

INTENTIEOVEREENKOMST GEBIEDSONTWIKKELING RIJNENBURG
d.d. 5 december 2024

Ondergetekenden:

1. De **gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Utrecht (3521 AZ), Stadsplateau 1 (Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), ter zake van deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. @@@ met kenmerk @@@, hierna te noemen "Gemeente";
en
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Consortium Rijnenburg B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @@@, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@, hierna te noemen: "Consortium" of "Vennootschap";

Gemeente en Consortium hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk aangeduid als "Partij" of "Partijen";

Nemen het volgende in aanmerking:

- A. Ieder van de aandeelhouders van het Consortium (of een gelieerde entiteit) heeft eigendommen (gronden en/of opstallen) in het gebied Rijnenburg;
- B. Voorts hebben de woningcorporaties Stichting Woonin, gevestigd te Utrecht (hierna te noemen: "Woonin"), en Stichting Portaal, gevestigd te Utrecht (hierna te noemen: "Portaal"), ieder onroerende zaken in eigendom verkregen of rechten verkregen tot verkrijging van de eigendom van onroerende zaken in het gebied Rijnenburg;
- C. De eigendommen als bedoeld in overweging A en overweging B zijn schetsmatig aangegeven op de tekening van het Plangebied, welke als BIJLAGE 1 aan deze overeenkomst is gehecht.
- D. Op BIJLAGE 2 van deze overeenkomst is per eigendom aangegeven welke aandeelhouder van het Consortium (of een gelieerde entiteit) dan wel woningcorporatie eigenaar of gerechtigde is.
- E. De aandeelhouders van het Consortium en de onder overweging B genoemde woningcorporaties hebben op 22 november 2022 een onderlinge Intentieovereenkomst gesloten met als doel de integrale ontwikkeling van het gebied Rijnenburg als woongebied en energielandschap, op voorwaarde dat het energielandschap geen significante gevolgen heeft of beperkingen oplevert voor de werk- en woonfuncties in Rijnenburg.
- F. De raad van de Gemeente heeft bij besluit van 9 maart 2023 de Oplegger Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) vastgesteld.
- G. De Oplegger RSU 2040 gaat voor het gebied Rijnenburg onder andere uit van een compacte gemengde stedelijke wijk, met tussen de 22.000 en 25.000 woningen en ruimte voor (groen)voorzieningen en werkgelegenheid, waarbij deze ontwikkeling wordt voorzien voor ná 2035.
- H. In de RSU 2040 wordt gewerkt met de methodiek van de Utrechtse barcode, met als uitgangspunt dat functies die samenhangen met de ontwikkeling van het gebied Rijnenburg, onder andere groen, sport en maatschappelijke voorzieningen, ook binnen het gebied gerealiseerd worden.
- I. Rijnenburg wordt een compacte gemengde stedelijke wijk met duurzame, betaalbare en kwalitatief goede woningen, met nabijheid van voorzieningen en met ruimte voor werkgelegenheid. Rijnenburg krijgt een gezonde leefomgeving met een robuust groen-blauw raamwerk en een mobiliteitsconcept met aantrekkelijke fietsroutes en hoogwaardig openbaar vervoer.

J. De aandeelhouders van het Consortium en de onder overweging B genoemde woningcorporaties voeren overleg met het consortium van Eneco Wind B.V., Rijne Energie Coöperatief U.A. en BHM Solar B.V. over eventuele medewerking aan een tijdelijke exploitatie van windmolens en zonnepanelen in het gebied Rijnenburg.

K. Het Consortium heeft ter vervanging van de intentieovereenkomst als bedoeld in overweging E een samenwerkingsovereenkomst gesloten met aandeelhouders en een samenwerkingsovereenkomst met de woningcorporaties op grond waarvan de Vennootschap gerechtigd is deze overeenkomst aan te gaan met de Gemeente.

L. De Gemeente werkt in samenspraak met het Consortium aan de zogenaamde Programmatische Verkenning en vervolgens aan een Uitgangspuntennotitie.

M. Na bestuurlijke instemming op de Programmatisch Verkenning (naar verwachting in het najaar van 2024) zullen Partijen gezamenlijk werken aan een Uitgangspuntennotitie, welke aan de raad van de Gemeente ter besluitvorming zal worden aangeboden in 2026.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Definities

Plangebied:

Het gebied van de polders Rijnenburg inclusief het Nedereindse Park, en (het Utrechtse deel van) Reijerscop, samen groot circa 1.230 ha, en gelegen in de oksel van de A2 en A12, nader aangegeven op de tekening, welke als BIJLAGE 1 aan deze Intentieovereenkomst is gehecht.

