

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen:

Gemeente Leidschendam-Voorburg

en

1828 Groep B.V.

terzake:

Vlietweg 3 te Leidschendam

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE LEIDSCHENDAM-VOORBURG**, gevestigd te 2264 BP Leidschendam, Raadhuisplein 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. C. Luberti, hoofd afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling, conform het vigerende mandaatbesluit, en als zodanig bevoegd gemelde Gemeente rechtsgeldig te vertegenwoordigen, hierna te noemen: de **Gemeente**;

en

2. De besloten vennootschap **1828 GROEP B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Amsterdam, Buiksloterdijk 240, 1025 WE en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 74800221, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door E.M. van der Meijde Beheer B.V. en JJVK Holding B.V., ieder op hun beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door respectievelijk de heer E.M. van der Meijde en de heer J.J. van Kampen, hierna te noemen: de **Initiatiefnemer**;

Initiatiefnemer en de Gemeente hierna in deze overeenkomst gezamenlijk ook te noemen: **Partijen** en afzonderlijk ook te noemen: **Partij**,

OVERWEGINGEN:

- A. Initiatiefnemer heeft op 3 september 2020 een ontwikkelvisie ingediend bij de Gemeente voor een woongebouw voor jongeren in de leeftijdscategorie 18 tot 28 op de locatie aan de Vlietweg 3 in Leidschendam (hierna: het **Plangebied**).
- B. De Gemeente heeft aangegeven in hoofdlijn positief te staan tegenover dit plan, met de kanttekening dat in ieder geval nog geen akkoord bestaat over aantal m2 kantoor- en bedrijfsruimte dat in dit plan is voorzien.
- C. Initiatiefnemer heeft ten behoeve van de door haar beoogde herontwikkeling van het Plangebied een ontwikkelvisie opgesteld die op onderdelen in strijd is met de huidige bestemming van het Plangebied en niet geheel aansluit op de doelstellingen van het gemeentelijke woonbeleid.
- D. De Gemeente heeft desalniettemin aangegeven in beginsel en na de vaststelling van de haalbaarheid van het plan onder nader overeen te komen voorwaarden, bereid te zijn planologische medewerking te verlenen aan de door de Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling. Partijen wensen, binnen de looptijd van deze intentieovereenkomst (de **Overeenkomst**) onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de door Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling.
- E. In het kader van het in overweging sub D bedoelde haalbaarheidsonderzoek heeft Initiatiefnemer reeds een participatietraject in gang gezet met omwonenden en belanghebbenden.

PARTIJEN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 – Doel en looptijd

- 1.1 Partijen zullen gedurende de looptijd van deze Overeenkomst onderzoek doen naar de haalbaarheid en herontwikkelingsmogelijkheden van het Plangebied, op basis van de door Initiatiefnemer opgestelde ontwikkelvisie (**Bijlage 1**).
- 1.2 Het Plangebied is aangegeven op de situatietekening die als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht. De gronden in het Plangebied zijn eigendom van de Initiatiefnemer en de Gemeente, en de Initiatiefnemer wenst het een klein gedeelte van het Plangebied, te weten het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie H, nummer 4690 (dat onderdeel is van het Plangebied en thans in eigendom bij de Gemeente), in voorkomend geval – als onderdeel van de door Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling – tegen een marktconforme prijs van de Gemeente te kopen om het plan te kunnen realiseren.
- 1.3 Het in artikel 1.1. beschreven onderzoek zal erop gericht zijn om te komen tot de vastlegging van een ruimtelijk kader waarin de ontwikkelvisie van initiatiefnemer zodanig is uitgewerkt dat het de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders kan wegdragen. Eerst daarna zullen partijen onderhandelen over een anterieure overeenkomst en de grondverkoop door de gemeente aan de initiatiefnemer.

Artikel 2 – Samenwerking en uitgangspunten

- 2.1 Partijen spreken af het haalbaarheidsonderzoek als in artikel 1.1. beschreven, met een open – op de toekomst gerichte - blik en met begrip voor elkaars gerechtvaardigde belangen en die van de omgeving uit te zullen voeren. In dat kader voeren Initiatiefnemer en Gemeente thans een participatietraject waarbij omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun visie kenbaar te maken.
- 2.2 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijkerwijs mogelijke te doen om het in artikel 1 omschreven doel te verwezenlijken en daartoe efficiënt met elkaar samen te werken en te goeder trouw te handelen.
- 2.3 Partijen hebben gezamenlijk de volgende uitgangspunten geformuleerd, voor het haalbaarheidsonderzoek en de nadien te sluiten overeenkomsten:
 - a. het woningbouwprogramma is bedoeld voor de huisvesting van jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 28 jaar;
 - b. het programma bevat in principe 138 woningen, waarvan 114 in het sociale segment en 24 middendure huursector.
 - c. Conform gemeentelijk beleid bedraagt de instandhoudingstermijn van deze sociale woningen minimaal 25 jaar.

