

INTENTIEOVEREENKOMST HERONTWIKKELING PHILIPSTERREIN

Partijen:

1. **Gemeente Hilversum**, kantoorhoudend aan het Dudokpark 1 te 1217 JE Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer P.I. Broertjes, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van Hilversum (hierna: "**Gemeente**");

2. **Philipshof Residences B.V.** kantoorhoudend aan de Herengracht 478 te 1017 CB Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **64746070** te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **Real Estate Invest B.V.** kantoorhoudend aan de Herengracht 478 te 1017 CB Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30082080 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [REDACTED] en Sebald B.V. kantoorhoudend aan de [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34255992 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur [REDACTED] (hierna: "**Initiatiefnemer**")

Gemeente en Initiatiefnemer hierna afzonderlijk te noemen "**Partij**" en gezamenlijk te noemen "**Partijen**".

Overwegende dat:

- Initiatiefnemer het Philipsterrein in eigendom heeft verkregen in een veiling-procedure, die voor initiatiefnemer is gestart in augustus 2015. In deze procedure kon initiatiefnemer een onderhandse bieding doen tot en met 17 november 2015;
- Initiatiefnemer op 17 november 2015 via Propertize kennis nam van de email van wethouder W. Jaeger van 16 november 2015 aan Propertize, waarin stond dat het college van burgemeester en wethouders overwoog om de gemeenteraad op korte termijn een voorbereidingsbesluit te laten nemen voor het Philipsterrein, om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan alsmede inhoudende dat het gemeentebestuur woningbouwontwikkeling wenst op het Philipsterrein;
- Initiatiefnemer eigenstandig de aankooptransactie heeft gedaan op basis van de door Propertize geleverde informatie en geen oriënterende gesprekken heeft gevoerd met Gemeente voordat de transactie was voltooid.
- Initiatiefnemer tijdens de eigendomsoverdracht in december 2015 op de hoogte was van het feit dat Gemeente woningbouwontwikkeling wenst op het Philipsterrein en dat op het Philipsterrein sinds 24 november 2015 een voorbereidingsbesluit van toepassing is.
- Initiatiefnemer de mogelijkheden onderzoekt om het Philipsterrein (zie bijlage 1: Plankaart), kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie C nummer 8124, groot 52.550 m², te herontwikkelen (hierna: "Project").
- Initiatiefnemer voor de herontwikkeling van het Philipsterrein de ruimtelijke kwaliteiten van voornoemde locatie in kaart heeft laten brengen door het bureau SVP Architectuur en

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

Stedenbouw, welke is gepresenteerd in maart 2016 door Initiatiefnemer aan de raadsleden van de gemeente Hilversum (hierna: "Ruimtelijke visie", bijlage 2 aan deze overeenkomst).

- Gemeente heeft kennis genomen van de Ruimtelijke visie. In overleg zal worden geprobeerd om de Ruimtelijke visie in lijn te brengen met de door Gemeente nog vast te stellen randvoorwaarden. Basis voor deze randvoorwaarden wordt gevormd door de op 12 november 2015 in de commissie economie en bestuur besproken concept-randvoorwaarden.
- De door Initiatiefnemer gewenste ontwikkeling zoals beschreven in de Ruimtelijke visie niet past binnen de voorgenomen planologische kaders waardoor het bestemmingsplan "Kamerlingh Onnesweg", waarin onder meer de bestemming wonen is opgenomen, moet worden herzien.
- Partijen zijn het er over eens dat het terrein ingevuld kan worden met als hoofdbestemming een woonbestemming en daarnaast eventueel met gedeeltelijk (een) andere passende bestemming(en). Indien partijen overeenstemming bereiken over de gewenste ontwikkeling en over de daarbij behorende anterieure overeenkomst, zal Gemeente medewerken aan herziening van het vigerende planologische kader, met inachtneming van hierna volgende overweging.
- Het College van B&W in beginsel bereid is zijn medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan om het Project mogelijk te maken, mits voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling daarvan binnen de door de gemeenteraad nog vast te stellen randvoorwaarden alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden. Hierbij moet naast de in acht te nemen wet- en regelgeving uitdrukkelijk worden gedacht aan belangen van derden.
- Partijen in deze fase van de voorbereiding van het Project een aantal uitgangspunten en maatwerkafspraken wensen vast te leggen in deze intentieovereenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Doel van de intentieovereenkomst

