GEMEENTE Lansingerland

Startovereenkomst

Voor de ontwikkeling van gronden nabij de Rodenrijseweg 457/459 te Berkel en Rodenrijs
T24.06435
Versie 26-09-2024

ONDERGETEKENDEN

I. **Gemeente Lansingerland**, zetelend te Bergschenhoek, aldaar gevestigd aan de Tobias Asserlaan 1 (2662 SB), te dezen vertegenwoordigd door (5.1)(2)(e), Ambtelijke Opdrachtgever van de Gemeente Lansingerland en als zodanig handelend krachtens artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet en de Mandaatregeling Lansingerland 2024, zulks ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 24 september 2024, kenmerk BW2400199 hierna te noemen: **de Gemeente**;

en

II. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Urban Interest Vastgoed B.V.**, gevestigd te s'-Gravenhage, kantoorhoudende te 2517 KC 's-Gravenhage, Tobias Asserlaan 2, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 33138126, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigt door haar zelfstandig bevoegde directeur: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Hilvasco B.V., gevestigd te s'-Gravenhage, kantoorhoudende te 2517 KC 's-Gravenhage, Tobias Asserlaan 2, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27163160, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigt door (5.1)(2)(e), geboren op (5.1)(2)(e) woonplaats kiezende ten kantore van voormelde vennootschap Hilvasco B.V., wiens geldige legitimatiebewijs is geverifieerd

III. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Majus B.V.**, gevestigd te Warmond, kantoorhoudende te 1077 AR Amsterdam, Apollolaan 133, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 28111427, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigt door haar zelfstandig bevoegde directeur: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Uijthoven Holding B.V., gevestigd te Warmond, kantoorhoudende te 1077 AR Amsterdam, Apollolaan 133, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 28105656, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigt door (5.1)(2)(e), geboren op (5.1)(2)(e), woonplaats

kiezende ten kantore van voormelde vennootschap Majus B.V. , wiens geldige legitimatiebewijs is geverifieerd,

Urban Interest Vastgoed B.V. en Majus B.V., hierna zowel tezamen als afzonderlijk, te noemen: **Initiatiefnemer;**

De Gemeente en Initiatiefnemer gezamenlijk te noemen **Partijen** en ieder voor zich ook wel **Partij;**

OVERWEGENDE:

A. De Gemeente heeft kennis genomen van het initiatief van Initiatiefnemer voor een woningbouwontwikkeling (circa 28 woningen) ter hoogte van de Rodenrijseweg 457/459 te Berkel en Rodenrijs, de locatie zoals aangegeven op de als **bijlage 1** toegevoegde tekening, kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummers 3379, 4201, 11743, 1885, 1887 en 11217. De percelen zijn ten tijde van het aangaan van onderhavige overeenkomst nog niet in eigendom van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft overeenkomsten gesloten of zal overeenkomsten sluiten met de grondeigenaren van voormelde percelen om gemelde percelen in eigendom te verwerven.
B. De door Initiatiefnemer beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen het vigerende omgevingsplan;
C. Uw plan is als **bijlage 2** toegevoegd aan deze overeenkomst;
D. De Gemeente ondersteunt de verbetering van de leefomgeving door een mogelijke functiewijziging van het grondgebied van bedrijf en glastuinbouw naar wonen. De Gemeente heeft zich bereid verklaard uw initiatief nader te onderzoeken, om vast te kunnen stellen of de door u gewenste ontwikkeling politiek-bestuurlijk, maatschappelijk, ruimtelijk en financieel haalbaar is;
E. Om de haalbaarheid te onderzoeken dient een aantal processtappen te worden doorlopen. Aan de werkzaamheden van de Gemeente voor het doorlopen van deze processtappen zijn kosten verbonden, die voor uw rekening komen. Per deel van het proces wordt hiervoor een betalingsafspraak met u gemaakt. Onderhavige overeenkomst ziet op de eerste processtap: initiatiefase/startfase;
F. Partijen wensen in onderhavige startovereenkomst (hierna: **de Overeenkomst**) de procesafspraken en betalingsafspraken voor deze fase vast te leggen;

KOMEN HET NAVOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Deze Overeenkomst wordt opgesteld in verband met het opstarten en organiseren van de Initiatieffase en het op hoofdlijnen bepalen van het te volgen proces.

Artikel 2. Fase en resultaat

3.1 Het beoogde resultaat van deze Overeenkomst is een Intentieovereenkomst. In deze Intentieovereenkomst wordt de Definitiefase beschreven, zijnde: het onderzoeken van de haalbaarheid van het plan, het bepalen van de ruimtelijke procedure en sluiten van één of meer vervolgovereenkomst(en), inclusief de daarvoor te nemen stappen, benodigde tijd en wettelijk plicht tot het verhalen van kosten.

3.2 In de Intentieovereenkomst worden de beleidsaspecten die van belang zijn bij het onderzoeken van de haalbaarheid van Gemeente, Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Delfland beschreven.

3.3 Per fase besluit iedere Partij voor zich of zij wenst door te gaan met de volgende fase. De volgende fase omvat het sluiten van een opvolgende overeenkomst, waarin nieuwe afspraken worden gemaakt betrekkende de looptijd, voortgang, verplichtingen en kostenverhaal.

Artikel 3. KOSTENBIJDRAGE

4.1 Voor het kunnen opstarten van de eerste fase dienen de hiermee samenhangende kosten aan de Gemeente te worden betaald. De kosten voor deze fase van uw initiatief bedragen € 10.000,-. De bijdrage is niet belast met omzetbelasting. Dit voorschotbedrag wordt uiteindelijk verrekend met het totaalbedrag van de gemeentelijke kosten zoals vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst.

4.2 De factuur voor de verschuldigde bijdrage is bij deze Overeenkomst gevoegd en dient door Initiatiefnemer binnen de op de factuur gestelde termijn te zijn voldaan. Ingeval van te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd.
Indien Initiatiefnemer te laat betaalt en niet binnen acht dagen na daartoe te zijn aangemaand door Gemeente alsnog aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan, eindigt deze Overeenkomst.
Tot het moment van betaling is de Gemeente gerechtigd haar werkzaamheden (in afwijking van na te melden planning) op te schorten.
De factuur wordt op naam van Urban Interest Vastgoed B.V. gesteld en zal door haar intern worden verrekend met Majus B.v.. Beide genoemde B.V.'s zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen van de factuur.

4.3 De kosten voor de opvolgende fases worden ten tijde van het opstellen van de vervolgovereenkomsten berekend en via de Intentieovereenkomst respectievelijk de Anterieure Overeenkomst verhaald.

4.4 Indien uiteindelijk geen opvolgende overeenkomst tussen Partijen tot stand komt omdat u afziet van het verder tot ontwikkeling brengen van het door u ingediende initiatief of omdat u bij nader inzien een ander plan dan zoals opgenomen in **bijlage 2** van deze Overeenkomst tot ontwikkeling wenst te brengen, vervalt de betaalde bijdrage aan de Gemeente als vergoeding voor de verrichtte werkzaamheden.

4.5 Ingeval niet tot een vervolgovereenkomst wordt gekomen of indien de Gemeente schriftelijk te kennen geeft het initiatief niet langer als wenselijk / haalbaar te achten, dan kan dit nimmer leiden tot enige verplichting tot schadevergoeding door de Gemeente aan Initiatiefnemer, behoudens in geval van opzet of grove schuld.

Artikel 4. PLANNING

5.1 Partijen wensen binnen een termijn van drie (3) maanden na ondertekening van onderhavige Overeenkomst te komen tot een getekende Intentieovereenkomst. Teneinde deze resultaten tijdig te bewerkstelligen, komen Partijen een indicatieve planning overeen:

- Concept Intentieovereenkomst: zo spoedig mogelijk maar uiterlijk 2 maanden na ontvangst van de door u getekende startovereenkomst.

5.2 Indien een der Partijen voorziet dat de planning niet kan worden nageleefd, stelt de ene Partij de andere Partij daarvan in kennis en treden zij in overleg over het eventueel aanpassen van de planning.

5.3 Partijen kunnen een verlenging van de in artikel 4.1 genoemde termijn overeenkomen. Een verlenging geschiedt uitsluitend schriftelijk, middels een door beide Partijen ondertekend addendum.

Artikel 5. INWERKINGTREDING, LOOPTIJD EN EINDE OVEREENKOMST

5.1 Deze Overeenkomst komt niet eerder tot stand, ook niet voorwaardelijk, dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Lansingerland daartoe heeft besloten.

5.2 De Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door beide Partijen en eindigt:
- na het verstrijken van een periode van drie (3) maanden na inwerkingtreding;
- op het moment dat de afspraken van Partijen zijn uitgewerkt in een Intentieovereenkomst en Partijen deze Intentieovereenkomst hebben ondertekend;

paraaf g(5.1)(2)(e)

paraaf i (5.1)(2)(e) (5.1)(2)(e)

- indien Initiatiefnemer schriftelijk te kennen geeft af te zien van het initiatief en/of een ander initiatief voor ogen staat;
- indien de Gemeente schriftelijk te kennen geeft het initiatief niet langer als wenselijk/ haalbaar te achten.