- d. het plan zal moeten voorzien in de realisatie van een nog nader overeen te komen aantal m² kantoor-/ bedrijfsruimte en circa 300 m² gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van "co-working - co-living".
- e. Initiatiefnemer spant zich in om het vastgoed in het Plangebied zoveel als redelijkerwijs mogelijk en van haar – vanuit het oogpunt van een haalbare businesscase – mag worden verwacht, te bouwen conform de hieronder limitatief opgesomde uitgangspunten van de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 'Op weg naar een duurzamer Leidschendam-Voorburg', die ook verwijst naar het bovenliggende Klimaatplan 2009-2020.
- f. Het plan dient te voldoen aan de bouwsteen Mobiliteit.

Artikel 3 – Overlegstructuur

- 3.1 Partijen stellen voor de duur van het haalbaarheidsonderzoek, en met het oog op de totstandkoming van de beoogde anterieure- en koopovereenkomst, een projectgroep samen.
- 3.2 De projectgroep wordt voorgezeten door een vertegenwoordiger van Initiatiefnemer, welke vertegenwoordiger eveneens notulen zal opmaken van iedere vergadering van de projectgroep, die in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.
- 3.3 De vergaderfrequentie van de projectgroep wordt bepaald door de projectgroep.
- 3.4 Indien blijkt dat het Bouwplan haalbaar is, blijft de projectgroep in stand tot het moment van vaststelling van een anterieure overeenkomst en een koopovereenkomst.

Artikel 4 – Kostenverdeling

- 4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico de kosten van de benodigde onderzoeken die in het kader van het haalbaarheidsonderzoek zullen plaatsvinden.
- 4.2 Als bijdrage in de gemeentelijke kosten voor het haalbaarheidsonderzoek is de Initiatiefnemer aan de Gemeente een bedrag van EUR 30.000,- verschuldigd. Een bedrag van EUR 15.000 zal worden voldaan binnen 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst. Het resterende bedrag dient te worden voldaan voor 1 oktober 2022.
- 4.3 Indien partijen op enig moment concluderen dat de er geen haalbaar plan is, vindt geen restitutie plaats van de bijdrage.

Artikel 5 – Totstandkoming en einde Overeenkomst

- 5.1 De Overeenkomst treedt in werking op de datum van rechtsgeldige ondertekening daarvan door beide Partijen.
- 5.2 De Overeenkomst eindigt:



- a. Op het moment dat Partijen de anterieure overeenkomst én een koopovereenkomst hebben gesloten als bedoeld in deze Overeenkomst;

of
- b. in elk geval op 31 december 2022, als dan nog een anterieure overeenkomst en koopovereenkomst is gesloten, dan wel – indien wel uitzicht erop bestaat dat Partijen binnen afzienbare tijd overeenstemming daarover zullen bereiken – op een later, alsdan in redelijkheid tussen Partijen schriftelijk vast te stellen datum, die ruim voldoende is om daarbinnen tot afronding en ondertekening te komen.

5.3 Nadat deze Overeenkomst is geëindigd zonder dat Partijen tot haalbaarheid hebben geconcludeerd, zijn Partijen uit hoofde van de Overeenkomst ten opzichte van elkaar tot niets verplicht, ook niet tot vergoeding van schade dan wel kosten van welke aard dan ook, en kan geen der Partijen nog enig recht aan het bepaalde in de Overeenkomst ontleen.

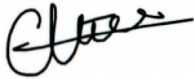
Artikel 6 – Overige bepalingen

- 6.1 Alle uit de Overeenkomst, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te 's-Gravenhage.
- 6.2 Het is Partijen niet toegestaan de inhoud van de Overeenkomst jegens derden te openbaren of aan derden ter beschikking te stellen, behoudens voor zover dit redelijkerwijs noodzakelijk is in verband met de advisering over en de uitvoering van de Overeenkomst en de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en verplichtingen van de Gemeente.
- 6.3 Het is Partijen niet toegestaan de informatie die zij verkrijgen uit hoofde van de Overeenkomst aan derden bekend te maken of anderszins ter beschikking te stellen, tenzij Partijen krachtens wettelijke voorschriften daartoe worden verplicht.



Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt:

namens de gemeente Leidschendam-Voorburg



door: mevrouw drs. C. Luberti

datum:

namens de besloten vennootschap 1828 Groep B.V.



door: de heer E.M. van der Meijde

datum:

20/7/2022

en



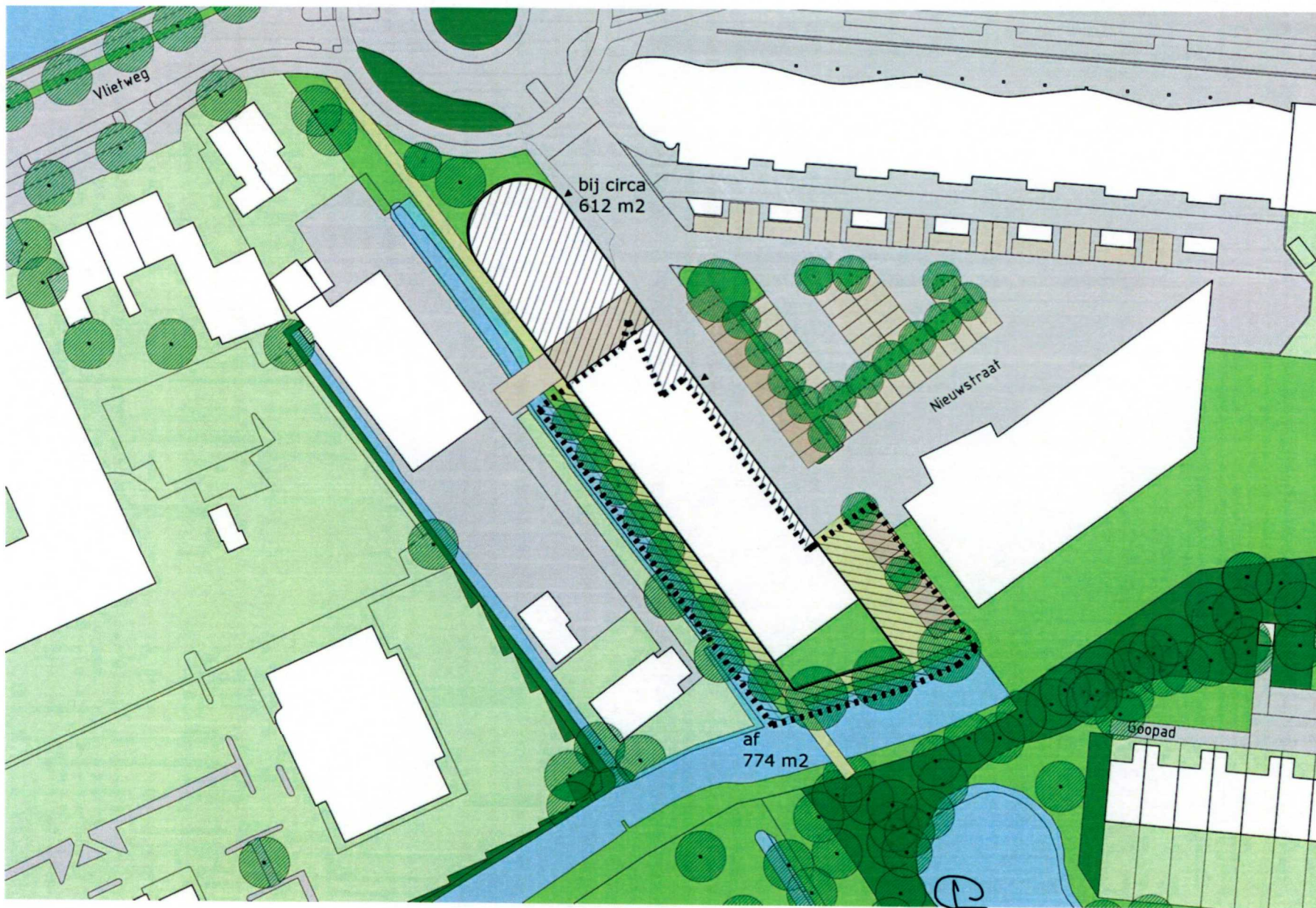
de heer J.J. van Kampen

datum: 19-07-2022

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwikkelvisie Vlietweg 3 Leidschendam d.d. 19 mei 2022