1. Deze intentieovereenkomst heeft tot doel gezamenlijk te onderzoeken binnen welke, door Gemeente vast te stellen stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden kan worden gekomen tot de stedenbouwkundige herontwikkeling van het Philipsterrein voor rekening en risico van Initiatiefnemer, alsmede de verhouding tussen Partijen te regelen gedurende de looptijd van de Intentieovereenkomst. De hiervoor bedoelde randvoorwaarden worden gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Bij het in de eerste zinsnede van het in lid 1 omschreven doel zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen om zo veel mogelijk overeenstemming te bereiken over de ruimtelijke visie en de (financiële) voorwaarden voor Initiatiefnemer waaronder kan worden ontwikkeld, en de wijze waarop, Gemeente Initiatiefnemer zal faciliteren bij de daadwerkelijke ontwikkeling van het Project waarna, bij bereiken van het doel in onderhavig artikel, dit zal worden vastgelegd gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst in een anterieure overeenkomst.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

Artikel 2. Looptijd

1. Deze overeenkomst eindigt op 1 maart 2017, of zoveel eerder als de anterieure overeenkomst tot stand is gekomen door ondertekening van Partijen, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten om de overeenkomst te verlengen. Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een daartoe strekkende en door alle Partijen ondertekende verklaring.
2. Het bepaalde in dit artikel laat de mogelijkheden voor tussentijdse beëindiging op voet van artikel 11 en 12 onverlet.
3. Initiatiefnemer zal gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst naar eigen inzicht haar belangen ten aanzien van het Philipsterrein blijven bewaken.

Artikel 3. Activiteiten

1. Gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst worden door Partijen gezamenlijk en ieder afzonderlijk verschillende activiteiten verricht. Deze activiteiten zijn gericht op het behalen van de in artikel 1 genoemde doelstelling.
2. Partijen zullen in de projectgroep o.a. de volgende onderwerpen bespreken:
 - a. De stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden;
 - b. De verkeerskundige uitgangspunten en randvoorwaarden;
 - c. De milieukundige uitgangspunten en randvoorwaarden (inclusief duurzaamheid);
 - d. De bandbreedte voor gewenst programma.
3. Partijen zullen in de projectgroep gezamenlijk onderzoek verrichten naar:
 - a. Het verduidelijken, respectievelijk inzichtelijk maken van de gewenste kwaliteit inzake het te ontwikkelen bouwplan.
 - b. De te volgen planologische procedures.
 - c. De toepasselijke wettelijke kaders.
 - d. De mogelijkheden om het plangebied in de tijd te ontwikkelen (planning).
 - e. De overige toepasselijk beleidseisen en –kaders.
 - f. Het maken van afspraken over de vergoeding van de kosten voor de ambtelijke inzet tijdens het eventuele vervolgtraject.
 - g. De wijze van communicatie met omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden;
 - h. De kwaliteit en criteria voor de aanleg van het openbaar gebied.
 - i. De mogelijkheden om het openbaar gebied te verbeteren en/of bij de bebouwingsmogelijkheden te betrekken.
 - j. De eventuele overdracht om niet van het openbaar gebied alsmede de afkoopsom voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied.
 - k. De eventuele bijdrage aan het verbeteren van de aansluiting van het Philipsterrein op het Goois natuurreservaat.
 - l. De eventuele bijdrage door Initiatiefnemer voor eventuele bovenwijkse voorzieningen.
 - m. De duurzaamheidsmaatregelen.
 - n. Mogelijke andere zaken die door Partijen naar voren worden gebracht en die nader onderzoek behoeven.
 - o. Mogelijke overdracht van kavel(s) voor een maatschappelijke voorzieningen aan Gemeente.
4. De in lid 3 genoemde onderzoeken dienen te resulteren in één of meerdere eindrapportages inzake de genoemde onderwerpen, die de mogelijkheden en/of onmogelijkheden aangeven inzake

