



Intentieovereenkomst Dahliastraat 56a & 68, Culemborg

Locatie Dahliastraat 56a & 68, Culemborg

Onverbindend concept d.d. 19 augustus 2025

DE BESPREKINGEN VINDEN PLAATS ONDER VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE
GOEDKEURING. DEZE INTENTIEOVEREENKOMST KOMT PAS TOT STAND NADAT HET
COLLEGE DAARTOE HEEFT BESLOTEN

Ondergetekenden:

- a. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Culemborg**, kantoorhoudende aan de Ridderstraat 250 te 4101 BK Culemborg (Postadres: Postbus 136, 4100 AC Culemborg), hierbij ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd bij volmacht van de burgemeester van de Gemeente Culemborg, de [J] [J], door [J] [J] (1^e locoburgemeester en wethouder met de portefeuille Wonen, Ruimtelijke ordening, Mobiliteit, Economie, Beheer openbare ruimte en Wijkgericht werken) en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Culemborg d.d. 2 september 2025 met het nummer GZDGCB1660280, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

- b. **De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jos Bladt Beheer B.V.**, statutair gevestigd te De Bilt en kantoorhoudende aan Groenekanseweg 70, 3732 AG (De Bilt), ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 30177452, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder: • Jos Bladt Beheer B.V., statutair gevestigd te De Bilt en kantoorhoudend aan Groenekanseweg 70, 3732 AG, te De Bilt, ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 30177452, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder [J] geboren op [J] te [J] hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**";
- c. **De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RV&O B.V.**, statutair gevestigd te Soest en kantoorhoudende aan Kerkstraat 87, 3764 CS (Soest), ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 51876698, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder:
- RV&O B.V., statutair gevestigd te Soest en kantoorhoudend aan Kerkstraat 87, 3764 CS te Soest, ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 51876698, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder [J] [J] geboren op [J] te [J], hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**";

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna in deze overeenkomst gezamenlijk ook aangeduid als: "**Partijen**".

OVERWEGENDE DAT:

Initiatief

- a. De Initiatiefnemer is voornemens om voor eigen rekening en risico 12 woningen met de daarbij behorende voorzieningen te ontwikkelen en realiseren, hierna te noemen: "**het Initiatief**".
- b. De bij het Initiatief betrokken (delen van) percelen zijn gelegen aan de Dahliastraat 56a & 68, Culemborg hierna te noemen: "**het Plangebied**". Het Plangebied is aangegeven op de Situatietekening met het nummer 2161169 d.d. 19 augustus 2025 (**Bijlage 1**).
- c. De Initiatiefnemer is geen eigenaar van het merendeel van de bij het Initiatief betrokken percelen. Zie de bijgevoegde Eigendomsinformatie van het Kadaster d.d. 19 augustus 2025 (**Bijlagen 2.1 t/m 2.4**). Deze percelen zijn plaatselijk bekend als Dahliastraat 56a & 68 en in gebruik als binnenterrein.
- d. Het Initiatief past niet binnen het Omgevingsplan gemeente Culemborg dat sinds 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (**de OW**), geldt. In het Omgevingsplan zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente Culemborg en een aantal regels van het Rijk samengevoegd tot een zogenoemd "Omgevingsplan van rechtswege".
- e. De Initiatiefnemer zal het Initiatiefplan verder uitwerken tot een Schetsontwerp en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.
- f. De Gemeente zal aan de hand van het Schetsontwerp toetsen of de (woning)bouwontwikkeling op deze Locatie haalbaar is. Het Schetsontwerp dient te worden opgesteld met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in deze Overeenkomst.

Medewerking

- g. De Initiatiefnemer heeft aan de Gemeente gevraagd om mee te werken aan het Initiatief. Om het Initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan (gevolgd door een omgevingsvergunning) benodigd of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (**Bopa**). Als het Initiatief concreter is dan wordt door de Gemeente bepaald of er een Omgevingsplan of Bopa, hierna te noemen: "**het Planologisch besluit**", benodigd is.
- h. De Gemeente is onder de in deze Intentieovereenkomst opgenomen voorwaarden bereid om in overleg met de Initiatiefnemer te bepalen of de door de door de Initiatiefnemer gewenste herontwikkeling ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar is.
- i. De Gemeente onderzoekt nog of het Initiatiefplan mogelijk wordt gemaakt op basis van het Omgevingsplan, een wijziging van het omgevingsplan of op basis van een buitenplanse omgevingsactiviteit.
- j. De Gemeente zal bij het eventuele bereiken van overeenstemming over het Schetsontwerp, nadere afspraken met de Initiatiefnemer maken. Deze zullen dan

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer

worden vastgelegd in een Anterieure overeenkomst, alvorens planologische medewerking wordt verleend.