5.3 De Overeenkomst eindigt tevens van rechtswege, zonder gerechtelijke tussenkomst en zonder enig recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd aan Initiatiefnemer, ingeval:

a. Initiatiefnemer in staat van faillissement raakt, surséance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;

b. Initiatiefnemer zonder daarvoor uitdrukkelijk toestemming te hebben gekregen van Gemeente zijn contractpositie, in welke vorm dan ook, overdraagt.

Artikel 6. PUBLIEKRECHTELIJKE TAAK GEMEENTE

De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in een overeenkomst is bepaald te allen tijde volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, rechten en plichten. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake zal zijn van wanprestatie indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid met zich meebrengt dat de Gemeente (publiekrechtelijke) rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst.
Publiekrechtelijk handelen -in welke vorm ook- kan nimmer leiden tot enige verplichting tot schadevergoeding door de Gemeente aan de Initiatiefnemer, behalve ingeval van opzet of grove schuld.

Artikel 7. SLOTOPMERKINGEN

7.1 Voor Initiatiefnemer geldt dat alle rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst ondeelbaar en hoofdelijk zijn.

7.2 Bovenstaande considerans ('OVERWEGENDE') maakt deel uit van deze Overeenkomst.

7.3 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

paraaf gemeente (5.1)(2)(e)

paraaf (5.1)(2)(e) (5.1)(2)(e)

ONDERTEKENING
Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend

te Bergschenhoek

op 10/10/2024

(5.1)(2)(e)

.....

(5.1)(2)(e)

gemeente Lansingerland

te Bergschenhoek

op 2-10-2024

(5.1)(2)(e)

.....

(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e) van Urban Intrest

..

van Majus B.V.

Bijlagen

Bijlage 1: Tekening Exploitatiegebied
Bijlage 2: Kadastrale tekening
Bijlage 3: Verkavelingsstudie 2024, I24.09690

paraaf gemeente (5.1)(2)(e)

paraaf (5.1)(2)(e) (5.1)(2)(e)

URBAN INTEREST

Postbus 121 – 2501 CC Den Haag

Hilvasco B.V.
Postbus 121 2501CC 'S-GRAVENHAGE The Netherlands

Frankering betaald postnl

R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Lansingerland
Het college van burgemeester en wet
Postbus 1
2650AA BERKEL EN RODENRIJS