Programmatische Verkenning:

In de Programmatische Verkenning wordt als basis voor de Uitgangspuntennotitie beschreven welke thematische uitgangspunten voor de onderwerpen Programma, Mobiliteit en Gezonde leefomgeving er zijn voor de ontwikkeling van het Plangebied. De Programmatische Verkenning bevat geen onderlinge weging van de thema's en stelt geen nadere kaders vast voor de ontwikkeling van het Plangebied; dit wordt onderdeel van de in de volgende fase op te stellen en door de gemeenteraad vast te stellen Uitgangspuntennotitie (verwacht: 2026).

Uitgangspuntennotitie:

In de Uitgangspuntennotitie worden de uitgangspunten geformuleerd voor de op te stellen Deelomgevingsvisie. Door middel van (ontwerpend) onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt hoe de belangrijkste thematische uitgangspunten (groenblauwe raamwerk, dichtheid, mobiliteit en type programma (wonen, werken, recreëren) zich tot elkaar en tot de omgeving (stad, landschap, buurgemeenten en verdere regio) kunnen verhouden.

Artikel 2: Doel van de Intentieovereenkomst

2.1 De doelen van onderhavige Intentieovereenkomst zijn:

1. Het tot stand brengen van een gezamenlijk gedragen richtinggevende Programmatische Verkenning¹, voor het Plangebied, die kan worden afgestemd met het bestuur van de Gemeente.
2. Het tot stand brengen – nadat de Programmatische Verkenning is afgestemd met het bestuur van de Gemeente, van een gezamenlijk gedragen Uitgangspuntennotitie die ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de raad van de Gemeente.
3. Het maken van afspraken over de kosten, direct of indirect verbonden aan het uitvoeren van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen verplichtingen in een vervolgovereenkomst.
4. Het onderzoeken van de vraag of Partijen kunnen komen tot overeenstemming over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder ontwikkeling en realisatie van het Plangebied kan plaatsvinden

¹ De Programmatische Verkenning is reeds opgesteld.

en/of Partijen bereid zijn met elkaar een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie ex artikel 13.13 Omgevingswet aan te gaan. Partijen gaan ervan uit dat de Gemeente de kosten in verband met de eventuele sanering van het Nedereindse Park, waaronder de plas, niet in het verplichte kostenverhaal zal betrekken, zodat de kosten van een eventuele sanering en bijkomende kosten voor rekening van de Gemeente komen.

Artikel 3: Overleg en proces

3.1 Partijen hebben regelmatig overleg over de voortgang van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst. Partijen wijzen elk contactpersonen aan die bevoegd zijn om namens de betreffende partij werkafspraken te maken. Correspondentie op schrift en via email verloopt via de contactpersonen.

3.2 Partijen zullen ter uitvoering van deze Intentieovereenkomst een bestuurlijk overleg, een projectgroep en zo nodig werkgroepen vormen. De samenstelling en de taken van het bestuurlijk overleg, de projectgroep en eventuele werkgroepen zijn nader uitgewerkt in BIJLAGE 3 Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen Partijen rekening houden met de spelregels voor effectief escaleren, zoals opgenomen in paragraaf 4.3 van het Stadsakkoord van september 2019 en opgenomen in BIJLAGE 4.

3.3 Partijen spannen zich steeds in tijdig en in overeenstemming met het proces en de producten, welke als BIJLAGE 5 aan deze Intentieovereenkomst is gehecht, de nodige besluiten te nemen, waarbij het streven is om in 2026 een besluit van de raad van de Gemeente te krijgen op de Uitgangspuntennotitie.

Artikel 4: Inspanningsverplichting Gemeente; publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden Gemeente

4.1 In opdracht van de Gemeente – en in samenspraak met het Consortium - zal de Programmatische Verkenning, gezamenlijk met het Consortium worden opgesteld.

In de Programmatische Verkenning, zullen leidende principes worden opgenomen over de thema's programma, mobiliteit en gezonde leefomgeving waarbij als bijlagen de onderzoeken van Sweco (onderzoek werken en voorzieningen) en Studio Bereikbaar (Verdiepend mobiliteitsonderzoek) zijn bijgevoegd. Ook worden daarbij - daar waar mogelijk - meer gedetailleerde uitspraken gedaan, bijvoorbeeld over de woonprogrammering, de dimensionering van (hoofd)groenstructuren en de randvoorwaardelijke ondergrenzen c.q. de bandbreedtes voor werkprogramma en voorzieningen. Tegelijk met het opstellen van het Programmatische Verkenning loopt het MIRT-onderzoek 'A12-zone in samenhang met Rijnenburg'. In het MIRT-onderzoek komt de verdere uitwerking van de gebiedsonderzoeken, voor wat betreft de A12-zone, Rijnenburg en de mobiliteitsstrategie samen. De resultaten van het MIRT-onderzoek zullen meegenomen worden bij de hierna vermelde Uitgangspuntennotitie.

