advies aan b&w

GEMEENTE WEERT

Sector	: Ruimte		Openbaar: ☑
Afdeling	: Projectontwikkeling		Niet openbaar: ☐
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:		Kabinet: ☐
Behandelend medewerk(st)er	: Susanne Eurlings	Tel.: (0495) 57 53 32	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel		Nummer B&W-advies: BW-008009

ONDERWERP

Intentieovereenkomst levensloopgeschikte woningen Taphoevelocatie, Julianastraat te Stramproy

ADVIES

Instemmen met het voorstel om:
1. Een intentieovereenkomst te sluiten voor de realisatie van levensloopgeschikte woningen op de Taphoevelocatie te Stramproy.
2. Mandateren van mevrouw M.J.M. Meertens, directeur van de sector Ruimte, voor het ondertekenen van de intentieovereenkomst.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
Niet van toepassing

Algemeen:
Dhr. Kwaspen heeft enkele maanden geleden de gemeente Weert benaderd om 5 levensloopgeschikte woningen te realiseren op de Taphoevelocatie aan de Julianastraat in Stramproy. Het project wordt uitgevoerd op basis van coöperatief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De heer Kwaspen treedt hierbij op als ontwikkelaar van het CPO. Voor de ontwikkeling van deze levensloopgeschikte woningen is in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Weert een programma van eisen en een verkavelingsplan opgesteld. Een nadere studie voor de (financiële) haalbaarheid dient nog plaats te vinden.

		S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
Weert, 8 januari 2015 De directeur,			akkoord					
			bespreken					
		Behandeling uiterlijk in college van 20 januari 2015						

In te vullen door het B&W secretariaat:

☐ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

☐ A-stuk
☐ B-stuk
☐ C-stuk

Beslissing d.d.: Akkoord met advies 20 JAN. 2015 Nummer: 3

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Argumenten:
Ten aanzien van het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek wordt er samengewerkt tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Hiervoor wordt een intentieovereenkomst gesloten. Het doel van deze intentieovereenkomst is om door middel van een haalbaarheidsonderzoek te bepalen of en zo ja welke samenwerkingsvorm tussen partijen het meest gewenst en haalbaar is. Bij een positief resultaat worden de te maken afspraken in een vervolgfase vastgelegd in een te sluiten samenwerkings- of realiseringsovereenkomst.

Kanttekeningen:
Tijdens de duur van deze overeenkomst zullen partijen zich onthouden van contacten en onderhandelingen met derden over het plan.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Niet van toepassing

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:
Voor het project is een grondexploitatie opgesteld met nummer G997001. De locatie is belast met een restboekwaarde van € 151.938,-. Gedurende de periode waarbinnen de haalbaarheid moet worden aangetoond, dragen partijen de eigen interne kosten en de kosten van eventuele derden inclusief de kosten van de onderzoeken.
In het woningbouwprogramma zijn op deze locatie 10 woningen gepland. Wanneer uit de haalbaarheidsstudie een positief resultaat volgt en de grond verkocht wordt voor de realisatie van vijf levensgeschikte woningen, kunnen vijf woningen uit het contingent worden geschrapt. Dit betekent dat op een andere locatie, bijvoorbeeld Laarveld, vijf woningen minder hoeven te worden afgewaardeerd.

Beschikbaar bedrag:
Niet van toepassing

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:
- Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Dhr. G. Kwaspen, ontwikkelaar

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:
- Brief

Nadere specificatie:

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:
- Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:
Orte Hermus, Planeconoom van de afdeling Projectontwikkeling
Marianne Arts, Beleidsadviseur omgevingsbeleid volkshuisvesting van de afdeling Ruimtelijk Beleid
Selma Van Mensvoort, Stedenbouwkundige van de afdeling Ruimtelijk Beleid

Extern:
Dhr. G. Kwaspen

BIJLAGEN

Openbaar:
Intentieovereenkomst Taphoeve

Niet-openbaar:
Niet van toepassing

GEMEENTE WEERT

INTENTIEOVEREENKOMST

Intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspen Woningbouw bv om te komen tot een realisatie overeenkomst voor de ontwikkeling van levensloopgeschikte woningen op de locatie Taphoeve aan de Julianastraat 24 in Stramproy.

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. drs. M.J.M. Meertens, directeur van de sector Ruimte, verder te noemen: "de gemeente" enerzijds;

en anderzijds Kwaspen Woningbouw bv gevestigd aan de Hoppertstraat 13 te Stramproy ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. G. Kwaspen MSc verder te noemen "de ontwikkelaar"

hierna gezamenlijk te noemen: "de partijen";

In aanmerking nemende

1. Dat partijen graag afspraken willen maken over de toekomstige samenwerking voor de ontwikkeling en realisatie van levensloopgeschikte patiowoningen op de locatie Taphoeve aan de Julianastraat 24 te Stramproy, zoals in rode omlijning op bijgevoegde situatietekening is aangegeven **(Bijlage A);**

2. dat partijen daarom een haalbaarheidsonderzoek willen uitvoeren om te bepalen of een plan voor dit gebied planologisch, ruimtelijk, economisch en juridisch uitvoerbaar is;

3. dat partijen daartoe afspraken willen vastleggen in een intentieovereenkomst;

4. dat verlening van goedkeuring door burgemeester en wethouders geen prejudiciële werking heeft ten aanzien van de mogelijke totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst of realiseringsovereenkomst; alvorens een mogelijke samenwerkingsovereenkomst of realiseringsovereenkomst met de gemeente tot stand komt is opnieuw goedkeuring door burgemeester en wethouders noodzakelijk.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Doel en strekking van de overeenkomst
Het doel van deze intentieovereenkomst is om door middel van een haalbaarheidsonderzoek te bepalen of en zo ja welke samenwerkingsvorm tussen partijen het meest gewenst en haalbaar is. De te maken afspraken zullen worden vastgelegd in een te sluiten samenwerkings- of realiseringsovereenkomst.

Artikel 2: Positie ten opzichte van derden
Tijdens de duur van deze overeenkomst zullen partijen zich onthouden van contacten en onderhandelingen met derden. Partijen zullen zich voorts onthouden van definitieve overeenkomsten met derden, voor zover dit onderwerpen betreft, die strijdigheid kunnen

GK

opleveren met deze intentieovereenkomst, tenzij hiertoe door partijen in gezamenlijkheid anders wordt besloten.

Artikel 3: Plan en programma van eisen

1. De ontwikkelaar heeft het voornemen om grondgebonden levensloopgeschikte woningen in het koopsegment te realiseren, zoals globaal aangegeven in bijlage B.
2. Voor de uitwerking van het woningbouwprogramma is het vigerend bestemmingsplan Altweerterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy van toepassing. De voorschriften van dit bestemmingsplan en het gemeentelijke beleid voor de woningbouwontwikkeling zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 4: Haalbaarheidsstudie

Door en voor rekening van de ontwikkelaar dienen in het kader van de haalbaarheidstudie in ieder geval de volgende plandocumenten te worden opgesteld:

1. stedenbouwkundig plan met daarin aangegeven de principes voor ontsluiting, verkaveling, beeldkwaliteit en inrichting;
2. planning;
3. grond- en bouwexploitatie.

Artikel 5: Organisatie

1. De gemeente en de ontwikkelaar stellen een projectoverleg in teneinde afstemming en voortgang te bespreken. Deelnemers aan dit projectoverleg zijn de vertegenwoordiger van de gemeente en de projectleider van en/of namens de ontwikkelaar. De gemeente en de ontwikkelaar zullen indien nodig op ad hoc basis extra deelnemers aan het projectoverleg laten deelnemen. Dit projectoverleg wordt voorgezeten en genotuleerd door of namens de gemeente. Besluitvorming vindt voor partijen afzonderlijk plaats via de daarvoor bij partijen geldende procedures.
2. Bij de gemeente is mevr. S. Eurlings projectleider en aanspreekpunt voor dit project en bij de ontwikkelaar is dhr. G. Kwaspen verantwoordelijk en aanspreekpunt voor dit project, dan wel de persoon die hij daarvoor heeft aangewezen.

