

Intentieovereenkomst onderzoek integratie dijkversterking met gebiedsontwikkeling Mercon Kloos

7 maart 2019



Ondergetekenden:

1. De directie van projectontwikkelaar Whoonapart B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bestuurder, de heer J.A. Poldervaart, hierna te noemen "Whoonapart";
2. Het dagelijks bestuur van waterschap Rivierenland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heemraad, de heer G.V. den Hartog, hierna te noemen "het waterschap";
3. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alblasterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder, de heer A. Kraijo, hierna te noemen "de gemeente";
4. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gedeputeerde, mevrouw A. Bom-Lemstra, hierna te noemen "de provincie";

hierna allen samen te noemen: "partijen"

Overwegende dat:

- a. Projectontwikkelaar Whoonapart en de gemeente circa 265 woningen, appartementen, hotel en museum willen realiseren op het voormalige bedrijventerrein van Mercon Kloos;
- b. De gemeente het stedenbouwkundig plan Mercon Kloos d.d. 28 maart 2018 heeft goedgekeurd en de Gemeenteraad d.d. 29 mei 2018 heeft ingestemd;
- c. De dijk die grenst aan de locatie voor 2050 aan de nieuwe normen moet voldoen, zoals deze per 1 januari 2017 zijn opgenomen in de Waterwet;
- d. Deze primaire waterkering in de toekomst moet worden versterkt door het waterschap;
- e. In dit gebied een opgave ligt voor afwikkeling van verkeer en parkeren;
- f. Partijen een verkenning hebben uitgevoerd naar eventuele meerwaarde van een mogelijke integratie van de ontwikkeling Mercon Kloos met de toekomstige dijkversterking;
- g. Partijen een eerste globale verkenning hebben uitgevoerd van een mogelijke integratie van de ontwikkeling Mercon-Kloos met de toekomstige dijkversterking, in tijd;
- h. Partijen op basis van deze verkenningen de voorlopige conclusie trekken dat verenigbaarheid in tijd haalbaar is en voldoende (maatschappelijke) meerwaarde gecreëerd lijkt te kunnen worden om gezamenlijk vervolgstappen te zetten;
- i. De realisatie van de gebiedsontwikkeling Mercon Kloos in combinatie met dijkversterking, door de gebiedsraad, bestaande uit bestuurders van gemeenten in Alblasterwaard-Vijfheerenlanden, waterschap en provincie, als een voorbeeldproject Water en ruimte verbinden wordt gezien;

- j. Een hoogwaardige inpassing alleen tot stand kan komen door de samenwerking van alle bovengenoemde partijen;
- k. Partijen het onder deze omstandigheden en op basis van de huidige kennis logisch en wenselijk vinden om in gezamenlijkheid afspraken te maken over het vervolgtraject van deze integrale dijkversterking.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Doel van deze intentieovereenkomst

Het doel van deze intentieovereenkomst is om de partijen bestuurlijk te binden aan de samenwerking die nodig is om de integratie van de dijkversterking met de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk te kunnen onderzoeken.

In aanvang richt de samenwerking zich op het nader uitwerken van de stappen die nodig zijn om tot een geïntegreerd plan te komen, de plussen en minnen in beeld te brengen, te bepalen hoe groot de opgave is en vervolgens te bepalen welke partij het best in staat is verantwoordelijkheid te dragen voor de uitvoering van welk deel van het plan.

Artikel 2. Uitgangspunten

Bij deze overeenkomst gelden de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkel- en uitvoeringsplanning van de ontwikkeling Mercon Kloos;
- Huidige stedenbouwkundige plan door de gemeenteraad vastgesteld 29 mei 2018¹ en de aanpassing van het plan in het overleg PZH-Whoonapart-Alblasserdam van 7 januari 2019²;
- Het vigerende provinciale omgevingsbeleid, met name als dit op de onderdelen waterveiligheid, erfgoed (relatie werelderfgoed Kinderdijk), woningbouw en bedrijven gevolgd wordt en de uitwerking van het stedenbouwkundig plan hiermee in overeenstemming wordt gebracht;
- Begrenzing van plangebied Mercon Kloos ontwikkeling en aangrenzende dijk;
- Verkenning van een mogelijke integratie van de ontwikkeling Mercon-Kloos met de toekomstige dijkversterking, Oplegnotitie voor het bestuurlijk overleg van 27 augustus 2018, Bijlage 1 Mogelijke voordelen integrale uitvoering dijkverzwaring en realisatie Mercon Kloos terrein, zoals genoemd in een memo van Jaco Poldervaart d.d. 19 februari 2018, Bijlage 2 varianten dijkversterking Defacto-KC-Whoonapart 26-06-2018-02;
- Verkenning van een mogelijke integratie van de ontwikkeling Mercon Kloos met de toekomstige dijkversterking, oplegnotitie voor het bestuurlijk overleg van 18 oktober 2018.