3SAJTE7742545

Recommandé

NL

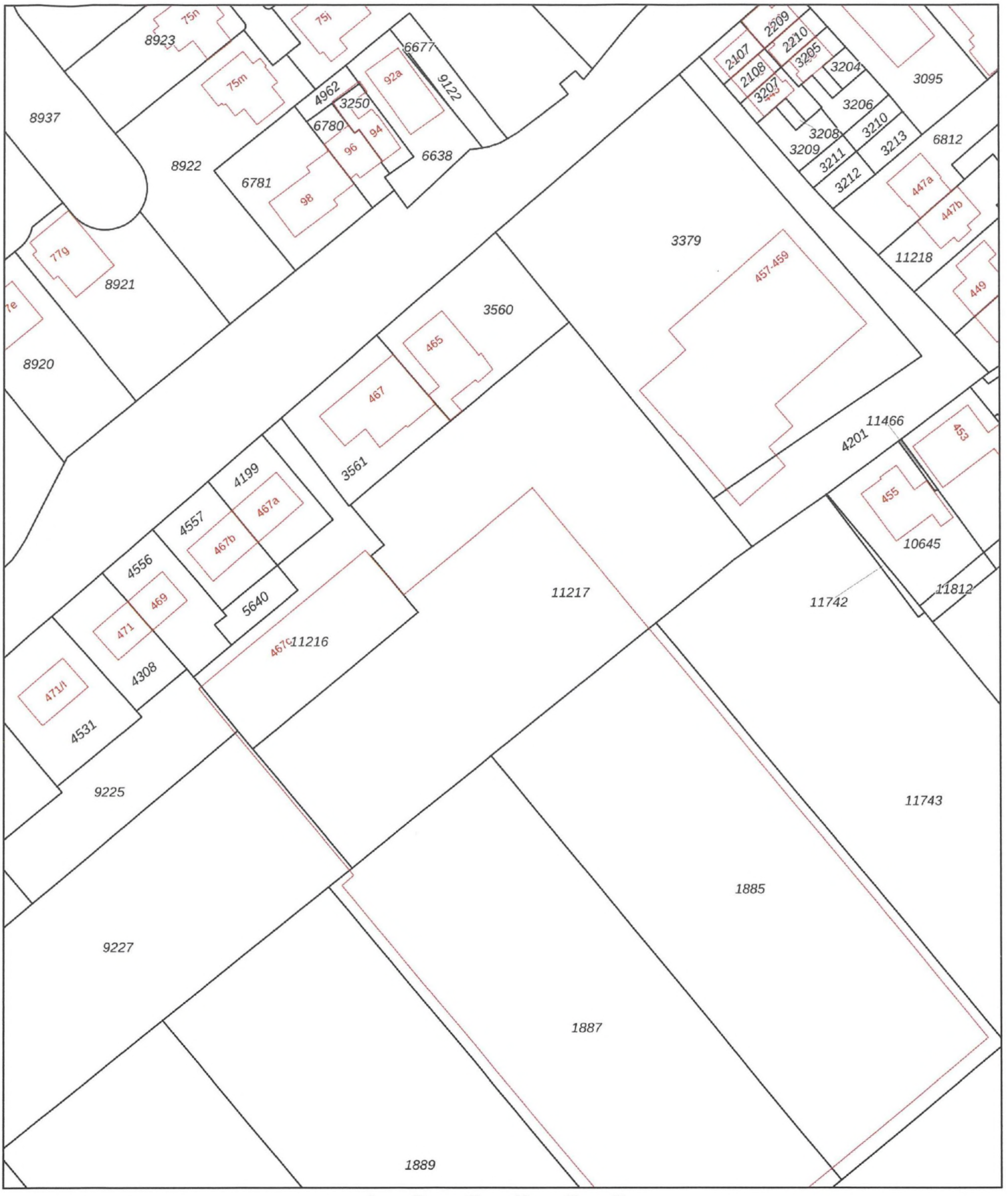
P2202

3SAJTE7742545

(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e)



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgeric[redacted]

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Berkel en Rodenrijs
Sectie	B
Perceel	11217

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e)

URBAN INTEREST

Gemeente Lansingerland
01 Inkomende Post d.d. 30/05/2024
I24.09690

AANGETEKEND
Gemeente Lansingerland
T.a.v. het College van burgemeester en wethouders
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Datum: 29 mei 2024
Referentie: (5.1)(2)(e)2024.061b
Behandeld door: (5.1)(2)(e)
Betreft: **Rodenrijseweg 457/459 te Berkel en Rodenrijs**

Geacht College,

Op 3 februari 2022 hebben wij onze woningbouwplannen voor onze locatie aan de Rodenrijseweg 457/ 459 te Berkel en Rodenrijs kenbaar gemaakt, zie het bijgevoegde schetsplan genaamd 'De Vlinderstrik 2022'. Na dit overleg is ons woningbouwinitiatief in behandeling genomen door uw organisatie. Er is in de brief met kenmerk U22.04536 d.d. 26 september 2022 aangegeven dat er geen capaciteit beschikbaar is binnen de gemeente om de woningbouwmogelijkheden te verkennen. Er is in deze brief aangeduid dat de gemeente open staat voor woningbouwontwikkeling op deze locatie en dat de gemeente de omvorming van bedrijfsterrein naar een functie (zoals wonen) wat beter past bij de omgeving nog steeds als een kwalitatieve verbetering ziet.

Na jullie positieve reactie over woningbouw op onze locatie hebben wij deze woningbouwplannen in 2023 gepresenteerd aan de omgeving om na te gaan of ons enthousiasme wordt gedeeld. De omgeving heeft positief gereageerd over de transformatie van het bedrijfsterrein naar woningbouw. Wij hebben de door de omwonenden getekende brieven, waarin dit wordt bevestigd met u gedeeld.

Wij hebben schriftelijk van u een inhoudelijke reactie mogen ontvangen ten aanzien van het bijgevoegde schetsplan genaamd 'Vlinderstrik 2022'. Nogmaals wordt er schriftelijk bevestigd dat de gemeente positief tegenover een woningbouwontwikkeling op deze locatie staat. Dat de gemeente de herbestemming van het bedrijfsterrein naar een woonwijk wat beter past in de omgeving nog steeds als een kwalitatieve verbetering ziet. En dat er op dat moment nog geen ruimte is om ons initiatief te faciliteren.