4.2 Nadat een ambtelijk akkoord is bereikt over een gezamenlijk gedragen Programmatische Verkenning, en deze akkoord is bevonden in het bestuurlijk overleg wordt deze afgestemd met het bestuur van de Gemeente. Partijen gaan er vooralsnog vanuit dat dit in het najaar van 2024 zal gebeuren. Aan een louter ambtelijk akkoord van de Gemeente met betrekking tot de Programmatische Verkenning kan het Consortium geen rechten ontleen.

4.3 Na afstemming van de Programmatische Verkenning met het bestuur van de Gemeente, zullen Partijen gezamenlijk werken aan het opstellen van de Uitgangspuntennotitie welke als opmaat gaat dienen voor het opstellen van de Deelomgevingsvisie Rijnenburg en Reijerscop (Masterplan Rijnenburg).

De Gemeente is opdrachtgever van de Uitgangspuntennotitie en deze wordt gezamenlijk met het Consortium opgesteld.

Nadat een gezamenlijk gedragen Uitgangspuntennotitie ambtelijk akkoord is bevonden en deze

akkoord is bevonden in het bestuurlijk overleg, zal deze ter besluitvorming worden voorgelegd aan het bestuur van de Gemeente (College van Burgemeester en Wethouders en daarna gemeenteraad).

4.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbaar tekortschieten zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten van het Consortium is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst.

4.5 Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst wil de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid, de uitgangspunten, de voorwaarden en de aanvaardbaarheid van de, Programmatische Verkenning, en de Uitgangspuntennotitie, onderzoeken in overleg met het Consortium.

Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze overeenkomst kan het Consortium geen enkel recht op of toezegging tot het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie, in procedure brengen van een ruimtelijk plan, ontwikkeling en/of realisatie ontleen. De Gemeente is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van het Consortium indien de Gemeente tot de conclusie komt dat de Programmatische Verkenning, en de Uitgangspuntennotitie, voor het bestuur van de Gemeente niet haalbaar lijkt c.q. voor haar niet aanvaardbaar is.

4.6 Het Consortium realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad om een op basis van de Programmatische Verkenning, en de Uitgangspuntennotitie op te stellen Deelomgevingsvisie Rijnenburg en Reijerscop al dan niet vast te stellen c.q. goed te keuren. De uiteindelijke vaststelling van een planologisch besluit – gebaseerd op gemelde Deelomgevingsvisie - geschiedt aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden. Artikel 4.5, laatste volzin, is van overeenkomstige toepassing.

4.7 Het Consortium en de Gemeente treden tijdig in overleg zodra een initiatief tot het verkrijgen van publiekrechtelijke medewerking voor de bebouwing en/of het gebruik van een gedeelte van het gebied Rijnenburg zich voordoet.

Artikel 5: Kosten haalbaarheidsonderzoek

5.1 De Gemeente draagt vooralsnog de externe kosten en haar eigen interne kosten die gemoeid zijn met het opstellen van de Programmatische Verkenning, en de Uitgangspuntennotitie.

5.2 Nadat de raad van de Gemeente heeft besloten over de Uitgangspuntennotitie zullen Partijen in een vervolgovereenkomst als bedoeld in artikel 6.1 een nadere afspraak maken over de verdeling van kosten, welke gemoeid waren met het opstellen van de Programmatische Verkenning en de Uitgangspuntennotitie.

5.3 Alle kosten die het Consortium maakt bij de uitvoering van deze Intentieovereenkomst (inclusief de deelname aan de sessies ten behoeve van het opstellen/ bespreken van de Programmatische Verkenning en de Uitgangspuntennotitie), zijn vooralsnog voor haar eigen rekening.

5.4 De Gemeente c.q. het Consortium heeft op grond van deze Intentieovereenkomst geen recht op vergoeding van betaalde kosten, ook niet indien deze overeenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten.

Artikel 6: Vaststelling verdere samenwerking

6.1 Partijen streven ernaar om afspraken over een verdere samenwerking vast te leggen in een vervolgovereenkomst, waaronder nadere afspraken over het al dan niet vergoeden van kosten als bedoeld in artikel 5.

Indien de onderhandelingen over de verdere samenwerking, ondanks de inspanningsverplichting die op Partijen daartoe rust, niet tot overeenstemming leiden, kan geen der Partijen het sluiten van nadere overeenkomsten eenzijdig afdwingen.