Bijlage 2: Situatietekening plangebied



Grondruil



Ontwikkelingsvisie

Vlietweg 3 Leidschendam

19 mei 2022

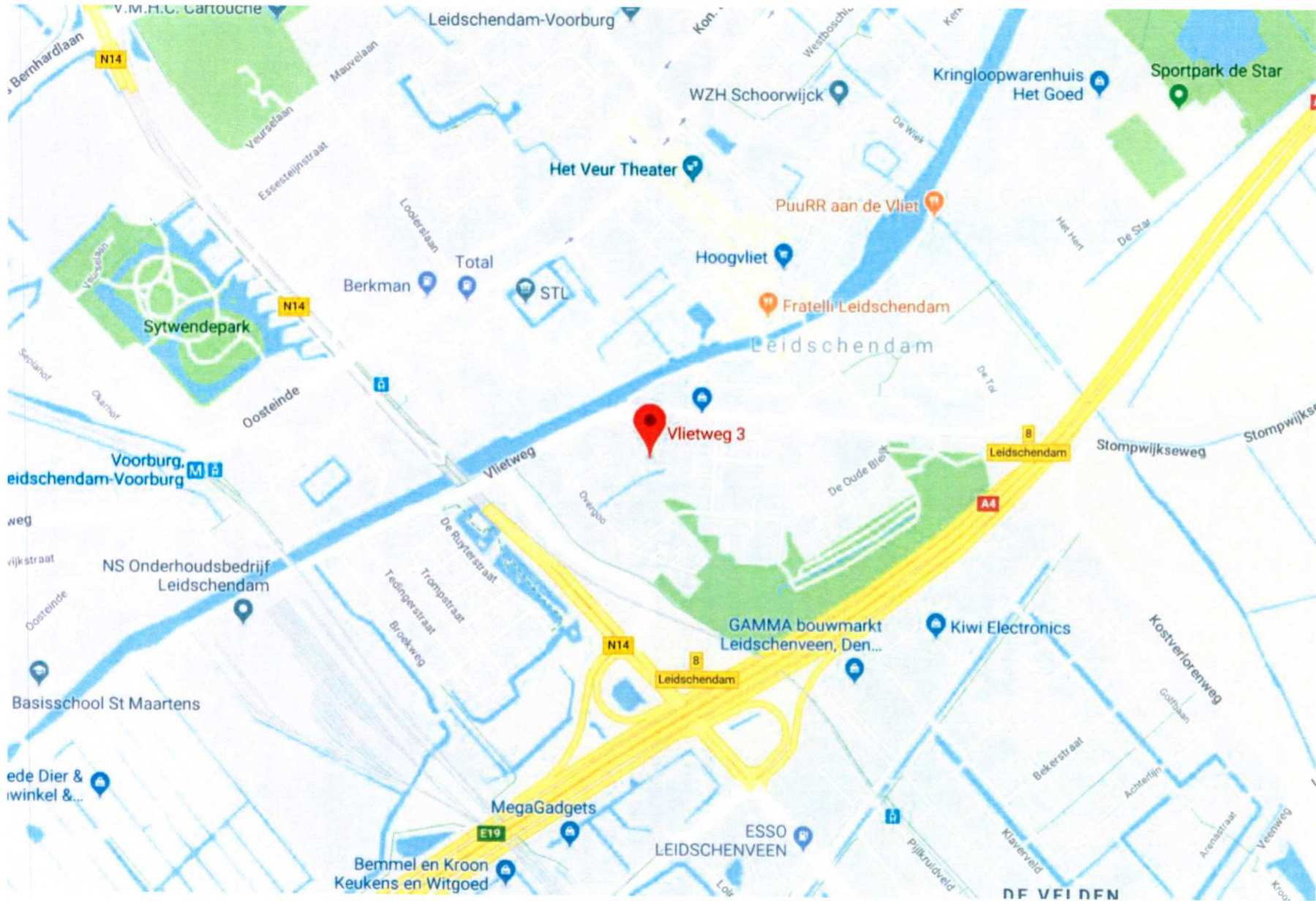
1 | Context



128

**KANSEN VOOR
JONGEREN IN
LEIDSCHENDAM**

T
M



Ligging aan Vliet



