

Intentieovereenkomst

- A. **GEMEENTE LELYSTAD**, gevestigd op Stadhuisplein 2, 8232 ZX Lelystad, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door A.E.H. Baltus, Burgemeester van Lelystad, hierna te noemen: “**de gemeente**”.
- B. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BATAVIA STAD OUTLET SHOPPING B.V.**, statutair gevestigd Bataviaplein 60. 8242 PN Lelystad, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30220831, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw K. Ariesen - Bakker, hierna te noemen ‘BSOS’;

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen" of ieder afzonderlijk “Partij” .

Overwegingen:

- de gemeente en Stable International B.V. - nadien in haar rechten en verplichtingen opgevolgd door Stable Beheer B.V. - hebben op 22 juli 1999 een overeenkomst gesloten tot vestiging van een Factory Outlet Village in Lelystad (Ontwikkelovereenkomst, bijlage 1);
- Onderdeel van de Ontwikkelovereenkomst vormen onder meer afspraken over de outletformule passend binnen de tijdgeest ten tijde van de totstandkoming van de Ontwikkelovereenkomst en de daarbinnen toegelaten vestigingen en de wijze van toetsing van potentiële nieuwe vestigingen;
- In 2011 hebben Stable Beheer B.V. en de gemeente onderhandeld over een aanvullende overeenkomst, echter deze is nimmer door een van Partijen ondertekend en vormt daarmee geen formeel uitgangspunt in de relatie tussen Partijen;
- Middels een aandelentransactie zijn de aandelen van Stable Beheer B.V. in 2013 verkocht door Stable International B.V. aan Batavia Stad Outlet Shopping B.V. Stable Beheer B.V. is vervolgens hernoemd tot Batavia Stad Development B.V., waarvan Batavia Stad Outlet Shopping B.V. de enig bestuurder is. Derhalve wordt deze overeenkomst namens Batavia Stad door Batavia Stad Outlet Shopping B.V. aangegaan;
- BSOS heeft in maart 2021 een VISIEDOCUMENT BATAVIA STAD FASHION OUTLET (hierna ‘Visiedocument’) opgesteld met als doel de gemeente te informeren over de toekomstplannen van BSOS enerzijds en Bataviakwartier als geheel anderzijds;
- Naar aanleiding hiervan hebben Partijen gedurende 2021 overleg gevoerd over de door BSOS gewenste wijzigingen van de outletformule en het bestemmingsplan van toepassing op Batavia Stad Fashion Outlet en de omliggende gronden (unit 510) enerzijds en – gezamenlijk met de overige stakeholders in het gebied – over de gebieds- en ontwikkelingsvisie voor Bataviakwartier anderzijds;
- Op 9 november 2021 heeft een co-creatiesessie inzake de gebieds- en ontwikkelingsvisie voor Bataviakwartier plaatsgevonden;
- Parallel aan voornoemde overleggen hebben tussen de gemeente en BSOS gedurende 2021 veelvuldig overleggen plaatsgevonden over de achtergronden en context van de wensen van BSOS, ervan uitgaande dat ook de gemeente belang heeft bij een zo aantrekkelijk mogelijk Bataviakwartier;
- Een eventuele uitbreiding van Batavia Stad valt buiten de scope van deze intentieovereenkomst;
- Op 10 november 2021 heeft de gemeente een brief gestuurd aan BSOS teneinde inhoudelijk in gesprek te gaan over de door BSOS gewenste wijziging van de outletformule;

- Op 10 december is de door de gemeente gewenste concept ontwikkelingsrichting voor Bataviakwartier met Batavia Stad besproken;
- De gemeente en BSOS wensen in deze overeenkomst hun intentie vast te leggen om verder te (laten) onderzoeken of, en in hoeverre, de gemeente kan meewerken aan de verzoeken van BSOS en welk proces Partijen hiervoor dienen te doorlopen;;

Komen overeen

Artikel 1 - De ambitie en het doel

1. De ambitie die onder deze overeenkomst ligt, is te onderzoeken in hoeverre de gemeente kan meewerken aan de verzoeken van BSOS tot het verbeteren/optimaliseren/updaten van de outletformule van Batavia Stad in relatie tot de gebieds- en ontwikkelingsvisie voor Bataviakwartier en in relatie tot de gehele stad.
2. Partijen zullen trachten dat doel te bereiken door de haalbaarheid te onderzoeken van de aanpassing van door BSOS aangedragen verbeterpunten, zoals vermeld op Bijlage 2. Hierbij zullen partijen onderzoeken:
 - a. Of, en zo ja op welke wijze partijen overeenstemming kunnen bereiken over de gevraagde aanpassing van de Ontwikkelovereenkomst;
 - b. Of en op welke wijze de planologie/bestemmingsplannen voor Batavia Stad kan worden aangepast;
 - c. Welke aanvullende analyses en onderzoeken nodig zijn om tot wijziging van het bestemmingplannen en de Ontwikkelovereenkomst te komen;

