

Intentieovereenkomst

tussen

Gemeente Leeuwarden

en

BPD Ontwikkeling B.V.

voor

Gedeelde regie transformatie Spoordok

Ondergetekenden:

1. De Gemeente Leeuwarden, statutair gevestigd te Leeuwarden aan het Oldehoofsterkerkhof 2, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester Mr. S. van Haersma Buma, wonende te Leeuwarden, geboren te Workum op 30 juli 1965; en derhalve in gemelde hoedanigheid bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst, hierna ook te noemen: "Gemeente";

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan het IJsbaanpad 1A te Amsterdam (1076CV), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan het IJsbaanpad 1A te Amsterdam (1076CV), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. W.P. de Boer en de heer drs. J.C. Kreikamp, hierna ook te noemen: "BPD";

Ondergetekenden 1 en 2 hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen" en elk afzonderlijk "Partij",

Nemen in overweging dat:

- Het Inspiratiedocument, waarin de gemeentelijke ambitie ten aanzien van de beoogde transformatie van Spoordok te Leeuwarden is verwoord, een uitnodiging vormt om in gesprek te gaan over het gebied Spoordok. Dit document wordt vastgesteld door het college en is opgenomen als bijlage 1. In aanvulling daarop is door de gemeente een Stedenbouwkundig denkraam opgesteld, waarin een voorzet is gedaan voor verschillende thema's die aan de hand van de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties in Spoordok kunnen landen. Het Stedenbouwkundig denkraam is opgenomen in bijlage 2.1;
- Partijen wensen te komen tot een Gebiedsvisie voor het gehele Plangebied. Zowel het Inspiratiedocument als het Stedenbouwkundig denkraam zijn werkdocumenten waarop wordt voortgeborduurd tot een Gebiedsvisie;
- BPD ruime kennis en ervaring heeft op het gebied van gebiedsontwikkeling, waaronder stedelijke transformaties. Daarnaast hebben BPD en de gemeente op basis van projecten die zijn gerealiseerd wederzijds vertrouwen om met elkaar de samenwerking aan te gaan om gezamenlijk de rol van gebiedsregisseur te vervullen;
- Als onderdeel van de samenwerking het een uitgangspunt is dat BPD positie moet verwerven binnen het Plangebied;
- Partijen hun intenties en afspraken op basis waarvan zij willen samenwerken om te komen tot de Gebiedsvisie willen vastleggen in deze overeenkomst (hierna: "Intentieovereenkomst");

Verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Begrippen

- **Belanghebbenden:** een ieder waarop nu dan wel in de toekomst de transformatie een bepaalde mate van impact heeft;
- **Gebiedsvisie:** visiedocument dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad, waarin is opgenomen hoe de transformatie van het Plangebied vorm kan krijgen, hoe het Plangebied er in toekomst uit komt te zien, welke ruimtelijke ambities de partijen die bij de totstandkoming van de visie zijn betrokken gezamenlijk hebben en hoe deze overtuigend kunnen worden gerealiseerd. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een Ontwikkelstrategie;
- **Inspiratiedocument:** document dat bij deze Intentieovereenkomst als bijlage 1 is gevoegd;
- **Intentieovereenkomst:** de onderhavige overeenkomst;
- **Intentiefase:** de periode waarin de Intentieovereenkomst geldt;
- **Ontwikkelstrategie:** de strategie om te komen bij de stip op de horizon die is gezet in de Gebiedsvisie. De strategie bevat onder andere gouden regels voor ontwikkeling en de wijze waarop Partijen en Stakeholders gaan samenwerken;
- **Plangebied:** het terrein zoals dat is weergegeven in bijlage 2.2. Binnen het totale Plangebied is "Fase 1" expliciet gemarkeerd;
- **Stakeholders:** alle rechthebbenden en gebruikers van onroerende zaken en of partijen die op basis van een overeenkomst nu dan wel in de toekomst positie hebben in fase 1 van het Plangebied;
- **Stedenbouwkundig denkraam:** document dat bij deze Intentieovereenkomst als bijlage 2.1 is gevoegd;

Artikel 2. Doel

- 2.1 Het gezamenlijke doel van de Intentieovereenkomst is het komen tot een Gebiedsvisie met een Ontwikkelstrategie die tot stand wordt gebracht met een groot draagvlak onder de Belanghebbenden en Stakeholders en die recht doet aan de publiekrechtelijke rol van de gemeente.