Situatie huidig



T
M



T
M

11



11







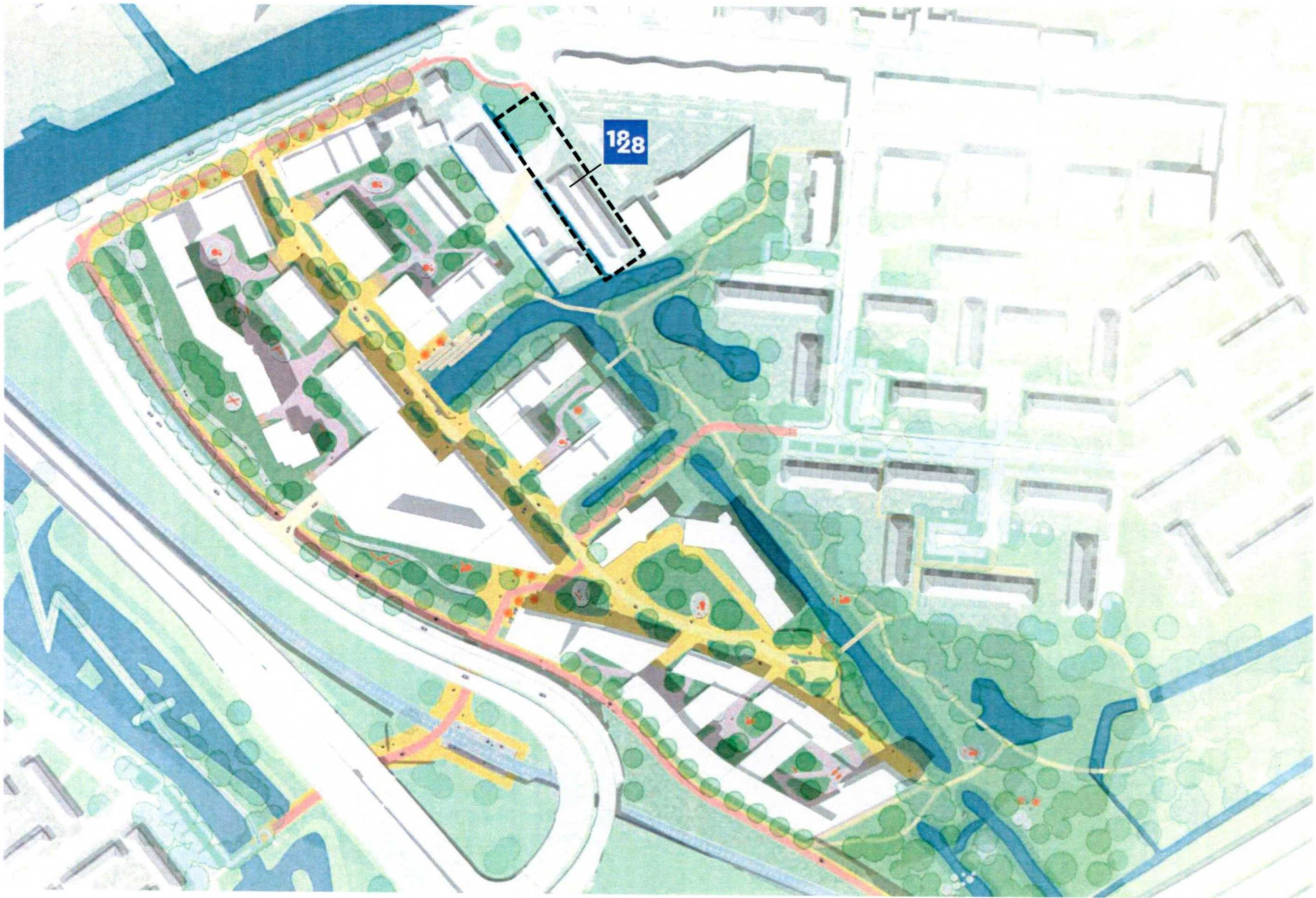
Google



7
u



11



Concept ontwikkelkader Overgoo

2 | Ontwerp

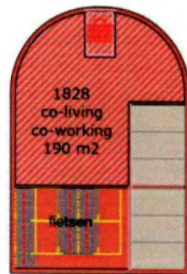
W
3



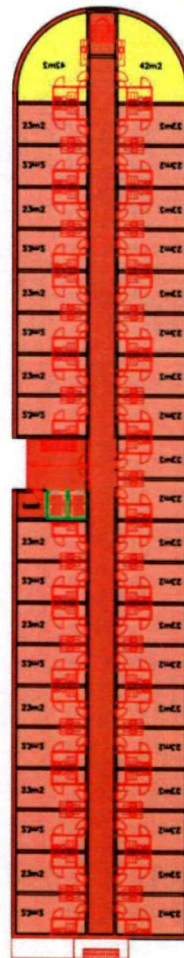