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

een eventueel vervolgtraject, waaronder de redactie daarvan in de te sluiten anterieure overeenkomst.

5. Aan de hand van de uitkomsten van de in lid 2 genoemde besprekingen en de in lid 3 genoemde onderzoeken zal door Initiatiefnemer een voorlopig ontwerp bouwplan worden opgesteld. Gemeente betracht geheimhouding omtrent de inhoud van dit voorlopig ontwerp bouwplan naar derden, tenzij Initiatiefnemer hiervoor expliciet toestemming zal hebben gegeven.

Artikel 4. Anterieure overeenkomst

1. Eerst nadat het in artikel 1 lid 1 omschreven doel is bereikt, beogen Partijen in de projectgroep voorts overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder, en de wijze waarop, Gemeente Initiatiefnemer kan faciliteren bij de daadwerkelijke ontwikkeling van het Philipsterrein en dit vast te leggen in een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst zal Gemeente zich onder meer verplichten zich tot het uiterste in te spannen dat de gemeenteraad overgaat tot vaststelling van het door Partijen beoogde bestemmingsplan.

2. In de anterieure overeenkomst wordt onder andere, maar niet uitsluitend, het volgende geregeld:

- a. Rol Initiatiefnemer.
- b. Rol Gemeente.
- c. De wijze van samenwerken tussen Partijen.
- d. De planning.
- e. Onderzoeksverplichtingen.
- f. Bouwprogramma en bouwplan aansluitend bij de vigerende woonvisie van Gemeente.
- g. De garanties / zekerheidsstellingen.
- h. De totale kostenverhaal door Gemeente: inclusief verhaal van ambtelijke kosten en de kosten in verband met de inschakeling van externe deskundigen.
- i. Planschade.

3. Naast de in lid 2 genoemde onderwerpen spreken Partijen hierbij af dat de Lorentzschool door Initiatiefnemer de mogelijkheid wordt geboden om tot 15 januari 2018, of indien mogelijk eerder, tegen mogelijk nader overeen te komen condities, gebruik te maken van haar gebouw en overige te bespreken faciliteiten. Gemeente garandeert dat de Lorentzschool per 1 februari 2018 leeg zal worden opgeleverd door de huidige huurder, niet meer zal worden gebruikt nadien en dat zij geen beroep zal doen op de ontruimingsbescherming.

Artikel 5. Projectorganisatie

1. Ten behoeve van de noodzakelijke publiek-private afstemming gedurende de uitvoering van deze intentieovereenkomst richten Gemeente en het Initiatiefnemer een projectorganisatie op bestaande uit een:

- a. Stuurgroep.
- b. Projectgroep.

2. De stuurgroep bestaat uit:

- a. De wethouder Ruimtelijke Ordening en Verkeer, Sport en Gemeentelijke Organisatie.
- b. Eén afgevaardigde namens Initiatiefnemer.
- c. Een onafhankelijk voorzitter, aan te wijzen door Partijen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

3. Het projectgroep bestaat uit:

a. Voor Gemeente:

- Projectmanager.
- Stedenbouwkundige / planoloog (op afroep).
- Vastgoedadviseur (op afroep).

b. Voor Initiatiefnemer:

- Projectleider.
- Vastgoedadviseur (op afroep).

4. Partijen streven ernaar om de continuïteit te waarborgen door bij verhindering van deelnemers voor vervanging te zorgen.

5. Door Partijen aan te wijzen andere deskundigen kunnen deelnemen aan de overleggen in de stuurgroep c.q. het projectgroep.

6. Partijen zullen nadere afspraken maken over de verslaglegging van de projectorganisatieonderdelen.

7. Naast zijn rol als onafhankelijk voorzitter in de stuurgroep treedt de onafhankelijk voorzitter tevens op als penvoerder van de in artikel 4 bedoelde anterieure overeenkomst. .

Artikel 6. Stuurgroep

1. De stuurgroep heeft op grond van deze intentieovereenkomst de volgende taken en is door ondertekening van deze intentieovereenkomst daartoe bevoegd en de genoemde personen zijn ook intern gemandateerd:

- a. Nemen van besluiten over zaken die door het projectgroep worden geagendeerd;
- b. Toezicht houden op het naar behoren en volgens afspraak functioneren van de projectorganisatie;
- c. Regie houden op de (bestuurlijke) afstemming met de omgeving;
- d. Overleg voeren en het nemen van besluiten over de anterieure, het één en ander onder voorbehoud van eventuele interne goedkeuringen van Initiatiefnemer en Gemeente.
- e. Vaststellen van de geldelijke bijdragen, die Initiatiefnemer dient te voldoen.

2. De stuurgroep komt eenmaal per maand c.q. een andere door de stuurgroep vast te stellen periode bijeen en voorts:

- op verzoek van de leden van het projectgroep gezamenlijk;
- op verzoek van één van de Partijen.

Artikel 7. Projectgroep

De projectgroep heeft op grond van deze intentieovereenkomst de volgende taken en is door ondertekening van deze intentieovereenkomst daartoe bevoegd en de genoemde personen zijn ook intern gemandateerd:

- a. Zorgdragen voor de uitvoering van besluiten die worden genomen door de stuurgroep.
- b. Bespreken van en waar mogelijk invulling geven aan de in artikel 3 lid 2 genoemde randvoorwaarden.
- c. Zorgdragen voor de uitvoering van de in artikel 3 lid 3 genoemde onderzoeken.
- d. Signaleren van knelpunten en het opstellen van adviezen hierover aan de stuurgroep.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

e. Zorgdragen voor de communicatie als bedoeld in artikel 8 lid 1 onder regie van de Stuurgroep.

De projectgroep komt zo vaak als nodig maar minstens eenmaal per maand bijeen om de stuurgroep voor te bereiden bijeen en voorts op verzoek van één van de leden.

Artikel 8. Communicatie

1. In onderling overleg zal zo spoedig mogelijk communicatie worden opgestart - onder regie van de stuurgroep - door de Projectgroep, met omwonenden, het Goois Natuurreservaat en de brandweer.

2. In deze fase van de planontwikkeling zal, naast de in lid 1 genoemde communicatie, alleen in de media worden gecommuniceerd over de herontwikkeling met derden, nadat beide Partijen in de Stuurgroep hiermee hebben ingestemd.

Artikel 9. Kostenverdeling

1. Gemeente zal voor de (faciliterende, ambtelijke en onderzoekende) rol die zij vervult voorafgaande aan en tijdens de looptijd van de intentieovereenkomst tot aan het moment van ondertekening van de anterieure overeenkomst door Partijen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het Philipsterrein kosten maken, zijnde de ambtelijke kosten waaronder ook begrepen de eventuele externe kosten voor het gebruik van faciliteiten, kosten voor eventuele second opinions en de inhuur van de onafhankelijk voorzitter als bedoeld in artikel 5 lid 7.

2. Ten behoeve van de in lid 1 bedoelde kosten zal Initiatiefnemer een bedrag van [REDACTED] aan Gemeente betalen. 1/3 van dit bedrag dient binnen 10 dagen na ondertekening van deze intentieovereenkomst op de rekening van Gemeente te zijn bijgeschreven. Drie maanden na ondertekening dient wederom 1/3 op de rekening van Gemeente te zijn bijgeschreven. Het resterende gedeelte wordt bij ondertekening van de anterieure overeenkomst of het eindigen van de intentieovereenkomst op de rekening van Gemeente bijgeschreven.

