# Intentieovereenkomst

**tussen**

**de Gemeente**

**en**

**de Provinsje Fryslân**

**i.h.k.v.**

**de realisatie van een permanente busremise op bedrijventerrein De Zwette VI**



Paraaf Gemeente: _____Paraaf Provinsje: _____

**INHOUD**

Partijen

Overwegingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 2 Doel

Artikel 3 Exclusiviteit

Artikel 4 Duur

Artikel 5 Voorbehoud totstandkoming

Artikel 6 Kosten en vergoedingen

Artikel 7 Rechts- en forumkeuze

Artikel 8 Gewijzigde omstandigheden

Artikel 9 Bijlagen



Paraaf Gemeente: _____Paraaf Provinsje: _____

**Partijen:**

1. de **Gemeente**, zetelend te Leeuwarden, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. F. van Oosten en derhalve in gemelde hoedanigheid bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst; hierna ook te noemen: "de Gemeente";

   en

2. de **Provinsje Fryslân**, zetelend te Leeuwarden, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Marcel André Hoekstra, teammanager Vastgoed en Grondzaken, geboren op 1 maart 1965 te Leeuwarden, daartoe gemandateerd en gemachtigd in het Bevoegdhedenstatuut provincie Fryslân 2018, hierna te noemen: “de Provinsje”;

de Gemeente en de Provinsje hierna gezamenlijk te noemen: “Partijen”,

**Overwegende dat:**

A. het college van Gedeputeerde Staten op grond van artikel 20, lid 2 Wet personenvervoer 2000 bevoegd is om concessies voor openbaar vervoer in Fryslân te verlenen en laatstelijk bij besluit d.d. 17 oktober 2023 een concessie heeft verleend voor de duur van 15 december 2024 tot en met 9 december 2034 aan Qbuzz;
B. de Provinsje binnen de opvolgende concessieopdrachten voor openbaar vervoer verantwoordelijk is (geweest) voor het ter beschikking (laten) stellen aan de concessiehouder van een busremiselocatie tegen in de concessieopdracht overeengekomen voorwaarden en verplichtingen;
C. de Provinsje op dit moment van de Gemeente percelen grond huurt op bedrijventerrein De Zwette VI aan de Buismanweg te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente, sectie P, nummers 301, 302 en 303 en daarop een tijdelijke busremise met (parkeer)voorzieningen heeft gerealiseerd;
D. Partijen voor een definitieve plaatsing van een busremise een kavel op het oog hebben op dit zelfde bedrijventerrein De Zwette VI;
E. de beoogde functie planologisch niet past binnen het geldende bestemmingsplan ‘Leeuwarden - Newtonpark 1.2.3 e.o.’, dat de uit te werken bedrijfsbestemming nog niet is uitgewerkt, dat de beoogde functie planologisch inpasbaar is conform het partiële herziening Newtonpark 1.2.3. e.o. (betreft geluidszonering);
F. er geen beeldkwaliteitsplan is vastgesteld voor de beoogde locatie;
G. er een planologische procedure moet worden gevoerd voor de realisatie van de busremise;
H. de Gemeente in de beeldkwaliteit een aantal thema’s terug wil zien op het gebied van klimaat, energietransitie en circulariteit conform de oorspronkelijke visie voor het gebied “Nieuw Stroom Land”;

I. een (ambtelijk) overlegproces is doorlopen waarbij concrete afspraken zijn gemaakt over
    - Klimaat(adaptatie), biodiversiteit en ecologie(aan/in de gebouwen),
    - Circulariteit (m.n. gebouw),
    - Groenstructuur en landschappelijke inpassing (in openbaar gebied door Gemeente),
    - Ruimtelijke kwaliteit en welstand (zie bijlage 2),
    - Situering ontsluiting van het bouwperceel (zie bijlage 1)
    - De planologische procedure.

J. de Provinsje in bouwteamconstructie schetsen zal laten maken van het ontwerp op basis van de door de Gemeente in artikel 2 opgestelde voorwaarden. Deze schetsen zijn de basis om met elkaar in gesprek te gaan over het gewenste eindbeeld en moeten leiden tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning;

K. Partijen hun intenties, afspraken op basis waarvan en voorwaarden waaronder zij de onderhandelingen om te komen tot een koopovereenkomst met betrekking tot de verkoop en levering van de gronden ten behoeve van de realisering van een busremise, willen vastleggen in deze intentieovereenkomst.

**Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:**

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze Intentieovereenkomst wordt verstaan onder:

- Koop- en ontwikkelovereenkomst: een overeenkomst tussen Partijen over de koop en levering van het Perceel en de realisering van het Project en de daarop betrekking hebbende rechten, verplichtingen en voorwaarden;

- Intentieovereenkomst: de onderhavige overeenkomst;

- Project: de activiteiten die gericht zijn op de realisering van een busremise in het Projectgebied door of in opdracht en voor rekening en risico van de Provinsje;

- Projectgebied: het gebied binnen het bedrijventerrein De Zwette VI zoals aangegeven op de als Bijlage 1 aan deze Intentieovereenkomst gehechte situatietekening waarbinnen het Project is beoogd;

- Circulair gebouw: een gebouw waarbij binnen de bouwregelgeving, gebruik wordt gemaakt van hergebruikte of herbruikbare bouwmaterialen.

## Artikel 2. Doel

2.1 Partijen stellen zich ten doel en zullen zich inspannen om in onderling overleg en maximaal rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen

alsmede met inachtneming van hetgeen verder is bepaald in deze Intentieovereenkomst, tijdens de looptijd van deze Intentieovereenkomst te komen tot een Koopovereenkomst voor de realisatie van het Project binnen het Projectgebied.

2.2 Provinsje Fryslân zal bij ontwerp en realisatie van de busremise de volgende circulaire maatregelen toepassen:
   a. Gebouw: ten minste 45% van de toegepaste materiaalmassa bestaat uit hergebruikte, biobased en/of gerecyclede materialen;
   b. Infra: als minimale eis geldt naleving van het Moederbestek (Moederbestek.nl | BouwCirculair – Duurzaamheid in de RAW). Daarnaast wordt minimaal 52% hergebruikte en/of gerecyclede materialen toegepast in de totale materiaalmassa;
   c. Indien de minimale percentages zoals genoemd onder a. en b. niet haalbaar zijn, dient de Provinsje aan te tonen en zorgvuldig te onderbouwen waarom die waarden niet gehaald worden, en deze onderbouwing voor te leggen aan de Gemeente.

2.3 Provinsje Fryslân zal bij ontwerp en realisatie de beeldkwaliteitseisen volgen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze overeenkomst, met dien verstande dat op die delen van de daken waar geen zonnepanelen komen, het dak uitgevoerd wordt als grind dak;

2.4 Provinsje Fryslân draagt zorg voor de bescherming van de fauna in de westelijke groenzone, de beplantingsstrook ten westen van het onderhavige perceel, in die zin dat er geen directe verlichting op deze zone valt;

2.5 Provinsje Fryslân realiseert faunavoorzieningen in, op of nabij het gebouw, voor vogels en vleermuizen;

2.6 Provinsje Fryslân draagt zorg voor de hemelwaterafvoer van het perceel
   a. het hemelwater wordt afgevoerd naar de sloot aan de westzijde van het perceel, deze sloot ligt voor de boezem;
   b. hiervoor zullen één of meerdere buizen door de Gemeentelijke groenzone noodzakelijk zijn, afstemming met de Gemeente over de situering hiervan is noodzakelijk;
   c. de Provinsje treedt in overleg met Wetterskip Fryslân over het lozen van afvloeiend hemelwater (art 2.17 waterschapsverordening) en informeert de Gemeente over de uitkomst;

2.7 Provinsje Fryslân treedt in overleg met Wetterskip Fryslân over de compensatieplicht vanwege een toename aan verharding (afdeling 4.21 waterschapsverordening) en informeert de Gemeente over de uitkomst hiervan;

2.8 Partijen zullen zich gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst inspannen om alle in artikel 2 vermelde doelen te bereiken, alsmede om de eventuele overige doelstellingen van deze overeenkomst – zoals afspraken met betrekking tot de beoogde grondtransactie en de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden - te verwezenlijken.