Situatie toekomstig



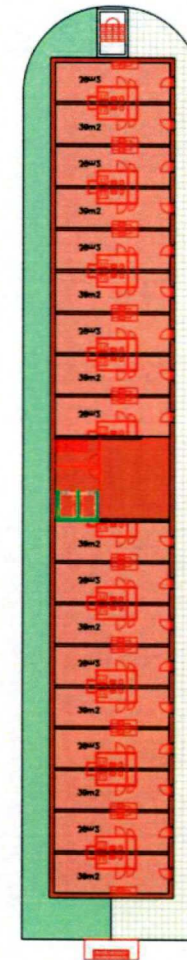
Situatie met begane grond



BG



1e t/m 3e verdieping



4e verdieping



Principe plattegronden



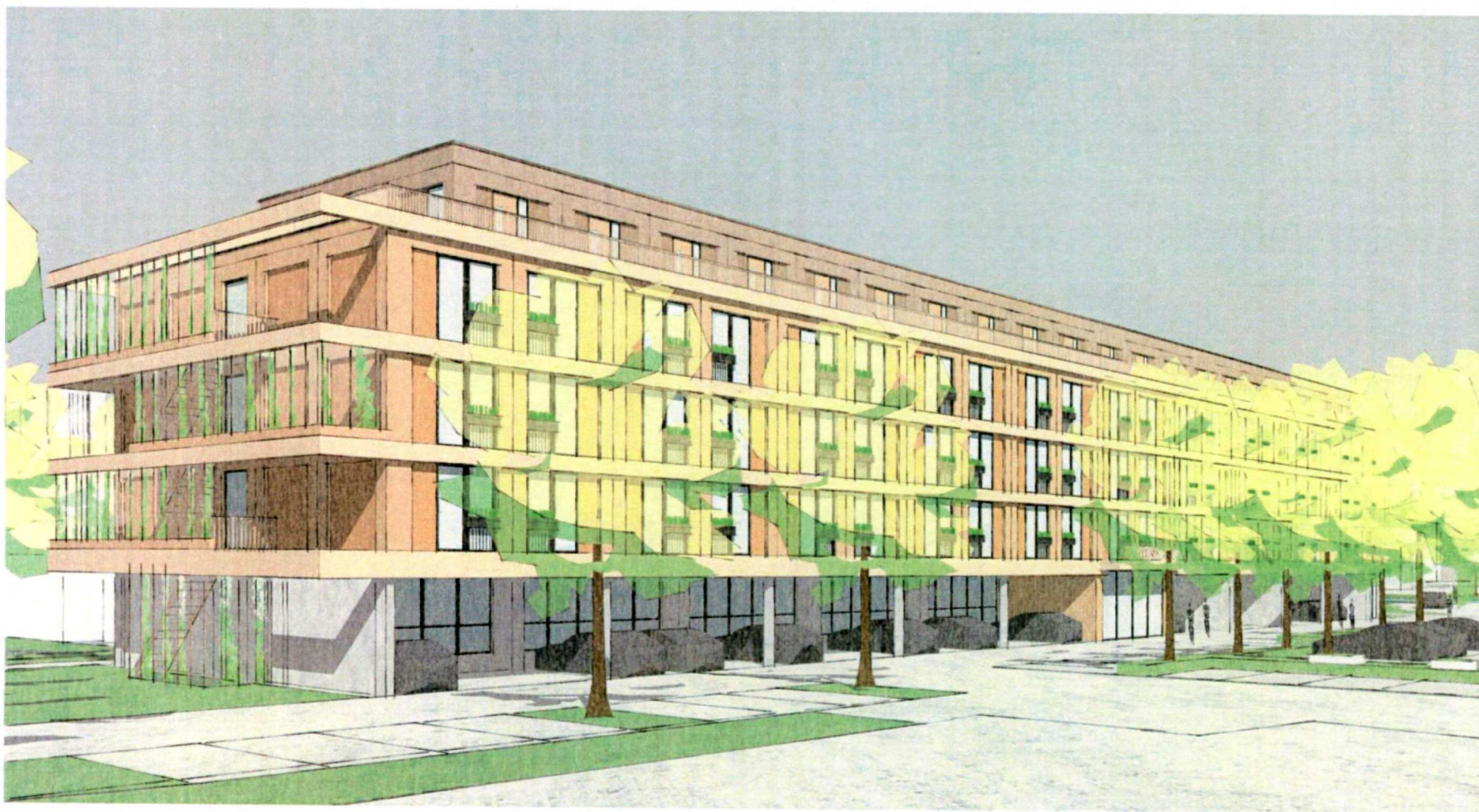
Vogelvlucht impressie vanuit het noorden



