



GAD

02.09.2015

0013



Adriaan van Erk

ONTWIKKELING

GEHEIM

Gemeente Alblasserdam
T.a.v. de heer W.A. Hilkmann
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

Datum

28 augustus 2015

Onze referentie

OW-MSV-15080037c

Projectnummer

23042

Project

Alblasserdam, plan Royal House of Holland

Betreft

Ondertekende overeenkomst

Geachte heer Hilkmann,

In de bijlage treft u een door de heer A.H.A. van Erk ondertekend exemplaar aan van de overeenkomst van 21 juli 2015 tussen Gemeente Alblasserdam en Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

Ik vertrouw erop u hiermede van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

M. van Vliet

directiesecretariaat

Adriaan van Erk

Ontwikkeling B.V.

Kadijk 4a Postbus 19

2860 AA Bergambacht

Telefoon (0182) 35 23 44

Fax (0182) 35 10 62

ontwikkeling@adriaanvanerk.nl

K.v.K. Rotterdam 29042340

GEHEIM

OVEREENKOMST

21 juli 2015

ONTWIKKELING DEELGEBIED NOORD

HAVEN ZUID

tussen

GEMEENTE ALBLASSERDAM

en

Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

GEHEIM

ONDERGETEKENDEN

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V., gevestigd te (2861 CM) te Bergambacht aan de Kadijk 4a, KvK nr. 29042340, te dezen vertegenwoordigd door haar directeur, de heer A.H.A van Erk, hierna te noemen Van Erk;

en

De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Alblasserdam, gevestigd te (2951 ED) Alblasserdam aan het Cortgene 2, te dezen conform artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer J.G.A. Paans, hierna te noemen "de Gemeente";

Gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a) de Gemeente zich wil profileren als een centraal knooppunt voor toerisme en recreatie binnen de regio;
- b) de uitvoering van dit beleid onder meer gestalte krijgt in de vorm van de voorgenomen en reeds – deels – uitgevoerde transformatie van Haven Zuid tot een bruisend en attractief gebied met een mix van wonen, detailhandel, horeca, bedrijvigheid en culturele functies, groot- en kleinschalig van opzet;
- c) de Gemeente de ruimtelijke randvoorwaarden voor deze ontwikkeling heeft vastgelegd in het op 4 september 2009 onherroepelijk geworden bestemmingsplan "Haven Zuid";
- d) eerder de Gemeente en Royal House of Holland te Vianen (RHoH) een consultatie-overeenkomst hebben gesloten, met als doel het ontwikkelen van het deelgebied Noord door RHoH, binnen de door de gemeente vastgestelde en vast te stellen publiekrechtelijke kaders en op basis daarvan tot een grondverkoop- en realisatie-overeenkomst te komen;
- e) de onder d bedoelde overeenkomst op 31 december 2012 is beëindigd;
- f) de Gemeente ter uitvoering van de onder d) bedoelde overeenkomst op 25 september 2012 het voorontwerp van de tweede herziening van het bestemmingsplan Haven Zuid heeft vastgesteld;
- g) de Gemeente op 19 februari 2013, gelet op het bepaalde onder d), heeft besloten de tweede herziening van het bestemmingsplan Haven Zuid voorlopig stil te leggen;
- h) Van Erk de Gemeente op 24 januari 2013 heeft gevraagd een eerste verkenning te mogen doen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van deelgebied Noord;
- i) de Gemeente in dit verzoek heeft bewilligd en Van Erk tot 1 mei 2013 de gelegenheid heeft geboden om haar bevindingen aan de Gemeente kenbaar te maken;
- j) Van Erk op 1 mei 2013 haar visie op de ontwikkeling van Deelgebied Noord aan de gemeente heeft gepresenteerd en daarbij schriftelijk heeft verzocht om een



overeenkomst met haar te sluiten met als doel het plan voor de ontwikkeling van deelgebied Noord gezamenlijk uit te werken;

- k) de Gemeente destijds heeft vastgesteld dat de gepresenteerde ontwikkelingsideeën van Van Erk aansluiten bij de doelstellingen van de Gemeente voor het deelgebied Noord en de gemeente daarover Van Erk heeft geïnformeerd bij brief van 23 mei 2013. De gemeente heeft daarin aangegeven dat zij de ontwikkeling van reguliere detailhandel of een supermarktfunctie binnen deelgebied Noord niet wenselijk acht;
- l) Van Erk op 5 december 2013 een ontwikkelingsvoorstel voor Deelgebied Noord aan de gemeente heeft voorgelegd;
- m) naar aanleiding van het onder l) bedoelde voorstel de gemeente Van Erk heeft verzocht tot het doen van een bijbehorende grondbieding, welke bieding op 14 maart 2014 door Van Erk aan de gemeente is voorgelegd. De gemeente heeft Van Erk 17 april 2014 medegedeeld geen gebruik te maken van deze bieding en het bijbehorende ontwikkelingsvoorstel.
- n) partijen op 10 juni 2014 hebben afgesproken om opnieuw te onderzoeken of samenwerking met betrekking de ontwikkeling van deelgebied Noord binnen de door de gemeente aangereikte kaders haalbaar is. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek hebben Partijen de intentie om hun samenwerking voort te zetten en vast te leggen.
- o) de gemeente in het tweede half jaar 2014 is gestart met het opstellen van een centrumvisie, waarvan Deelgebied Noord deel -uitmaakt.
- p) Van Erk dient rekening te houden met de voorwaarden welke in de centrumvisie worden vastgesteld.

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEGEKOMEN:

1. Definities:

- a. Bestemmingsplan: Het geldende Bestemmingsplan Haven Zuid, dat op 7 september 2009 onherroepelijk is geworden;
- b. deelgebied Noord: het in de bijlage 1 bij deze overeenkomst als zodanig aangegeven gebied;
- c. Kadernota Parkeren: de door het college van de gemeente Alblasserdam op 30 augustus 2011 vastgestelde Kadernota Parkeren - Gereguleerd parkeren naar aanleiding van toeristische ontwikkelingen;
- d. het Onderzoek: het door Van Erk ter uitvoering van deze overeenkomst uit te voeren onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van deelgebied Noord.

2. Doel van de overeenkomst

Partijen onderzoeken gezamenlijk de haalbaarheid van een door Van Erk ter hand te nemen ontwikkeling van deelgebied Noord als (toeristisch) centrum.



- 2.1 Het geldende bestemmingsplan voorziet door middel van een uitwerkingsbevoegdheid in de volgende bestemmingen
- horeca;
 - dienstverlenende bedrijven;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - toeristische en recreatieve functies;
 - lichte bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2, zoals aangegeven in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten);
 - aan sub e ondergeschikte en productie gebonden detailhandel;
 - wonen;
 - aan-huis-verbonden beroepen;
 - (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - voorzieningen voor verkeer en verblijf;
 - groenvoorzieningen
- 2.2 Van Erk zal haar bevindingen uit het Onderzoek in de vorm van een advies aan de Gemeente vóór 1 december 2015 aan de Gemeente kenbaar maken.
Op basis hiervan hebben de Partijen intentie (na overeenstemming) met elkaar overleggen over het voortzetten en contractueel vastleggen van hun samenwerking na 1 december 2015.
- 2.3 Van Erk presenteert hierbij een plan met een realistisch programma dat betrekking heeft op de invulling van het bouwkavel van deelgebied Noord. Dit programma sluit aan bij het toeristische en recreatieve profiel van Haven Zuid, zoals onder andere vastgelegd in het Bestemmingsplan en zoals mogelijkerwijs op te nemen in de tweede herziening van het Bestemmingsplan, en op de in ontwikkeling zijnde centrumvisie van de gemeente.
Tevens vormt dit programma de basis voor een eventueel tussen Partijen af te sluiten koop- en realisatie-overeenkomst, alsook voor een eventuele herziening van het Bestemmingsplan;
- 2.4 De fasering en betaalmomenten van de gronden per plandeel moeten duidelijk in het voorstel worden aangegeven.
- 2.5 Partijen gaan voor het onder 2.2 bedoelde onderzoek uit van de volgende fasering in de ontwikkeling van deelgebied Noord

Fase I

Bouw appartementen en op een commerciële plint (o.a. toeristisch centrum en Horeca) onder de appartementen.