## Artikel 3 Exclusiviteit

3.1 Onverlet de verplichtingen uit deze Intentieovereenkomst, verlenen Partijen elkaar exclusiviteit om te onderhandelen over een Koopovereenkomst met betrekking tot het Project voor de duur van deze Intentieovereenkomst, eventuele verlenging daaronder begrepen, zodat Partijen gedurende de looptijd van de Intentieovereenkomst, eventuele verlenging daaronder begrepen, op geen enkele wijze initiatieven zullen nemen tot, of besprekingen met derden zullen (doen) voeren met betrekking tot verwezenlijking van het Project en/of delen daarvan.

## Artikel 4. Duur

4.1 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking na ondertekening door beide partijen, en duurt, met inachtneming van het gestelde in artikel 5, voort totdat een Koopovereenkomst tussen Partijen tot stand is gekomen;

4.2 In afwijking van het eerste lid eindigt deze overeenkomst uiterlijk op 30 maart 2027, indien partijen niet tot een koopovereenkomst zijn gekomen, of zoveel eerder of later als partijen zijn overeengekomen.

## Artikel 5. Voorbehoud totstandkoming

Partijen verklaren zich ermee bekend dat deze Intentieovereenkomst – en ook mogelijk later een Koopovereenkomst - niet tot stand komt dan na een onvoorwaardelijk besluit van het college van burgemeester en wethouders dat de Gemeente deze Intentieovereenkomst aangaat en na een positief besluit van het College van Gedeputeerde Staten dat tevens zich aan deze overeenkomst verbindt.

## Artikel 6. Kosten en vergoedingen

Uitgangspunten die in ieder geval worden gehanteerd om te kunnen komen tot een Koopovereenkomst:

6.1. De kosten die gepaard gaan met de aansluiting van de kavel op het openbare wegennet van het bedrijventerrein Zwette VI komen voor rekening van de Provinsje (uitwegvergunning);

6.2 De kosten voor het bouwrijp maken van de kavel en de kosten die gemoeid zijn om het overige deel van het bedrijventerrein te ontsluiten en bouwrijp te maken komen voor rekening van de Gemeente. Onder deze overige kosten vallen in ieder geval, maar niet uitsluitend, het civieltechnische werk waaronder riolering tot aan de kavelgrens, de noodzakelijke wegenaanleg c.q. toegangsweg en kosten t.b.v. de verdere uitwerking van de planvorming van het overige deel van het bedrijventerrein;

6.3 De Gemeente of haar daartoe bevoegde bestuursorganen blijven onverminderd bevoegd om publiekrechtelijk normen te stellen met betrekking tot beeldkwaliteit.

**Artikel 7 Rechts - en forumkeuze**

7.1. Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

7.2 Geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in van de Rechtbank Noord Nederland, zittingsplaats Leeuwarden.

**Artikel 8 Gewijzigde omstandigheden**

Indien zich tijdens de duur van deze Intentieovereenkomst omstandigheden voordoen die een ongewijzigde instandhouding van deze intentieovereenkomst 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.

**Artikel 9 Bijlagen**

9.1 Bij deze Intentieovereenkomst behoren de navolgende Bijlagen:

Bijlage 1: De beoogde gereserveerde kavel, concept ontwerp
Bijlage 2: De richtlijnen beeldkwaliteit busremise De Zwette VI

9.2. De Bijlagen maken een onverbrekelijk deel uit van de onderhavige Intentieovereenkomst.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend

| | |
|---|---|
| te Leeuwarden | te Leeuwarden |
| op _____ | op _____ |
| Gemeente: | Provinsje Fryslân: |
| mr. F. van Oosten<br>waarnemend burgemeester | M.A. Hoekstra<br>teamleider vastgoed en grondzaken |
| …… | …… |



Paraaf Gemeente: _____Paraaf Provinsje: _____