Vogelvlucht impressie vanuit het oosten



Ooghoogte impressie vanuit het noordoosten

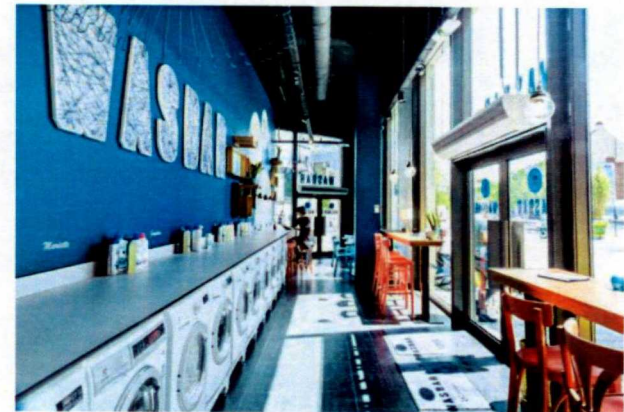


Ooghoogte impressie vanuit het oosten

3 | Programma

Gedeelde ruimte en voorzieningen

- Grote centrale ruimte ten behoeve van ontmoeting, met verse koffie en thee en snel internet.
- Flexibele ruimte ten behoeve van cursussen en bijeenkomsten, zowel voor wonen als werken.
- Gemeenschappelijke buitenruimte.
- Aspirant bewoners en gebruikers worden door middel van woon-panels betrokken bij de totstandkoming van de woonomgeving.



Wonen

- Circa 138 appartementen.
- Circa 114 van circa 25 m², bestaande uit een studio met eigen keuken- en sanitaire voorzieningen, sociale huur,
- Circa 24 1/2-kamer appartementen van circa 40-50 m² met een grotere living en een aparte slaapkamer, middeldure huur.
- Woonlasten laag door lage huur en minimale kosten voor energieverbruik en collectieve voorzieningen.



AXONOMETRIE



Visie 1828 co-working

- Startende ondernemers stimuleren > mogelijkheid bieden om door te groeien > versterkt de lokale economie.
- Een groot deel van de zzp'ers werkt nu nog vanuit huis > laagdrempelige manier voor startende ondernemers om ruimte te huren (bijv. 1 dag per week).
- Broedplaats idee > kruisbestuiving ondernemers.
- Mensen met een gezamenlijke drive samenbrengen > jongeren 1828 en startende creatieve ondernemers vullen elkaar goed aan.
- Co-working/living past bij het community building concept van 1828.
- Beheer > lidmaatschap (voorbeeld: een bibliotheek).

Co-working

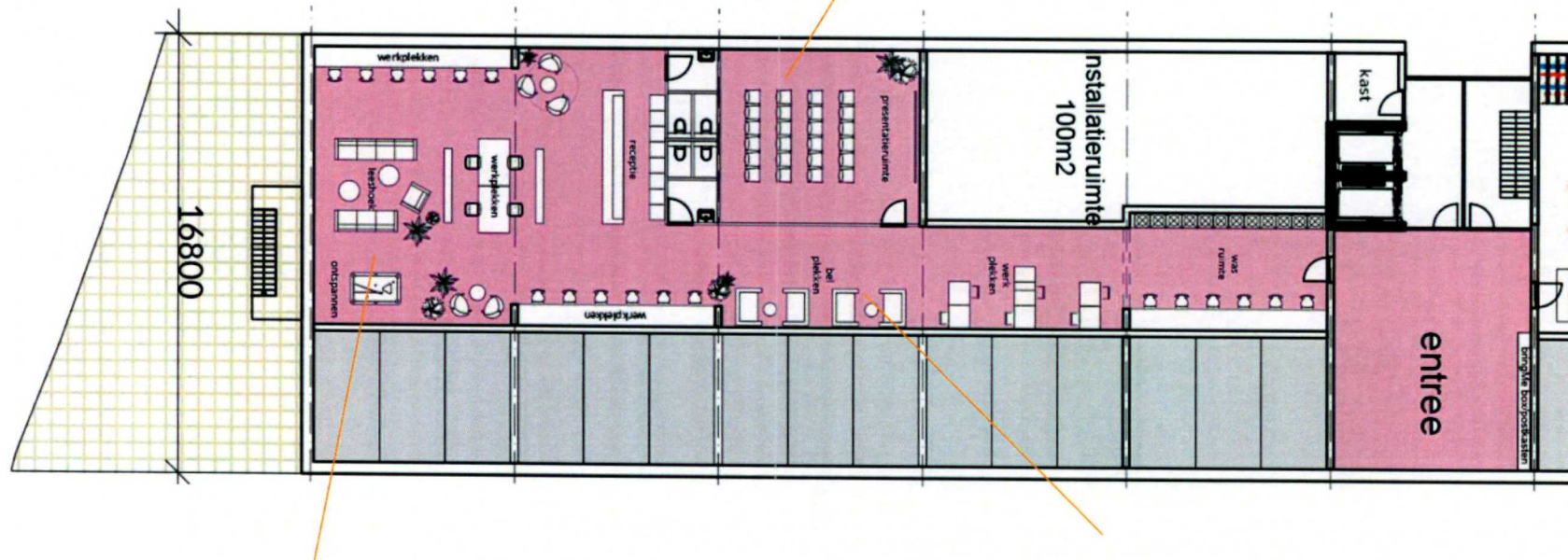
- Betaalbare werkplekken voor jonge, startende ondernemers en mensen die vanuit huis werken.
- Vast deel: verhuur aan bewoners of gebruikers van buitenaf.
- Flexibel deel: gratis voor bewoners; abonnement of losse verhuur voor gebruikers van buitenaf.