Het bijbehorende parkeerprogramma zal in deze fase op maaiveldniveau worden gerealiseerd.

Fase II

Bouw hotel inclusief overdekte parkeervoorziening.



Fase III

Overdekte parkeergedeelte veranderen naar commerciële ruimte. Dit wanneer de markt het toelaat.

Fase IV

Realiseren van een gebouwde parkeervoorziening.

2.6 Een nader tijdschema met plan van aanpak voor de verdere voorbereiding en uitvoering van de invulling van deelgebied Noord zal door partijen gezamenlijk verder worden uitgewerkt.;

3. Randvoorwaarden voor het onderzoek

- 3.1 De gemeente is bereid om in het kader van de bouw van een parkeervoorziening (fase IV) als onderdeel van het toeristisch centrum de Katernota Parkeren uit te werken tot een vastgesteld flankerend parkeerbeleid en dit beleid uit te voeren;
- 3.2 De gemeente is bereid om het Bestemmingsplan te herzien, indien dat leidt tot een ruimtelijk, economisch en maatschappelijk haalbare invulling van deelgebied Noord, passend binnen het toeristische en recreatieve profiel van Haven Zuid en de centrumvisie;
- 3.3 De gemeente hanteert een marktconforme grondprijs op basis van een door haar uit te voeren taxatie op basis van het te realiseren programma voor de aan Van Erk te verkopen gronden en past, voor zo ver van toepassing, kostenverhaal overeenkomstig artikel 6.24 van de Wet op de ruimtelijke ordening toe. Uitgangspunt voor deze taxatie zijn het vigente bestemmingsplan en dat deel van het programma van Van Erk, waarvoor het bestemmingsplan dient te worden herzien.
- 3.4 De gemeente reserveert de in bijlage 1 van deze overeenkomst aangegeven gronden tot 1 december 2015 exclusief voor Van Erk.

4. Vervolg

Een mogelijke samenwerking na het aflopen van deze overeenkomst, zoals bedoeld onder aanhef van bepaling 2.2 is gericht op de volgende stappen:

- De gemeente toetst het ingediende advies van Van Erk aan het geldende bestemmingsplan;
- De Gemeente consulteert Van Erk over die onderdelen van het voorstel die niet passen binnen het bestemmingsplan om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan, gericht op een ruimtelijk, economisch en maatschappelijk haalbare invulling van deelgebied Noord, passend binnen het toeristisch en recreatief profiel van Haven Zuid;

overeenkomst

Paraaf Van Erk



p. 4/9


Paraaf de Gemeente

- De gemeente en Van Erk sluiten bij overeenstemming over minimaal het programma, de fasering en de grondprijs een koop- en realisatie overeenkomst voor de uit te geven gronden in deelgebied Noord, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende bijlage 1;

5. Kosten

Ieder der Partijen draagt de door haar in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst te maken kosten.

6. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

Deze overeenkomst eindigt op 1 december 2015 of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk besluiten, en indien en zodra Partijen gezamenlijk tot het oordeel komen dat de ontwikkeling en realisatie van het Projectgebied niet haalbaar is.

7. Slotbepaling

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen uit hoofde van deze overeenkomst worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

Bijlagen

Tekening uit te geven gronden deelgebied Noord. Perceel B 4685
Kaart materiaal centrum uit ruimtelijke ontwikkelingen 10 april 2014

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud,

te: Alblasterdam

op: 10/8/2015

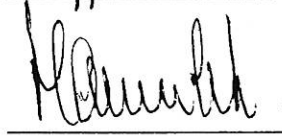
4x



Gemeente Alblasterdam
J.G.A. Paans

Bergambacht

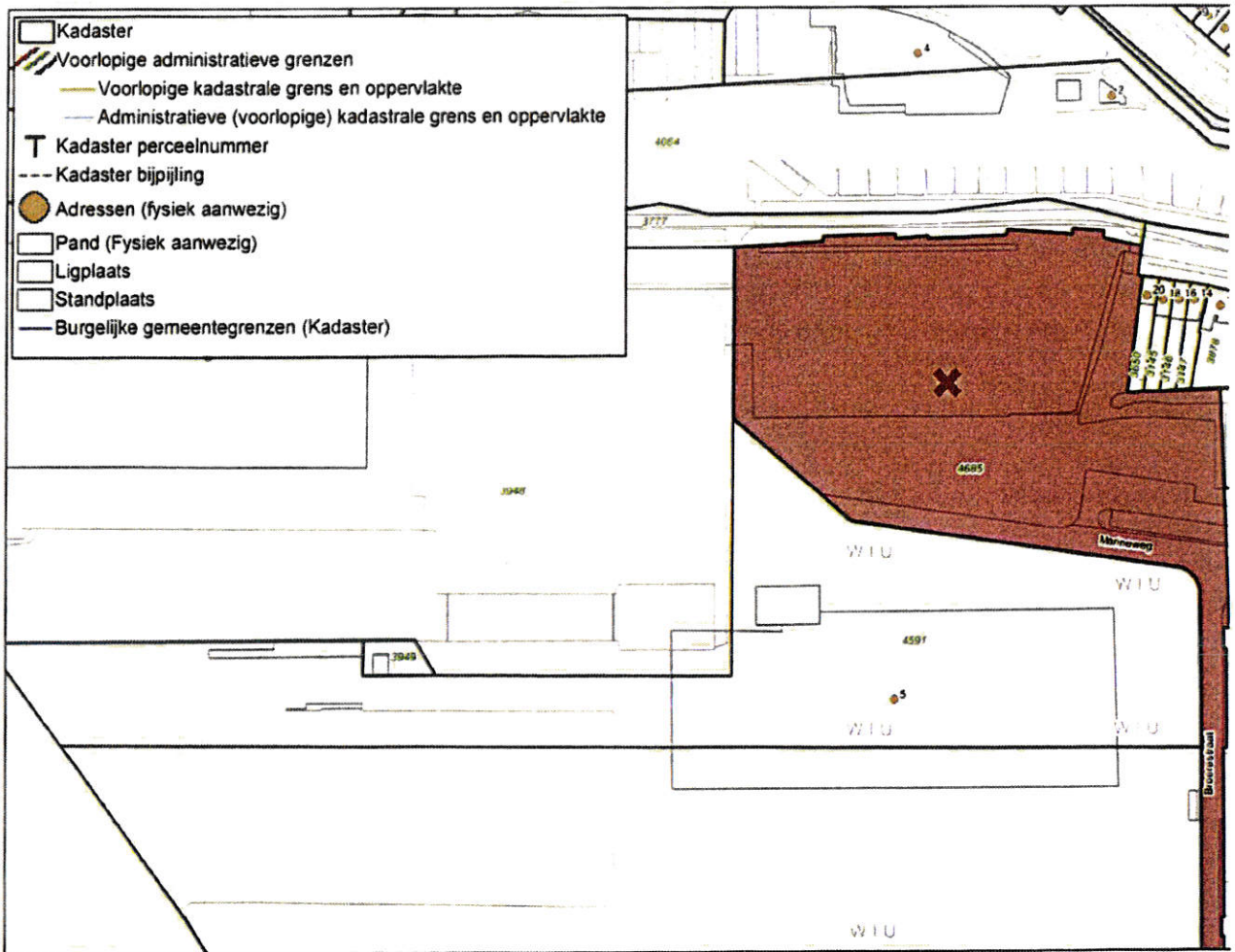
27/8 2015



Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.
A.H.A. van Erk



Gemeente
Alblasserdam



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Schaal 1:2000

Perceel B 4685, opp. 13.045 m2

