

## **Intentieovereenkomst Entree Schutstraat – A28**

### **CONCEPT**

#### **Ondergetekenden**

1. Ruval Real Estate B.V., gevestigd aan de Hoge Rijndijk 306A, 2314 AM te Leiden, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 62244361, in deze vertegenwoordigd door Dunavast Management B.V., gevestigd aan de Hoge Rijndijk 306A, 2314 AM te Leiden, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 76267377, in deze vertegenwoordigd door Dunavast B.V., gevestigd aan de Hoge Rijndijk 306A, 2314 AM te Leiden, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30226220, in deze vertegenwoordigd door Koolmees Capital B.V., gevestigd aan de Hoge Rijndijk 306A, 2314 AM te Leiden, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30193205, in deze vertegenwoordigd door de heer Aart Jan Willem Verdoold geboren op 14 juli 1978 te Stolwijk, hierna te noemen **"initiatiefnemer"**
2. Gemeente Hoogeveen, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 7901 BP te Hoogeveen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K.B. Loohuis, burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 21 november 2023, hierna te noemen **"de gemeente"**

Tezamen te noemen: **"partijen"**

#### **Overwegende dat:**

1. Initiatiefnemer plannen heeft voor het realiseren van een KFC-filiaal op de locatie kadastraal bekend gemeente Hoogeveen, sectie O, nummers 2708, 7415, 8330, 8331, 8332 en 7767. De genoemde percelen in eigendom zijn van Ruval Real Estate B.V. (zie tekening plangebied bijlage 1).
2. Deze locatie hierna genoemd wordt als locatie entree Schutstraat - A28.
3. Initiatiefnemer de gemeente heeft verzocht om een toetsing op de plannen.
4. De gemeente het plan van de initiatiefnemer wil toetsen in samenhang met de ontwikkeling op het naastgelegen perceel gemeente Hoogeveen, sectie O, nummer 8807 in eigendom van FTH Real Estate B.V. en komen tot een afgestemde gebiedsontwikkeling.
5. FTH Real Estate B.V. het initiatief heeft genomen tot het realiseren van perifere detailhandel op de betreffende naastgelegen locatie (ook wel genoemd de voormalige locatie Hartgers). Voor deze realisatie heeft de gemeente Hoogeveen reeds een omgevingsvergunning verleend.
6. De gemeente de belangen weegt zoals genoemd in artikel 4 en het belang van volksgezondheid in de voorbereiding op de besluitvorming over de plannen van initiatiefnemer voor een KFC filiaal
7. Deze belangen besproken worden met initiatiefnemer aan de Omgevingstafel.
8. Er direct belanghebbenden zijn naast de initiatiefnemer: FTH Real Estate B.V. en de overige eigenaren in het gebied: onder andere Rijkswaterstaat, Klok, Stichting Domesta en gemeente Hoogeveen.
9. Er daarnaast andere belanghebbenden zijn in het gebied, zoals omwonenden en overige ondernemers.
10. Partijen samenwerken in een participatietraject voor belanghebbenden over de plannen.

11. Partijen gezamenlijk onderzoek willen doen naar de impact van de ontwikkelingen op de verkeerskundige situatie.

12. Partijen de volgende doelen zien:

- a. Het algemeen belang van inwoners van Hoogeveen en bezoekers aan Hoogeveen.
- b. Een goed functionerende entree waarbij de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid gewaarborgd is in het belang van voetgangers, fietsers en automobilisten. De functies in het gebied moeten een goede ontsluiting houden of krijgen.
- c. Een entree met een passende ruimtelijke kwaliteit: passend bij de in samenhang te ontwikkelen functies in het gebied en bij de bestaande functies in het gebied en de directe omgeving.

### **Artikel 1: Doel van de overeenkomst**

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen partijen ten behoeve van het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van een KFC-filiaal.

### **Artikel 2: Verplichtingen van initiatiefnemer**

1. Initiatiefnemer richt zich op de doelen zoals geformuleerd bij de overwegingen.
2. Initiatiefnemer zorgt voor een verkeerskundig onderzoek waarvan de onderzoeksvraag is afgestemd met de verkeerskundige van gemeente Hoogeveen.
3. Initiatiefnemer zorgt voor een rapportage van de opdracht en uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek.
4. Initiatiefnemer zorgt voor een participatieplan (zie bijlage 2) dat met de gemeente is voorbereid en dat initiatiefnemer en gemeente in samenwerking uitvoeren.
5. Initiatiefnemer dient een aanvraag voor vergunningverlening in nadat er overeenstemming met de gemeente is over de afronding van een participatietraject conform het genoemde participatieplan.
6. Initiatiefnemer zorgt voor de totstandkoming van een schetsplan van zodanige kwaliteit dat dit ten grondslag kan liggen aan de beoordeling van de ontwikkelmogelijkheden.
7. Het schetsplan omvat minimaal een tekening waarop globaal de vormen en afmetingen zijn aangegeven van de inrichting en de kwaliteit van de inrichting van het gebied alsmede de opstallen.
8. Initiatiefnemer onderzoekt de (financiële) haalbaarheid van het aan de gemeente voor te leggen schetsplan en geeft hiertoe ook opdracht voor eigen rekening voor de diverse (milieutechnische) onderzoeken welke benodigd zijn om deze haalbaarheid aan te kunnen tonen, zoals beschreven in artikel 4.