Gebruik flexibele ruimte

Aanvangstijd	Eindtijd	Functie
8:00	18:00	Woon/werkruimte
18:00	24:00	Woonruimte
24:00	8:00	Afgesloten

Flexibel te huren werkplekken (10) in rustige omgeving
of flexibel te huren zaalruimte (25 tot 35)



Flexibel te huren werkplekken (10) in levendige omgeving

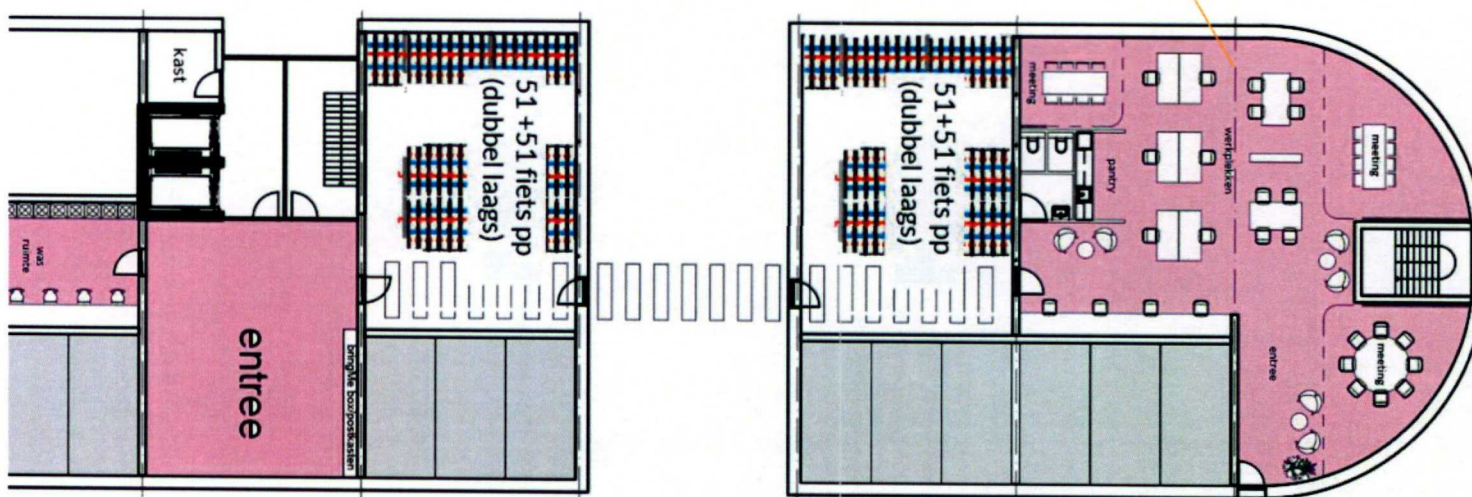
Flexibel te huren werkplekken (10) in rustige omgeving

Voorbeelduitwerking zonering flexibel deel

Gebruik vaste ruimte

Aanvangstijd	Eindtijd	Functie
8:00	20:00	Werkruimte
20:00	8:00	Afgesloten

Vast te verhuren werkplekken (15) incl. vergaderruimtes



Voorbeelduitwerking zonering vaste deel

Capaciteit

Het geklimatiseerde deel van de plint bedraagt circa 775 m² bvo.

Als we de beschikbare werkplekken bij elkaar optellen en middelen biedt het gebouw plaats aan circa 45 werkplekken. Dat is een reële inschatting, bij bruto 17 m²/werkplek.

In de huidige situatie biedt de locatie een werkplek voor 1 persoon.

