

## Letter of Intent De Entree

### De ondergetekenden:

- 1a. de besloten vennootschap **Merin Property B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Hogehilweg 8 te 1101 CC Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68866763, en hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.G. de Weerd en de heer H.E. Frese, in hoedanigheid van gezamenlijk bevoegde directeuren;
  
- 1b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LIII B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Heemraadssingel 223 te 3023 CD Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64541959, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd algemeen directeur, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Omme & de Groot Participatiemaatschappij B.V., met zetel en adres als voormeld en met KvK-handelsregisternummer 24239175, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. de Groot in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd algemeen directeur;
  
- 1c.
  - i. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bredewater Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende aan de Herenweg 6 te 2242 ES Wassenaar, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27322595, en
  - ii. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Hillborgh B.V.**, met zetel en adres als voormeld en met KvK- handelsregisternummer 27291443, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HILL Management B.V., met zetel en adres als voormeld en met KvK-handelsregisternummer 27085168, op hun beurt ieder rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ir J.K. Poort B.V., met zetel en adres als voormeld en met KvK-handelsregister nummer 27114313, welke rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer J.K. Poort in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur;
  
- 1d. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Chadmin B.V.**, statutair gevestigd te Zoetermeer en kantoorhoudende aan de Valkeveenselaan 62 te 1411 GT Naarden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27128637, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.L.O. du Chatenier, in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur, deze vennootschap handelend voor zich en als gerechtigde tot levering van de nog ten name van Juridische Ondersteuning Zoetermeer Vastgoed B.V. staande locatie aan Bredewater 22;

- 1e. i. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **De Raad Bouwontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Noordwijk en kantoorhoudende aan de Sandtlaan 36 te 2223 GG Katwijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28040909, en
- ii. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Harlem Lake Investments B.V.**, statutair gevestigd te Katwijk en met adres als voormeld en met KVK-handelsregisternummer 64878260, hierbij ieder rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.L.M. Brandjes, in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur;
  
- 1e. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Hotel Zoetermeer Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Rijnsburg en kantoorhoudende aan de Waardlaan 4 te 2231 NA Rijnsburg, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27114355, hierbij ieder rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. van Duijn, in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur;
  
- 1g. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Klaverblad Exploitatie Bedrijf B.V.**, statutair gevestigd te Zoetermeer en kantoorhoudende aan de Afrikaweg 2 te 2713 AW Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27257708, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.P.P. Barth, in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur;

hierna afzonderlijk ook aangeduid als: '**Individuele Eigenaar**'

**en**

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Zoetermeer, zetelende te Zoetermeer aan het Stadhuisplein 1, te dezen krachtens artikel 171, eerste lid, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer Ch.B. Aptroot, ter uitvoering van het collegebesluit van 21 januari 2020, te dezen handelend:
  - a. als Individuele Eigenaar van gronden in De Entree en als zodanig gezamenlijk met de hiervoor onder 1a tot en met 1g genoemde partijen aangeduid als "**de Eigenaren**"; en
  - b. in de uitvoering van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden in verband met de gebiedsontwikkeling De Entree, en als zodanig aangeduid als "**de Gemeente**"

De Eigenaren en de Gemeente hierna gezamenlijk aangeduid als: "**Partijen**"