Artikel 3. Totstandkoming en duur Intentieovereenkomst

- 3.1 Deze Intentieovereenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat zij door partijen bevoegdelyk is ondertekend en het College van burgemeester en wethouders van de gemeente overeenkomstig het bepaald in artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet, een besluit tot het aangaan van deze Intentieovereenkomst heeft genomen. Alle overleg voorafgaand aan de totstandkoming kan niet worden opgevat als een overeenkomst onder de opschortende voorwaarde zoals opgenomen in artikel 8.1;
- 3.2 Zodra deze Intentieovereenkomst tot stand is gekomen geldt deze tot het moment dat de Gebiedsvisie met Ontwikkelstrategie door het college ter vaststelling is aangeboden aan de gemeenteraad of, bij gebreke daarvan, tot uiterlijk tot 1 januari 2022.

Artikel 4. Activiteiten tijdens Intentiefase

- 4.1 Alle activiteiten die dienstbaar zijn ten behoeve van het behalen van het in artikel 2.1 beschreven doel. Hieronder worden in ieder geval verstaan:
- Overleg op basis van Inspiratiedocument en Stedenbouwkundig denkraam, met de degenen die thans eigenaar zijn in deelgebied 1;
 - Brede marktconsultatie na vaststelling Inspiratiedocument. Deze input kan meegenomen worden in het proces om te komen tot een Gebiedsvisie;

- Partijen organiseren gezamenlijk inhoudelijke sessies met alle Stakeholders en/of Belanghebbenden van het Plangebied om input te verzamelen voor de Gebiedsvisie;
 - Partijen gaan in gesprek met Stakeholders om toe te werken naar een samenwerkingsvorm voor de ontwikkeling van fase 1 van het Plangebied, die onderdeel uitmaakt van de Ontwikkelstrategie;
- 4.2 Partijen kiezen gezamenlijk een externe partij die de opdracht krijgt om de Gebiedsvisie op te stellen. Om tot een weloverwogen keuze te kunnen komen doen Partijen gezamenlijk een uitvraag, zoals opgenomen in bijlage 3.

Artikel 5. Rolverdeling en verdeling gemaakte kosten

- 5.1 Op basis van aard, kennis en ervaring vullen BPD en de Gemeente elkaar aan. Partijen kiezen er daarom voor zoveel mogelijk samen op te trekken tijdens het proces om te komen tot een Gebiedsvisie die ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Dit betekent dat de in artikel 4.1 genoemde overlegmomenten altijd door Partijen gezamenlijk zal worden gevoerd;
- 5.3 Uitgangspunt is dat de regie voor de Intentiefase wordt gedeeld door Partijen, Partijen trachten daarom altijd overeenstemming te bereiken over uiteindelijke beslissingen. Indien overeenstemming niet kan worden bereikt treden Partijen in overleg zoals bedoeld in artikel 6;
- 5.4 Indien Partijen naar buiten treden, zoals genoemd in artikel 5.1, doen zij dit op basis van zoveel mogelijk transparantie over de gezamenlijke- en eigen rol. Het beeld van belangenverstrengeling moet ten allen tijde worden voorkomen.
- 5.4 Partijen betalen eigen apparaatskosten zelf. De opdrachtverlening aan een door Partijen te kiezen externe partij zoals genoemd in artikel 4.2 verloopt gezamenlijk. Dit betekent dat Partijen in dat geval elk de helft van deze kosten betalen. Alle externe kosten die logischerwijs voortvloeien uit de activiteiten die nodig zijn voor het proces om te komen tot de Gebiedsvisie en de Ontwikkelstrategie, waaronder de in artikel 4.1 bedoelde activiteiten, worden eveneens door Partijen gedeeld.

Artikel 6 Overlegstructuur

- 6.1 Om te komen tot een Gebiedsvisie, zoals genoemd in artikel 2.1, wordt een projectgroep en een stuurgroep opgericht. In de projectgroep worden de dagelijkse gang van zaken op basis van structureel overleg besproken. De stuurgroep overlegt op escalatieniveau;
- 6.2 Naast de in artikel 4.1 benoemde overleggen treden de leden van de projectgroep structureel met elkaar in overleg. De mate van overleggen wordt bepaald aan de hand van wat er op dat moment speelt. De projectgroep heeft de mogelijkheid een kerngroep uit haar midden aan te wijzen voor het voorbereiden van overleggen en proces alsmede de bespoediging daarvan;
- 6.3 In zowel de projectgroep als de stuurgroep worden Partijen vertegenwoordigd door zelf aan te wijzen leden, die min of meer bestaat uit een vaste vertegenwoordiging. Indien sporadisch aanvullende expertise nodig is kunnen Partijen hier zelf of gezamenlijk voor zorgdragen door collega's of externe adviseurs/partijen in te zetten;
- 6.4 In het kader van de besluitvorming binnen de projectgroep en de stuurgroep heeft elke Partij één stem. Bij het staken van stemmen over een bepaald onderwerp, betekent dat dat het besluit ten aanzien van dat onderwerp niet tot stand komt.

Artikel 7 Verantwoordelijkheden

- 7.1 Inspanningsverplichting gemeente: Gemeente zal inspannen om voor de einddatum van de Intentieovereenkomst de Gebiedsvisie ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. Partijen onderkennen en onderschrijven dat deze Intentieovereenkomst alle publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente onverlet laat;
- 7.2 Inspanningsverplichting voor BPD: BPD zal zich ten behoeve van de verwezenlijking van de transformatie van Spoordok, inspannen om haar kennis en expertise in te brengen. BPD zal zich inspannen om de Gebiedsvisie en de Ontwikkelstrategie tot stand te brengen;
- 7.3 BPD moet positie verwerven in fase 1 van het Plangebied;
- 7.4 Partijen zijn verantwoordelijk voor de opdrachtverlening als opdrachtgever aan externe adviseurs/partijen die zij zelfstandig inschakelen, zoals bedoeld in artikel 6.3, alsmede voor de kwaliteit van hetgeen die externe adviseurs/partijen aanleveren.

Artikel 8. Opschortende voorwaarden

- 8.1 Partijen verklaren zich ermee bekend dat deze Intentieovereenkomst slechts (onvoorwaardelijk) tot stand zal komen indien en zodra het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden een definitief besluit neemt tot het aangaan van de Intentieovereenkomst;
- 8.2 Het bepaalde in artikel 8.1 geldt ook voor BPD in die zin dat deze Intentieovereenkomst slechts (onvoorwaardelijk) tot stand zal komen na goedkeuring van de regiodirectie.

Artikel 9. Rechts - en forumkeuze

- 9.1 Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 9.2 Geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Leeuwarden in het Arrondissement Noord-Nederland.

Artikel 10. Gewijzigde omstandigheden; overdracht rechten en verplichtingen

- 10.1 Indien zich tijdens de duur van deze Intentieovereenkomst omstandigheden voordoen die een ongewijzigde instandhouding van deze Intentieovereenkomst redelijkerwijs niet rechtvaardigen, zullen Partijen in overleg treden om tot aanpassing van te komen, waarbij de inhoud van deze Intentieovereenkomst zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;
- 10.2 Een Partij mag zijn rechten en verplichtingen uit deze Intentieovereenkomst niet zonder schriftelijke toestemming c.q. medewerking van de andere Partij overdragen aan een derde;
- 10.3 Indien het Partijen op basis van artikel 10.1 niet lukt om tot een overeenstemming te komen en de Intentieovereenkomst wordt beëindigd, verkrijgt de Gemeente daarbij nadrukkelijk alle producten kosteloos, waaronder de Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie, die in het kader van de Intentieovereenkomst tot stand zijn gekomen.

Artikel 11. Bijlagen

- 11.1 Bij deze Intentieovereenkomst behoren de navolgende Bijlagen:

- * bijlage 1 Inspiratiedocument
- * bijlage 2.1 Stedenbouwkundig denkraam
- * bijlage 2.2 Tekening Plangebied Spoordok
- * bijlage 3 Uitvraag Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie

- 11.2. De Bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van de onderhavige Intentieovereenkomst.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend

te _____

op _____

te _____

op _____

Mr. S. van Haersma Buma

Burgemeester van Leeuwarden

ir. W.P. de Boer

BPD Ontwikkeling B.V.

te _____

op _____

drs. J.C. Kreikamp

BPD Ontwikkeling B.V.