Artikel 2 – Beslisdocument en besluitvorming

1. De uitkomsten van de aanvullende analyses en onderzoeken, alsmede alle overige aspecten, die van belang zijn voor de besluitvorming over de aanpassing van de bestemmingsplannen en de Ontwikkelovereenkomst, worden vastgelegd in een door partijen gezamenlijk op te stellen beslisdocument (“Beslisdocument”).
2. Nadat het beslisdocument gereed is, zijn Partijen, ieder voor zich, vrij om gemotiveerd te besluiten betreffende het Beslisdocument, alsmede het aangaan van (een) eventuele vervolgovereenkomst(en), te weten een anterieure overeenkomst en eventueel een addendum op de Ontwikkelovereenkomst. Deze vervolgovereenkomsten kunnen onderdeel zijn van het Beslisdocument.
3. Het beslisdocument zal hiertoe ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad worden voorgelegd. Het beslisdocument zal tevens ter goedkeuring aan de directie van BSOS worden voorgelegd. Partijen zijn geheel vrij in het nemen van een besluit daarover en zullen jegens elkaar ingeval van een negatief besluit, op geen enkele wijze schadeplichtig zijn jegens een andere partij.
4. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden. Er kan van de gemeente derhalve niet worden verwacht dat zij haar besluitvorming in het kader van deze overeenkomst laat prevaleren boven een zwaarder wegend algemeen gemeentelijk belang.

Artikel 3 – Vervolgovereenkomst – anterieure overeenkomst

1. Onderdeel van het beslisdocument kan de eventuele vervolgovereenkomst(en) zijn en wel een anterieure overeenkomst en een addendum op de Ontwikkelovereenkomst, waarin de afspraken over onder meer de wijziging van het bestemmingsplan, het kostenverhaal (conform de vigerende wetgeving), eventuele wijzigingen op de Ontwikkelovereenkomst en andere afspraken kunnen worden vastgelegd.

Artikel 4 – Inhoud Beslisdocument

1. Partijen zullen in onderling overleg bepalen welke producten kunnen en zullen worden opgenomen in het Beslisdocument. Onderdeel van het beslisdocument zijn in ieder geval de onderzoeksrapporten.

Artikel 5 - Planning

1. Partijen zullen in onderling overleg een planning voor het gehele traject (van ondertekening van deze intentieovereenkomst tot en met ondertekening Vervolgovereenkomst) opstellen. De conceptplanning die partijen met elkaar hebben vastgesteld is aangehecht aan deze overeenkomst als **Bijlage 3**.
2. Partijen zullen naast voormelde planning in onderling overleg een mijlpalenplanning vaststellen waarin mijlpalen worden benoemd die op verzoek van een van beide Partijen door een van hen, dan wel door hen beiden ter interne besluitvorming kunnen worden voorgelegd, waarna het resultaat wordt vastgelegd in het Beslisdocument

Artikel 6 - Looptijd en beëindiging

1. Deze intentieovereenkomst wordt gesloten voor de periode vanaf datum ondertekening en eindigt van rechtswege op het moment, afhankelijk van welke van de volgende omstandigheden zich het eerste voordoet, dat Partijen i) een Vervolgovereenkomst zijn overeengekomen en hebben ondertekend, ii) hebben besloten geen Vervolgovereenkomst met elkaar te sluiten, iii) 3 jaar na ondertekening van deze Intentieovereenkomst. Deze termijn kan, indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, door Partijen in onderling overleg verlengd worden.
2. Indien de intentieovereenkomst tussentijds wordt opgezegd, dan wel na 3 jaar van rechtswege eindigt, dan heeft geen van Partijen een aanspraak op schadevergoeding jegens de ander of een aanspraak op vergoeding van gemaakte kosten.

Artikel 7 - Kostenverhaal

1. In de vervolgovereenkomst zal ondermeer een bepaling worden opgenomen over publiekrechtelijke medewerking aan het nieuwe/herziene bestemmingsplan c.q. Omgevingsplan, het gemeentelijk kostenverhaal en eventueel over planschade. De vigerende wetgeving is hiervoor de grondslag.
2. Vooruitlopend op het ondertekenen van de allonge zal BSOS zal voorschot op het gemeentelijk kostenverhaal aan de gemeente een bedrag betalen van € 10.000,-. De gemeente zal hiertoe na het ondertekenen van deze overeenkomst een factuur aan BSOS opsturen.

Artikel 8 - Toepasselijk recht en geschillen

1. Deze intentieovereenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.
2. Alle geschillen die ontstaan in verband met deze Overeenkomst, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde Rechtbank.

Artikel 9 - bijlagen

1. De volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:
Bijlage 1: Ontwikkelovereenkomst
Bijlage 2: door BSOS aangedragen verbeterpunten.
Bijlage 3: concept planning
Bijlage 4: Detailhandelsbeleid
2. Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in het eerste lid van dit artikel genoemde bijlage, de later daarin met toepassing van deze Overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

- a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlage;
- b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
- c. Regel a. gaat voor de regel b.

Aldus overeengekomen op _____ door:

Gemeente Lelystad

Batavia Stad Outlet Shopping B.V.

Mevr. A.E.H. Baltus

Mevr. K. Ariesen – Bakker

Mr. A.R. Marshall