heeft voldaan of verschuldigd is geworden uit hoofde van artikel 5 blijft verschuldigd.

9. Openbaarmaking

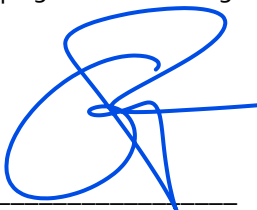
- 9.1. Het staat elk van de partijen vrij om de inhoud van deze Overeenkomst zonder voorafgaande toestemming van de wederpartij openbaar te maken.
- 9.2. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van deze overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie, die relevant is in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt, een en ander met in achtneming van de Wet openbaarheid van bestuur.
- 9.3. Heijmans behoudt de intellectuele eigendomsrechten die zij kan doen gelden op de door haar of in haar opdracht ter uitvoering van deze Overeenkomst vervaardigde planproducten en documenten.

10. Geschillenregeling

Partijen verplichten zich om, indien geschillen ontstaan over de uitleg dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen minnelijk te beslechten. Indien Partijen niet binnen 3 (drie) maanden overeenstemming bereiken, dan zal elk van Partijen vrijstaan om het geschil ter beslechting voor te leggen aan de rechtbank Noord-Holland.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Beverwijk op 13 maart 2023.

A. Bal



E. Fleers

Bijlage 1: Begrenzing Deelplangebied