Artikel 7: Duur en beëindiging Intentieovereenkomst

7.1 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op het moment van wederzijdse ondertekening en eindigt:

- a. indien het Consortium de Gemeente bericht niet tot een voor haar haalbaar en aanvaardbaar Programmatische Verkenning, respectievelijk Uitgangspuntennotitie voor het Plangebied te kunnen komen; of
- b. indien het bestuur van de Gemeente niet overgaat tot het vaststellen van de Uitgangspuntennotitie; of
- c. zodra Partijen de in artikel 6.1 bedoelde overeenkomst sluiten; of
- d. op 1 maart 2026.

Partijen kunnen de in artikel 7.1 sub d bedoelde termijn met wederzijds goedvinden schriftelijk verlengen.

7.2 Indien één van Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Intentieovereenkomst is elke andere partij bij deze overeenkomst bevoegd de Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechtelijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de wederpartij te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de partij die aanleiding gaf respectievelijk gaven tot de ontbinding. De bevoegdheid tot ontbinding ingeval één der Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van diens verplichtingen, is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

7.3 In geval van faillissement of aanvraag(n) van surséance van betaling van het Consortium is de Gemeente bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechtelijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding, rente en kostenvergoeding te vorderen.

7.4 Partijen kunnen deze Intentieovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen, door middel van een daartoe strekkende door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.

7.5 Partijen spreken nu reeds af dat ongeacht het eindigen van deze Intentieovereenkomst (inclusief de wijze waarop) de Gemeente nimmer gehouden kan zijn tot vergoeding aan het Consortium van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 8: Overdracht contractpositie, onroerende zaken en uittreding uit Consortium

8.1 Het is het Consortium – behoudens met schriftelijke toestemming van de Gemeente – niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst aan (een) derde(n) over te dragen. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking. De Gemeente heeft het recht aan haar goedkeuring nadere voorwaarden te verbinden.

8.2 Het Consortium zal een samenwerkingsovereenkomst sluiten met de aandeelhouders van het Consortium met de volgende afspraken:

- a. het is zonder goedkeuring van alle aandeelhouders van het Consortium niet toegestaan aandelen over te dragen aan een ander dan een aandeelhouder van het Consortium als vermeld in BIJLAGE 2;
- b. het is een aandeelhouder van het Consortium of een gelieerde entiteit die eigendom heeft in het gebied en is vermeld in BIJLAGE 2 niet toegestaan zonder goedkeuring van alle aandeelhouders van het Consortium de eigendom te verkopen en over te dragen aan een ander dan een aandeelhouder van het Consortium als vermeld in BIJLAGE 2 of een overeenkomst te sluiten die daartoe kan leiden.

8.3 Het Consortium verbindt zich jegens de Gemeente om geen medewerking te verlenen aan de toetreding van een andere aandeelhouder tot het Consortium zonder voorafgaande goedkeuring van

de Gemeente. De Gemeente zal goedkeuring niet onthouden, tenzij de Gemeente naar haar oordeel heeft bepaald dat de toetreder niet voldoet aan de eisen op grond van de Wet Bibob.

8.4 Indien het bepaalde in artikel 8.2 of artikel 8.3 niet heeft geleid tot overname van de positie van een aandeelhouder van het Consortium door een of meer andere aandeelhouder(s) of een derde, die door de Gemeente is goedgekeurd en de betreffende aandeelhouder c.q. de aan hem gelieerde entiteit blijft bij zijn voornemen tot verkoop van de betreffende onroerende zaken, dan moeten de betreffende onroerende zaken door de betreffende aandeelhouder worden aangeboden aan de Gemeente tegen marktconforme voorwaarden. Indien de Gemeente vervolgens schriftelijk afziet van koop van de onroerende zaken, dan is de betreffende aandeelhouder c.q. de aan hem gelieerde entiteit vrij om de betreffende onroerende zaken te verkopen en is de betreffende aandeelhouder gerechtigd uit te treden uit het Consortium.

Artikel 9: Slotbepalingen

9.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Midden Nederland.

9.2 Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst gewijzigd beleid en/of wetgeving ingrijpende gevolgen heeft voor de Programmatische Verkenning c.q. Uitgangspuntennotitie, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie. De Gemeente zal hierbij waar mogelijk rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van het Consortium.

9.3 Partijen kunnen deze Intentieovereenkomst wijzigen of aanvullen indien Partijen daarover schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

9.4 De considerans alsmede de volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

9.5 Bij discrepantie tussen inhoud van de Bijlagen en de tekst van de Intentieovereenkomst, prevaleert de Intentieovereenkomst.

Bijlage 1: Situatietekening Plangebied

Bijlage 2: Lijst met eigenaren per object binnen Plangebied;

Bijlage 3: Organisatiestructuur;

Bijlage 4: Effectief escaleren;

Bijlage 5: Proces en producten.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Utrecht d.d.

Gemeente Utrecht,

Consortium Rijnenburg B.V.,