**Nemen het volgende in overweging:**

- a. de gemeenteraad van Zoetermeer ('de gemeenteraad') heeft op 3 juli 2017 de Visie Entreegebied Zoetermeer vastgesteld, waarin de gemeentelijke ambities voor De Entree zijn beschreven, en waarin de gemeenteraad het college heeft opgedragen een stedenbouwkundig Masterplan uit te werken;
- b. de Eigenaren hebben bijgedragen aan en onderschrijven het Masterplan en de daarin geformuleerde stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten;
- c. de gemeenteraad heeft op 18 februari 2019 het Masterplan De Entree vastgesteld en tevens opdracht gegeven om te onderzoeken of de beoogde gebiedsontwikkeling financieel haalbaar is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is;
- d. Partijen wensen gezamenlijk uitvoering te geven aan de beoogde ontwikkeling van De Entree, om zo te komen tot een door de Eigenaren en de Gemeente gedragen gebiedsontwikkeling met oog voor elkaars belangen, waarbij het Gebiedsontwikkelingsplan 2019 (betreft een collegestuk d.d. 7 december 2018) als uitgangspunt dient;
- e. dit met als doel een haalbare en geslaagde ontwikkeling van De Entree;
- f. omdat het vigerende bestemmingsplan de beoogde integrale gebiedsontwikkeling niet mogelijk maakt, dient een nieuw bestemmingsplan(nen) te worden vastgesteld;
- g. Partijen streven hierbij naar het sluiten van zogeheten Anterieure overeenkomsten als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening, (hierna: Wro) tussen de Gemeente en de Individuele Eigenaren, om afspraken te maken over kaders, ambities en het verhalen van de kosten van grondexploitatie als bedoeld in afdeling 6.4. Wro;
- h. wanneer met de Individuele Eigenaren niet tot het sluiten van Anterieure overeenkomsten kan worden gekomen, zal de Gemeente op grond van de Wro gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen;
- i. in deze Letter of Intent (LOI) leggen de Eigenaren jegens elkaar en jegens de Gemeente hun commitment vast om binnen de hier geformuleerde context te komen tot realisering van de beoogde integrale gebiedsontwikkeling en daartoe Anterieure overeenkomsten met de Gemeente aan te gaan;
- j. de Gemeente is eigenaar van het openbaar gebied en van uitgeefbaar gebied binnen De Entree én is bevoegd ten aanzien van publiekrechtelijke bevoegdheden, en tekent in die beide hoedanigheden de LOI;

**en komen het volgende overeen:**

**Artikel 1 Doel van de overeenkomst**

1. Het doel van deze overeenkomst is om nader inzicht te geven in de kaders, de ambities en het proces om tot het sluiten van Anterieure overeenkomsten voor de ontwikkeling van De Entree te komen.
2. Tevens is het doel van deze overeenkomst inzicht te geven in het proces indien niet met alle Eigenaren tot het sluiten van Anterieure overeenkomsten wordt gekomen.

**Artikel 2 Samenwerking**

1. Voor de ontwikkelingen op de kavels van alle Eigenaren gelden dezelfde kaders, ambities en processen zoals beschreven in deze LOI en die nader per Individuele Eigenaar zullen worden uitgewerkt in de Anterieure overeenkomst. Daartoe worden in deze LOI globaal de onderwerpen benoemd die in het vervolgproces verder zullen worden uitgewerkt, namelijk:

- a. Programma, doelgroepen en afstemming terzake;
  - b. Fasering;
  - c. Openbare voorzieningen;
  - d. Kostenverhaal;
  - e. Gebiedsmarketing;
  - f. Overlegstructuur;
  - g. Integriteit;
  - h. Overdracht rechten;
  - i. Planning.
2. De Eigenaren beogen uitsluitend met elkaar samen te werken om de onderlinge afstemming en de afstemming met de Gemeente adequaat te laten plaatsvinden. De Individuele Eigenaren ontwikkelen hun locatie voor eigen rekening en risico.

### **Artikel 3 Programma, doelgroepen en afstemming terzake**

1. De Gemeente hanteert voor De Entree vooralsnog het volgende woningbouwprogramma:
  - a. Goedkoop: 27%
  - b. Middelduur: 25%
  - c. Duur: 48%Daarnaast gaat het Masterplan uit van een ruim aanbod aan voorzieningen, waarvoor de Gemeente in bestemmingsplan casu quo exploitatieplan nadere kaders zal stellen en waarover in de Anterieure overeenkomst met de Individuele Eigenaren met inachtneming van het voorgaande nadere afspraken zullen worden gemaakt.
2. Vanuit de publiekrechtelijke taak van de Gemeente zal het voorgaande opgenomen worden in het bestemmingsplan. Indien hiervan wordt afgeweken, heeft dit de instemming van de gemeenteraad, zulks met inachtneming van de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo, dan wel de rechtsopvolger van deze wetten (Omgevingswet).
3. Ten aanzien van doelgroepen en woonmilieu is het uitgangspunt:
  - a. Om te komen tot een gedragen ontwikkeling dienen de Eigenaren zich binnen de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten een goed beeld te vormen van de beoogde doelgroepen en woonmilieus.
  - b. Hiervoor zal de Gemeente de doelgroepen en woonmilieus nader onderzoeken waarbij geldt dat:
    - i. de Gemeente aan de hand van marktonderzoek nagaat of en hoe de woningbouwcategorieën nader kunnen worden ingevuld;
    - ii. daarbij een verdere uitsplitsing van woningtypen tot de te onderzoeken mogelijkheden behoort, uitgewerkt tot het niveau van indicatieve prijsklassen en oppervlakten;
    - iii. de Gemeente de wenselijkheid beoordeelt van een verschuiving van de categorie goedkoop naar middelduur, waarbij een deel van de eerstgenoemde categorie specifiek gereguleerde sociale huur betreft.
4. De werkwijze bij het afstemmen van woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:
  - i. de Gemeente bewaakt het woningbouwprogramma qua woningaantallen, woningtype, woonmilieu en de samenhang daarvan binnen De Entree en passend binnen het door de Gemeente daartoe vast te stellen beeldkwaliteitsplan, samenstelling en evenwichtigheid van De Entree;
  - ii. de Individuele Eigenaren zijn in beginsel zelf verantwoordelijk om het programma in een evenwichtige verdeling op de eigen locaties te realiseren, dit bij voorkeur in onderlinge afstemming en na eventuele uitwisseling van programma met andere