Artikel 3. Afspraken

1. Partijen voeren onderzoek uit om antwoord te krijgen op de vraag of de combinatie van beide opgaven (dijkversterking en gebiedsontwikkeling) binnen de door partijen gestelde uitgangspunten te realiseren is. Partijen brengen daartoe de plussen en minnen in beeld en

¹ Het stedenbouwkundig plan is enkel vastgesteld door de gemeenteraad van Alblasserdam. Met het ondertekenen van deze overeenkomst stemmen betrokken bestuursorganen niet als vanzelfsprekend in met de volledige inhoud van het stedenbouwkundigplan. Het stedenbouwkundig plan d.d. 29 mei 2018 wordt/is aangepast n.a.v. de reactie van de provincie dd. 22 oktober 2018.

² Over de op 7 januari 2019 gepresenteerde aanpassingen van het stedenbouwkundigplan heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Totdat dit wel het geval is hebben deze aanpassingen dan ook geen formele status.

bepalen gezamenlijk hoe groot de opgave is. Hierbij streven partijen naar het afronden van dit onderzoek uiterlijk 1 juli 2019.

2. Het waterschap haalt de planvorming van dit deel van dijktraject 16.2 naar voren. Daartoe zal begin 2019 met planstudie - grond mechanisch onderzoek en veiligheidsanalyse - gestart worden. Op basis van de door partijen geformuleerd planstudievraag wordt aanvraag gedaan voor een offerte. De kosten van de planstudie tezamen met de regiekosten worden door het waterschap goedgekeurd. De kosten voor de planstudie komen voor rekening van het waterschap en worden voorgefinancierd door Whoonapart. Partijen streven ernaar deze planstudie uiterlijk 1 juli 2020 af te ronden.
3. Partijen evalueren gezamenlijk de resultaten van het in het eerste lid van dit artikel vermelde onderzoek en besluiten in gezamenlijk overleg of er voldoende basis is voor een verdere samenwerking. Hierbij streven partijen ernaar om binnen zes weken na afronden van het onderzoek de mogelijkheden om te kunnen samenwerken in beeld te hebben.
4. Daarbij wordt tevens bepaald voor wiens rekening kosten voor financiering van de planvorming en realisatie van de integrale dijkversterking komen, met als uitgangspunt dat de kosten voor de dijkversterking (gebaseerd op een sobere en doelmatige dijkversterking) voor het waterschap subsidiabel dienen te zijn mits de dijk wordt afgekeurd en opgenomen in de programmering van het HWBP.
5. Indien de samenwerking wordt voortgezet, sluiten partijen een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken worden vastgelegd over onder meer processtappen en verantwoordelijkheden, mogelijke oplossingen, de planning, raming en kostenverdeling alsmede het benoemen van de partners voor het vervolgtraject.
6. Partijen beogen vervolgens gezamenlijk te werken aan het tijdig realiseren van een (hoogwater) veilig, kwalitatief hoogstaand gebied binnen de financieringsvoorwaarden die de partijen hieraan zullen stellen en tegen maximale maatschappelijke opbrengsten op basis van een daartoe op te stellen realisatieovereenkomst. Nog steeds onder de voorwaarde dat het in artikel 3 lid 1 genoemde onderzoek hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 4. Rechten en verplichtingen

Alle partijen:

Partijen geven met de ondertekening van de intentieovereenkomst uitdrukkelijk blijk van hun instemming met de nadere verkenning van kansen voor integratie van de dijkversterking met de gebiedsontwikkeling Mercon Kloos.

Partijen verplichten zich over en weer jegens elkaar om, in de mate waarin zulks in de gegeven omstandigheden in redelijkheid geveerd zal kunnen worden, al datgene te doen respectievelijk na te laten, daaronder mede begrepen het sluiten van nadere overeenkomsten, hetgeen de realisatie van geïntegreerde gebiedsontwikkeling en dijkversterking, zal kunnen bevorderen respectievelijk belemmeren.

Ondertekening van de intentieovereenkomst vindt plaats met achtneming van de bevoegd gezagrollen van alle partijen.