### **Artikel 3: Verplichtingen van de gemeente**

1. De gemeente zorgt voor input op de onderzoeksvraag voor het verkeerskundig onderzoek, toetst de uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek en toetst het door initiatiefnemer op te stellen schetsplan inclusief bijbehorende onderzoeken zoals beschreven in artikel 2.
2. De gemeente draagt bij aan het participatieplan van initiatiefnemer (zie artikel 2 en bijlage) en werkt samen met initiatiefnemer aan de uitvoering ervan.
3. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het ontwerp- en het ruimtelijk ordeningsproces. Na het haalbaarheidsonderzoek kan de gemeente besluiten tot medewerking aan de ontwikkeling van initiatiefnemer of niet.

### **Artikel 4: Resultaat onderzoek**

## RUVAL REAL ESTATE B.V.

1. Het verkeerskundig onderzoek en overig onderzoek van initiatiefnemer en voor rekening van initiatiefnemer geven inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. De onderzoeken richten zich op de volgende onderwerpen, in willekeurige volgorde:
  - a. Verkeersveiligheid en bereikbaarheid
  - b. Juridisch
  - c. Beleidsmatig
  - d. Stedenbouwkundig
  - e. Milieutechnisch
  - f. Financieel (financiering en eventuele co-financiering m.b.v. bijvoorbeeld subsidies)
  - g. Planning
2. Het resultaat van het onderzoek zoals beschreven in lid 1. is input voor elk van partijen afzonderlijk voor de besluitvorming zoals beschreven in artikel 5.

### **Artikel 5: Besluitvorming**

1. De resultaten van het onderzoek zoals beschreven in artikel 4 zijn voor partijen niet bindend.
2. Elk van de partijen is vrij om op basis van de resultaten van het onderzoek te besluiten of zij een ontwikkeling haalbaar achten. Daarover zullen partijen elkaar schriftelijk informeren.
3. Afhankelijk van de besluitvorming treden partijen al dan niet in overleg over eventuele vervolgstappen, zoals een eventuele anterieure overeenkomst. Indien partijen de ontwikkeling haalbaar achten, treden zij in overleg over het sluiten van een anterieure overeenkomst.

### **Artikel 6: Planning**

Partijen streven naar de volgende planning:

Fase 1 Verkeerskundig onderzoek: december 2023

Fase 2 Voorbereiding realisatie middels het starten van juridische ruimtelijke procedures en de daarbij horende onderzoeken voor het initiatief: december 2023

Fase 3 Besluitvorming n.a.v. de onderzoeken en (eerste stappen van het) participatieplan: tot februari 2024

Fase 4 Realisatie: planning nader te bepalen

Fase 5 Nazorg: planning nader te bepalen

### **Artikel 7: Kosten**

Partijen dragen elk voor eigen rekening de kosten die zij moeten maken als gevolg van de uitvoering van deze intentieovereenkomst.

### **Artikel 8: Communicatie**

De partijen spreken af niet afzonderlijk in de openbaarheid te treden over de plannen voor de ontwikkeling van de locatie, tenzij zo is overeengekomen en met uitzondering van de openbaarheid die in het publiekrecht is vastgelegd.

### **Artikel 9: Overdracht van rechten en plichten uit deze overeenkomst**

De rechten en plichten die uit deze overeenkomst voortvloeien, kunnen door initiatiefnemer noch gemeente worden overgedragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij.

**Artikel 10: Geschillen**

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland.

**Artikel 11: Einde van de overeenkomst**

1. De intentieovereenkomst eindigt van rechtswege op 31 december 2024.
2. Partijen kunnen de intentieovereenkomst schriftelijk verlengen.
3. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
  - de initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
  - één der partijen op basis van de resultaten van het onderzoek schriftelijk haar besluit om niet tot overleg over een vervolg-overeenkomst over te gaan, zoals beschreven in artikel 5, kenbaar heeft gemaakt;
  - partijen onderling ontbinding overeenkomen.
4. Na het eindigen van de overeenkomst zijn partijen volledig vrij van elkaar en zijn partijen elkaar over en weer niets verschuldigd.

Aldus getekend door:

**De initiatiefnemer**

**De gemeente**

A.J.W. Verdoold  
Bestuurder Dunavast Management B.V.

K.B. Loohuis  
Burgemeester

**Bijlagen**

Bijlage 1: Kaart plangebied  
Bijlage 2: Participatieplan