Artikel 6: Informatie en communicatie

Partijen zullen informatie aan elkaar beschikbaar stellen en ervaringen uitwisselen die nodig zijn voor de uitvoering van deze intentieovereenkomst.
De externe communicatie (naar belanghebbenden en omwonenden) vindt na gezamenlijk overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente plaats. De ontwikkelaar en de gemeente beslissen gezamenlijk over de wijze en frequentie van externe communicatie. De gemeente is de eerste contactpersoon voor bewoners en belanghebbenden en de gemeente en de ontwikkelaar houden elkaar op de hoogte over vragen en opmerkingen van derden die verband houden met de planontwikkeling.

Artikel 7: Toetsing van het haalbaarheidsonderzoek

De toetsing van het haalbaarheidsonderzoek zal door partijen plaatsvinden op basis van planologische, ruimtelijke, economische en juridische criteria.

Artikel 8: Besluitvorming en tijdsbepaling

1. Binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de datum van goedkeuring van deze overeenkomst door burgemeester en wethouders moeten partijen kenbaar maken of het project al dan niet haalbaar wordt geacht en/of een vervolgovereenkomst wordt gesloten.

GK

2. De termijn van drie maanden kan verlengd worden indien partijen daartoe in gezamenlijk overleg besluiten. In dat geval wordt de tijdsduur van deze verlenging tussen partijen schriftelijk vastgelegd.

Artikel 9: Financiële gevolgen

1. Gedurende de fase van de intentieovereenkomst dragen partijen de eigen interne kosten en de kosten van eventuele derden inclusief de kosten van de onderzoeken. Alvorens een partij overgaat tot opdrachtverlening aan een derde zal de andere partij hierin gekend worden.
2. Indien niet tot het aangaan van een samenwerkings- of realiseringsovereenkomst wordt besloten, draagt iedere partij zijn eigen kosten.

Artikel 10: Einde intentieovereenkomst

1. Deze intentieovereenkomst eindigt indien:
   - de termijn van drie maanden zoals genoemd in artikel 8 lid 1 verstreken is zonder het in dat artikel beoogde resultaat is bereikt.
   - een van de partijen binnen de in artikel 8 lid 1 genoemde termijn na onderzoek concludeert dat het plan niet haalbaar is; beëindiging vindt dan plaats door middel van schriftelijke opzegging.
   - een samenwerkingsovereenkomst of realiseringsovereenkomst is opgesteld en ondertekend door beide partijen.
   - partijen het binnen zes weken na beëindiging van de in artikel 8 lid 1 genoemde termijn niet eens zijn over de inhoud van de samenwerkings- of realisatieovereenkomst.
2. binnen de daarvoor gestelde termijn uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat het vastgestelde voorlopige programma van eisen niet haalbaar is; in dat geval wordt door partijen onderzocht of een bijstelling van het voorlopige programma van eisen verantwoord is; als de gemeente concludeert dat het voorlopige programma van eisen zodanig moet worden bijgesteld dat dit leidt tot een onevenredige aantasting van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied, dan delen burgemeester en wethouders dit schriftelijk, met opgave van redenen, binnen vier weken na de in artikel 8 lid 1 genoemde termijn, aan de ontwikkelaar mede, en eindigt deze intentieovereenkomst. Partijen kunnen aan de beëindiging van de intentieovereenkomst geen recht ontlenen op vergoeding in welke vorm dan ook.