- Individuele Eigenaren ('de burens'); uitwisseling van in een de Anterieure overeenkomst vastgelegd programma dient tussen betrokken partijen schriftelijk vastgelegd te worden en behoeft de instemming van de Gemeente;
- iii. indien Eigenaren dit in specifieke situaties wenselijk achten, kan de Gemeente een actievere faciliterende rol innemen om te komen tot een evenwichtig programma voor De Entree.

#### **Artikel 4 Fasering**

1. Eigenaren overleggen onderling de volgorde van de ontwikkeling van De Entree, en werken daartoe gezamenlijk een voorstel uit gericht aan de Gemeente.
2. In dit verband voert de Gemeente een coördinerende rol met betrekking tot de planning van de Eigenaren, wat inhoudt dat de Gemeente vanuit de goede ruimtelijke onderbouwing regels kan stellen over de fasering van de ontwikkeling.
3. Om te voorkomen dat de uitvoering van de planontwikkelingen van de Eigenaren elkaar onnodig beconcurreren, zal de Gemeente hierin een coördinerende rol vervullen zodat alle Eigenaren op vergelijkbare wijze de afzetcondities voor hun programma kunnen benutten.

#### **Artikel 5 Openbare voorzieningen**

1. De Gemeente streeft naar hoge kwaliteit van het openbaar gebied, onder meer op het gebied van klimaatadaptatie.
2. De werkzaamheden die de Gemeente voor het bereiken van die kwaliteit zal uitvoeren, strekken zich tenminste uit tot de volgende gebieden
  - a. Herprofilering van de Afrikaweg tot stadsstraat inclusief ventwegen en groene loper en aanpassingen aan in de infrastructuur binnen De Entree ;
  - b. De groene kraag inclusief aansluitingen op de omgeving, waaronder de omliggende parken en veranderingen aan bestaande wegen, passend bij de in het Masterplan omschreven groene uitstraling
3. Hierbij is het uitgangspunt is dat de Gemeente het ontwerp en de realisatie van het openbaar gebied buiten de ontwikkelplots van de Eigenaren voor haar rekening en risico uitvoert en de kosten hiervan met inachtneming van wet- en regelgeving op de Eigenaren verhaalt. De gemeente bespreekt het ontwerp met de Eigenaren in de in artikel 8 lid 2 bedoelde werkgroep.
4. Indien voor de aanleg van openbaar gebied grondtransacties nodig zijn, zullen deze in de anterieure overeenkomsten worden uitgewerkt.

#### **Artikel 6 Kostenverhaal**

1. De Gemeente zal met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.12 e.v. Wro de kosten van de grondexploitatie verhalen op de Eigenaren.
2. De Gemeente stelt in verband met het traject om te komen tot anterieure overeenkomsten een (schaduw)exploitatieplan (SEP) op dat:
  - a. dient als onderbouwing van de (stedenbouwkundige) kwaliteit van de openbare ruimte; en
  - b. dient als onderbouwing voor het verhalen via Anterieure overeenkomsten van grondexploitatiekosten op de Eigenaren in het gebied;
  - c. dient om het kostenverhaal te verzekeren indien geen Anterieure overeenkomsten kunnen worden gesloten;
  - d. dient als input voor het besluit van de gemeenteraad over de financiële haalbaarheid van de beoogde integrale gebiedsontwikkeling.

