



Leiden



VAN DER VORM
V A S T G O E D

Intentieovereenkomst Kopermolen

Ondergetekenden:

1. de gemeente Leiden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Laudy, wethouder Bouw en Openbare Ruimte, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet aangewezen door de Burgemeester van de gemeente Leiden, handelend naar aanleiding van het besluit met nummer 17.0186 d.d. 11 april 2017 van het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen de gemeente;
2. de besloten vennootschap Van der Vorm Vastgoed B.V. Rotterdam, gevestigd aan Blaak 555 te Rotterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 0000 1650 6979 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Sico van Ammers, algemeen directeur Van der Vorm Vastgoed B.V. en René Voortmeijer, commercieel directeur Van der Vorm Vastgoed B.V.

hierna gezamenlijk ook te noemen: partijen

overwegende dat:

- Van der Vorm Vastgoed B.V. als eigenaar van wijkwinkelcentrum De Kopermolen in de Merenwijk met ca. 10.000 m2 verkoopvloeroppervlakte en 81 appartementen, voornemens is de toekomstbestendigheid van het winkelcentrum en daaraan gekoppeld de beleggingswaarde van het vastgoed te verhogen door het winkelcentrum te herontwikkelen en door appartementen aan het complex toe te voegen
- deze appartementen voor Van der Vorm Vastgoed B.V. mede als kostendragers van de investering in de verbetering van het winkelcentrum dienen
- het wijkwinkelcentrum in de Retailvisie Leidse Regio 2025 als 'kansrijk voor de toekomst' wordt betiteld in de categorie 'boodschappen-winkelgebieden'
- de gemeente ondernemerschap, initiatief en innovatie in de stad toejuicht en faciliteert zonder particuliere verantwoordelijkheden over te nemen, en daarbij publieke belangen bewaakt
- de gemeente van mening is dat wijkwinkelcentra uit oogpunt van economie en leefbaarheid belangrijk zijn, maar ook een belangrijke sociale functie vervullen in wijken

- in Leiden een grote behoefte bestaat aan woningen voor huishoudens met middeninkomens, en bestuurlijk is afgesproken dat 20% van de woningbouw in Leiden tot de sociale huursector behoort
- dat Van der Vorm Vastgoed B.V. naast de in het vorige punt genoemde doelgroepen ook de doelgroep boven de inkomensgrens van € 33.000,- wenst te bedienen door middel van woningen in de betaalbare huursector met een maandhuur tussen € 710,- en € 950,-, met enkele uitschieters boven de € 1.000,-
- de gemeenteraad op 10 november 2016 met algemene stemmen een motie heeft aangenomen (M160101/12) waarin het college van B en W wordt verzocht
 - om in de gesprekken met de vastgoedeigenaar rondom de renovatie van winkelcentrum De Kopermolen ook de herinrichting van de openbare ruimte mee te nemen
 - bij deze gesprekken de winkeliersvereniging De Kopermolen en wijkvereniging Merenwijk te betrekken
- dat Van der Vorm Vastgoed B.V. eraan hecht dat zij regie en verantwoordelijkheid heeft en behoudt binnen haar eigen aandachtsgebied en eigendomsgrenzen. Voor het openbaar gebied dat binnen de eigendomsgrenzen van gemeente valt, ligt de regie en verantwoordelijk primair bij de gemeente.

komen het volgende overeen.

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

1. Partijen spreken uit dat zij met elkaar wensen samen te werken in een traject waarin de mogelijkheden worden onderzocht om een nader te definiëren plangebied De Kopermolen te herontwikkelen tot een toekomstbestendig winkelcentrum, met een versterking van de woonfunctie en een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Een globale aanduiding van het plangebied is bijgevoegd.
2. Partijen spreken af dat in overleg met elkaar, maar elk in hun eigen rol, achtereenvolgens worden opgesteld:
 - een analyse van het plangebied wat betreft knelpunten en kansen
 - de uitgangspunten voor een stedenbouwkundig plan en
 - een ruimtelijk plan, dat in fasen is uit te voeren.
3. Partijen spreken af dat zij het onder 2 genoemde plan aan de directie van Van der Vorm Vastgoed B.V. en aan het college van B en W en uiteindelijk aan de raad van de gemeente ter vaststelling zullen aanbieden.
4. Partijen spreken af dat beiden een open planproces nastreven en voorwaarden scheppen voor een getrapte raadplegende participatie van belanghebbenden en belangstellenden. Hierbij zal communicatie in de afzonderlijke stadia van planvorming plaatsvinden in een overleggroep met vertegenwoordigers van diverse organisaties en in bijeenkomsten met afzonderlijke organisaties. In het laatste stadium van planvorming zullen alle wijkbewoners geraadpleegd worden. De vorm en omvang van de communicatie zal per stadium van het proces verschillend zijn. De aard van communicatie zal hoofdzakelijk op het vlak liggen van raadplegen en informeren en daar waar mogelijk implementeren.
5. Partijen spreken af dat Van der Vorm Vastgoed een visie laat opstellen over de gewenste branchering c.a. voor het wijkwinkelcentrum.

Artikel 2. Analyse en uitgangspunten

De analyse en uitgangspunten hebben betrekking op de volgende onderwerpen.

- a. De afbakening van het projectgebied, het benoemen van de elementen die tot het project worden gerekend en een inventarisatie van functies en eigendomssituaties in het projectgebied
- b. Het ruimtelijk- en economisch functioneren van het winkelcentrum
- c. De ruimtelijke- en economische mogelijkheden voor het realiseren van huurappartementen;
- d. De kwaliteit van de openbare ruimte, waaronder openbaar groen
- e. Aspecten met betrekking tot verkeer, parkeren en routes (auto, fiets, voetganger, bevoorrading) en ondergrondse infrastructuur
- f. Aspecten met betrekking tot wonen, leefbaarheid, milieu en duurzaamheid
- g. De beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren en te vernieuwen gebouwen en openbare ruimte

Artikel 3. Ruimtelijk plan

Het ruimtelijk plan heeft betrekking op de volgende onderwerpen.

- a. Het meest wenselijke en haalbare ruimtelijke scenario voor gebiedsontwikkeling; de mogelijke bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de beeldkwaliteit.
- b. De functionele indeling van het gebied en het mogelijke bouwprogramma.
- c. De invloed van het voorkeursscenario op zaken als verkeer, parkeren, groen, leefbaarheid en milieu.
- d. De financiële consequenties (balans van kosten en opbrengsten) resp. risico's en procedurele stappen, fasering en planning die verbonden zijn aan het voorkeursscenario.
- e. Uitgangspunt is dat de totale ontwikkeling (financieel) haalbaar is. Parallel aan het tekenen van het ruimtelijk plan zal er ook gerekend worden. Uitgangspunt is dat het totaal van de nieuw te realiseren ontwikkelingen (ruimtelijk plan incl. openbaar gebied) een sluitende exploitatie zal zijn. In deze exploitatie zijn naast de zaken die direct betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen, ook zaken opgenomen zoals eventuele grondverwerving, anterieure kosten en leges, communicatie etc.

Artikel 4. Rolverdeling

Van de deelnemende partijen wordt het volgende verwacht.

- a. Van der Vorm Vastgoed B.V. treedt op als opdrachtgever van de analyse, de uitgangspunten en het ruimtelijk-economisch plan alsmede van de brancheringsvisie, zoals bedoeld in de artikelen 1, 2 en 3. Tot deze taak behoort ook de participatie van belanghebbenden en belangstellenden. De projectleiding ligt bij Van der Vorm B.V. voor zover dit direct de belangen van zijn eigendom raakt.
- b. De gemeente adviseert Van der Vorm Vastgoed B.V. met betrekking tot de verantwoordelijkheden die onder a. worden genoemd. De gemeente draagt kaders aan

op het gebied van onder meer ruimtelijke ordening en verkeer, en zal in overleg met Van der Vorm Vastgoed B.V. een belangrijke rol nemen op het gebied van communicatie met belanghebbenden en belangstellenden. De gemeente zet hiervoor deskundigheid in en stelt een projectmanager aan die als contactpersoon voor Van der Vorm Vastgoed B.V. optreedt en die intern bij de gemeente het project coördineert. De kosten van deze gemeentelijke werkzaamheden in deze fase worden verhaald op Van der Vorm Vastgoed B.V. Het totaal van deze kosten, inclusief deze projectmanager, zijn beschreven in artikel 4e en 4f.

