



Herontwikkeling van het oude campusterrein aan de Dellewal, West Terschelling

Status: Definitief Concept

Versie: 1.0

Ondergetekenden:

1. Gemeente Terschelling, als publiekrechtelijke rechtspersoon gevestigd aan de Burgemeester Heusdenweg 10a, 8881 EB te West Terschelling, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01177508, hierna te noemen gemeente Terschelling.
2. Stichting NHL Stenden Hogeschool, gevestigd aan de Rengerslaan 10, 8917 DD te Leeuwarden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41002686, hierna te noemen 'NHL Stenden'
3. Stichting FB Oranjewoud: aanvullen FB

Ondergetekenden worden hierna gezamenlijk aangeduid als 'Partijen' en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Overwegende dat:

1. De gemeente Terschelling eigenaar is van de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Terschelling:
 - TSL00-A-3348, groot 3892 m2, met op de grond gestichte opstallen (lokaal bekend als 'Gebouw op Palen'),
 - TSL00-A-3481, groot 4440 m2 met op de grond gestichte opstallen (lokaal bekend als 'Hotel Victoria en de 'commandantswoning')
 - TSL00-A-3167, groot 706 m2 met op de grond gestichte opstallen (lokaal bekend als 'Woning Kaars'),
2. Partijen de intentie hebben het plangebied, omvattend de percelen grond zoals beschreven onder A, te willen ontwikkelen tot een campus voor onderwijs en onderzoek, aan dit onderwijs en onderzoek gerelateerd verblijf en seizoensgebonden verblijf voor maatschappelijke instellingen op Terschelling.
3. NHL Stenden: voornemens is 'Campus Victoria' langdurig te exploiteren ten behoeve van onderwijs- en onderzoeksactiviteiten van NHL Stenden en ten behoeve van de facilitering van onderwijs- en onderzoeksactiviteiten, onder andere van het maritieme onderwijs van het Maritiem Instituut Willem Barentsz (MIWB) op Terschelling, en van andere onderwijsinstellingen dan NHL Stenden].
4. Stichting FB Oranjewoud bereid is de ontwikkeling van 'Campus Victoria' mogelijk te maken door de campus te financieren, in eigendom te nemen en te verhuren aan NHL Stenden onder voorwaarden zoals deze zullen worden vastgelegd in de huurovereenkomst.

Intentieovereenkomst

5. De gemeente Terschelling:
 - 5.1. Voornemens is onder voorwaarden de opstellen en onderliggende gronden te vervreemden aan Stichting FB Oranjewoud ten behoeve van de realisatie van 'Campus Victoria'.
 - 5.2. Voorwaarden en kaders zal stellen ten aanzien van de beoogde herontwikkeling en de betrokkenheid van de gemeente ten aanzien van bestemming en gebruik.
6. Partijen de intentie hebben om overleg te voeren over de realisatie van 'Campus Victoria' en daarover nadere afspraken te maken.
7. Partijen zich gezamenlijk optimaal zullen inspannen om een succesvolle ontwikkeling mogelijk te maken.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Doel van de Intentieovereenkomst

Het doel van deze Intentieovereenkomst is het door partijen realiseren van:

- 1.1. een uitgewerkt concept, programmering, vastgoedplan en een daarbij horende financierings- en bedrijfsplan,
- 1.2. een Samenwerkingsovereenkomst.