Kostenverhaal

- k. Het Initiatief betreft een zogenoemde aangewezen bouwactiviteit of activiteit vanwege gebruikswijziging die is aangewezen in het Omgevingsbesluit (**Ob**); hierna te noemen: "**de Bouwactiviteit/Gebruikswijziging**". De Gemeente is bij het mogelijk maken hiervan verplicht om de afdwingbare kosten die zij daarvoor maakt (ingevolge artikel 13.11 van de OW) en de afdwingbare financiële bijdragen (ingevolge artikel 13.23 van de OW) te verhalen op de Initiatiefnemer op grond van afdeling 13.6 en 13.7 van de OW. Dit is mogelijk langs privaatrechtelijke weg bij overeenkomst of langs publiekrechtelijke weg in een Omgevingsplan of Bopa.
- l. Doordat de Partijen deze IOK aangaan is het niet meer nodig om kostenverhaalsregels op te nemen in het te wijzigen omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften in de Bopa.

Artikel 1 Definities en begrippen

In deze overeenkomst gelden de navolgende definities en begrippen:

Anterieure overeenkomst:

Een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet.

Locatie:

Het betreft de percelen, kadastraal bekend Gemeente Culemborg, sectie B, nummers 1507, 2673, 1583 en 2488. Zie de tekening die als die als **bijlage 1** is opgenomen.

Schetsontwerp:

Een globale voorstelling van het (bouw)project voor de Locatie voor wat betreft de situering, de architectonische verschijningsvorm, de hoofdindeling, de structurele en constructieve opzet, met als resultaat een ruimtelijke en architectonische voorstelling van het (bouw)project.

Openbaar gebied:

Het gebied dat aansluitend is gelegen aan de Locatie, in eigendom van de Gemeente, openbaar toegankelijk is en welke een direct en rechtstreeks gevolg zijn van de ontwikkeling op de Locatie.

Planologisch besluit:

Een omgevingsplan, of de omgevingsvergunning van een buitenplanse omgevingsactiviteit op basis waarvan het Initiatiefplan juridisch planologisch mogelijk zal worden gemaakt.

Overeenkomst:

Deze intentieovereenkomst.

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer

Artikel 2 Doel van deze overeenkomst

artikel 2.1

Partijen hebben als doel het wederzijds vastleggen van de rechten en verplichtingen gedurende de looptijd van deze Overeenkomst gericht op het opstellen van het Schetsontwerp en de beoordeling hiervan door de Gemeente.

artikel 2.2

Doel van de Overeenkomst is tevens het regelen van het verstrekken van een voorschot door de Initiatiefnemer ter dekking van de door de Gemeente te maken plankosten in verband met de beoordeling van het Schetsontwerp en de procesbegeleiding met als doel om vast te stellen of de (woningbouw)ontwikkeling op de Locatie ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar zal zijn om uiteindelijk een Anterieure overeenkomst te sluiten. Na gebleken haalbaarheid wensen Partijen de uitgangspunten voor de vervolgovereenkomst, zijnde de Anterieure overeenkomst, vast te leggen om te komen tot realisatie van het Initiatiefplan van de Initiatiefnemer op basis van het nog te nemen Planologisch besluit.

Artikel 3 Taakverdeling tussen Partijen

artikel 3.1

De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het Schetsontwerp opstellen.

artikel 3.2

De Initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog met de omgeving en stelt hiervan verslag(en) op. Het verslag (omgevingsdialoog) wordt aan de Gemeente toegestuurd en inhoudelijk betrokken bij de besluitvorming over het wel of niet opstarten en in gang zetten van de vereiste planologische procedure.

artikel 3.4

De Gemeente (college van burgemeester en wethouders) beoordeelt aan de hand van het Schetsontwerp of het haalbaar is om planologische medewerking te verlenen aan de beoogde (woning)bouw op de Locatie. Ingeval de beoogde ontwikkeling haalbaar is, treden Partijen treden in overleg over een Anterieure overeenkomst waarin de voorwaarden van de (woning)bouwontwikkeling nader wordt uitgewerkt.

artikel 3.5

Het bepaalde in deze Overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen van de Gemeente. Ingeval binnen de kaders van deze Overeenkomst beoogde besluitvorming niet tot stand komt c.q. niet tot stand kan komen, dan wel wordt vernietigd vanwege hogere wet- en of regelgeving en/of rechterlijke uitspraken is de Gemeente jegens de Initiatiefnemer nimmer schadeplichtig. Onverlet het voorafgaande spant de Gemeente zich maximaal in om na gebleken haalbaarheid, de voor planrealisering noodzakelijke besluitvormingsprocedures in gang te zetten met de intentie de geplande ontwikkeling te vergunnen.

artikel 3.6

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer erkent dat medewerking van de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst en de eventuele verdere planologische procedures geen garantie biedt voor realisatie van het Initiatief. De verwerving van de gronden binnen het Plangebied komt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer. De Gemeente behoudt zich het recht voor om medewerking te weigeren of op te schorten indien de Initiatiefnemer niet aantoonbaar voldoende beschikking heeft op de gronden te beschikken.

Artikel 4 Overlegstructuur en planning

artikel 4.1

Partijen zullen ten behoeve van het toezicht op de voortgang, afstemming/samenhang alsmede op de kwaliteit en overige afspraken uit deze overeenkomst, participeren in een projectgroep die in een onderling te bepalen samenstelling bijeenkomt. Indien op basis van de Omgevingstafel wordt vastgesteld dat het initiatief niet haalbaar is, eindigt de uitvoering van de samenwerking en zullen Partijen daarover in overleg treden.