Handwritten initials: H M

GEHEIM

Handwritten signature

Handwritten signature

Boodschappen doen

Winkelen

Horeca

Haven Zuid

↔ Te versterken verbinding

Kaart losse schakels centrum

I Kaartmateriaal

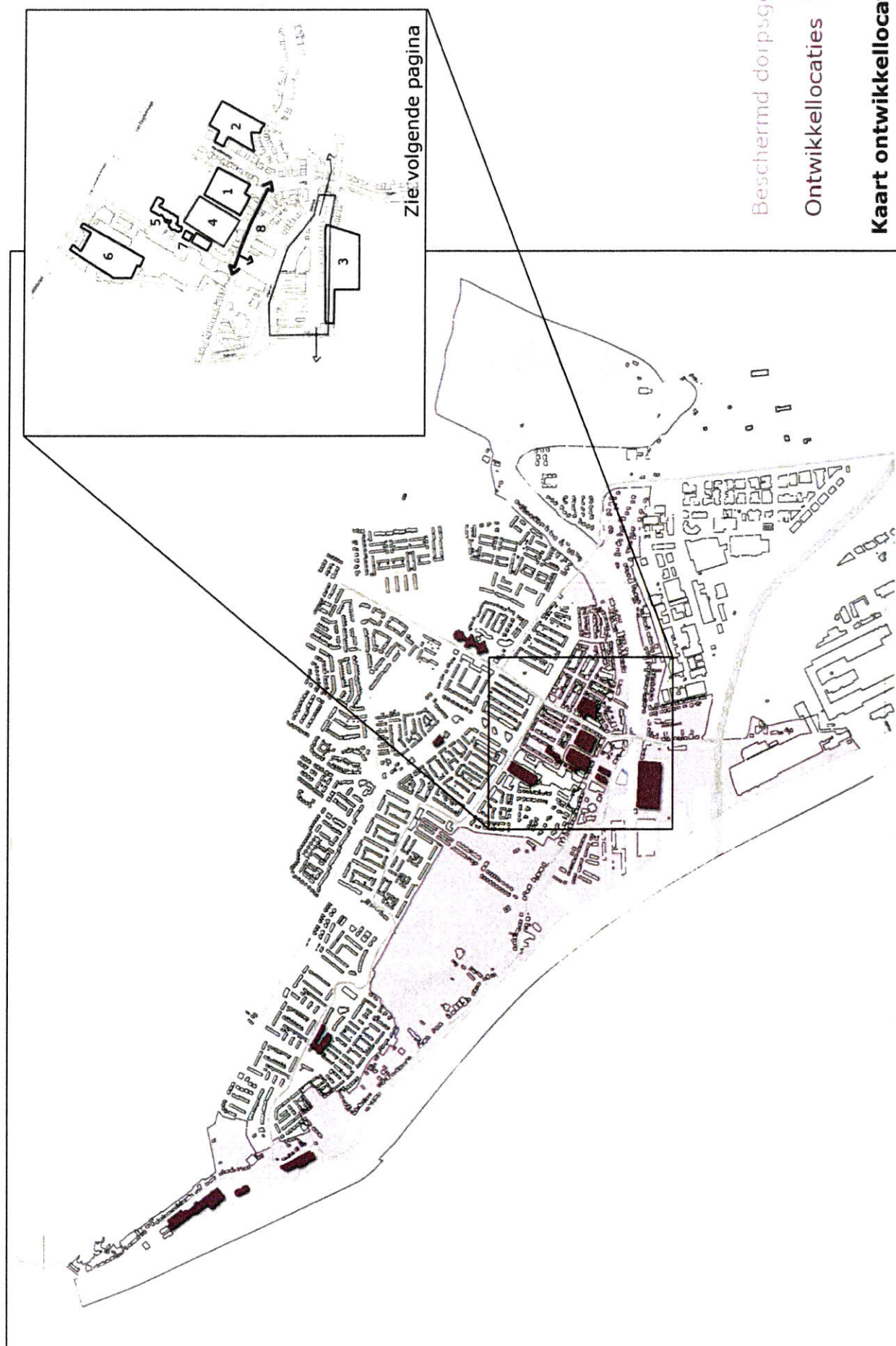


GEHEIM

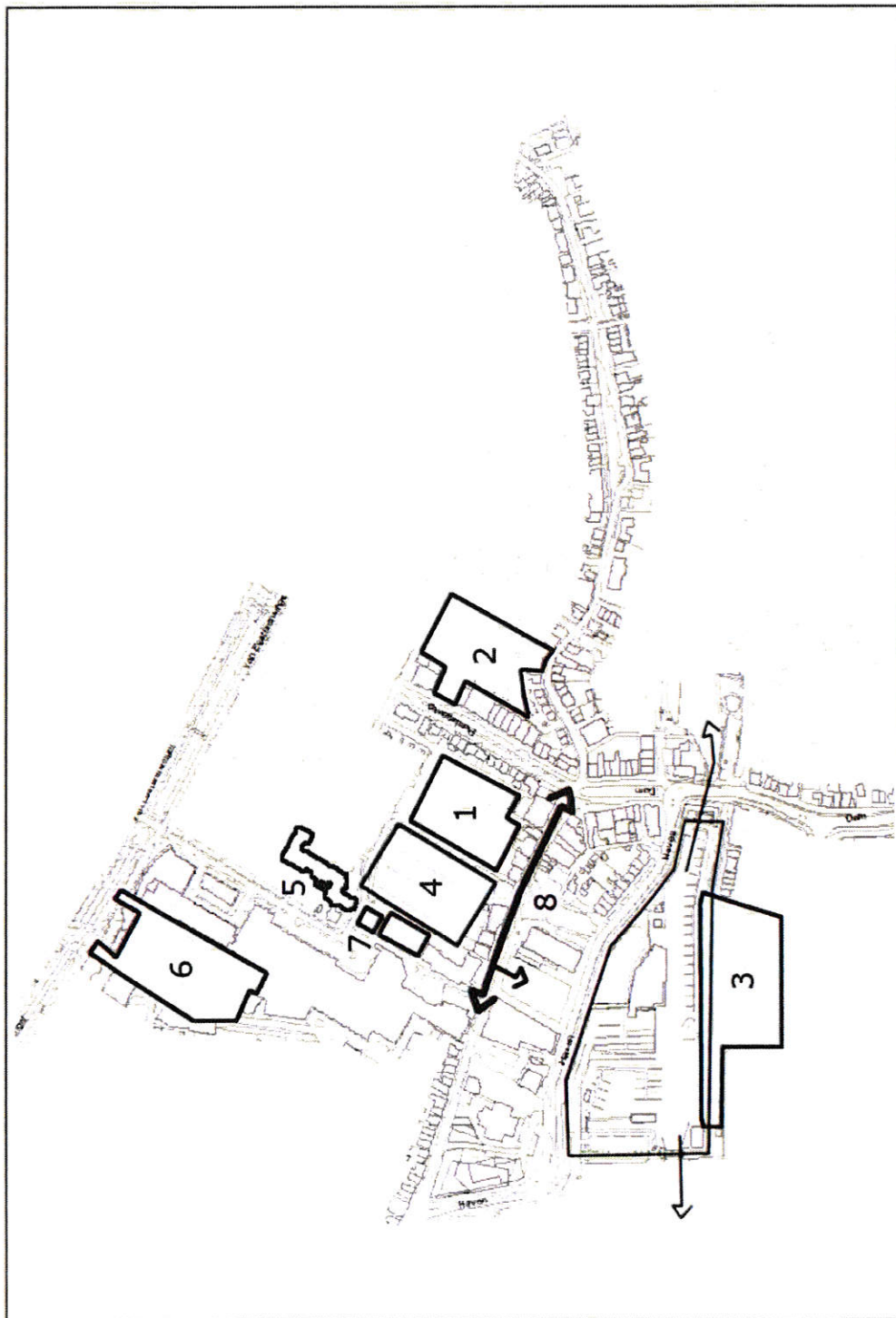
Beschermd dorpsgezicht

Ontwikkellocaties

Kaart ontwikkellocaties



GEHEIM



1. Oude Wipmolenlocatie
2. Locatie Kerkstraat-Cornelis Smitstraat (Bochanen - Oude Gemeentewerf)
3. Haven Zuid
 - o Zuiderstek
 - o Rondje Haven
 - o Relatie molens (via Noord en via de Alblas)
 - o Relatie waterbus
4. Bos Rijkee
5. Invulling gemeentemonument school aan de Lellsstraat
6. Wilgenplein (ontwerp afgerond)
7. Grootschalig onderhoud:
 - o parkeerterrein
 - o Nedersassen
 - o speelterrein
8. Versterken relatie Makado - Plantageweg en programmering Raadhuisplein, relatie Haven Zuid met dorp

