

# INTENTIE OVEREENKOMST

*Locatie De Heikant*

**30 november 2021**

**Gemeente Gennep  
Parkvisie Holding BV  
Stichting Dichterbij**



## INTENTIEOVEREENKOMST

### De ondergetekenden

1. **De gemeente Gennep**, kantoorhoudende aan de met zetel, Ellen Hoffmannplein 1, 6591 CP Gennep, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer J.M.T. Teunissen, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, hierna verder te noemen: "de Gemeente"

en

2. **De besloten vennootschap Parkvisie Holding B.V.**, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 17205399, statutair en kantoorhoudende te 5611 LH Eindhoven, aan de Elzentlaan 29, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door  
- CRA Woningontwikkeling Groep B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 17117576, statutair en kantoorhoudende te 5611 LH Eindhoven, aan de Elzentlaan 29, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door  
- CRA Vastgoed Holding B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 17184708, statutair en kantoorhoudende te 5611 LH Eindhoven, aan de Elzentlaan 29, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door  
- de heer S. Swinkels, in zijn hoedanigheid als alleen en zelfstandig bevoegd directeur, hierna verder te noemen: "Parkvisie"

en

3. **De Stichting Dichterbij**, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 16079866, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Gennep, 6591 RC, aan de Zwerfheide 2, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.G.H.M. Stallenberg in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurster van de Raad van Bestuur van de Stichting Dichterbij, hierna verder te noemen: "Dichterbij"

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

### **In aanmerking nemende**

- Op 1 juli 2008 is er tussen Partijen een samenwerkingsovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie Heikant (partijen genoegzaam bekend).
- In het licht van de (destijds) beoogde herontwikkeling van de locatie Heikant is er tussen Dichterbij als verkoper en Parkvisie als koper gelijktijdig een koopovereenkomst tot stand gekomen ten behoeve van de verkoop en overdracht van gronden van de locatie Heikant;
- De destijds beoogde herontwikkeling van de locatie Heikant niet tot stand is gekomen. Vanwege voortschrijdende c.q. gewijzigde inzichten en visies Partijen in gesprek zijn gegaan over een herijking/actualisering van (de plannen voor) de herontwikkeling van de locatie Heikant. Op 6 november 2020 hebben Partijen in een stuurgroep van gedachten gewisseld over de vormgeving van de herijking van de herontwikkeling (**bijlage 1**). Partijen voor nu als uitgangspunt nemen dat op de locatie Heikant 170 marktwoningen, ten behoeve van het sociaal en vrij segment, alsook 100 zorgplaatsen ten behoeve van Dichterbij zullen worden ontwikkeld in plaats van de eerder 300 beoogde marktwoningen;
- Doel en strekking van deze intentieovereenkomst is enkel om praktische (werk)afspraken te maken over het te volgen (organisatorische) proces om de vormgeving van een herijking/ actualisering van de samenwerkingsovereenkomst - en daarmee samenhangend de koopovereenkomst tussen Dichterbij en Parkvisie - nader uit te werken. Deze intentieovereenkomst bindt Partijen derhalve uitdrukkelijk niet ten aanzien van inhoudelijke aandachtspunten van de vormgeving van de herijking van de herontwikkeling van de locatie Heikant.

### **Zijn overeengekomen als volgt**

1. Ten behoeve van de vormgeving van een herijking/actualisering van de samenwerkingsovereenkomst – en daarmee samenhangend de koopovereenkomst tussen Dichterbij en Parkvisie - zullen Partijen de volgende aandachtspunten nader gaan verkennen en uitwerken:

a) Programma

Partijen dienen overeenstemming te bereiken over het te realiseren marktprogramma, het te realiseren zorgprogramma alsmede het te realiseren maatschappelijk programma;

b) Stedenbouwkundig plan

De programma's als bedoeld onder a worden verwerkt in een stedenbouwkundig plan. Uit het stedenbouwkundig plan blijken tevens de landschappelijke, infrastructurele en overige relevante aspecten;

c) Grondwaardebepaling

Op basis van de genoemde programma's als bedoeld onder a en het stedenbouwkundig plan als bedoeld onder b wordt de grondwaarde bepaald waarover Dichterbij en Parkvisie overeenstemming dienen te bereiken.