Artikel 5 Financiële afspraken

Artikel 5.1

Voor de initiële beoordeling van de haalbaarheid van het Initiatief, zoals wordt besproken aan de Omgevingstafel, is de Initiatiefnemer in ieder geval een bedrag van € 2.234 (vrij van BTW) verschuldigd. Dit bedrag maakt onderdeel uit van de eerste 40% van het totale gemeentelijke plankosten van € [REDACTED] (vrij van BTW). Deze kosten dekken het organiseren en begeleiden van de eerste Omgevingstafel. De kosten verbonden aan de Omgevingstafel zijn niet restitueerbaar, ongeacht de uitkomst van de bespreking.

Artikel 5.2

De Initiatiefnemer dient het in artikel 5.1 genoemde bedrag binnen dertig (30) werkdagen na de factuurdatum aan de Gemeente te voldoen. Bij betaling na deze termijn is de Initiatiefnemer over het openstaande bedrag de wettelijke (handels)rente verschuldigd tot aan de dag van volledige betaling.

Artikel 5.3

Indien op basis van de bespreking aan de Omgevingstafel wordt geconcludeerd dat het initiatief haalbaar is en de procedure wordt voortgezet, is de Initiatiefnemer het bedrag van € [REDACTED] (vrij van BTW) verschuldigd. De in artikel 5.1 genoemde kosten voor de Omgevingstafel (€ 2.234, vrij van BTW) maken onderdeel uit van dit bedrag en worden dus niet aanvullend in rekening gebracht. Dit bedrag dekt de navolgende gemeentelijke werkzaamheden:

- Projectmanagement ter begeleiding van de gemeentelijke procedures;
- Toetsing van het Schetsontwerp;
- Begeleiding van de participatie en toetsing van de participatieverslagen.

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer

- De Gemeente stuurt hiervoor een aparte factuur, die binnen dertig (30) werkdagen na factuurdatum dient te worden voldaan.

Artikel 6 Vervolg van de samenwerking. Anterieure overeenkomst

artikel 6.1

Aan de hand van het Schetsontwerp voor de Locatie zullen Partijen, ieder voor zich en gezamenlijk beoordelen of het betreffende Voorlopig ontwerp ruimtelijk, en financieel-economisch uitvoerbaar zijn.

In geval een van de Partijen, om deze partij moverende redenen concludeert dat het betreffende Schetsontwerp ruimtelijk, en/of financieel-economisch onuitvoerbaar is, gaan Partijen met elkaar in overleg over mogelijke aanpassingen. Indien na eventuele aanpassingen het betreffende Schetsontwerp onuitvoerbaar blijkt te zijn, eindigt deze Overeenkomst voor de betreffende Locatie en heeft geen der Partijen recht op enigerlei vergoeding van enigerlei kosten, schade of rente.

Artikel 6.2

Indien Partijen concluderen als zodanig besluiten dat het Schetsontwerp ruimtelijk, en financieel-economisch uitvoerbaar is, zullen Partijen met elkaar overleggen om een Anterieure overeenkomst te sluiten, die betrekking heeft op de verdere planontwikkeling en realisatie.

Artikel 7 Ontbinding van de Overeenkomst

De Gemeente kan deze Overeenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist tussentijds beëindigen, wanneer:

- a. door de Initiatiefnemer surseance van betaling wordt aangevraagd of verleend;
- b. voor of door de Initiatiefnemer faillissement wordt aangevraagd of verleend;
- c. er sprake is van liquidatie of staking van de activiteiten van de Initiatiefnemer.

Artikel 8 Duur van de Overeenkomst

artikel 8.1

Deze Overeenkomst eindigt:

- a. wanneer Partijen dat overeenkomen,
- b. wanneer Partijen een Anterieure overeenkomst terzake van de betreffende Locatie zijn aangegaan.
- c. in de gevallen zoals genoemd in artikel 7 van deze Overeenkomst.

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer

Artikel 9 Overdracht van rechten

De Initiatiefnemer is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit deze Overeenkomst, over te dragen aan derden, toe te delen aan derden of in te brengen in enig samenwerkingsverband, personenassociatie of vennootschap zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden. Het college van burgemeester en wethouders zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 10 Geschillen

Alle geschillen, van welke aard dan ook, daaronder begrepen de geschillen die slechts door één partij als zodanig worden aangemerkt, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, worden beslecht door de Rechtbank te Arnhem.

Artikel 11 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst of zullen dat na gereedkomen daarvan maken.

Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Nieuwe bijlagen of versies daarvan of inhoudelijk gewijzigde bijlagen worden pas onderdeel van de Overeenkomst na parafering door Partijen.

Bijlage 1: Tekening aanduiding Locatie

Bijlage 2 : Initiatiefplan Dahliastraat 56a & 68

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

te Culemborg,

te _____,

d.d. _____

d.d. _____

Gemeente Culemborg

Bladt Wonen B.V.

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer

Namens deze

Namens deze

RV&O B.V.

Namens deze

Paraaf Gemeente

Paraaf Initiatiefnemer

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen