

Intentieovereenkomst

Herontwikkeling Oudendijk 156 Dordrecht

Dordrecht, maart 2025

ONDERGETEKENDEN

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Dordrecht, kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. M.D. Burggraaf, wethouder van de gemeente Dordrecht, daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet als gevolmachtigde van de burgemeester van de gemeente Dordrecht, de heer P.A.C.M. van der Velde, bevoegd tot het aangaan van deze intentieovereenkomst, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht 1 april 2025,
- hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dudok Projectontwikkeling B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 3311 CE Dordrecht, aan de Houttuinen 36, ingevolge de inschrijving in de kamer van koophandel onder nummer 24407258 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd (indirect) bestuurder de heer N. Heijster,

hierna te noemen: "**Dudok**"

de ondergetekenden hierna ook gezamenlijk te duiden als "**Partijen**"

OVERWEGINGEN

- A. Dudok is eigenaar van het perceel aan de Oudendijk 156-158 te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dubbeldam, sectie A, nummer 7013;
- B. Op dit moment bestaat het perceel uit een boomgaard met opstalresten;
- C. Dudok is voornemens op dit perceel woningbouw te gaan ontwikkelen, bestaande uit circa 15 woningen in een groene, natuurlijke omgeving zoals nader uitgewerkt in de als Bijlage 1 toegevoegde stukken (hierna: het Project);
- D. Partijen zijn met elkaar in overleg om te bezien of het Project op deze locatie mogelijk is;
- E. Partijen willen in deze intentieovereenkomst afspraken maken over de uitgangspunten voor hun verdere samenwerking.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Algemene Bepalingen

- 1.1. De overwegingen en de Bijlagen bij deze Overeenkomst maken deel uit van deze Overeenkomst.
- 1.2. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende rangorde (van boven naar beneden):
 - (i) het bepaalde in de Artikelen van deze Overeenkomst;
 - (ii) het bepaalde in de Bijlagen bij deze Overeenkomst;
 - (iii) de overwegingen van deze Overeenkomst.

Artikel 2. Doel van deze Overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande de haalbaarheid van het Project in de fase voorafgaand aan het beoogde sluiten van een Anterieure Overeenkomst als bedoeld in artikel 4.2, waaronder in ieder geval de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling, uitgangspunten en planning.

Artikel 3. Uitgangspunten Project

- 3.1. Dudok is voornemens op haar perceel circa 15 woningen te realiseren met bijbehorende parkeergelegenheid in een groene, natuurlijke omgeving, met behoud van een deel van de boomgaard, zoals weergegeven in het inrichtingsplan, kavelpaspoorten en stedenbouwkundige visie (**Bijlage 1**). Bij de verdere uitwerking van het Project vormen deze stukken het uitgangspunt. De Gemeente stemt in met de inhoud van de in Bijlage 1 opgenomen stukken met inachtneming van artikel 3.2.
- 3.2. Bij een verdere uitwerking, voor zover redelijkerwijs mogelijk, zal rekening gehouden moeten worden met de meegegeven randvoorwaarden en aandachtspunten (**Bijlage 2**). Deze randvoorwaarden en aandachtspunten kunnen nog nader worden aangevuld of samengevoegd.
- 3.3. De Gemeente behoudt volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. De Gemeente is niet aansprakelijk indien zij mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen (moet) verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de overeenkomst of de voortgang van het Project, maar die voortvloeien uit de publiekrechtelijke bevoegdheden. Meer in het bijzonder, maar niet uitsluitend, is verdere voortgang van dit project afhankelijk van het besluit tot vaststellen van de Omgevingsvisie 2.0 door de gemeenteraad.
- 3.4. De Gemeente draagt zorg dat zij zich maximaal zal inspannen te komen tot de benodigde planologische besluitvorming ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel naar woningbouw, alsmede ingediende vergunningaanvragen welwillend en voortvarend te behandelen. Partijen zullen zich gezamenlijk inspannen om van de bestuursorganen van overige overheidsinstanties alle noodzakelijke vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen ten behoeve herontwikkeling van het perceel naar woningbouw te verkrijgen. Een en ander met inachtneming van het gestelde in artikel 3.3.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten

- 4.1. Dudok draagt de eigen kosten voor de uitvoering van deze Overeenkomst. Gemeente ontvangt een bijdrage voor de begeleidende werkzaamheden en uitvoering van deze overeenkomst in de vorm van een depotbedrag van €10.000,-. Dit bedrag wordt, bij doorgang van het project, in mindering gebracht met het uiteindelijke kostenverhaal. Mocht het Project onverhoopt niet doorgaan, ontvangt de Gemeente het depotbedrag sowieso.
- 4.2. Indien het Project haalbaar blijkt, zullen Partijen een Anterieure Overeenkomst sluiten. Hierin zullen partijen afspraken maken over onder andere gemeentelijk kostenverhaal en kostenverdeling. Dit zal plaatsvinden op grond van de regeling, zoals opgenomen in de Omgevingswet. De kosten die de Gemeente maakt voor de uitvoering van deze Overeenkomst zullen dan ook worden opgenomen in de Anterieure Overeenkomst.