2. Indien en voor zover Partijen overeenstemming weten te bereiken over het bepaalde onder 1 zal er vervolgens door Partijen een nieuwe/herijkte samenwerkingsovereenkomst worden gesloten waarin de kaders worden weergegeven waarbinnen de nieuw beoogde herontwikkeling van de locatie Heikant zal gaan plaatsvinden. Onderdeel van de nieuw te sluiten samenwerkingsovereenkomst betreft een exploitatievergoeding aan de Gemeente. Naar aanleiding van het stuurgroep overleg van 6 november 2020 gaan partijen uit van een exploitatievergoeding van EUR 1.035.000,- ( zie bijlage 1). Dit laat onverlet dat Partijen nog integrale overeenstemming dienen te bereiken over een nieuw te sluiten samenwerkingsovereenkomst en eventueel aansluitende anterieure overeenkomsten, waarin de gemeente verplicht is om kostenverhaal toe te passen op grond van de Wro.
3. Dichterbij en Parkvisie zullen in het licht van een nieuw te sluiten samenwerkingsovereenkomst alsdan eveneens een nieuwe/herijkte koopovereenkomst sluiten ten behoeve van verkoop en overdracht van de gronden van de locatie Heikant.

4. Op basis van het stedenbouwkundig plan als bedoeld onder 1b wordt door de gemeente en Parkvisie gestart met het opstellen van het concept ontwerp bestemmingsplan en het actualiseren van de onderzoeken.
5. Partijen spannen zich maximaal in om bovenstaande punten 1 tot en met 4 af te ronden binnen het tijds kader zoals dat blijkt uit bijgevoegde planning op hoofdthema's (**bijlage 2**).  
Om een eventuele start bouw van (een gedeelte van) de zorgplaatsen op of omstreeks november 2022 mogelijk te maken zal het in de planning opgenomen hoofdthema "Uitgebreide procedure WABO voor het zorgprogramma" binnen 6 weken na ondertekening van deze intentieovereenkomst nader uitgewerkt worden, waarbij ook de mogelijkheid aanwezig is dat partijen tot de conclusie komen dat het volgen van een dergelijke WABO-procedure geen reële optie is.
6. Voor alle duidelijkheid: Het aangaan van deze intentieovereenkomst zegt niets over besluitvorming van één der Partijen met betrekking tot de punten 1 tot en met 4. Ten aanzien van deze punten blijft bij iedere partij de vrijheid in besluitvorming gelden, dit met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid.
7. Partijen spannen zich in om uiterlijk in week 17 van 2022 interne besluitvorming te hebben afgerond.
8. Partijen zijn zich er volledig van bewust van het feit dat Dichterbij, nadat de interne besluitvorming door Partijen is afgerond, goedkeuring dient te verkrijgen van het College Sanering Zorginstellingen (CSZ) voor de verkoop en overdracht van de gronden van de locatie Heikant aan Parkvisie. De beoogde herontwikkeling is daarmee mede afhankelijk van onherroepelijk goedkeuring van het CSZ.
9. Partijen dragen ieder hun eigen kosten, tenzij anders schriftelijk wordt overeengekomen.

- ondertekening op volgende pagina -

## Ondertekening

Aldus overeengekomen en ondertekend in drievoud.

Plaats:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Datum:

De Gemeente

Parkvisie

Dichterbij

\_\_\_\_\_  
de heer J.M.T. Teunissen

\_\_\_\_\_  
de heer S. Swinkels

\_\_\_\_\_  
mevrouw  
C.G.H.M. Stallenberg

Bijlagen:

1. Stuurgroep verslag d.d. 6 november 2020.
2. Planning op hoofdthema's.

Aan : CRA en Dichterbij  
Van : Gemeente Gennep  
CC :  
Datum : 6 november 2020 9.00uur  
  
Onderwerp : Ontwikkeling de Heikant

---

### **Aanwezig (via Teams)**

Cecile Stallenberg (Dichterbij)  
Eric van Boekel (Dichterbij)  
Peter Hardy (Dichterbij)  
Stefan Swinkels (CRA)  
Yannick van Putte (CRA)  
Rob Peperzak (wethouder gemeente Gennep)  
Erik van Pruissen (gemeente Gennep)

### **Verslag**

Er is een agenda gemaakt die de deelnemers vooraf toegezonden hebben gekregen. Op verzoek van Erik worden agendapunt 2 en 3 omgewisseld. Hierdoor wordt de 1 mio exploitatiebijdrage uit de beëindigingsovereenkomst als eerste besproken.