Artikel 11: Ontbinding van de intentieovereenkomst

De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden:

- in geval de ontwikkelaar in staat van faillissement raakt, surcéance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;
- in geval de ontwikkelaar zonder daarvoor de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben gekregen, zijn contractpositie, in welke vorm dan ook, overdraagt.

Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal de ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 12: Slotbepalingen

<u>Overdraagbaarheid van de rechten:</u>

De rechten en plichten van de ontwikkelaar in welke vorm dan ook zijn niet overdraagbaar aan derden zonder dat de schriftelijke instemming van de gemeente is verkregen. De gemeente kan aan een dergelijke overdracht voorwaarden verbinden. Aan de goedkeuring zullen in elk geval als voorwaarden worden gesteld dat alle verplichtingen van de overdragende partij overgaan op de partij die overgedragen krijgt en dat geen vertragingen optreden.

GK

Geschillen:
Indien tussen partijen in verband met deze intentieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten een geschil mocht ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen partijen ernaar streven dit in goed overleg op te lossen.
Indien door partijen geen oplossing wordt gevonden voor het gerezen geschil, kan het geschil aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde Nederlandse rechter.

Bijlage:
Als bijlage behoort bij deze verklaring de hieronder genoemde en als zodanig gewaarmerkte stukken:

A. situatietekening.
B. Programma van eisen Taphoeve

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Weert op 9-1-2015

Gemeente Weert
De directeur van de sector Ruimte

mevr. drs. M.J.M. Meertens

De ontwikkelaar / investeerder,

Dhr. G. Kwaspen MSc

GK

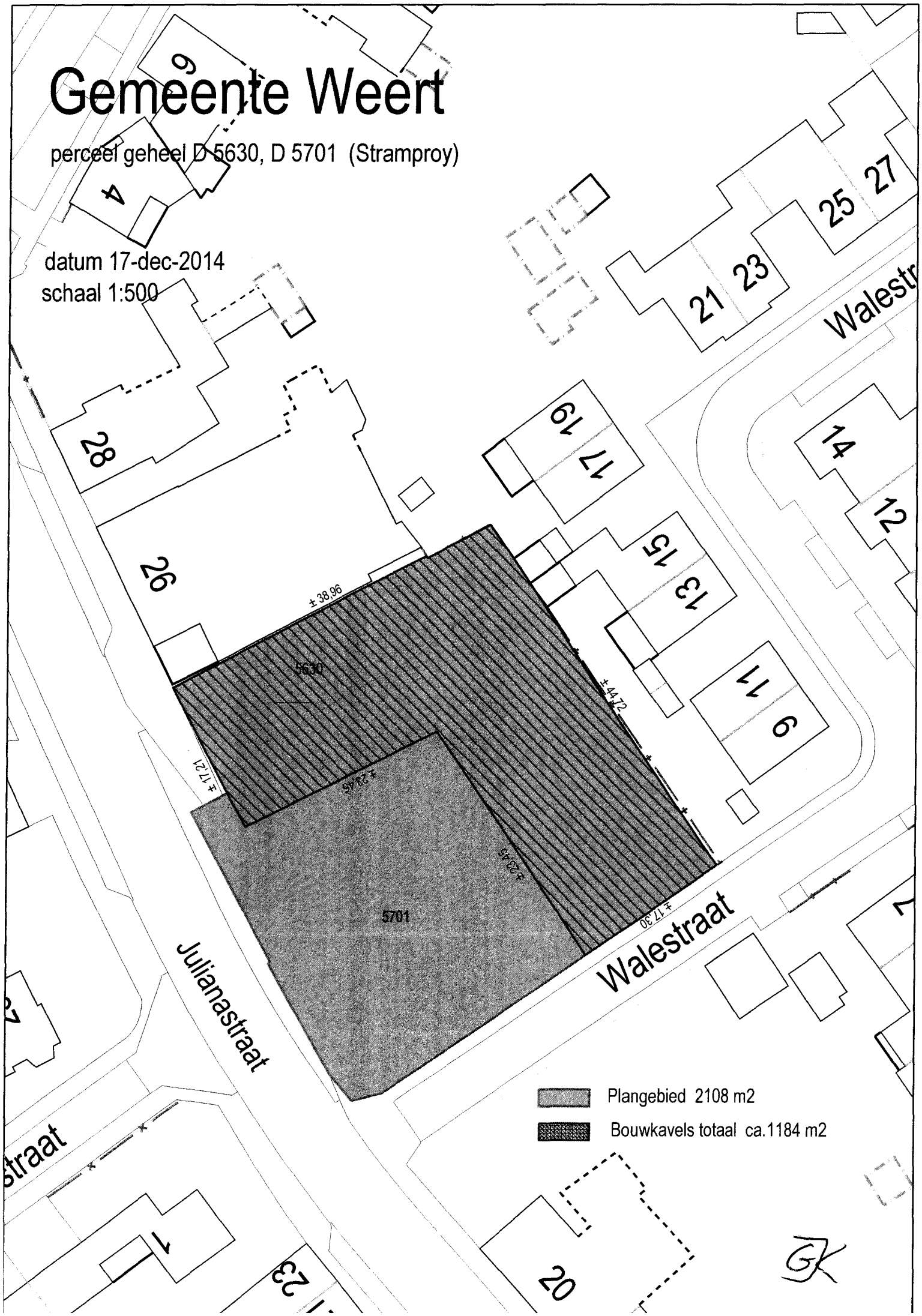
Bijlage A: Situatietekening

GK