2. Uitgangspunten

Voor de uitwerking van het projectplan zijn de volgende uitgangspunten leidend:

- 2.1. De baai aan de Dellewal is een bijzonder en kwetsbaar landschap waaraan de te ontwikkelen campus een zorgvuldig ingepaste, bijzondere en toegevoegde waarde dient te geven.
- 2.2. Zowel de gebouwde omgeving als de programmatische, inhoudelijke invulling is duurzaam van toegevoegde waarde voor de Terschellinger gemeenschap
- 2.3. De Campus richt zich op duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie en eilander vraagstukken en zal daarmee een katalysator zijn voor verduurzaming.
- 2.4. De onderwijsinstellingen zullen de Terschellinger samenleving en het relevante bedrijfsleven bij deze thema's nadrukkelijk betrekken. De campus voegt onderzoeksfaciliteiten toe aan het bestaande kennislandschap van Terschelling en verstevigt de positie van de NHL Stenden academie MIWB op het eiland, zorgt voor een verbreding van opleidingen van het aanbod van NHL Stenden en het mbo, hbo en wo zowel regionaal, nationaal als internationaal en is gerelateerd aan klimaatadaptie, duurzaamheid, circulariteit en mariene en ecologische waarden.
- 2.5. Vigerende wet- en regelgeving
- 2.6. Inpassing van de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid, waaronder:
 - 2.6.1. Maatschappelijke functie bij herbestemming
 - 2.6.2. Sociale woonbestemming, bijvoorbeeld studenten en seizoensgerelateerde functies
 - 2.6.3. Aansluiten bij (de evaluatie van) het Uitvoeringsprogramma duurzaamheid Samen Duurzaam' (Terschelling Duurzaam 2018-2022) en het coalitieakkoord 'Koers naar de toekomst, meedenken, meepraten, meedoen'.

Intentieovereenkomst

- 2.7. Politiek bestuurlijke besluitvorming ten aanzien van (de voorwaarden voor): vervreemding van de benodigde gronden, een langdurige betrokkenheid, de exitstrategie en de governance van de te ontwikkelen en exploiteren campus.
- 2.8. Inpassing in de ecologische waarden van de omgeving.
- 2.9. Geen commercieel toeristische bestemming, karakter en uitstraling.

3. Verantwoordelijkheden Partijen

Partijen verplichten zich, binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, zich in te spannen om de doelstelling van deze Intentieovereenkomst zoals beschreven in artikel 1 te bereiken door:

- 3.1. Het opstellen of doen laten opstellen van een inhoudelijk concept en programmatisch kader.
- 3.2. Het opstellen of doen laten opstellen van een vastgoedplan. Het opstellen of doen laten opstellen van
- 3.3. een exploitatieplan, een business case en een financieel plan.
- 3.4. Het verwerven of doen laten verwerven van voldoende additionele financiële middelen ter dekking van zowel de duurzame vastgoedontwikkeling als de duurzame exploitatie waarbij Partijen onder andere gezamenlijk een beroep wensen te doen op fondsen en subsidiemogelijkheden.
- 3.5. Partijen zullen uit hoofde van hun deskundigheid en marktpositie de benodigde input leveren ten behoeve van het realiseren van de campus.
- 3.6. NHL Stenden zal het ontwikkelproces faciliteren als procesverantwoordelijke partij en zal daarbij als penvoerder optreden.

4. Programmatisch kader

Ten aanzien van de realisatie van de doelstellingen geldt dat Partijen de intentie hebben om overleg te voeren over, maar niet uitsluitend, het programmatisch kader, de bouwkundige specificaties en de inpassing in het landschap, waaronder, maar niet uitsluitend, de omvang van de campus, vormgeving, positie in het landschap en materialisering. Met de beoogde maximale duurzaamheid opteren partijen om gebruik te maken van een materialenbank van (bouw) materiaal dat al aanwezig is op het eiland, reststromen tot een minimum te beperken en sloop- en restafval van het bouwproces bij voorkeur duurzaam te hergebruiken op het eiland

5. Overlegstructuur

Overleg zal plaatsvinden in de regiegroep waarin Partijen zijn vertegenwoordigd.

- 5.1. Inhoudelijke afstemming en uitwerking vindt plaats in werkgroepen waarbij tenminste een werkgroep Thematisering, een werkgroep financiering/juridisch en een werkgroep landschaps- en vastgoedontwikkeling zullen worden ingesteld, of zoveel meer als de regiegroep noodzakelijk of wenselijk acht. De werkgroepen functioneren onder verantwoordelijkheid van de regiegroep.
- 5.2. Partijen komen overeen ten minste één keer per vier weken, of zoveel vaker als noodzakelijk, bijeen te komen om te spreken over de voortgang en af te stemmen, dan wel elkaar schriftelijk daarover te informeren.

Intentieovereenkomst

6. Financiële bepalingen

- 6.1. Iedere Partij draagt de eigen interne kosten verbonden aan de uitvoering van deze Intentieovereenkomst.
- 6.2. De kosten van de procesondersteuning verbonden aan de uitvoering van deze Intentieovereenkomst worden gedragen door NHL Stenden.
- 6.3. De kosten van derden worden alleen na schriftelijke overeenstemming van Partijen hoofdelijk verdeeld over Partijen.

7. Duur en beëindiging van de Intentieovereenkomst

- 7.1. Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Partijen en duurt in beginsel totdat Partijen een samenwerkingsovereenkomst betreffende de Campus Victoria zijn aangegaan.
- 7.2. Deze Intentieovereenkomst eindigt eveneens en uitdrukkelijk zonder enige aanspraken over en weer op het moment dat Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over een samenwerkingsovereenkomst maar uiterlijk op 31 december 2023.
- 7.3. Partijen zijn gerechtigd, indien één van de Partijen onvoldoende inspanning verricht om de realisatie van het concept en het bedrijfsplan mogelijk te maken, de samenwerking met deze Partij te beëindigen. Dit naar redelijkheid en billijkheid. In geval van toetreding van nieuwe partijen is unanimiteit van Partijen vereist.

8. Geheimhouding

- 8.1. Partijen zullen geheimhouding betrachten ten aanzien van de onderhavige intentieverklaring, de gevoerde onderhandelingen en gesprekken over de realisatie en exploitatie van de campus, alle gegevens, documenten en informatie die zij in het kader van hun gesprekken, onderhandelingen en voor het overige ter beschikking hebben gekregen of nog zullen krijgen.
- 8.2. Partijen zullen, zonder akkoord van de overige Partijen, geen perspublicatie dan wel enige aankondiging doen betreffende de ontwikkeling van de campus of deze intentieverklaring.
- 8.3. Partijen zullen genoemde informatie zonder elkaars voorafgaande schriftelijke toestemming op geen enkel tijdstip aan andere personen openbaren, behalve aan hun werknemers, vertegenwoordigers en adviseurs, die voor zover noodzakelijk is in het kader van deze intentieverklaring, hiervan kennis moeten nemen.
- 8.4. Indien de campus niet wordt gerealiseerd, indien het niet lukt om over de exploitatie overeenstemming te bereiken of indien de gemeenteraad van Terschelling niet instemt met de voorwaarden om de campus te ontwikkelen, dan zullen:
 - 8.4.1. Partijen alle informatie (data) aan de andere Partij teruggeven, zonder enige kopie daarvan achter te houden,
 - 8.4.2. Partijen de in deze bepaling opgenomen geheimhoudingsverplichting in acht nemen
 - 8.4.3. Partijen op geen enkele wijze de verkregen informatie openbaren, tenzij dit wettelijke vereist is.

Intentieovereenkomst

9. Toepasselijk recht en geschillen

- 9.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 9.2. Alle geschillen die naar aanleiding van deze intentieverklaring tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Leeuwarden. In geval van een geschil zullen Partijen zich inspannen om dat eerst op minnelijke wijze op te lossen alvorens het geschil in rechte aanhangig te maken.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend
te West Terschelling op 13 maart 2023

Gemeente Terschelling,

in deze vertegenwoordigd door mevrouw dr. G. van Essen



Stichting NHL Stenden Hogeschool,

in deze vertegenwoordigd door de heer Drs. M.T. Otto, MPM



Stichting FB Oranjewoud,

in deze vertegenwoordigd door de heren Mr. J. Volkers en T.C. van der Hoek