(5.1)(2)(e)
Tobias Asserlaan 2
2517 KC Den Haag

Postbus 121
2501 CC Den Haag

(5.1)(2)(e)
(5.1)(2)(e)
12 28 22
interest.nl

URBAN INTEREST

Onderstaand uw inhoudelijke reactie ten aanzien van het bijgevoegde schetsplan genaamd 'Vlinderstrik 2022':

- De doorzichten vanuit de Rodenrijseweg naar het natuurgebied moeten gewaarborgd zijn.
- De bebouwingsgrens wordt gelegd in de verlenging van de bestaande bebouwing aan de Rodenrijseweg 453 en 455 te Berkel en Rodenrijs.
- Eenzijdige ontsluiting via de huidige brede bedrijfsinrit.
- De woningtypes zijn vrijstaand en woningen in blokken van twee of maximaal drie aaneengesloten.

Naar aanleiding van de inhoudelijke schriftelijke reactie ten aanzien van ons bijgevoegde schetsplan, genaamd 'De Vlinderstrik 2022', welke zeer positief is ontvangen door de omgeving en in eerste instantie door de gemeente, hebben wij ons woningbouwplan aangepast.

Onderstaand de toelichting van de bijgevoegde verkavelingsstudie d.d. 23 mei 2024:

- Door de huidige situatie en de beoogde nieuwe situatie naast elkaar te projecteren, is de kwaliteitsverbetering van de transformatie van bedrijfsgebied naar woonwijk goed zichtbaar. Een verhard grijs gebied van ruim 2 hectare verandert in een levendig groen duurzaam woongebied.
- In de verkavelingstekening is goed zichtbaar dat er in de huidige situatie geen doorzichten zijn vanuit de Rodenrijseweg naar het natuurgebied, er is geen sprake van het waarborgen van de bestaande doorzichten. Vanuit de Rodenrijseweg zie je nu de kas en het CRM-pand staan, lees bedrijvigheid. In de nieuwe situatie is de groene woonwijk zichtbaar vanuit de Rodenrijseweg wat onzes inziens een grote kwaliteitsverbetering is.
- De eenzijdige ontsluiting is opgenomen in de verkavelingsstudie.
- In de nieuwe woonwijk hebben we ruime vrijstaande woningen en blokken van twee en drie aaneengesloten woningen opgenomen wat resulteert in minimaal 28 woningen. Doordat het merendeel van de woningen (lees de vrijstaande woningen en de twee aaneengesloten woningen) een eigen parkeergarage/oprit hebben, zijn er geen auto's zichtbaar in het groene straatbeeld. De parkeerplaatsen voor de enkele tussenwoningen (van de drie aaneengesloten woonblokken) en de bezoekers zijn op het centrale parkeerterrein gesitueerd, welke achter op het terrein is gepositioneerd. We willen deze - relatief weinig - parkeervoorzieningen opnemen in het park, dus parkeren in het groen. Het overige groen willen wij als recreatiegebied inrichten voor de woonwijk/omgeving. Op deze wijze ontstaat er een zeer duurzame groene woonwijk in plaats van de huidige verharde grijze bedrijfsomgeving.

Wij zijn van mening dat deze duurzame groene kwalitatieve woonwijk in ieder opzicht een zeer grote kwaliteitsverbetering is. Wij veranderen niet alleen een verhard grijs oppervlak van ruim twee hectare in een zeer groen, grotendeels onverhard oppervlak, maar wij voegen ook minimaal 28 ruime hoogwaardige woningen toe, welke onzes inziens in de huidige marktsituatie (woningnood) nodig zijn en goed zijn voor de doorstroom. Deze brief hebben wij aan u gericht om te vragen of jullie zouden willen meewerken om, na ruim twee jaar, te starten met het voorbereiden van de benodigde procedures zodat we eind 2024 de bescheiden kunnen indienen en volgend jaar kunnen starten met de bouw. Zoals al meerdere malen toegelicht, ontwikkelen wij op het ogenblik ongeveer 2.000 huurwoningen in Nederland voor onze eigen vastgoedportefeuille. Wij zouden jullie op allerlei manieren kunnen faciliteren om ons hoogwaardige woningbouwplan in uw mooie gemeente verder te brengen, zodat er voor de gemeente minder capaciteit nodig is.

(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e) (5.1)(2)(e)

URBAN INTEREST

Indien gewenst, zouden wij het woningbouwplan graag aan u presenteren.

Met vriendelijke groet,

(5.1)(2)(e)

p/o (5.1)(2)(e)

Bijlagen:
- Het schetsplan Vlinderstrik 2022
- De verkavelingsstudie 2024

(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e)
(5.1)(2)(e)





(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e)



(5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e)