Projectontwikkelaar Whoonapart

Whoonapart ondersteunt de verkenning van een mogelijke integratie van de toekomstige dijkversterking en aanliggende ontwikkeling Mercon Kloos door een actieve inzet van haar personeel. Kosten voor het dijkintegratie deel zullen in regie worden uitgevoerd, bijgehouden en daar waar afgestemd en noodzakelijk zal Whoonapart deze kosten en onderzoeken voorfinancieren. Whoonapart verleent medewerking om dit scenario in te passen binnen haar realisatie van ontwikkeling gebouwen en parkeerkelders.

Waterschap

Het waterschap ondersteunt de verkenning van een mogelijke integratie van de toekomstige dijkversterking met de ontwikkeling Mercon Kloos door een actieve inzet van het personeel van het waterschap. Kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van het waterschap.

Gemeente Alblasserdam

De gemeente Alblasserdam ondersteunt het proces en de verdere verkenning. Het creëren van maatschappelijke meerwaarde, een verkeerskundige goede inpassing en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit zijn hierbij belangrijke aspecten. Gemeente Alblasserdam zal hiertoe waar nodig ambtelijke capaciteit beschikbaar stellen. Voorts is niet op voorhand uitgesloten dat ook buiten het plangebied, bijvoorbeeld in de openbare ruimte, noodzakelijke aanpassingen gedaan moeten worden ten einde maximale meerwaarde te realiseren. In voorkomende gevallen zal gemeente Alblasserdam per situatie en vanuit een positieve en constructieve grondhouding beoordelen of de beoogde ingrepen van voldoende meerwaarde zijn. Kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de gemeente.

Provincie

De provincie Zuid-Holland ondersteunt de verkenning van een mogelijk integratie van de toekomstige dijkversterking en aanliggende ontwikkeling Mercon Kloos door een actieve inzet van haar personeel waar zulks in redelijkheid gevegd kan worden. Kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de provincie. De provincie voorziet geen investeringen in de infrastructuur.

Artikel 5. Inwerkingtreding overeenkomst

Deze intentieovereenkomst treedt in werking de dag na ondertekening door alle partijen van deze overeenkomst.

Artikel 6. Opzegging

De samenwerking kan wegens zwaarwegende redenen, op grond waarvan de samenwerking redelijkerwijs niet kan worden voortgezet, worden beëindigd. Beëindiging van de samenwerking geschiedt bij aangetekende brief, met redenen omkleed, gestuurd naar alle andere partijen. In onderling overleg wordt een beëindigingsdatum vastgesteld.

De intentieovereenkomst eindigt van rechtswege wanneer besluit is genomen om al dan niet een Samenwerkingsovereenkomst te tekenen of uiterlijk 1 juli 2020.

Op verzoek van een der partijen of uiterlijk na 1 juli 2020, of eerder op verzoek van partijen, wordt de uitvoering van de overeenkomst geëvalueerd.

De overeenkomst is niet in rechte afdwingbaar, met uitzondering van de verplichting van het waterschap om de door Whoonapart voorgefinancierde planstudiekosten te vergoeden. Partijen spreken af er niet civiel over te gaan procederen.

Artikel 7. Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Begrenzing van plangebied Mercon Kloos ontwikkeling en aangrenzende dijk
Bijlage 2: Verkenning van een mogelijke integratie van de ontwikkeling Mercon-Kloos met de toekomstige dijkversterking, Oplegnotitie voor het bestuurlijk overleg van 27 augustus 2018, Bijlage 1 Mogelijke voordelen integrale uitvoering dijkverzwaring en realisatie Mercon Kloos terrein, zoals genoemd in een memo van Jaco Poldervaart d.d. 19 februari 2018, Bijlage 2 varianten dijkversterking Defacto-KC-Whoonapart 26-06-2018-02
Bijlage 3: Verkenning van een mogelijke integratie van de ontwikkeling Mercon-Kloos met de toekomstige dijkversterking, oplegnotitie voor het bestuurlijk overleg van 18 oktober 2018
Bijlage 4: Principe planning integrale dijkversterking ontwikkeling Mercon Kloos

Aldus overeengekomen, in viervoud opgemaakt en ondertekend op 7 maart 2019 te Rotterdam.

Whoonapart B.V.

Vertegenwoordigd door

.....
J.A. Poldervaart

Waterschap Rivierenland

Vertegenwoordigd door de Heemraad Waterveiligheid

.....
G.V. den Hartog

Gemeente Alblasserdam

Vertegenwoordigd door de wethouder Ruimtelijke Ordening

.....
A. Kraijo

Provincie Zuid-Holland

Vertegenwoordigd door de Gedeputeerde

.....
A. Bom-Lemstra