Artikel 5. Planning

Partijen zullen uitgaan van de planning, zoals opgenomen in **Bijlage 3**.

Artikel 6. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

- 6.1. Deze overeenkomst komt tot stand als deze namens beide Partijen door de daartoe bevoegde persoon is ondertekend en heeft een looptijd van twee jaar of zoveel korter indien de Anterieure Overeenkomst eerder tot stand komt. Opzegging aan het einde van de overeenkomst is niet nodig, deze eindigt van rechtswege, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten de looptijd te verlengen.
- 6.2. In aanvulling op artikel 6.1. kunnen Dudok en/of de Gemeente deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden indien het project niet haalbaar is gebleken en/of er geen Anterieure Overeenkomst tot stand komt.
- 6.3. In aanvulling op artikel 6.1. en 6.2. kan de Gemeente deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden indien de gemeenteraad niet over gaat tot het ongewijzigd vaststellen van de Omgevingsvisie 2.0, waardoor het Project niet meer past.

Artikel 7. Geschillen

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen in eerste aanleg uitsluitend worden beslecht door de rechtbank te Rotterdam.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te Dordrecht d.d. .

Gemeente

Dudok Projectontwikkeling B.V.

de heer M.D. Burggraaf,
wethouder gemeente Dordrecht

de heer N. Heijster,
bestuurder

Bijlage 1. Inrichtingsplan, kavelpaspoorten en stedenbouwkundige visie

Losse documenten

Bijlage 2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden (reeds meegegeven door de Gemeente d.d. 3 juni 2024 en verwerkt in de stedenbouwkundige visie)

1. Er komt een openbare plek grenzend aan de dijk met bloeiende bomen (een referentie/verwijzing naar de Oude Boomgaard);
2. Er komt minimaal één openbaar pad van voldoende maat en kwaliteit naar de achterliggende woonbuurten toe;
3. De overgang naar het buitengebied is en blijft een belangrijk punt (deze moet tot uiting komen in het ontwerp): een centrale groenzone (midden plangebied) draagt daar niet of onvoldoende aan bij;
4. M.b.t. de architectuur: hoogwaardige kwaliteit; aansluitend op een uitstraling die past bij buitengebied en overloop van stad naar natuur (natuurinclusief gebouwd, architectuur waarvoor je een zachte overloop naar het buitengebied krijgt);
5. Beperkte cultivering van uit te geven kavels (te regelen via een specifieke bestemming);
6. Versterken Landschapskwaliteit:
 - Zoveel mogelijk ruimte voor het landschap: compacte volumes en clustering, geen of nauwelijks privéruimte;
 - Thema Landgoed/ buitens of schuurwoningen/ erf;
 - Landschap grotendeels toegankelijk voor derden;
 - Heldere en passende positionering t.o.v. het landschap (de dijk);
 - Klimaatadaptieve inrichting: o.a. door een klein aandeel verharding;
 - Duurzaam materiaalgebruik.

Randvoorwaarden en aandachtspunten voor de verdere uitwerking (reeds meegegeven door de Gemeente d.d. 2 december 2024)

Ondergrond

Er is onvoldoende informatie om te beoordelen of alle nodige ondergrondse infra werkelijk in het gebied past. Vooralnog gaan ervan uit dat de volgende zaken nodig zijn:

- Water;
- Elektra;
- 2x internet provider (KPN en Ziggo) = vallen onder de wet;
- Vuilwater riool;
- Persriool (tbv vuilwater onder de watergang naar het rioolstelsel van de gemeente);
- Schoonwater riool (afwatering van de weg parkeerstroken e.d.);
- Wellicht iets nodig voor het functioneren van de wadi's.

Dit zal nader onderzocht moeten worden.

We gaan ervan uit dat de woningen all electric worden. Mocht dit niet het geval zijn, vernemen we dat graag zo snel mogelijk.

Groen-blauw

De volgende punten gelden als eis voor de verdere uitwerking:

- Er moet worden voldaan aan de watercompensatie voor het waterschap;

- Kavelpaspoort p.5: Maximaal 30% van de bouwvlakken mag bebouwd worden --> maximaal 30% mag bebouwd **of verhard** worden;
- Natuurtuin: wordt de hele natuurtuin-zone door de ontwikkelaar aangelegd? Dit is van belang voor een biodiverse en 'bij elkaar passende' zone. Of legt de ontwikkelaar alleen de groene erfafscheiding aan (teksten van boekjes lijken het beide te suggereren)?
- Kavelpaspoort waterberging p.8: er staat in dat hemelwater wordt afgekoppeld, maar niet hoeveel water dat minimaal is. Toevoegen dat er minimaal 60 mm per m2 dakoppervlak waterberging gecreëerd wordt;
- Hoe wordt omgegaan met waterberging en hergebruik van water? Dat ontbreekt nu in de tekst. Omdat het enorme en groene tuinen zijn, vragen die veel water om te besproeien. Het zou zonde zijn als dat straks met drinkwater gebeurt;
- Wordt hier straks 1 omgevingsvergunning voor gegeven of moet elke woning straks ook een eigen vergunning aanvragen? In het tweede geval kan het zo zijn dat de groenblauwe regels dan geldig zijn. In de groenblauwe regels wordt gevraagd om minimaal 60 mm/m2 dak waterberging, dus dat graag alvast toevoegen.