Kaart ontwikkellocaties centrum

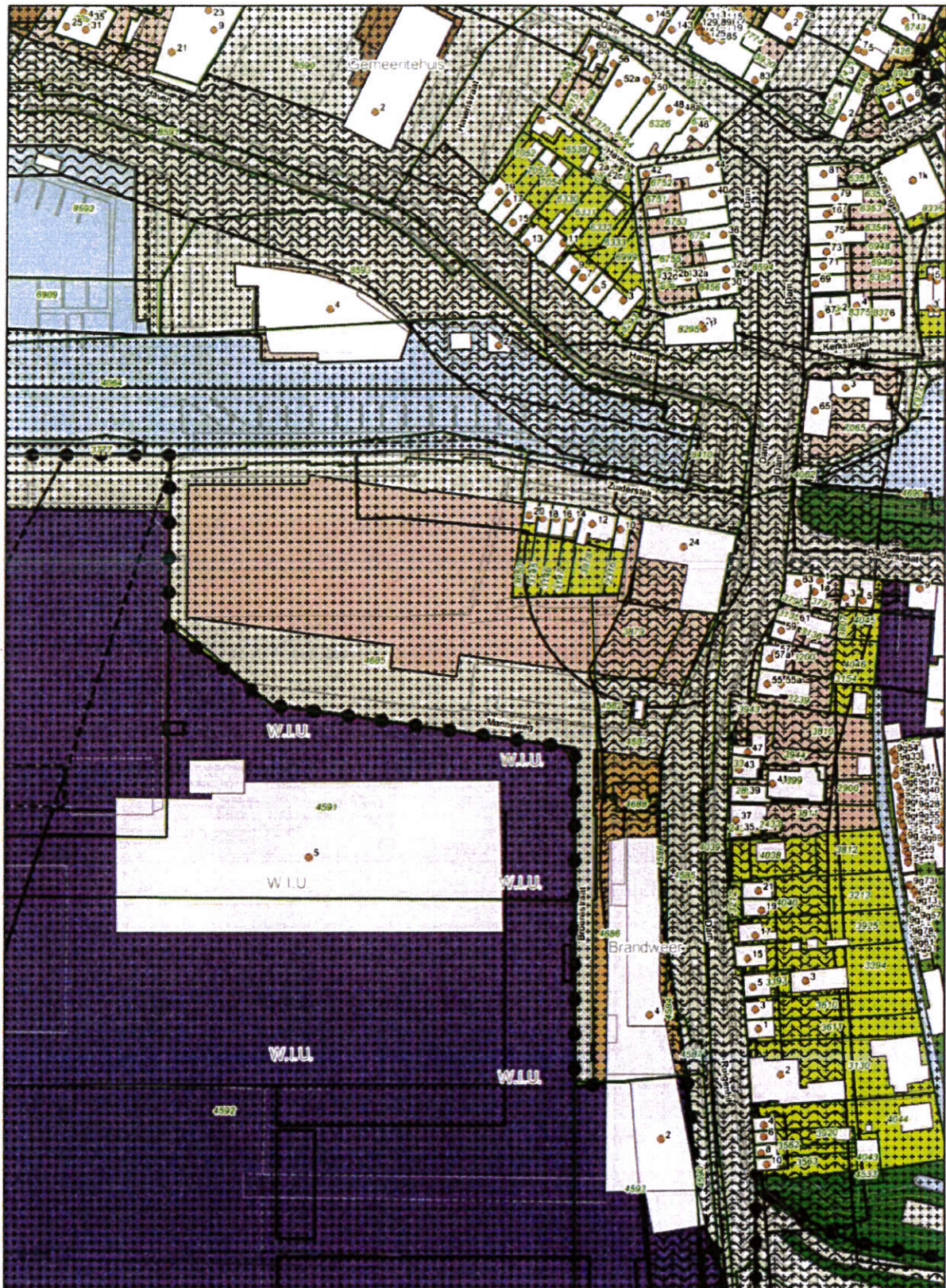
Handwritten signature

GEHEIM

Gemeente
Alblasserdam



Handwritten initials: 'Pd' and 'K'.



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

23 Juni 2015

Schaal 1:2000

Haven-Zuid kadastraal met bestemmingsplan