- c. De volgende partijen wordt in elk geval gevraagd deel te nemen aan een overleggroep met vertegenwoordigers van Van der Vorm Vastgoed B.V. en gemeente.
- Winkeliersvereniging De Kopermolen
 - Wijkvereniging Merenwijk
 - Woningcorporatie Portaal
 - Woningcorporatie De Sleutels
 - VVE's en bewonerscommissies van omliggende appartementencomplexen
 - Overige vastgoedeigenaren in het winkelcentrum gebied
- Rekening houdend met datgene wat gesteld is onder art. 1.4, zal in een communicatieplan door partijen een nadere uitwerking worden gemaakt van zaken zoals een stakeholders-analyse, de omvang van de overleggroep, vergaderfrequentie, de vorm van raadpleging en informatie, e.d.
- d. Partijen zijn overeengekomen dat er rond het ruimtelijk plan en de voor te leggen anterieure overeenkomst consensus tussen partijen moet bestaan, hetgeen vastgelegd moet worden in de stuurgroep, voordat het geheel wordt voorgelegd aan directie Van der Vorm Vastgoed, college van B en W en de gemeenteraad van Leiden. In de stuurgroep zijn bestuurders van Van der Vorm Vastgoed B.V. en gemeente vertegenwoordigd.
- e. Van der Vorm Vastgoed B.V. en gemeente zorgen elk afzonderlijk voor de bestuurlijke besluitvorming in de directie respectievelijk in het college van B en W en de gemeenteraad van Leiden.
- f. De gemeentelijke kosten van de ambtelijke inzet verbonden aan deze overeenkomst, worden geraamd op € 100.000,--. Deze kosten worden conform gemeentelijk beleid verhaald op Van der Vorm Vastgoed B.V. De kosten van een nieuw bestemmingsplan zijn hier niet bij inbegrepen en zullen conform de legesverordening van de gemeente in rekening gebracht worden.
- g. De kosten van externe adviseurs en van onderzoeken die noodzakelijk zijn voor het maken van de analyse, de uitgangspunten en het ruimtelijk plan, en van een brancheringsplan, komen ten laste van Van der Vorm Vastgoed B.V.
- h. De onder e. genoemde gemeentelijke kosten zullen door Van der Vorm Vastgoed B.V. voor 50% aan de gemeente worden betaald bij de start van het project, en voor 50% na vaststelling van het ruimtelijk plan door de gemeenteraad, met als doelstelling om het ruimtelijk plan op te nemen in een wijziging van het bestemmingsplan.

Artikel 5. Overige bepalingen

- a. Indien het ruimtelijk plan met een positief advies aan de directie van Van der Vorm Vastgoed B.V. en aan het gemeentebestuur wordt voorgelegd voor besluitvorming, stellen partijen een anterieure overeenkomst op voor het vervolgproces waarin afspraken worden gemaakt over onder meer het verhaal van gemeentelijke kosten, gronduitgifte, het bestemmingsplan en bouwplannen. Deze overeenkomst wordt gelijktijdig vastgesteld met een besluit door het gemeentebestuur over het plan.

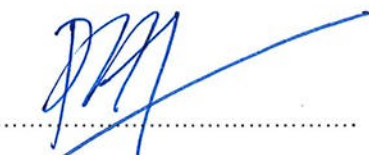


4

- b. Partijen streven ernaar het ruimtelijk plan en de anterieure overeenkomst ter vaststelling door de directie van Van der Vorm Vastgoed B.V. en het gemeentebestuur aan te bieden aan het eind van 2017. Bij een positief besluit over het plan door de gemeenteraad spant de gemeente zich in om het plan door middel van de geëigende RO-procedure mogelijk te maken.
- c. Elke partij kan deze intentieovereenkomst schriftelijk en met redenen omkleed opzeggen als een zodanige verandering van omstandigheden is opgetreden dat het niet meer dan billijk is dat deze intentieovereenkomst wordt beëindigd.
- d. Het doorlopen van het opstellen van het ruimtelijk plan en van de procedure van het bestemmingsplan zullen geruime tijd in beslag nemen. Van der Vorm Vastgoed B.V. wenst vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan, activiteiten te ontplooiën die ook van bouwkundige aard zullen zijn. De gemeente zal zich inspannen om deze bouwactiviteiten te faciliteren en procedureel mogelijk te maken, voor zover passend binnen de vigerende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid.

Aldus overeengekomen en getekend te Leiden op 11-5 2017

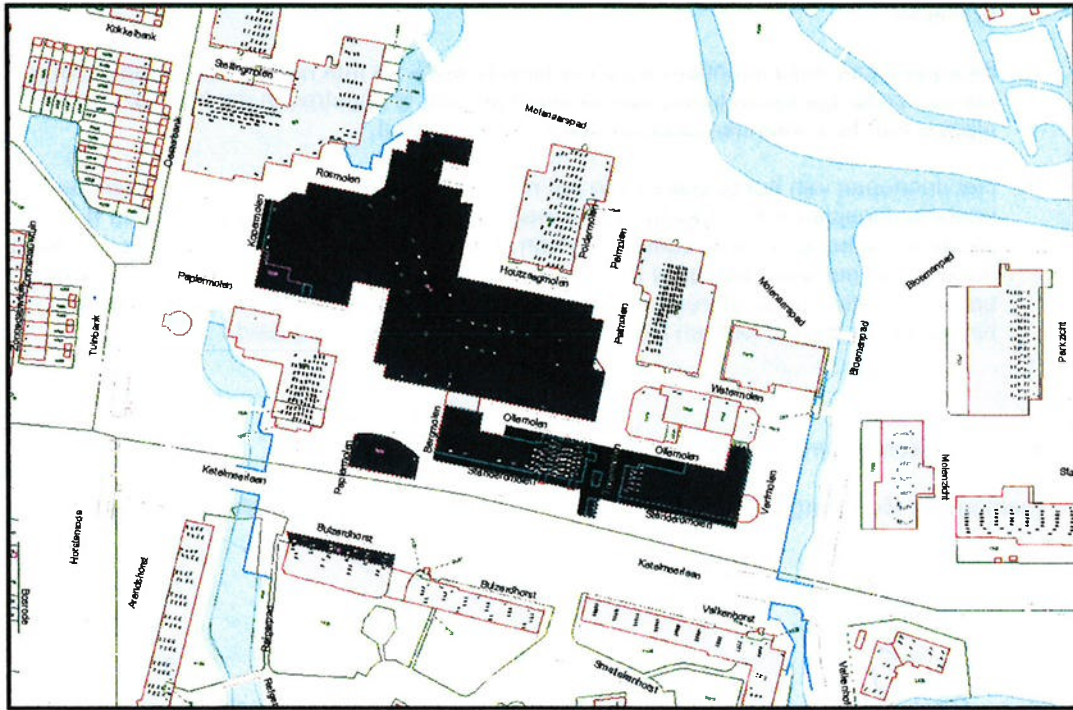
(namens de Gemeente)


.....
de heer P. Laudy

(namens Van der Vorm Vastgoed)


.....
de heren S. van Ammers en R.
Voortmeijer

Bijlage bij Intentieovereenkomst Kopermolen gemeente Leiden – Van der Vorm Vastgoed B.V.



Globaal projectgebied

[Handwritten signature]