Aandachtspunten voor het vervolg:

- Bij K01 loopt het riool door de watergang en groenzone. Is dit een bestaand riool of een nieuw riool?
 - Als bestaand: als het gemeentelijk riool is, moet de gemeente er nog bij kunnen.
 - Als nieuw: waarom door de watergang (kan dat wel?) en groenzone heen? Zonde als een goed ontwikkelde groenzone over 30/40/50 jaar weggehaald moet worden om het riool te herstellen/vervangen.
- In de koopovereenkomst niet alleen de natuurtuin opnemen, maar ook het max. percentage bebouwd/verhard en de waterberging (of het hele kavelpaspoort);
- Er zou een beheerplan moeten komen voor het mandelig gebied en de natuurzone, zodat de bewoners straks weten wat ze moeten doen en de kwaliteiten (bv. biodiversiteit) en functies (bv. waterberging in wadi's) gewaarborgd blijven;
- Wadi's hebben grondverbetering, drainage en een overstort nodig om goed te werken in de Dordtse kleibodem. Ook moet het afschot van de omgeving goed zijn om het water naar en in de wadi's te laten stromen;
- Mogelijk is er ook drainage nodig in de straten, dat moet onderzocht worden. Klopt het dat er geen HWA wordt toegepast?
- Aanleg natuurzone door ontwikkelaar: is dat na de bouw? Als het voor de bouw is, hoe zorgen we er dan voor dat het groen niet meteen weer beschadigd raakt door de bouw?
- Hoe zorgen we dat de kwaliteit van het mandelig gebied gewaarborgd blijft? Worden daar ook afspraken over gemaakt? Hoe zorgen we bv. dat ze niet met z'n alle bedenken dat al het groen wel weg mag voor een parkeerterrein (niet realistisch hier, maar de vraag is dus eigenlijk: hoeveel kunnen ze het gebied zelf aanpassen?)

Spelen en bewegen

Het is wenselijk dat er rekening gehouden wordt met spelen. Gezien de doelgroep en het aantal te verwachten kinderen (1.8 per woning) hoeft er geen openbare ruimte gereserveerd te worden voor traditioneel spelen. Echter is spelen buiten eigen terrein (bijv. in het mandelig terrein) sociaal gezien

erg belangrijk voor kinderen. Omdat de grond niet van de gemeente is (mandelig terrein) gaat de gemeente hier geen speelplaats creëren. Inrichting en beheer gaan dus buiten de gemeente om. De speeltoestellen moeten voldoen aan wet- en regelgeving. Welke speelbehoefte er vanuit de nieuwbouw zal zijn, is ons onbekend. De projectontwikkelaar heeft de doelgroep vast helder en zou in het mandelige terrein iets kunnen creëren voor waarschijnlijk kinderen van 6-12 jaar. Geadviseerd wordt een speelplek op een centrale plek tussen de woningen te plaatsen. Dit is een stuk prettiger spelen t.o.v. van waar de locatie is ingetekend, namelijk naast de toegangsweg en nabij het water.

Beheer

Zie opmerkingen in het "Inrichtingsplan reactie beheer".

Verlichting

De verlichting die geplaatst dient te worden langs de openbare weg zijn de standaard uitvoeringen.

Dit worden, afhankelijk van wat volgens het nog te maken OVL plan nodig is

- 3,5m verloop masten met een Ekra armatuur van Orange lighting
- 6m masten verloop met uithouder 1,5m en lightwell armatuur

De verlichting dient te voldoen aan de NPR klasse P5 met een minimale gelijkmatigheid van 0.27.

Het OVL plan dient gemaakt te zijn voordat de werkzaamheden gaan beginnen i.v.m het beleid van Stedin. Er moet namelijk een aparte OVL kabel gelegd worden. De OVL kabel wordt dan gelijk met de hoofdkabel aangebracht zodat de straat nadien niet nog een keer open gemaakt hoeft te worden.

De verlichting in het mandelige gebied is privé verlichting en komt niet in beheer van de gemeente. De verlichting dient zodoende ook op een eigen kabel aangesloten te worden en niet op het OV net van Stedin. Als gemeente hebben we daar geen rol in.

Bijlage 3. Planning

Actie	Van	T/m
Stedenbouwkundig plan definitief	Q1 2025	Q2 2025
Opstellen nieuwe omgevingsplan incl. onderzoeken	Q1 2025	Q3 2025
Opstellen Anterieure Overeenkomst	Q2 2025	Q3 2025
Participatie	Q2 2025	Q4 2025
Inzage en behandeling nieuwe omgevingsplan (zonder bezwaarperiode)	Q4 2025	Q3 2026
Verkoop percelen	Q2 2026	Q3 2026
Bouwrijp maken	Q3 2026	Q3 2026
Bouw woningen	Q4 2026	Q4 2027
Woonrijp maken	Q1 2028	Q2 2028