3. Indien blijkt dat de anterieure overeenkomst binnen drie maanden na ondertekening van de intentieovereenkomst wordt ondertekend, zal het door Initiatiefnemer nog te betalen bedrag worden verrekend in de financiële afspraak die in de anterieure overeenkomst wordt opgenomen.

4. Alle overige kosten die worden gemaakt door Initiatiefnemer ten behoeve van het Project, waaronder begrepen de kosten voor de in artikel 3 lid 4 genoemde onderzoeken, komen voor rekening van Initiatiefnemer

5. Gemeente overlegt aan het eind van de looptijd van de intentieovereenkomst een verantwoording op hoofdlijnen van de gemaakte kosten.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

Artikel 10. Overdracht rechtsverhouding

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente zijn rechtsverhouding voortvloeiend uit deze intentieovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen. Gemeente kan aan de schriftelijk toestemming nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 11. Wijziging en (tussentijdse) beëindiging

1. Wijziging van de overeenkomst kan slechts schriftelijk plaatsvinden met instemming van Partijen.
2. Partijen hebben het recht deze overeenkomst tussentijds in goed overleg en met gegronde redenen welke schriftelijk worden overlegd te beëindigen, door middel van een door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.
3. Indien deze overeenkomst eindigt, zonder dat een anterieure overeenkomst is gesloten, is geen van Partijen aansprakelijk jegens de ander voor de financiële gevolgen van het niet tot stand komen van de anterieure overeenkomst. Geen van Partijen is voorts gehouden tot het betalen van enige vergoeding aan de ander, met uitzondering van de in artikel 9 gemaakte afspraken. Door beëindiging verlenen Partijen elkaar eerst finale kwijting indien invulling is gegeven aan de gemaakte afspraken in artikel 9. Wel blijft de geheimhoudingsplicht voor Gemeente omtrent de inhoud van het (voorlopig) ontwerp bouwplan bestaan in geval van (tussentijdse) beëindiging.

Artikel 12. Ontbinding

1. Indien een Partij:
 - a. enige bepaling van de overeenkomst niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt;
 - b. haar onderneming staakt, haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
 - c. surseance van betaling of faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
 - d. een akkoord buiten faillissement aanbiedt;

heeft ieder van de andere Partij het recht deze overeenkomst jegens de in lid 1 bedoelde Partij te ontbinden, zonder dat deze ontbinding in rechte behoeft te worden aangevraagd en zonder dat de Partij(en) die de ontbinding inroept gehouden is (zijn) tot enigerlei vergoeding of ongedaanmaking uit welke hoofde dan ook, met uitzondering van de in artikel 9 gemaakte afspraken. Wel blijft de geheimhoudingsplicht voor Gemeente omtrent de inhoud van het (voorlopig) ontwerp bouwplan bestaan.

Artikel 13. Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen - van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één Partij als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, inclusief eventuele wijzigingen daarvan, mochten ontstaan, zullen in eerste instantie worden beslecht door

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

middel van mediation en, indien dat daarna nog nodig blijkt, in eerste aanleg en bij een voorlopige voorziening door de bevoegde rechter te Utrecht.

Artikel 14. Slotbepalingen

1. De considerans maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

2. Van deze overeenkomst maken de volgende bijlagen onderdeel uit:

Bijlage 1	Plankaart
Bijlage 2	Ruimtelijke visie

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud

Plaats Hilversum

Datum 14 juli 2016

Philipshof Residences B.V.

Namens deze

XXXXXXXXXXXX

Gemeente Hilversum

Namens deze

P.I. Broertjes

Burgemeester van Hilversum

Sebald B.V.

XXXXXXXXXXXX

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer