



Gemeente Albrandswaard

Gemeenteraad van Albrandswaard
p/a de griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	409148
Uw kenmerk:	-	Contact:	Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n):	1	Telefoonnummer:	+31 1050 61158
		E-mailadres:	j.wijnmalen@albrandswaard.nl
		Datum:	10 november 2021

Betreft: Ondertekening Intentieovereenkomst Parnassia Groep-Antes

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Met uw besluit van 4 oktober 2021 heeft u uw wensen en bedenkingen t.a.v. de intentieovereenkomst met Parnassia Groep-Antes kenbaar gemaakt, door middel van het aannemen van drie moties.

KERNBOODSCHAP

Op 26 oktober 2021 heeft het college besloten de intentieovereenkomst met inachtneming van de ingediende moties vast te stellen. Bijgaand sturen wij u ter informatie de ondertekende overeenkomst.

VERVOLG

De intentieovereenkomst kan nu worden uitgevoerd. Parnassia Groep Antes start in samenwerking met de gemeente met de haalbaarheidsonderzoeken voor de mogelijke woningbouwontwikkeling.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats

drs. Jolanda de Witte

Intentieovereenkomst Hof van Poortugaal

Versie 26-10-2021

Doelstelling van deze intentieovereenkomst is het gezamenlijk onderzoeken en vaststellen van uitgangspunten op hoofdlijnen voor de realisatie van een veilige, haalbare en kwalitatieve woningbouwontwikkeling op de Antes-locatie in Poortugaal. Deze uitgangspunten op hoofdlijnen zullen worden vastgelegd in een Nota van uitgangspunten die als basis dient voor de besluitvorming over het opstarten van gebiedsontwikkeling. De fundamentele onderwerpen Veiligheid, Verkeer en Programma maken naast de algehele haalbaarheid onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling.

De ondergetekenden:

Organisatie: Antes Zorg BV & PG Vastgoed B.V. (hierna gezamenlijk genoemd: Parnassia Groep)
Adres: Prins Constantijnweg 48, 3066 TA Rotterdam
Rechtsgeeldig vertegenwoordigd door: B. Molijn, Bestuurder Antes Zorg B.V.; F. Verschoor, Bestuurder, PG Vastgoed B.V.



Organisatie: Gemeente Albrandswaard (hierna genoemd; Gemeente)
Adres: Stationsstraat 4, 3161 KP Rhoon
Namens de gemeente Albrandswaard: R. Schneider, wethouder Ruimtelijke Ordening Albrandswaard, daartoe gevolmachtigd door de burgemeester, handelend ter uitvoering van het collegebesluit d.d. 26 oktober 2021

Overwegen het volgende:

1. Overwegingen

PARNASSIA GROEP:

- Is eigenaar van een circa 64 hectare groot terrein in de plaats Poortugaal, gemeente Albrandswaard, met de bestemming Maatschappelijk (de Antes-locatie).
- Staat voor een ingrijpende vernieuwingsopgave op haar locatie in Poortugaal; zij is voornemens een aantal verouderde klinieken te slopen en nieuwe gebouwen/ klinieken te realiseren, zodat cliënten en medewerkers kunnen rekenen op veilige en duurzame huisvesting, die herstel en behandeling bevordert. Deze vernieuwingsopgave maakt deel uit van het 'strategisch plan Rijnmond', de interne visie van Parnassia Groep op haar huisvestingsbehoefte in de regio Rijnmond en is voor de locatie in Poortugaal uitgewerkt in het Masterplan Hof van Poortugaal Ontwikkeling 2020-2026, waarin de ambitie om middels 'omgekeerde integratie' een levendige woon- en zorggemeenschap te realiseren voor zowel de (toekomstige) bewoners als de patiënten is beschreven.

 1 

- Heeft de noodzaak om bovengrondse en ondergrondse infrastructuur te vernieuwen, teneinde haar nieuwe vastgoed te kunnen aansluiten op de benodigde stedelijke infrastructuur.
- Heeft daardoor te maken met een investeringsopgave in zowel gebouwen als terreininfrastructuur. Zij verwacht de investeringen in gebouwen te kunnen dekken vanuit de reguliere zorgtarieven. Deze tarieven zijn echter onvoldoende om ook de investeringen in boven- en ondergrondse infrastructuur te dekken. Voor de investeringen in boven- en ondergrondse infrastructuur zoekt Parnassia Groep daarom alternatieve dekkingsbronnen.
- Concentreert de zorg op de locatie Poortugaal in nieuwe klinieken en verwacht daardoor op termijn minder ruimte nodig te hebben. Er komt circa 15 hectare op de Antes-locatie beschikbaar voor andere doeleinden/functionies.
- Heeft gemeente Albrandswaard benaderd met het initiatief om woningen te realiseren op het vrijkomende deel van het terrein.
- Erkent het belang van een veilige woon- en werkomgeving op en direct rond de Antes-locatie voor zowel patiënten, medewerkers als omwonenden en passanten en werkt dagelijks op basis van een veiligheidsplan aan de veiligheid in en rondom de klinieken.
- Erkent tevens dat veiligheid een belangrijke pijler is voor een succesvolle gebiedsontwikkeling op de locatie. Er wordt een uitsplitsing gemaakt tussen de doorlopende veiligheid rondom de klinieken en de veiligheid rondom de toekomstige woningen. Parnassia Groep beoogt de veiligheid rondom de toekomstige woningen mee te nemen in de Nota van Uitgangspunten en de Ontwikkelstrategie voor de gebiedsontwikkeling.

GEMEENTE ALBRANDSWAARD:

- Heeft een opgave om in haar gemeente, op basis van het Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam, (sociale) woningbouw te realiseren. De Gemeente wenst met dit doel nieuwe woningbouwlocaties tot ontwikkeling te brengen.
- Heeft geconstateerd dat woningbouw op de Antes-locatie een belangrijke bijdrage kan leveren aan deze woningbouwopgave en heeft middels het raadsbesluit van 15 december 2020 besloten een intentieovereenkomst met Parnassia Groep te sluiten.
- Heeft in de basis als rol het faciliteren van marktinitiatieven, waarbij zij haar kennis en kunde inbrengt ten behoeve van de planontwikkeling. Ten aanzien van de ontwikkeling van de Antes-locatie ligt het zwaartepunt dan ook bij Parnassia Groep als initiatiefnemer. Het gaat echter om een ontwikkeling van aanzienlijke omvang met een grote impact op de omgeving. Daarom zet de Gemeente in op een bredere samenwerking met Parnassia Groep, die zich uitstrekt over de onderwerpen van de intentieovereenkomst.
- Stelt de veiligheid en het veiligheidsgevoel van de inwoners van Albrandswaard centraal, waarbij de algehele veiligheid ten aanzien van omwonenden significant beter geborgd dient te zijn.
- Hecht waarde aan het behoud van het groene karakter van het terrein en van de huidige gezonde en waardevolle solitaire bomen en boomgroepen.



2



En komen overeen:

2. Gemeenschappelijke belangen en doelstellingen




- 2.1. Partijen erkennen de belangen van de individuele partijen zoals opgesomd onder de overwegingen en stellen vast dat zij gedeelde belangen hebben, met name op het gebied van de ontwikkeling en duurzame exploitatie van voldoende en goede zorg voor inwoners van de regio en op het gebied van de productie van woningen op basis van onder meer het daartoe gesloten Regioakkoord in een veilig, leefbaar, duurzaam en aantrekkelijk woonmilieu.
- 2.2. Partijen herkennen in het initiatief van Parnassia Groep zoals beschreven in de overwegingen, een kans om meerdere van hun gemeenschappelijke doelstellingen gelijktijdig te bevorderen.

3. Haalbaarheid

- 3.1. Partijen onderzoeken gezamenlijk de haalbaarheid van de herontwikkeling van (een deel van) de Antes-locatie. De haalbaarheid van de herontwikkeling is gebleken als beide partijen de Ontwikkelstrategie vaststellen. Onder haalbaarheid verstaan de partijen:
 - De herontwikkeling is voldoende in lijn met, en draagt bij aan, de realisatie van publieke doelstellingen (van de gemeente Albrandswaard en zoals besloten in het Regioakkoord) onder andere op het gebied van zorg, ruimtelijke ordening, landschapsontwikkeling, wonen, duurzaamheid, verkeer, energietransitie, openbare ruimte, leefbaarheid, veiligheid en economische ontwikkeling.
 - De herontwikkeling slaagt er in voldoende mate in de onder de overwegingen genoemde doelstellingen van partijen te verwezenlijken.
 - De herontwikkeling draagt bij aan een goede balans tussen wonen, zorg en veiligheid op de Antes-locatie.
 - De aanbevelingen vanuit het eindrapport 'Vooronderzoek effecten woningbouw Antes terrein' d.d. 6 november 2020 worden meegenomen en vertaald naar werkbare en acceptabele oplossingen en ambities. De nadruk ligt hierbij op de aanbevelingen op gebied van Verkeer en Veiligheid. Het betreft de volgende aanbevelingen:

Veiligheid:




- Open en eerlijke communicatie tijdens het voortraject en daarna;
- Openheid over registratie, monitoring en evaluatie bij incidenten;
- Leren van andere cases;
- In de communicatie een bredere focus hanteren dan alleen op Antes;
- Actieplan Veilig 2020: als onderdeel van dit actieplan zal de wijze van registratie van incidenten mede in relatie tot het Integraal Veiligheidsplan worden herzien.
 - Daar is in het Actieplan Veilig 2021 en het Integraal Veiligheidsbeleid 2021-2024 een concrete uitwerking aan gegeven;
- Veiligheid natuurlijk inbouwen; dit betekent dat uitgangspunten vanuit Veilig Ontwerp en Beheer en ZETA-richtlijnen (Zichtbaarheid, Eenduidigheid, Toegankelijkheid en Aantrekkelijkheid) meegenomen worden in de ontwerputgangspunten. Het waarborgen dat deze richtlijnen goed

 3  

toegepast worden kan getoetst worden middels een Veiligheidseffectrapportage (VER).

Verkeer:

- Het houden van verkeerstellingen in de omgeving.
 - Het verbeteren van het verkeersmodel MRDH op basis van de tellingen.
 - Inzicht in de samenstelling en de ontsluiting van de woningbouwlocatie.
 - Het onderzoeken van het zuidelijk deel van de Schroeder van der Kolklaan als gebiedsontsluitingsweg.
 - Het onderzoeken van alternatieve ontsluitingswegen voor de Antes-locatie.
 - Het onderzoeken van eventueel aanvullende oplossingsmogelijkheden voor de ontsluiting van de Antes-locatie.
 - Analyse van de verkeerseffecten op de afwikkeling op kruispunten.
- De bovengenoemde aanbevelingen voor vervolgonderzoek op het gebied van Verkeer vanuit het eindrapport zijn uitgevoerd als onderdeel van de toetsing van de haalbaarheid, zie hiervoor bijlage 1. Uit dit onderzoek (juni 2021) op verkeerskundig gebied kunnen de volgende conclusies met betrekking tot de haalbaarheid worden getrokken:
 - De huidige belasting van het wegennet is dusdanig hoog, dat de haalbaarheid in samenhang moet worden gezien met het aantal toe te voegen woningen.
 - Er zijn diverse infrastructurele/ruimtelijke varianten denkbaar om verder te onderzoeken op wenselijkheid en haalbaarheid in de vervolgstappen .
 - Er zijn maatregelen denkbaar op het gebied van mobiliteitsbeleid die van toepassing zijn in de verdere planontwikkeling
 - Indien uit deze vervolgstappen blijkt dat er geen scenario is waarin een toekomstige woonwijk op de Antes-locatie om welke reden dan ook ontsloten kan worden, zal het toevoegen van woningen zoals besproken in deze overeenkomst niet kunnen worden uitgevoerd
 - De herontwikkeling heeft voor ieder van de partijen een aanvaardbaar saldo van kosten en opbrengsten. Daarbij gelden voor partijen de volgende bepalingen:
 - Gemeente Albrandswaard heeft als uitgangspunt budgetneutraliteit te bewaken wat betreft de woningbouwontwikkeling door Parnassia Groep. Alle investeringen binnen en buiten het plangebied, die ten dienste staan aan de realisatie van het plan, dienen ten laste van de grondexploitatie van Parnassia Groep te komen.
 - Parnassia Groep stuurt op een grondexploitatie waarbij een positief saldo uit de woningbouwontwikkeling beschikbaar komt om het negatieve saldo van de investering in infrastructuur t.b.v. de zorg te dekken. Dit positieve saldo is noodzakelijk om de investering te kunnen doen.
- 3.2. In de periode tot aan de nog te sluiten startovereenkomst/samenwerkingsovereenkomst (nadere overeenkomst van grondexploitatie) wil de gemeente Albrandswaard met inachtneming van haar publieke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid van de herontwikkeling van (een deel van) de Antes-locatie verkennen met Parnassia Groep. De uiteindelijke verlening van (een) omgevingsvergunning(en) voor de bouw van woningen en de daaraan voorafgaande totstandkoming van een

 4 



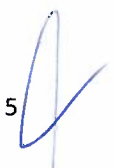
(ontwerp)bestemmingsplan/omgevingsplan, vinden plaats middels de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze overeenkomst kan Parnassia Groep dan ook geen enkele toezegging, recht en of andere (financiële) aanspraak ontlenen. De inspanning van de Gemeente is erop gericht de kans op een goede ruimtelijke inpassing van de plannen van Parnassia Groep in de omgeving en de kans op het verkrijgen van (een) onherroepelijke omgevingsvergunning(en) te vergroten.

4. Studiegebied en Plangebied

- 4.1. Zie bijlage 2 voor een schematische weergave van het studiegebied en plangebied
- 4.2. *Het Plangebied* geeft een indicatie weer van het deel van de Antes-locatie, i.e., circa 15 hectare, die Parnassia Groep beoogt beschikbaar te stellen voor woningbouw. In de fasen opvolgend op het sluiten van de Intentieovereenkomst zal het plangebied verder gedefinieerd worden.
- 4.3. *Het Studiegebied* geeft een indicatie weer van het gebied dat zal worden betrokken bij het opstellen van de ruimtelijke structuur voor de locatie. Het betreft het gebied dat direct of indirect gevolgen ondervindt van de woningbouwontwikkeling.

5. Programma

- 5.1. De woningbouw op de Antes-locatie draagt substantieel bij aan de (sociale) opgave van Albrandswaard als gevolg van het Regioakkoord.
- 5.2. De bandbreedte van het aantal te realiseren woningen bedraagt 400-600 woningen, zoals omschreven in het Raadsbesluit van 15 december 2020.
- 5.3. Minimaal 33% van de nieuw te realiseren woningen op de locatie dient een sociale huurwoning te zijn (d.w.z. een woning met een aanvangshuur van maximaal de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken aan te kondigen maximale huurprijsgrens voor een sociale huurwoning (2021 = € 752,33)).
- 5.4. Nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen in het plangebied zullen zo mogelijk bij eerste verhuur met voorrang worden toegewezen aan inwoners van gemeente Albrandswaard, indien en voor zover de dan geldende lokale en regionale regels met betrekking tot woningtoewijzing een dergelijke benadering toestaan. Partijen zijn zich ervan bewust dat Parnassia Groep niet zelf sociale huurwoningen zal bouwen en /of toewijzen, maar deze verplichting zal (moeten) doorleggen aan de woningcorporatie(s) die de sociale huurwoningen voor eigen rekening en risico zal (zullen) realiseren.
- 5.5. Het woningbouwprogramma op de locatie richt zich op een diversiteit aan doelgroepen conform de uitgangspunten van de Woonvisie. Parnassia Groep doet een voorstel voor de concretisering van het woningbouwprogramma.
- 5.6. Vooralsnog wenst de Gemeente dat het programma voor de locatie 11 woningen/wooneenheden bevat voor beschermd wonen op basis van afspraken over regionale spreiding. Deze wens vervalt op het moment dat er een x aantal BW+ gehuisvest worden op de Antes-locatie, waarvan de overleggen separaat van deze intentieovereenkomst worden gevoerd. Voor zover dit woningen of wooneenheden betreft die kunnen kwalificeren als sociale huurwoning, tellen deze mee om te voldoen aan het minimum percentage sociale huurwoningen van 33%.

 5 



5.7. Binnen het programma wenst de Gemeente, onder nader te bepalen voorwaarden, ruimte te reserveren voor een centrum voor hergebruik; i.e., Maatschappelijk warenhuis incl. voedselbank. Partijen treden in overleg hoe het initiatief tot een 'maatschappelijk warenhuis' nader vorm kan krijgen.

6. Overige uitgangspunten

- 6.1. Partijen streven naar het toevoegen van zo duurzaam mogelijke woningen aan de woningvoorraad.
- 6.2. Parnassia Groep beoogt haar beheerareaal te verkleinen, door het beheer van de openbare infrastructuur op het terrein zoveel mogelijk over te dragen aan gemeente Albrandswaard en/of aan de nutsbedrijven. Vanuit die doelstelling streeft Parnassia Groep er ook naar het eigendom van het buitendijkse gebied te vervreemden aan een geschikte partij met deskundigheid op het gebied van landschapsbeheer.
- 6.3. Gemeente Albrandswaard is in principe bereid de openbare ruimte in het plangebied gefaseerd over te nemen in eigendom en beheer, mits het recht van eigendom wordt geleverd, de aanleg en inrichting van de openbare ruimte is geschied conform vooraf overeengekomen voorwaarden zoals ontwerp en kwaliteitseisen en de bodemonderzoeken akkoord bevonden worden. Dit wordt in de vervolgfases nader onderzocht.
- 6.4. Parnassia Groep beoogt te bereiken dat haar energieaansluitingen in de eindsituatie voor de zorggebouwen, in het kader van de energieheffing, gezamenlijk kwalificeren als één grootverbruikersaansluiting en zal in dat verband van gemeente Albrandswaard een WOZ-beschikking vragen die dit mogelijk maakt.
- 6.5. Gemeente Albrandswaard onderzoekt of het mogelijk is medewerking te verlenen aan de WOZ-beschikking die Parnassia Groep zal vragen teneinde te bereiken dat haar energieaansluitingen ter plaatse gezamenlijk (kunnen) kwalificeren als één grootverbruikersaansluiting.
- 6.6. Partijen treden in overleg over het vaststellen van de fasering voor de beoogde ontwikkeling, en streven daarbij naar een fasering die aansluit op het gewenste tempo van vernieuwen van zorg door Parnassia Groep, en de woningbehoefte conform de gemeentelijke woningbouwprogrammering, en die tevens rekening houdt met het belang van de ontwikkelaar die het gebied ontwikkelt en het effect van de fasering op het financiële resultaat van de grondexploitatie.

7. Wat gaan partijen gezamenlijk doen?

7.1. In een eerste technische analyse worden de belangrijkste aandachtspunten vanuit het 'Vooronderzoek effecten woningbouw Antes terrein' d.d. 6 november 2020 en de verschillende planologische- en milieuaspecten verkend op basis van (nader) onderzoek. Deze eerste analyse maakt duidelijk of vervolgonderzoek noodzakelijk is, en in welke fase. In dit onderdeel komen de volgende thema's aan de orde:

- Verkeer: De haalbaarheid van de aanbevelingen vanuit het verkeerskundig onderzoek van Goudappel, d.d. juni 2021. Zie voor de voornaamste conclusies punt 3.1.
- Veiligheid: In de Nota van uitgangspunten en de Ontwikkelstrategie worden de veiligheidsaspecten uitgediept. Hierbij staan de veiligheid en het veiligheidsgevoel van de inwoners van Albrandswaard centraal. Denk hierbij aan veilige routes van en naar



6



het centrum van Poortugaal en een eenvoudig systeem voor het melden, registreren en afhandelen van klachten en incidenten.

- Ecologie: bestaande uit een onderzoek welke ten minste de volgende aspecten behandelt: Stikstof, bodemonderzoek, externe veiligheid en flora en fauna. Hierbij zal een inventarisatie plaatsvinden van beeldbepalende en waardevolle bomen en groenstroken. Het uitgangspunt is dat elke boom herplant zal worden of zal worden verplaatst als dat mogelijk is.
 - Archeologie
- 7.2. Partijen zijn voornemens de volgende documenten onder gezamenlijke regie te maken en ter besluitvorming aan hun respectievelijke bestuursorganen voor te leggen:
- Nota van uitgangspunten
 - Ontwikkelstrategie
- 7.3. Onderdeel van de Nota van uitgangspunten is een gedegen beleidsanalyse. Documenten die in ieder geval (maar niet uitsluitend) in de beleidsanalyse zullen worden betrokken zijn:
- Concept Omgevingsvisie Albrandswaard 2040 (indien vastgesteld)
 - Woonvisie Albrandswaard 2016-2025
 - Woningmarktprogramma Albrandswaard
 - Technische eisen die gemeente Albrandswaard stelt aan openbare infrastructuur
 - Vigerend bestemmingsplan
 - Omgevingswet; zoals van kracht per 1-7-2022
 - Mobiliteitsvisie Albrandswaard (indien beschikbaar)
 - Actieplan Veilig 2021
 - Integraal Veiligheidsbeleid 2021-2024
- 7.4. Ook zal de Nota van uitgangspunten een analyse bevatten van de bestaande ruimtelijke structuren op het gebied van:
- Verkeer
 - Parkeervoorzieningen en -behoefte
 - Relaties met de omgeving
 - Cultuurhistorie
 - Landschappelijke structuren
 - Watersystemen
 - Bebouwing
- 7.5. In de Ontwikkelstrategie zetten partijen uiteen hoe de herontwikkeling gestalte krijgt. In de Ontwikkelstrategie zullen tenminste de volgende onderwerpen worden vastgelegd:
- Globaal programma
 - Stedenbouwkundig schetsplan voor het plangebied en meer specifiek voor het af te stoten deel van de locatie
 - Ruimtelijke structuur voor de (gehele) Antes-locatie (+/- 64 hectare) en het definitief vast te stellen studiegebied
 - Fasering van de woningbouw en - oplevering
 - Taakverdeling tussen partijen in de ontwikkelfase
 - Taakverdeling tussen partijen in de uitvoeringsfase
 - Visie op beheer en eigendom in de eindsituatie
 - Veiligheidsaspecten van belang tijdens de herontwikkeling van de Antes-locatie



- Visie op veiligheid in de eindsituatie

8. Stakeholders en communicatie


- 8.1. Partijen vinden het van belang dat bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden uit de omgeving van het plangebied tijdig worden betrokken bij de ontwikkeling, zodat zij hun ideeën, doelen en belangen kunnen inbrengen en voldoende invloed hebben op het resultaat van de planvorming.
- 8.2. Parnassia Groep heeft in afstemming met de gemeente Albrandswaard een participatieaanpak opgesteld, zie hiervoor bijlage 3.

9. Projectorganisatie

- 9.1. Tijdens de looptijd van deze overeenkomst voeren partijen op regelmatige basis overleg op bestuurlijk niveau. De Gemeente vaardigt de portefeuillehouder af naar dit overleg. Parnassia Groep vaardigt een gemandateerd vertegenwoordiger van haar bestuur af. Dit overleg vindt in principe eenmaal plaats per kwartaal. Partijen kunnen in onderling overleg de frequentie van het overleg aanpassen. De gemeente Albrandswaard is voorzitter van dit overleg en verzorgt de verslaglegging per 1-1-2021.
- 9.2. Daarnaast richten partijen een regelmatig ambtelijk projectoverleg in. Dit overleg vindt in principe tweewekelijks plaats. Een van de taken van het projectoverleg is het voorbereiden van de agenda en besluitvormingsstukken voor het bestuurlijk overleg. De partijen trekken gezamenlijk op in dit overleg. De Gemeente verzorgt de verslaglegging per 1-1-2021.
- 9.3. Besluiten die door hun karakter zijn voorbehouden aan de bestuursorganen van partijen (College van B&W, Gemeenteraad, Bestuur Parnassia Groep) worden voorbereid in het bestuurlijk overleg en vervolgens voor besluitvorming voorgelegd aan het betreffende bevoegd bestuursorgaan van partijen.

10. Verdeling kosten/opbrengsten

- 10.1. Ieder van de partijen draagt in de fase om te komen tot een intentieovereenkomst de eigen kosten van inzet van medewerkers en adviseurs.
- 10.2. Voor wat betreft de kosten gedurende de fase tot aan het sluiten van de startovereenkomst/samenwerkingsovereenkomst, vooralsnog gepland voor Q1 2022 zullen deze, met uitzondering van 50% van het verkeerskundig onderzoek, voor rekening van Parnassia Groep zijn, ook indien uiteindelijk geen nadere overeenkomst(en) wordt/ worden gesloten.
- 10.3. De gemeentelijke (plan)kosten voor fase tot aan de startovereenkomst/samenwerkingsovereenkomst, vooralsnog gepland voor Q1 2022, zijn vooralsnog geprognosticeerd op € 45.000,- (zegge: vijfenveertigduizend euro). Parnassia Groep zal 50% van het bedrag aan de gemeente Albrandswaard voldoen binnen twee weken na totstandkoming van deze overeenkomst. De overige 50% zal worden gefactureerd na besluitvorming op de Nota van Uitgangspunten door de raad. De Gemeente zal daartoe aan Parnassia Groep een factuur zenden.
- 10.4. Op de uiteindelijke krachtens de nog te sluiten startovereenkomst/samenwerkingsovereenkomst te betalen totale exploitatiebijdrage zal de in voorgaande artikel bepaalde kostenvergoeding in mindering worden gebracht, met dien verstande dat het totale (gemeentelijk) kostenverhaal te allen tijde verzekerd is.

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature is a large, stylized 'M' or 'H' inside a circle. The second signature is a tall, thin vertical stroke with a small '8' written next to it. The third signature is a simple, angular mark.

- 10.5. In de nog te sluiten startovereenkomst/samenwerkingsovereenkomst zullen onder andere (derhalve geen limitatieve opsomming) afspraken worden gemaakt over de verder op Parnassia Groep te verhalen kosten, waaronder eventuele planschade, gemeentelijke apparaatskosten, fondsbijdragen (fonds strategisch verbinden ter grootte van € 6,- per m² uitgeefbaar gebied en fonds vitaal Albrandswaard ter grootte van € 1.500,- per woningequivalent) en onderzoekskosten, kosten verband houdende met eventuele aanpassing openbaar gebied (bovengronds en/of ondergronds) en eventuele overdracht van toekomstig openbaar gebied, etc.
- 10.6. Partijen onderzoeken gezamenlijk in hoeverre de fondsbijdragen van Parnassia Groep aan gemeentelijke fondsen ingezet kunnen worden ten behoeve van de Antes-locatie.
- 10.7. Partijen onderzoeken gezamenlijk of en zo ja, op welke manier de provincie Zuid-Holland en de gemeente Rotterdam een rol kunnen spelen bij de mogelijke financiering van de ontwikkelingen op de Antes-locatie.

11. Duur van de overeenkomst en planning

- 11.1. Deze overeenkomst gaat in op de dag waarop beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend en eindigt na ommekomst van 12 maanden of zoveel eerder, namelijk zodra partijen een vervolgovereenkomst (startovereenkomst/samenwerkingsovereenkomst) sluiten waarin afspraken zijn gemaakt over de uitvoering van de beoogde herontwikkeling van de locatie, of wanneer partijen gezamenlijk vaststellen dat uitvoering van de beoogde herontwikkeling van de Antes-locatie onhaalbaar is.
- 11.2. Partijen kunnen een ieder tussentijds deze intentieovereenkomst opzeggen, onder opgaaf van reden. Opzegging dient schriftelijk te geschieden en met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Indien deze overeenkomst eindigt door (eenzijdige of wederzijdse) opzegging dan is Parnassia Groep de daadwerkelijk gemaakte gemeentelijke (plan)kosten als onderdeel van de in artikel 10.3 bepaalde kostenvergoeding verschuldigd als zijnde een vergoeding voor de door de Gemeente tot dan gemaakte kosten.
- 11.3. Indien na ommekomst van een periode van 11 maanden gerekend vanaf de dag waarop beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend, nog geen startovereenkomst/samenwerkingsovereenkomst is gesloten, treden partijen in overleg over eventuele verlenging van de oorspronkelijke periode van 12 maanden of over het stopzetten van het project. Indien het project niet zal worden voortgezet, zal er geen restitutie plaatsvinden van het in artikel 10.3 bedoelde bedrag.
- 11.4. Partijen hanteren de volgende indicatieve planning:
- | | |
|---------------------|--|
| - Oktober 2021 | Ondertekenen Intentieovereenkomst |
| - Q4 2021 – Q1 2022 | Vaststellen Bestuursopdracht vervolgfase en
Aanvang participatietraject, formulering Nota van
uitgangspunten, opstellen Ontwikkelstrategie |

12. Overdracht rechten en verplichtingen

- 12.1. Het is Parnassia Groep niet toegestaan zijn/haar contractpositie in welke vorm dan ook (waaronder mede is begrepen het aangaan van (een) samenwerkingsverband(en) met (een) derde(n) alsmede een rechtsovergang onder algemene titel) over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a smaller signature, and a set of initials.

13. Toepasselijk recht

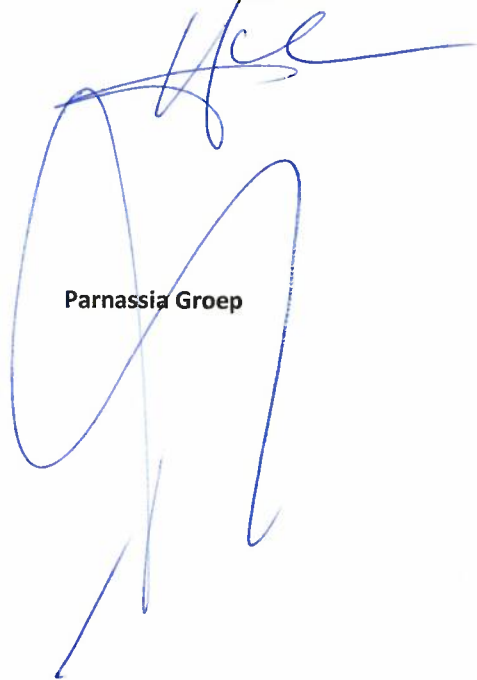
13.1. Op deze overeenkomst is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.

Datum: 10-11-2021

Plaats: Rhoon

Ondertekening:

Gemeente Albrandswaard



Parnassia Groep