Gemeente Weert

perceel geheel D 5630, D 5701 (Stramproy)

datum 17-dec-2014
schaal 1:500



Bijlage B: Programma van eisen Taphoeve

GK

Programma van Eisen

Project: Taphoeve, levensloopgeschikte woningen Stramproy
Locatie: Julianalaan 24 Stramproy
Datum: 8-1-2015
Versie: 2

1. Programma

- Ontwikkeling moet binnen vigerend bestemmingsplan Altweerterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy passen. Of bestemmingsplan moet aan te passen zijn.
- Geen achterkanten richting wegen.
- Gebouw(en) met kapconstructie
- Parkeernorm betreft 2 parkeerplaatsen per woning
- Kwalitatief hoogwaardig invulling.
- Totaal plangebied (2 kadastrale percelen) dient invulling te krijgen.

2. Grondkosten

- Er dient minimaal 1250 m2 verkocht te worden op basis van de grondprijs conform het grondprijsbeleid 2015 van de gemeente Weert
- De ontwikkeling dient de (rest)boekwaarde en de kosten bouw- en woonrijp maken volledig plangebied te dekken.
- Grondprijs betreft volgens gemeentelijk grondprijsbeleid € 205,- per m2 incl. BTW.
- Grondprijs blijft in 2015 gelijk.
- Notariële en kadastrale kosten zijn voor rekening van ontwikkelaar/koper.

3. Verplichtingen

- Geen rechtstreekse aansluiting van gebouw gebonden riool op hoofdriool Julianalaan of Walenstraat.
- Infiltratie van hemelwater afkomstig van dakoppervlak op eigen terrein. Wanneer dit niet mogelijk, dienen de woningen een infiltratievoorziening te krijgen in het openbaar gebied. De kosten hiervan worden doorbelast aan de ontwikkelende partij.
- Om te voldoen aan de parkeernorm dient voor 1 parkeerplaats op gemeentelijke grond een bijdrage geleverd te worden van € 1000,- excl. BTW per woning. Bedrag dient te worden vermeerderd met 21% BTW.
- Invulling openbaar gebied wordt bepaald en uitgevoerd door de gemeente Weert. Hierbij worden bewoners en omwonenden, wanneer deze ten tijde van de planvorming bekend zijn, geïnformeerd.

GK