

INTENTIE OVEREENKOMST HERINRICHTING
BINNENSTAD LEEUWARDEN
en
TRANSFORMATIE VASTGOED

Partijen:

- **Gemeente Leeuwarden**
- **Het Warenhuis B.V.**
- **Steen Invest IV B.V.**
- **Stichting Beheer Gebouw De Friesche Club**
 - **Roald Schmidt**

xx-xx- 2024

Partijen

I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Leeuwarden**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer xx, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2 (8911 DH Leeuwarden), ten deze op grond van het bepaalde in artikel 171, eerste lid van de Gemeentewet rechtens vertegenwoordigd door drs. S. van Haersma Buma burgemeester der gemeente en wonende aldaar, en als zodanig namens die gemeente handelende en die gemeente verbindende, zulks ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 18-06-2024,

hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

II. Besloten Vennootschap **Het Warenhuis**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 90990730, gevestigd te Leeuwarden, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.B.W. Adema.

en

III. Besloten Vennootschap **Steen Invest IV B.V.**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 86651080, gevestigd Ceresweg 38, 8938BG Leeuwarden, , rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. M. Dompeling.

en

IV. **Stichting Beheer Gebouw De Friesche Club**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40001622, gevestigd te Leeuwarden, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. E. Lourens, penningmeester.

en

V. **Roald Schmidt**, x geboren d.d. xx te xx en woonachtig xxx zich identificerend met ...rijbewijs/Paspoort/ID met nummer:

de ondergetekenden onder II, III en IV hierna gezamenlijk te noemen: "**Marktpartijen**";

Gemeente en Marktpartijen hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**".

Partijen nemen in aanmerking dat:

de gemeenteraad van de gemeente Leeuwarden op 24-01-2024 het programmaplan Binnenstad heeft vastgesteld;

- de gemeente ter uitvoering van het programmaplan Binnenstad vanwege samenlopende belangen in samenwerking met de vier genoemde partijen werkt aan de herinrichting van de openbare ruimte, transformatie van vastgoed en ingrijpende verbouwingen in de binnenstad van Leeuwarden;
- deze samenwerking een integrale aanpak van het programmaplan Binnenstad mogelijk maakt;
- iedere Partij autonoom is in het nemen van diens besluiten ten aanzien van de eigen ontwikkeling zoals hierna nader omschreven;
- Partijen onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om tot een samenwerking te komen waarbij de Gemeente de inrichting van de binnenstad van Leeuwarden (zie bijlage 1 Plangebied) en twee fietsenstallingen ontwikkelt en de Marktpartijen de transformatie van het vastgoed realiseren, leidend tot een integrale aanpak met voor de Partijen synergetische effecten;
- in juni 2024 door de Gemeente een aanvraag gedaan wordt voor de Subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, welke subsidie de Gemeente kan inzetten voor de genoemde doelstellingen;
- In de aanvraag moet worden aangegeven dat deze een vorm van samenwerking tussen Gemeente en minimaal twee private partijen omvat;
- Partijen gelet op het vorenstaande deze intentieovereenkomst met elkaar wensen aan te gaan.

1. Doel van deze intentieovereenkomst

- 1.1. Het doel van deze intentieovereenkomst is dat Partijen vanaf heden samen onderzoeken of de beoogde ontwikkeling van het plangebied m.b.t. respectievelijk de transformatie van vastgoed en de herinrichting van de openbare ruimte daadwerkelijk kan plaatshebben. Partijen sluiten indien de Gemeente dit wenselijk acht uiterlijk 12 maanden na toekenning van de subsidie een samenwerkingsovereenkomst af, waarin door Partijen afspraken worden gemaakt over de uitvoering van werkzaamheden in het kader van de daadwerkelijke herinrichting en transformatie. Om risico op terugbetaling van een toe te kennen subsidie te voorkomen gaat de gemeente niet eerder investeren in het verhoogde ambitieniveau dan nadat voor tenminste 2 partijen de omgevingsvergunningen voor de verbouw definitief zijn.
- 1.2. Partijen spannen zich in, rekening houdend met ieders verantwoordelijkheid en met inzet van ieders deskundigheid, om het hierboven gestelde doel te bereiken.

2. Hoofdtaken van de Partijen

- 2.1. De gemeente Leeuwarden richt zich op de herinrichting van de openbare ruimte. Specifiek:
- Herinrichting Nieuwestad;
 - Herinrichting Ruiterskwartier;
 - Herinrichting Peperstraat;
 - Vergroening en kunsttoepassing Ipe Brouwerssteeg
 - Vergroening Haniasteeg, Vergroening en versterking van de verblijfskwaliteit staan hierbij centraal.
 - Realisatie en exploitatie van 2 nieuwe fietsenstallingen.

Een en ander voor zover onderdeel van c.q. passend binnen eerdergenoemd programmaplan Binnenstad.

- 2.2. Het Warenhuis B.V. richt zich op de transformatie van het voormalige V&D-pand. Specifiek betreft dit de transformatie van:

- 10.037 m² retail en;
- 2.512 m² leegstaand

Naar:

- 4.190 m² retail;
- 1.527 m² fietsenkelder;
- 4.410 m² voor 32-35 appartementen

- 2.3. Steeninvest IV B.V. richt zich op de transformatie van het voormalige bioscoop-pand aan de Nieuwestad 38-42 en Haniasteeg 1. Specifiek betreft dit de transformatie van:

- 972m2 leegstaande bioscoopruimte en;
- 109 m2 leegstaande woonruimte

Naar:

- 153 m² retail;
- 1.528 m² voor 33 appartementen met binnentuin.

Met behoud van de historische voorgevel.

2.4. De Friesche Club richt zich op de transformatie van:

- 200 m2 Grand Café, biljartzaal, beheerdersruimte (200 m²) aan het Ruiterskwartier en de kegelzaal (300m2) aan de Ipe Brouwerssteeg

Naar:

- Grand Café, biljartzaal (bestaand);
- Appartement(en) boven café, nieuw (2 keer 100 m²);
- en fietsstalling (300 m²) met daarboven op termijn mogelijk city hotel.

2.5. Roald Schmidt richt zich op de transformatie van Nieuwestad 30 en 30A:

- Uitzendbureau, leegstaand achtergedeelte,
- muziekstudio in oude sigarendraaierij, totaal 1.400 m² bvo.

Naar:

- retailfunctie voorzijde (max 200 m² bvo),
- woonruimte en wijnbar achterzijde.

3. Kosten

3.1. Ieder der partijen draagt de eigen kosten die voortvloeien uit deze intentieovereenkomst dan wel zijn gemoeid met het leveren of verrichten van de onder zijn verantwoordelijkheid te leveren of te verrichten producten en activiteiten.

4. Inwerkingtreding/Duur

4.1. Deze intentieovereenkomst treedt in werking nadat deze door alle Partijen is ondertekend en nadat de gemeentelijke (positieve) besluitvorming als bedoeld in artikel 5 is afgerond. De Gemeente stelt Martpartijen onverwijld schriftelijk op de hoogte indien en zodra dat het geval is. De datum van het definitieve gemeentelijk besluit is dan ingangsdatum van deze intentieovereenkomst.

4.2. De intentieovereenkomst eindigt van rechtswege indien en zodra:

- De subsidie is toegekend en de Gemeente besluit dat een samenwerkingsovereenkomst tussen Partijen wenselijk is en die laatstbedoelde overeenkomst daadwerkelijk is aangegaan.

De Gemeente kan deze intentieovereenkomst ontbinden in het geval dat:

- De subsidie is toegekend, doch de gemeente binnen het kader van de subsidiebeschikking op andere wijze het programmaplan binnenstad wenst uit te voeren of
- de uitkomst van de subsidie bekend is en deze negatief is.

De Gemeente zal Marktpartijen schriftelijk op de hoogte stellen van haar besluit over al dan niet ontbinden van deze intentieovereenkomst.

5. Totstandkoming intentieovereenkomst

5.1 Marktpartijen verklaren er mee bekend te zijn dat deze intentieovereenkomst van de zijde van de Gemeente enkel tot stand komt na een definitief besluit daartoe door het college van Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden, én nadat, zo nodig, de Raad van de Gemeente Leeuwarden de benodigde financiële middelen ter beschikking zal hebben gesteld. Het overleg voorafgaande aan het tot stand komen van deze intentieovereenkomst kan en zal door Marktpartijen niet worden gezien als zou de Gemeente hebben ingestemd met het aangaan van deze overeenkomst.

5.2 Indien het college van Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden besluit om niet met deze intentieovereenkomst in te stemmen en/of de Raad van de Gemeente Leeuwarden, zo nodig, niet overgaat tot het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen leidt dit niet tot enige schadeplichtigheid, kostenvergoeding of andere financiële verplichting van deze zijde van de Gemeente jegens Marktpartijen.

6. Slotbepalingen

6.1. De intentieovereenkomst kan uitsluitend worden aangevuld of gewijzigd door schriftelijke overeenstemming tussen Partijen.

6.2. In alle gevallen waarin deze intentieovereenkomst niet voorziet, zullen partijen in redelijk overleg trachten tot een invulling te komen op een wijze die strookt met de inhoud en de strekking van deze intentieovereenkomst.

6.3. Het bepaalde in deze intentieovereenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente. De Gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten onder de intentieovereenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de Gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is.

6.4. Het is Partijen niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de wederpartij de rechten en verplichtingen uit hoofde van de intentieovereenkomst over te dragen aan een derde. De wederpartij is gerechtigd aan een overdracht van rechten en verplichtingen nader te bepalen voorwaarden te verbinden, ter waarborgen van haar belangen.

6.5. Partijen hebben het recht de intentieovereenkomst bij aangetekende brief te ontbinden in de situatie dat sprake is van het toerekenbaar tekortschieten van een andere partij, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Voordat een partij tot ontbinding overgaat zal hij de andere partij schriftelijk in gebreke stellen en de andere partij een redelijke termijn gunnen om de in deze intentieovereenkomst vastgelegde afspraken alsnog na te komen. Partijen informeren elkaar over een weer omtrent een ingebrekestelling en het vervolg daarvan.

6.6. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

6.7. Bijlage 1, projectgebied intentieovereenkomst

Aldus overeengekomen en in vijfvoud opgesteld:

Partij:	Naam:	d.d.	te:
Gemeente Leeuwarden			
Drs. S. van Haersma – Buma		-06-2024	Leeuwarden
Het Warenhuis B.V.			
Dhr. A.B.W. Adema		-06-2024	Leeuwarden
Steeninvest IV B.V.			
Dhr. M. Dompeling		-06-2024	Leeuwarden
Stichting Beheer Gebouw De Friesche Club			
Dhr. E. Lourens		-06-2024	Leeuwarden
Roald Schmidt			
Dhr. R. Schmidt		-06-2024	Leeuwarden

Bijlage 1

Projectgebied

PROJECTGEBIED IMPULSAANVRAAG BINNENSTAD LEEUWARDEN

Winkelgebied en cultureel kwartier: Nieuwestad, Peperstraat, stegen en Ruiterskwartier