#### 1. Resumé De Heikant – Gennep

De stappen die gezet zijn naar aanleiding van het eerste bestuurlijk overleg op 24 juni zullen gaandeweg de vergadering allemaal aan bod komen en worden hier daarom niet verder benoemd. Duidelijk is dat partijen overleg met elkaar gehad hebben en stappen gezet hebben.

#### 2. Overlegpunten

### **Exploitatiebijdrage**

Voor de gemeente is de 1 mio exploitatiebijdrage een belangrijk punt wat geborgd moet zijn voordat er nieuwe overeenkomsten aangegaan kunnen worden. Hierover is tussen CRA (Yannick) en de gemeente (Erik) een aantal malen overleg geweest en is een berekening opgesteld waar de gemeente zich in kan vinden. Yannick deelt deze op het scherm en geeft een toelichting. De berekening is toegevoegd aan dit verslag. Alle partijen hebben deze in bezit. Onder de streep blijft € 1.035.000,- staan die wordt aangevuld wordt met de nog te maken kosten door de gemeente voor bestemmingsplannen. Deze zijn geraamd op € 100.000,. De exacte kosten zijn afhankelijk wat er straks aan gemeentelijke werkzaamheden afgesproken wordt in de overeenkomst.



Het voorstel is om de beëindigingsovereenkomst te laten voor wat hij is en het bedrag te verwerken in de nieuwe overeenkomst tussen de drie partijen.

Nu duidelijk is dat het bedrag van 1 mio. De exploitatiebijdrage is de hoort bij de te realiseren 150 nieuwe marktwoningen geeft Dichterbij aan zich te kunnen vinden in het voorstel met de toevoeging om de fatale datum van betaling (1 januari 2024) zoals die in de beëindigingsovereenkomst staat los te laten en de betaling te koppelen aan de realisatie van de woningen in het nieuwe plan. Gemeente en CRA hebben hier onderling contact over gehad. Iedereen is hiermee akkoord. Rob vraagt zich af of dit nog gevolgen heeft voor de bouw en realisatie. Dit kan echter geborgd worden in de overeenkomst. Iedereen is hiermee akkoord.

Dichterbij (Eric) geeft wel aan dat dit, als onderdeel van de residuele grondwaardebepaling, nog wel ter toetsing moet worden voorgelegd aan het college sanering. Het college sanering zal de exploitatiebijdrage gekoppeld willen zien aan een nieuw plan en er zal aangetoond moeten worden dat er een marktconform proces gevolgd is.

Dit zal samen met de nieuwe overeenkomst en de genoemde residuele grondwaardebepaling als een totaal pakket aan het college sanering voorgelegd worden.

#### **Grondwaarde woningen**

Inmiddels is er in de basisafspraken overeenstemming bereikt. Er zal inhoudelijk vervolg overleg gevoerd worden tussen CRA en Dichterbij, waarbij het nieuw vastgestelde woningprogramma leidend is. Beide partijen geven aan hier mee bezig te zijn en verwachten tot overeenstemming te kunnen komen. Dichterbij geeft wel aan dat ook dit onderdeel is van het pakket dat door het college sanering beoordeeld moet worden.

#### **3. Actuele status planontwikkeling 2020 (update)**

CRA is met behulp van o.a. de regionale woonvisie en het onderzoek van BRO bezig met een nadere definiëring en uitwerking van de 150 marktwoningen. Rob geeft aan dat in december de lokale woonvisie van Gennep wordt verwacht. Deze wordt beschikbaar gesteld en kan bij de verdere uitwerking gebruikt worden.

Dichterbij is ook bezig met een doorontwikkeling van hun vastgoed en heeft een toekomstonderzoek gedaan. Vandaag is de voorlopige conclusie voor het eerst gedeeld met de Gemeente en CRA: er blijkt vanuit Dichterbij behoefte aan circa 100 zorgplaatsen voor een doelgroep met o.a. gedragsproblematiek. De locatie Heikant zuid zou hiervoor geschikt zijn. De groep betreft voor een deel herhuisvesting waardoor elders in Gennep weer ruimte vrij komt. Er wordt nu gekeken of er een verdichting mogelijk is in het plan waarmee de huisvesting van die 100 zorgplaatsen toegevoegd kunnen worden aan de 150 marktwoningen. In eerdere plannen was sprake van 300 marktwoningen dus wat ruimte betreft moet dit mogelijk zijn. De gemeente steunt dit plan. CRA geeft aan dat het belangrijk is, bij inpassing hiervan, de groenstructuur- en kwaliteit wat het gebied kenmerkt, ook te behouden.

#### **4. Vervolgstappen**

#### **Planning**



De eerste planning die door Yannick is opgesteld is inmiddels ingehaald. Yannick zal deze herijken en in week 46 als concept aan alle partijen mailen. Deze vormt de basis voor het verdere ontwikkelingsproces. Op basis van de planning zal een nieuw bestuurlijk overleg gepland worden.

### **Contractvorming**

Hiervoor is het nodig dat de grondtaxaties/grondwaardebepalingen afgerond zijn. Het opstellen ervan kan gelijk lopen met het opstellen van de contracten. Het moet immers als geheel aan het college sanering voorgelegd worden maar kunnen ook niet los van elkaar gezien worden. Erik kijkt of er voorbeelden van contracten tussen drie partijen zijn die als leidraad voor deze contractvorming kunnen dienen. Voor de taxatie/waardebepaling zijn er meerdere mogelijkheden. Dichterbij geeft aan dat het college sanering de voorkeur heeft voor een onafhankelijke planeconoom die een residuele grondwaardebepaling opstelt. Een pragmatische aanpak heeft voor de werkbaarheid en voortgang van het project wel de voorkeur voor CRA en Dichterbij. CRA en Dichterbij gaan hierover samen in overleg. Voor de gemeente geldt dat uiteindelijk de gemeenteraad beslist namens de gemeente.

### **Tot slot**

CRA, Dichterbij en Gemeente zien, om verschillende redenen, de noodzaak om snel tot realisatie van dit project te komen. Dat is een prettige constatering en een goede reden om de vaart erin te houden!

### 5. Rondvraag

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag. Erik sluit om 9.55 de vergadering.



Betreft : Berekening exploitatiekosten gemeente bij 150 marktoningen Heikant te Gennepe  
 Datum : 14 september 2020

**1. Oorspronkelijk plan 300 woningen en annexen (conform drie-partijen SOK juli 2008 en aanvullende anterieure grondexploitatieovereenkomst oktober 2011)**

exploitatiebijdrage	€ 2.500.000	100%	te betalen	ineens	€ 850.000
				voortgang project	€ 1.650.000
bovenwijkse voorzieningen	€ 700.000		te betalen	reconstructie Stiemenseweg/ burg. Gilissenweg	€ 300.000
				rotonde heijenseweg	€ 400.000
	<u>€ 3.200.000</u>				<u>€ 3.200.000</u>

**2. Beredenering exploitatiebijdrage/bovenwijkse voorzieningen bij 150 woningen en annexen**

exploitatiebijdrage	€ 1.250.000	50%	te betalen	conform beëindigingsovk	€ 1.000.000
				rest	€ 250.000
bovenwijkse voorzieningen	€ 300.000		te betalen	reconstructie Stiemenseweg/ burg. Gilissenweg	€ 300.000
				rotonde heijenseweg	vervalt (opgave gemeente)
	<u>€ 1.550.000</u>				<u>€ 1.550.000</u>
Parkvisie heeft reeds betaald					
art. 6.1.a	€ 189.684			aanvullende anterieure ovk grondexploitatie okt 2011	
art. 6.1.b	€ 125.000			aanvullende anterieure ovk grondexploitatie okt 2011	
art. 6.1.c	€ 200.000			aanvullende anterieure ovk grondexploitatie okt 2011	
	<u>€ 514.684</u>				
Blijft over	<u>€ 1.035.316</u>		tussenstand		
Opgave gemeente ('15 - '20)	<u>€ 1.150.000</u>		Exploitatiebijdrage/bovenwijkse voorzieningen		