3. De exploitatiebijdrage zal naar verwachting per m<sup>2</sup> BVO worden berekend rekening houdend met de verschillen in opbrengstpotentie van de gronden (verschillende woning- en prijscategorieën).
4. De gemeente spant zich ervoor in conform de planning een eerste indicatie van de bandbreedte van de exploitatiebijdrage te geven.
5. Indien de Gemeente niet met alle Eigenaren een Anterieure overeenkomst kan aangaan vóór het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, zal gelijktijdig met dat ontwerp een ontwerp exploitatieplan ter inzage worden gelegd en gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan het exploitatieplan worden vastgesteld. Voor eigendommen waaromtrent geen Anterieure overeenkomst is gesloten, zal het kostenverhaal via het exploitatieplan geschieden.
6. Ten behoeve van het opstellen van het SEP verstrekken de Eigenaren op verzoek aan de Gemeente:
  - a. de oppervlakten in BVO (bruto vloeroppervlakte), GO (gebruiksoppervlakte) en VVO (verhuurbaar vloeroppervlak) van de gebouwen op de eigen kavel;
  - b. de WOZ-waarde van de gebouwen op de eigen kavel en het WOZ -taxatieverslag;
  - c. de oppervlakte van de/het kadastrale perceel/percelen waaruit de eigen kavel bestaat;

#### **Artikel 7 Gebiedsmarketing**

1. Partijen selecteren een partij die de gebiedsmarketing voor de Entree organiseert.
2. Partijen zullen in de werkgroep nadere afspraken maken over (de afstemming van) de externe communicatie over de gebiedsontwikkeling, zowel in als buiten de werkgroep. Zij spannen zich er daarbij voor in om bij externe communicatie zoveel als redelijkerwijs mogelijk is rekening te houden met elkaars kenbare belangen. Zij houden steeds rekening met het niveau van vertrouwelijkheid van beschikbare informatie.
3. Partijen dragen bij aan de tijdelijke programmering van De Entree om het gebied te laden en zetten waar mogelijk hun opstallen en grond in.

#### **Artikel 8 Overlegstructuur**

1. De Gemeente voert bilateraal overleggen met de Individuele Eigenaren in De Entree.
2. Voor de afstemming tussen Partijen zal periodiek overleg plaatsvinden. Daartoe stellen Partijen een werkgroep in, waarin alle Partijen vertegenwoordigd zijn. De Gemeente zal daarbij optreden als penvoerder.

#### **Artikel 9 Integriteit**

Met het oog op de realisatie van een door alle Partijen gedragen gebiedsontwikkeling wenst de Gemeente voorafgaand aan de gesprekken met de Eigenaren over de Anterieure overeenkomsten een toets uit te (laten) voeren op de integriteit en financiële draagkracht van de Eigenaren en hun uiteindelijk belanghebbenden (UBO's). De Eigenaren zullen daaraan hun medewerking verlenen.

#### **Artikel 10 Overdracht rechten**

Iedere Eigenaar behoeft de voorafgaande toestemming van de Gemeente voor de overdracht van haar rechten en verplichtingen uit deze LOI aan een derde. Deze toestemming wordt in beginsel verleend, als die derde medewerking verleent aan een toets als bedoeld in artikel 9, en de uitkomsten daarvan voor de Gemeente in redelijkheid geen grond geven om die toestemming te weigeren.

## **Artikel 11 Planning**

De aan deze LOI gehechte planning (Bijlage 1) is een indicatie van de te volgen processtappen om te komen tot het sluiten van een Anterieure overeenkomst.

Aldus in achtvoud ondertekend te Zoetermeer, op 5 februari 2020

**Gemeente Zoetermeer:**

\_\_\_\_\_  
Ch.B Aptroot

**Merin Property B.V.:**

\_\_\_\_\_  
R.G. de Weerd

\_\_\_\_\_  
H.E. Frese

**Ontwikkelingsmaatschappij Beagle  
Vastgoed LIII B.V.:**

\_\_\_\_\_  
A. de Groot

**Bredewater Ontwikkeling B.V. en  
Hillborgh B.V.:**

\_\_\_\_\_  
J.K. Poort

**Chadmin B.V.:**

\_\_\_\_\_  
R.L.O. du Chatenier

**De Raad Bouwontwikkeling B.V. en  
Harlem Lake Investments B.V.:**

\_\_\_\_\_  
P.L.M. Brandjes

**Hotel Zoetermeer Beheer B.V.:**

\_\_\_\_\_  
C. van Duijn

**Klaverblad Exploitatie Bedrijf B.V.:**

\_\_\_\_\_  
J.P.P. Barth