

Samenwerkingsovereenkomst Planvorming Galgeriet tussen

**De Gemeente Waterland, BPD Ontwikkeling BV en Hoorne
Vastgoed Ontwikkeling BV**



CN17.00062

Registratiedatum

28/11/2017

[Handwritten signatures]

Partijen::

1. **Gemeente Waterland**, kantoorhoudende aan de Pierebaan 3, 1141 GV te Monnickendam, te dezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Jelle Kaars, wethouder Ruimtelijke ordening van de gemeente Waterland, handelende voor en namens die gemeente ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 november 2017, met nummer ABW17.001098, hierna te noemen: "**Gemeente**";
2. **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **BPD Europe B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, in het handelsregister onder nummer 08024283, te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.H. Janssen, hierna te noemen: "**BPD**";
3. **Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende aan De Loet 2, 1911 BR te Uitgeest, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34089810, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Hoorne Vastgoed Holding B.V.**, statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende aan De Loet 2, 1911 BR te Uitgeest, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67453325, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.C. Heeremans, hierna te noemen: "**Hoorne**",

BPD en Horne gezamenlijk ook te noemen: "**Marktpartijen**";

De gemeente, BPD en Horne gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

Overwegende dat:

- De Gemeente al langere tijd voornemens is het - deels bij haar in eigendom zijnde - bedrijventerrein Galgeriet (hierna genoemd: Projectgebied) te herontwikkelen naar een locatie voor wonen en andere functies;
- Een advies commissie onder leiding van de Provincie Noord-Holland, zijnde de zogenaamde Task Force Ruimtelijke Galgeriet (hierna: Task Force) in mei 2016 een advies aan de Gemeente heeft uitgebracht waarin de mogelijke wijze van aanpak van de herontwikkeling van het Projectgebied wordt beschreven en waarin gesproken wordt over "organische ontwikkelingen" en "place-making" als voorloper daarvan;
- De Gemeente in de lijn van het advies van de Task Force de herontwikkeling van het Projectgebied nieuw leven heeft ingeblazen door op 26 juni 2017 met Horne Vastgoed B.V. en BPD de Intentieovereenkomst Project Galgeriet te Monnickendam (hierna: de Intentieovereenkomst, bijgevoegd als **bijlage 1**) aan te gaan.
- De Gemeente de Intentieovereenkomst met Horne Vastgoed B.V. en BPD is aangegaan omdat:
 - (i) Horne Vastgoed B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen al langere tijd gronden en opstallen in het Projectgebied in eigendom hebben, en;
 - (ii) BPD een ervaren gebiedsontwikkelaar is en BPD om die reden door de Gemeente en Horne Vastgoed B.V. gevraagd is om mede te participeren in de definitieve herontwikkeling van het Projectgebied.
- Voor het Projectgebied een beheersverordening van kracht is, alsmede voor de jachthavens een bestemmingsplan vigeert.
- Horne in het kader van het advies van de Task Force een aantal tijdelijke ontwikkelingen als "place-making" heeft voorgesteld aan de Gemeente en daartoe een omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor een tijdelijke bierbrouwerij, een tijdelijke supermarkt, een tijdelijk parkeerterrein, die is verleend door de Gemeente en een tijdelijke brug, die is ingediend maar nog verleend moet worden, door middel van een aanvraag tijdelijke ontheffing van de vigerende beheersverordening. Dit in het licht van de met de Gemeente op 18 juli 2017

gesloten Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke supermarkt en tijdelijke bierbrouwerij 't Galgeriet (hierna: de Sok tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij, bijgevoegd als **bijlage 2**).

- Ten behoeve van de herontwikkeling van het Projectgebied de Gemeente voornemens is:
 - (i) De gronden en opstallen thans bij haar in eigendom binnen het Projectgebied, en;
 - (ii) De binnen het Projectgebied bij haar in eigendom zijnde Jachthaven Hemmeland te ruilen/herverkavelen met de eigenaar van Jachthaven Waterland en deze vervolgens (rechtstreeks);aan de Marktpartijen te (laten) verkopen zodat deze ter beschikking komen ten behoeve van de herontwikkeling van het Projectgebied.
- De Gemeente en de Marktpartijen in vervolg op de voornoemde Intentieovereenkomst thans een aantal:
 - (i) Producten willen gaan (laten) opstellen: stedenbouwkundig plan, een Beeldkwaliteitsplan en een Grondexploitatie, en eveneens;
 - (ii) Uitgangspunten voor een mogelijk te sluiten realisatieovereenkomst ten behoeve van de realisatie van de herontwikkeling van het Projectgebied willen vastleggen.
- Hoorne en BPD zullen voor de herontwikkeling van het Projectgebied een gezamenlijke juridische entiteit oprichten.
- Partijen thans deze Overeenkomst aangaan gedurende deze vervolgfase op de Intentieovereenkomst teneinde hun onderlinge verhouding te regelen.

Verklaren Partijen te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

Beeldkwaliteitsplan:	Het door de Gemeente als welstandsnota in de zin van artikel 12 a Woningwet vast te stellen plan, inclusief de daarbij behorende toelichting waarin de ontwikkeling en realisering van het Project in welstandsupzicht staat aangegeven.
Bestemmingsplan:	Het door de Gemeente in procedure te brengen bestemmingsplan met directe bouwtitel(s) benodigd voor ontwikkeling en realisering van het Project.
College:	College van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland.
Exploitatiebijdrage:	De door de Exploitant aan de Gemeente verschuldigde bijdrage als bedoeld in titel 6.4 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).
Grondexploitatie:	De voorcalculatie van kosten en opbrengsten in het Project met uitzondering van de opstalontwikkeling, waarbij de indexering van kosten en opbrengsten en de rente van financiering zijn opgenomen.
Inrichtingsplan:	Het door de Gemeente te accorderen plan met betrekking tot de inrichting van het Openbaar Gebied binnen het Projectgebied.
Openbaar gebied:	Het gebied binnen het Projectgebied waaraan een openbare functie zal worden toegekend. In het openbaar gebied onderscheiden Partijen uit fiscaal oogpunt: a. gewone infra: wegen, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, bermen en bermsloten, en; b. structurele/zelfstandige groen- en waterpartijen.
Openbare voorzieningen:	De in het Projectgebied aan te leggen wegen, parkeergelegenheden, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, riolering, met inbegrip van bijbehorende werken, en andere (ondergrondse) infrastructurele werken en werkzaamheden, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, waterpartijen, (huis)afvalinzamelingsvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen en het creëren van een

aansluiting ten behoeve van de in het Projectgebied aan te leggen wegen op de openbare weg.

- Overeenkomst: Onderhavige samenwerkingsovereenkomst, gesloten tussen de gemeente Waterland, BPD en Hoorne.
- Planning: Het globale schema met toelichting, waarin (indicatief) staat aangegeven wanneer welke Partij welke actie zal verrichten ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst en dat als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht, althans de in overeenstemming tussen Partijen meest actuele versie daarvan.
- Project: De ontwikkeling en realisatie van het in het Projectgebied te realiseren programma c.a. als bedoeld in artikel 5 en de inrichting van het Openbaar gebied.
- Projectgebied: Het gebied dat met een omlijning aangeduide plangrens staat aangegeven op als **bijlage 4** aan deze Overeenkomst gehechte tekening.
- Raad: De raad van de gemeente Waterland.
- Realisatieovereenkomst: De in vervolg op deze Overeenkomst beoogd te sluiten overeenkomst waarin Partijen de nadere afspraken vastleggen inzake de realisatie van het Project.
- Stedenbouwkundig plan: Het plan waarin de stedenbouwkundige inrichting van het Openbaar gebied en de te bebouwen ruimte in het Projectgebied is uitgewerkt.
- Stedenbouwkundige Verkenning: Het plan waarin schetsmatig een indicatie is gegeven van de grote lijnen van het Project en de hoeveelheid woningen en andere functies die bij benadering in het Projectgebied zijn te realiseren, als **bijlage 5** toegevoegd.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is de samenwerking tussen Partijen te regelen gedurende de fase van opstelling van het Stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan en de Grondexploitatie en het vastleggen van voorwaarden en uitgangspunten voor een tussen Partijen te sluiten Realisatieovereenkomst, welke Partijen beogen te sluiten nadat vaststelling van het Stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan en de Grondexploitatie heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.

Artikel 3 Uitgangspunten Realisatieovereenkomst

In de Realisatieovereenkomst zullen, met in acht name van hetgeen overigens in deze Overeenkomst reeds is vastgelegd, in ieder geval de volgende uitgangspunten nader worden uitgewerkt:

1. De Gemeente gaat ten behoeve van het Project geen risicodragende samenwerking aan met de Marktpartijen;
2. De wijze van projectorganisatie, waarbij Partijen thans uitgaan van voortzetting van de werkwijze als omschreven in artikel 4;
3. De wijze van besluitvorming op de diverse (cruciale) onderdelen van het Project, zoals doch niet uitsluitend het te realiseren programma, de kwaliteit van de openbare omgeving c.q. het Openbaar gebied en andere zaken, waarbij de Gemeente ten allen tijde haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid behoudt;
4. De voorwaarden voor overdracht van het Openbaar gebied aan de Gemeente na realisering van het Project. Deze afspraken zien onder meer ook op moment van overdracht en het beheer van de openbare ruimte vóór overdracht aan de Gemeente.

5. De waarde waarvoor de Gemeente bereid is haar onroerende zaken in te brengen in de samenwerking c.q. te verkopen aan Marktpartijen zal minimaal marktconform moeten zijn, dit ter voorkoming van staatssteun;
6. Eveneens is de Gemeente gehouden om haar kosten die zij maakt ter zake van het Project te verhalen op de Marktpartijen, overeenkomstig het daartoe bepaalde in de afdeling Grondexploitatie uit de Wro;
7. Een winstaandeel van de Gemeente in de Grondexploitatie, en;
8. De wijze van financiering van het Project, ofwel door Marktpartijen zelf vorm te geven, ofwel door een faciliteit met de Gemeente overeen te komen, waarbij er een financiering via de Bank Nederlandse Gemeenten mogelijk wordt gemaakt. Marktpartijen realiseren zich dat de Gemeente ten einde de financiering mogelijk te maken, op geen enkele manier risico wil en zal dragen in het Project, en derhalve geen garantie of borgstelling voor de financiering zal afgeven op welke wijze dan ook (zie ook artikel 16).

Artikel 4 Projectorganisatie

Lid 1 Partijen stellen ter uitvoering van deze Overeenkomst een stuurgroep in.

1. In de stuurgroep overleggen Partijen over de coördinatie van en het toezicht op (de voortgang van) de - in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst - door ieder van Partijen te verrichten activiteiten, werkzaamheden en werken.
2. De stuurgroep vergadert eens per twee maanden of zoveel meer of minder als in de stuurgroep wordt besloten.
3. De volgende functionarissen hebben zitting in de stuurgroep:
 - Twee portefeuillehouders van de Gemeente, waarvan er één voorzitter van de stuurgroep zal zijn;
 - Secretaris (projectleider van de Gemeente);
 - Gemeentesecretaris van de Gemeente;
 - Directeur BPD, en;
 - Directeur Hoorne.

Partijen kunnen in goed overleg bepalen wie nog meer zal deelnemen en hoe vervanging eventueel kan plaatsvinden.
4. De agenda van de vergadering wordt uiterlijk drie dagen voor een vergadering verstrekt aan Partijen door de secretaris van de Stuurgroep. Van de vergadering wordt een verslag gemaakt door gemeente. Het verslag wordt in de eerstvolgende vergadering vastgesteld.
5. De stuurgroep heeft in het kader van deze Overeenkomst geen formeel besluitvormend karakter.

Lid 2 Partijen stellen ter uitvoering van deze Overeenkomst een projectgroep in.

1. De projectgroep is verantwoordelijk voor de uitvoering van de in het kader van deze Overeenkomst benodigde werkzaamheden en zorgt er voor dat de stuurgroep voldoende informatie krijgt om te kunnen sturen in het Project door het geven van aanwijzingen.
2. De taken van de projectgroep c.q. elk der leden van de projectgroep zijn onder meer:
 - a. Afstemming omtrent aangelegenheden die zich voordoen bij de uitvoering van deze Overeenkomst, mits passend binnen daartoe door de stuurgroep gegeven aanwijzingen. De projectgroep kan daartoe derden inschakelen, de voorwaarden van opdrachtverlening vaststellen en kostenvergoedingen bepalen. Extern te maken kosten worden ten laste van de Grondexploitatie gebracht en door Marktpartijen voorgefinancierd;
 - b. Het terugkoppelen van afstemming van de projectgroep naar de stuurgroep;
 - c. De afstemming van belangen van Partijen bij de uitvoering van deze Overeenkomst op elkaar;
 - d. De afstemming van belangen van derden bij de uitvoering van deze Overeenkomst, en;
 - e. Het bewaken van de Planning.
3. De projectgroep wordt gevormd door:

Namens de Gemeente Waterland

J.L. van Heijst, projectleider

A. Swart, project ondersteuning

M. Blok, intern projectleider

5

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

M. Suyl, publiekrechtelijk kader
L. Sijm, Juridische zaken
S. Veenstra, openbare omgeving
Namens Hoorne Vastgoed
D. van Eeken
M. Reijne
Namens BPD
M. Hemmer
E. Balk

Indien onverhoopt gedurende de uitvoering van deze Overeenkomst blijkt dat een van de bovengenoemde leden om welke reden ook geen zitting meer heeft of kan hebben in de projectgroep, zal een ander lid namens de betreffende Marktpartij of de Gemeente worden aangewezen. De projectgroep is verantwoording schuldig aan de stuurgroep.

4. De projectgroep wordt voorgezeten door de gemeentelijke projectleider.
5. De projectgroep komt tweewekelijks bij elkaar en zoveel meer of minder als in de projectgroep wordt besloten.
6. Van de projectgroep besprekingen wordt door de Gemeente telkens verslag gemaakt en wordt waar nodig van tevoren een agenda opgesteld. Het verslag wordt vastgesteld in de volgende projectgroep vergadering.
7. De projectgroep kan werkgroepen instellen. Werkgroepen zullen in ieder geval worden ingesteld voor de volgende onderwerpen:
 - a. Verplaatsing gemeentewerf;
 - b. Inpassing historische waterkering, de dijk van het Hoogheemraadschap;
 - c. Historische input;
 - d. Verwerving overig onroerend goed/civil overleg;
 - e. Planvorming jachthaven;
 - f. Overig.

Artikel 5 Te realiseren Programma

Ten behoeve van de opstelling van (i) het Stedenbouwkundig plan, (ii) het Beeldkwaliteitsplan en (iii) de Grondexploitatie is het noodzakelijk inzicht te hebben in het programma dat in het Project kan worden gerealiseerd. Partijen streven ernaar een woningbouwprogramma te realiseren van minimaal 450 woningen groot.

De verantwoordelijkheid voor het vast te stellen programma ligt, na uitvoerend overleg met Marktpartijen en gezamenlijk te organiseren marktconsultaties bij de Gemeente. De ten tijde van het vaststellen van de genoemde documenten vigerende Nota Grondbeleid, alsmede de Woonvisie van de gemeente Waterland is daarbij maatgevend.

Het programma bestaat (vooralsnog) in ieder geval uit de volgende onderdelen en zal in de Realisatieovereenkomst nadere uitwerking krijgen:

1. Woningbouwcategorieën

- a. sociale huurwoning: een woning met een huurprijs per maand beneden de huurtoeslaggrens;
- b. sociale grondgebonden koopwoning: een woning met een aanschafwaarde van maximaal tweeduizend zevenhonderd vijftig euro (€ 2.750,00) per vierkante meter gebruiksvloeroppervlak, een totale aanschafwaarde van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,-) niet overschrijdende (waarbij onder aanschafwaarde wordt verstaan: de koopsom inclusief de aankoopkosten);
- c. sociale koopappartementen: een appartement met een aanschafwaarde van maximaal tweeduizend zevenhonderd vijftig euro (€2.750,00) per vierkante meter gebruiksvloeroppervlak, een totale aanschafwaarde van honderdvijfenzestigduizend euro (€ 165.000,00) niet overschrijdende (waarbij onder aanschafwaarde wordt verstaan: de koopsom inclusief de aankoopkosten);
- d. sociale plushuurwoning: een woning met een huurprijs ten behoeve van de huurder(s) met een huishoudinkomen als bedoeld in artikel 10, tweede lid, onderdeel a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
- e. sociale grondgebonden plus koopwoning: een woning met een aanschafwaarde van minimaal honderdvijfenzestigduizend euro (€165.000,00) en maximaal tweehonderdvijftienduizend euro (€215.000,00).
- f. Binnen het Project zal er minimaal 30% van de woningen in de sociale sector (koop en/of huur) worden gerealiseerd en minimaal 10% in de sector sociaal plus (koop en/of

huur).

2. Bedrijvigheid

In het Project is behoefte aan een menging van functies. Een aantal mogelijke bedrijfsfuncties is hieronder opgenomen (niet uitsluitend bedoeld). De Marktpartijen zullen ter zake een voorstel doen hoe zij denken dat de menging tot stand kan komen en hoe ze de huidige en toekomstige vraag naar deze bedrijfsfuncties in het Project zullen faciliteren:

- a. Jachthaven;
- b. Jachthaven gebonden functies;
- c. Huisvesting werklocaties voor zzp'ers;
- d. Herhuisvesting bestaande bedrijven;
- e. Horeca;
- f. Detailhandel, waaronder Supermarkt;
- g. Overig.

3. Recreatie

In het Project is ruimte voor recreatieve functies. Een aantal mogelijke recreatieve functies is hieronder opgenomen (niet uitsluitend bedoeld). De Marktpartijen zullen ter zake een voorstel doen hoe zij denken dat recreatieve functies tot kunnen komen en hoe ze de huidige en toekomstige vraag naar deze recreatieve functies in het Project zullen faciliteren:

- a. Verblijfsrecreatie, en;
- b. Dagrecreatie.

Artikel 6 Stedenbouwkundig plan

Lid 1 Voorafgaande aan deze Overeenkomst is een Stedenbouwkundige verkenning gedaan. Deze verkenning is gehecht als **bijlage 5** aan deze Overeenkomst.

De Stedenbouwkundige verkenning heeft slechts een status in die zin, dat Marktpartijen op basis van deze verkenning hebben besloten deze Overeenkomst met de Gemeente aan te gaan.

Lid 2 De Stedenbouwkundige verkenning moet worden gezien als eerste schetsontwerp voor het Stedenbouwkundig plan en zal door de marktpartijen met in acht name van het bepaalde in dit artikel worden doorontwikkeld naar achtereenvolgens:

- Een voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan ter nadere uitwerking van de Stedenbouwkundige verkenning, en;
- Een definitief ontwerp Stedenbouwkundig plan waarin de resultaten van de gesprekken met bevolking en belangengroepen zijn verwerkt en dat als definitief door de Gemeente zal worden vastgesteld ingevolge lid 4 van dit artikel.

Het Stedenbouwkundig plan zal met ook name de openbare omgeving c.q. het Openbaar gebied van het Projectgebied moeten definiëren zodat deze de te realiseren bebouwing binnen het Project kan dragen. Voor wat betreft de materiële kwaliteit van het Stedenbouwkundig plan wordt aansluiting gezocht bij de eerdere plannen van Soeters en Van Eldonk zoals reeds bekend bij Marktpartijen. De Marktpartijen spannen zich in om het stedenbouwkundig bureau Urhahn het (voorlopig en definitief ontwerp) Stedenbouwkundig plan op te laten stellen.

Lid 3 Het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan dient in December 2017 gereed te zijn zodat ter zake gesprekken kunnen worden gevoerd met de bevolking in de vorm van een stadsdebat en met belangen groepen. Daarbij wordt artikel 18 gevolgd ten behoeve van de communicatie.

Lid 4 De Gemeente besluit dat het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan, in meerdere varianten, voor bedoelde gesprekken zoals verwoord in lid 3 van dit artikel kan worden vrijgegeven. Het definitief ontwerp wordt vastgesteld door de Gemeente.

Lid 5 Het definitief Stedenbouwkundig plan wordt in het kader van de Realisatieovereenkomst verder uitgewerkt door Marktpartijen in een matenplan. Indien dit matenplan in belangrijke mate afwijkt van het definitief Stedenbouwkundig plan zal daarvoor eerst goedkeuring aan de Gemeente worden gevraagd.

7
Z
an

- Lid 6 Nadat het matenplan door Partijen is vastgesteld zullen de Marktpartijen dit in overleg met de Gemeente uitwerken in een Inrichtingsplan (voor de openbare omgeving c.q. het Openbaar gebied), overeenkomstig het daartoe bepaalde in de Realisatieovereenkomst en met in acht name van het bepaalde in artikel 8 van deze Overeenkomst.
- Lid 7 De hierna volgende onderwerpen in de stedenbouwkundige analyse zijn van groot belang. Marktpartijen zullen in het kader van de totstandkoming van het definitief Stedenbouwkundig plan gemotiveerde voorstellen doen om deze onderwerpen onderdeel uit te laten maken van het Stedenbouwkundig plan en deze verwerken in de Grondexploitatie:
1. Duurzaamheid en circulariteit zijn belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp;
 2. De wijk zal volledig gasloos worden ontworpen;
 3. Bij de plannen zal rekening worden gehouden met de eisen van waterbestendig bouwen;
 4. De locatie van de Oude Zuiderpoort zal worden onderzocht en gezien zal worden op welke wijze deze historische plek in het Project aandacht kan krijgen evenals het voormalig bolwerk;
 5. Het doodlopende water aan het Prooyen is geschikt als locatie voor recreatie en horeca met terrassen en pleintjes;
 6. De definitieve supermarkt zal worden gevestigd in de nabijheid van de hoofdontsluiting van de wijk zo dicht als mogelijk bij de rotonde Zuideinde-Bernhardlaan;
 7. De plannen voor de definitieve supermarkt worden gecombineerd met plannen voor een parkeermogelijkheid voor bezoekers van de binnenstad;
 8. Er zal langs de waterkant waar nu nog Jachthaven Waterland ligt, geheel of gedeeltelijk, een verharde boulevard langs het water komen te liggen;
 9. De historische dijk wordt waar mogelijk geaccentueerd en in ere gehouden. Op de dijk mag een wandelpad worden gerealiseerd, en;
 10. De ontsluiting van de wijk loopt niet langs de waterkant van het Galgeriet, de hoofdontsluiting loopt niet langs Het Prooyen.

Artikel 7 Beeldkwaliteitsplan

- Lid 1 Zodra het definitief ontwerp van het Stedenbouwkundig plan gereed is, wordt door het stedenbouwkundig bureau in opdracht van de Marktpartijen ook een voorstel gedaan voor een Beeldkwaliteitsplan.
- Lid 2 Het Beeldkwaliteitsplan zal in volgorde van:
- een schetsontwerp;
 - een voorlopig ontwerp, en;
 - een definitief ontwerp;
- worden voorgelegd aan de Gemeente, ten behoeve waarvan Partijen een zelfde overlegstructuur hanteren als bedoeld in artikel 6.
- Lid 3 Er kan samenloop zijn tussen de totstandkoming van het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan, echter voor de vaststelling door de Gemeente zijn het twee afzonderlijke producten.
- Lid 4 Het voorlopig ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan is in December 2017 gereed zodat het gelijk het in het vorige artikel bepaald kan worden besproken met de bevolking en belangengroepen. Daarbij wordt artikel 18 gevolgd ten behoeve van de communicatie.
- Lid 5 Het voorlopig ontwerp Beeldkwaliteitsplan behoeft goedkeuring van de Gemeente voordat het voor communicatie wordt vrijgegeven. Daarbij wordt artikel 18 gevolgd ten behoeve van de communicatie.
Het definitief ontwerp Beeldkwaliteitsplan behoeft goedkeuring van de Gemeente.
- Lid 6 Op basis van het definitief Beeldkwaliteitsplan kunnen meerdere architecten worden benoemd die van de Marktpartijen opdracht krijgen om delen van het plan te ontwerpen. Alvorens een selectie van architecten wordt voorgesteld door de Marktpartijen, organiseren de Marktpartijen in samenwerking met de Gemeente een dag van architectuur in Monnickendam waar de voorgedragen architecten zich mogen presenteren.
Op basis van die presentatie doen de Marktpartijen per projectonderdeel voorstellen over de architect(en) die door hen zal (zullen) worden benoemd.

- Lid 7 Het Beeldkwaliteitsplan geeft naast de kwaliteit van de te realiseren bebouwing ook veel aandacht aan de kwaliteit van de openbare omgeving c.q. het Openbaar gebied. Materiaalgebruik zal daarbij worden gedefinieerd, zowel voor de openbare omgeving als voor de te realiseren bebouwing.

Artikel 8 Openbaar gebied

- Lid 1 Een Inrichtingsplan zal door de Marktpartijen worden gemaakt nadat er een Realisatieovereenkomst is gesloten. Hierbij geldt dat de uitgangspunten van het alsdan definitieve Stedenbouwkundig plan en het definitieve Beeldkwaliteitsplan volledig in acht genomen dienen te worden, behoudens ingeval de Gemeente bereid zou zijn in te stemmen met een afwijking daarvan.
- Lid 2 Ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken, incl. de aanleg van de Openbare Voorzieningen worden in de Realisatieovereenkomst nadere afspraken gemaakt. De Gemeente zal hierbij bijzondere eisen kunnen stellen ten aanzien van de kwaliteit van de werken, alsmede ook ten aanzien van de directievoering. Partijen realiseren zich dat er in dit verband één of meerdere aanbesteding(en) van werken aan de orde kunnen zijn. Ter zake zullen in de Realisatieovereenkomst nadere afspraken worden vastgelegd.
- Lid 3 Partijen maken in de Realisatieovereenkomst nadere afspraken ten aanzien van de voorwaarden voor overdracht van het Openbaar gebied aan de Gemeente na realisering daarvan. Deze afspraken zien onder meer ook op moment van overdracht en het beheer van de openbare ruimte vóór overdracht aan de Gemeente.
- Lid 4 Alle kosten met betrekking tot de inrichting van het Openbaar gebied, inclusief plankosten en directievoering worden ten laste gebracht van het Project en zullen worden opgenomen in de Grondexploitatie.

Artikel 9 Jachthavens

- Lid 1 Het is de Marktpartijen bekend dat de Gemeente in overleg is met de eigenaar van Jachthaven Waterland over verwerving van de delen van de jachthaven die in de ontwikkeling van woningbouw, bedrijvigheid en recreatie s worden betrokken. Inzet bij dat overleg is om te komen tot een ruil van gronden en opstallen waarbij de eigenaar van Jachthaven Waterland de gemeentelijke Jachthaven Hemmeland in erfpacht verkrijgt en de grond en opstallen van de huidige Jachthaven Waterland aan de Gemeente (danwel rechtstreeks aan de Marktpartijen) wordt verkocht. Deze transactie behoeft voorafgaande goedkeuring van de Gemeente.
- Lid 2 De Gemeente is voorts nog de gesprekspartner van de Jachthaven Waterland en zal daarbij de Marktpartijen informeren en zonedig betrekken. De koopsom en andere voorwaarden voor de overdracht van de betrokken gronden van Jachthaven Waterland zullen in goed overleg tussen de Gemeente, de Marktpartijen en de eigenaar van de Jachthaven Waterland worden vastgelegd.
- Lid 3 De exploitatie van de nieuwe, samengestelde jachthaven zal plaatsvinden vanuit de locatie van de huidige Jachthaven Hemmeland, waarbij er een herinrichting van de beide jachthavens zal plaatsvinden zodat een betere ruimtelijk afstemming ontstaat met het Project. Het herinrichten van de jachthavens is onderdeel van het Project, waaronder ook de herindeling van de aanlegsteigers, waarbij de huidige eigenaar van Jachthaven Waterland initiatiefnemer zal zijn voor de ontwikkeling van functies en opstallen op het terrein van Jachthaven Hemmeland.
- Lid 4 Voor de nieuwe jachthaven die ontstaat uit de samen te voegen jachthavens zal namens de Jachthaven Waterland een stedenbouwkundige opzet worden gemaakt. Deze opzet zal onderdeel uitmaken van het Stedenbouwkundig plan.
- Lid 5 De afspraken tussen de Gemeente, Jachthaven Waterland en de betrokken Marktpartijen zullen in separate overeenkomsten tussen partijen worden vastgelegd.

- Lid 6 De Gemeente zal het initiatief nemen om te komen tot een herverkaveling van de bestaande contracten waarbij het erfpacht contract tussen Gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf, de erfpachtovereenkomst tussen het Hoogheemraadschap en Jachthaven Waterland aan de orde zijn. Hierover worden nadere afspraken gemaakt in het kader van de overeenkomst als bedoeld onder lid 5 van dit artikel.

Artikel 10 Verwerving overige gronden en opstallen

- Lid 1 Ten behoeve van het Project zal een aantal binnen het Projectgebied gelegen bedrijfslocaties moeten worden verworven. De lijst met de te verwerven locaties is vastgelegd in **bijlage 6**.
- Lid 2 Vooralsnog is de Gemeente gesprekspartner bij de gesprekken met de eigenaren. Op enig moment kan worden afgesproken dat deze gesprekken worden overgenomen door Marktpartijen. Per aankoopssituatie zullen voorafgaand aan de aankoop afspraken worden gemaakt tussen Partijen, waarbij de koopsom wordt getoetst voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst.
- Lid 3 De te verwerven gronden en opstallen worden door BPD verworven, tenzij de Gemeente deze zelf zou willen verwerven. Mocht de Realisatieovereenkomst niet tot stand komen dan verplicht BPD zich eventuele inmiddels reeds verworven eigendommen tegen kostprijs in eigendom over te dragen aan de Gemeente mocht de Gemeente dat wenselijk vinden. Deze verplichting geldt niet indien de Realisatieovereenkomst niet tot stand is gekomen, doordat de Gemeente voor wat betreft de inhoud de Realisatieovereenkomst ten opzichte van deze Overeenkomst aanvullende voorwaarden heeft gesteld, die zich in redelijkheid niet verhouden met hetgeen ten aanzien van de Realisatieovereenkomst reeds is vastgelegd in deze Overeenkomst.
- Lid 4 Voor zover wenselijk worden bedrijven die in meer of mindere mate aan de Jachthaven gebonden zijn, gecompenseerd met een nieuwe locatie in het Projectgebied. Ze kunnen alsdan worden herplaatst. De wens van de eigenaar is daarbij mede maatgevend voor Partijen.
Indien echter deze bedrijven naar het oordeel van Partijen hinder veroorzakend zijn en daarmee woningbouw zouden kunnen blokkeren dan wel ernstig zouden kunnen (ver)hinderen, dan zal een heroverweging van mogelijke herplaatsing in of buiten het Projectgebied plaatsvinden.
- Lid 5 Al het bepaalde in lid 3 is wat betreft BPD onder de opschortende voorwaarde dat de Managing Board van BPD haar goedkeuring heeft verleend. Als onverhoopt de Managing Board niet tot een goedkeuring komt, treden partijen in overleg om alsnog de verwerving tot stand te kunnen laten komen door Hoorne of de Gemeente.
- Lid 6 In de Realisatieovereenkomst zullen ter zake van het bepaalde in dit artikel nadere afspraken worden gemaakt.

Artikel 11 Grondexploitatie

- Lid 1 Op basis van onder andere het Stedenbouwkundig plan stelt BPD namens de Marktpartijen een concept Grondexploitatie op. Uit de aard van de Grondexploitatie – zijnde een voorcalculatie van kosten en opbrengsten - realiseren Partijen zich dat dit een benadering van de inkomsten en uitgaven is, die door omstandigheden anders kan uitvallen bij realisering van het Project. De Grondexploitatie is ter beoordeling van de Gemeente en vormt mede een basis voor de Realisatieovereenkomst. Partijen moeten overeenstemming bereiken over de Grondexploitatie, alvorens de Realisatieovereenkomst kan worden aangegaan. ~~Er dient sprake te zijn van een minimaal budgettair neutrale c.q. "tenminste op nul sluitende"~~ Grondexploitatie. *Ld Voorwaarde is*
- Lid 2 In de Grondexploitatie wordt voor Partijen inzichtelijk gemaakt:
- De inkomsten van het Project bestaande uit:
 - De grondwaarde van alle te realiseren bebouwing;
 - Wellicht te verkrijgen subsidies;

- Eventuele rente bij cash flow overschot, en;
- Overige inkomsten.
- De uitgaven van het Project bestaande uit:
 - Plankosten;
 - Verwervingskosten;
 - Sloopkosten;
 - Saneringskosten;
 - Bouwrijp maken;
 - Woonrijp maken;
 - Rente;
 - Marketing en communicatie, en;
 - Overig.

- Lid 3 Er zal tevens los van de Grondexploitatie door Marktpartijen inzichtelijk worden gemaakt welke kosten en opbrengsten in het kader van de projectontwikkeling worden gemaakt en welke kosten in het kader van de Grondexploitatie worden gemaakt.
- Lid 4 In de Realisatieovereenkomst zal worden vastgelegd dat de gezamenlijk door Hoorne en BPD op te richten entiteit de Grondexploitatie voert in die zin dat BPD het beheer over de Grondexploitatie heeft en alle inkomsten en uitgaven die plaatsvinden in dat kader zal doen namens die entiteit. Partijen zullen in de Realisatieovereenkomst ook nadere afspraken maken over de kosten die ten laste van de Grondexploitatie kunnen worden gebracht, met dien verstande dat rentelasten als gevolg van de verwerving alsmede de verwervingskosten zelf onderdeel zullen zijn van de Grondexploitatie, en ook de gemeentelijke plankosten.

Artikel 12 Op te richten entiteit

- Lid 1 De Marktpartijen richten ten behoeve van het aangaan van de Realisatieovereenkomst een gezamenlijke juridische entiteit op. Alle eigendommen van de Marktpartijen zullen worden ingebracht in deze juridische entiteit evenals de nog te verwerven eigendommen in het Projectgebied, waaronder de eigendommen van Jachthaven Waterland die nog moeten worden verworven. De inbrengwaarde wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 lid 2 in de Grondexploitatie opgenomen.
- Lid 2 BPD is penvoerder van de op te richten entiteit.
- Lid 3 De op te richten entiteit zal naast de aandeelhouders daarvan, zijnde de Marktpartijen, mede participant zijn in de Realisatieovereenkomst.

Artikel 13 Inbreng gronden en opstallen Gemeente

- Lid 1 De Gemeente zal op basis van de Grondexploitatie, als deze door de Gemeente is beoordeeld en akkoord bevonden, een (financieel) voorstel doen voor de overdracht van de gemeentelijke eigendommen in het Project aan de door de Marktpartijen op te richten entiteit.
- Lid 2 De waarde van de gemeentelijke eigendommen/gronden zal minimaal marktconform zijn, met daarbij verdiscontering van de kosten die de Gemeente maakt in het kader van het Project. Deze kosten worden bepaald op minimaal de kosten vast stellen op basis van de principes uit de afdeling Grondexploitatie van de Wro. De Realisatieovereenkomst zal ter zake als anterieure overeenkomst worden gezien voor deze kostenverevening.
- Lid 3 De feitelijke levering van de gronden zal in goed overleg plaatsvinden. De rentelasten als gevolg van de verwerving alsmede de verwervingskosten zelf zullen onderdeel zijn van de Grondexploitatie.
- Lid 4 De Gemeente zal alle huurovereenkomsten in de gemeentelijke opstallen zo snel als nodig is in verband met de realisatie van het Project beëindigen. Mocht beëindiging van de huur niet mogelijk blijken binnen de gewenste termijn, dan zullen Partijen aanvullende afspraken maken over de dan ontstane situatie. Aan de overdracht van de opstallen staat niet in de weg dat deze mogelijk nog verhuurd zijn.

- Lid 5 Ten aanzien van de gemeentewerf en de milieustraat zal een herplaatsing van die functie, al dan niet elders binnen de gemeentegrenzen nodig zijn. Partijen zullen in goed overleg deze uitplaatsing voorbereiden en begeleiden. Partijen realiseren zich dat indien een snelle start van het Project wenselijk is deze gemeentewerf snel moet worden herplaatst omdat de hoofdontsluiting van de wijk alsmede de beoogde definitieve supermarkt geheel of gedeeltelijk op deze locatie liggen.

Artikel 14 Ruimtelijke procedures

- Lid 1 Door de projectgroep wordt zo snel als mogelijk een werkgroep ingericht, onder voorzitterschap van de Gemeente, die zich bezig zal houden met een op te stellen plan van aanpak van de benodigde ruimtelijke procedures ten einde het Project een publiekrechtelijke basis te geven, waaronder ook het Bestemmingsplan. Dit plan van aanpak wordt voorzien van een advies van de marktpartijen om te komen tot een snelle ontwikkeling van de locatie en dit plan van aanpak zal door de Gemeente worden vastgesteld.
- Lid 2 De Gemeente en de Marktpartijen huren gezamenlijk, in goed overleg, een ter zake deskundig adviesbureau in. Het adviesbureau heeft zitting in de werkgroep. De werkgroep adviseert aan de projectgroep over de wijze waarop de benodigde publiekrechtelijke basis, waaronder het Bestemmingsplan op een effectieve en snelle manier tot stand kan komen. De werkzaamheden worden uitgevoerd door het adviesbureau. De kosten worden door de Marktpartijen betaald en ten laste van de Grondexploitatie gebracht.
- Lid 3 De Gemeente is verantwoordelijk voor het publiekrechtelijk kader en alle besluiten die ter zake moeten worden genomen. Vanuit haar publiekrechtelijke rol en verantwoordelijkheid kan de Gemeente geen bindende toezeggingen doen en/of garanties afgeven inzake de voortgang en de uitkomst van te voeren procedures, mede vanwege eventuele inspraak- en bezwaarmogelijkheden. De Gemeente zal zich echter inspannen de benodigde procedures conform de wettelijke termijnen te doen afwikkelen, maar is geenszins aansprakelijk jegens de Marktpartijen indien de benodigde procedures niet binnen de wettelijke termijnen afgewikkeld worden.

Artikel 15 Kostenverhaal

- Lid 1 Indien op het moment van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan blijkt dat nog niet alle gronden in het Projectgebied in eigendom zijn verworven door Partijen dan wel dat met één of meerdere eigenaren (nog) geen bindende afspraken zijn gemaakt, is het kostenverhaal in het Project voor de Gemeente (mogelijk) niet geheel gegarandeerd.
- Lid 2 De Grondexploitatie zal alsdan door BPD zodanig worden aangepast dat deze geschikt is om als exploitatieopzet behorend bij een exploitatieplan te dienen. Op basis van het alsdan vast te stellen exploitatieplan is het kostenverhaal door middel van posterieure overeenkomsten of door middel van een betalingsvoorschrift in de omgevingsvergunning mogelijk op de overige eigenaren in het Projectgebied. Partijen maken in de Realisatieovereenkomst nadere afspraken om te garanderen dat het kostenverhaal ook daadwerkelijk zal plaatsvinden.

Artikel 16 Financiering

- Lid 1 De Gemeente kan mogelijk door middel van het aantrekken van een financiering via de Bank Nederlandse Gemeenten goedkopere financiering aantrekken dan BPD en/of Hoorne dat kunnen in de markt. Onderzocht zal worden of de samenwerking (staatssteunrechtelijk) zodanig kan worden ingericht dat financiering via de Gemeente mogelijk is.
- Lid 2 Vooralsnog gaan Partijen er vanuit dat de benodigde financiering zal worden geregeld door de Marktpartijen zelf. Lid 1 van dit artikel mag niet worden gezien als enige toezegging van de Gemeente dat zij daadwerkelijk een bijdrage zal leveren aan de financiering van het Project.

- Lid 3 De Marktpartijen zullen in het kader van de opstelling van de Grondexploitatie inzichtelijk maken wat het verschil is in resultaat van financiering door Marktpartijen dan wel van financiering via de Bank Nederlandse Gemeenten door tussenkomst van de Gemeente, zodat Partijen tot een afgewogen oordeel kunnen komen.
- Lid 4 Indien de Gemeente zou besluiten een rol te nemen in de financiering van het Project zal dat moeten gebeuren in een dusdanige vorm dat voor de Gemeente geen enkel risico ontstaat (zie ook artikel 3 lid 7). De Gemeente geeft ter zake geen garanties en/of borg af voor de financiering, anders dan dat de Marktpartijen in voorkomend geval deze garanties en/of borg onvoorwaardelijk voor hun rekening zullen nemen en aan de Gemeente terzake voldoende garanties worden verstrekt.

Artikel 17 Definitieve Supermarkt

- Lid 1 Hoorne is - gelet op de Sok tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij - met de Gemeente overeengekomen dat de Gemeente de grond die nodig is voor de ontwikkeling, realisatie en belegging van de definitieve supermarkt die in Project kan worden gerealiseerd exclusief aan Hoorne zal worden verkocht tegen marktconforme voorwaarden. De verkoop zal plaatsvinden na de gebruikelijke, formele goedkeuring van de Raad. Hoorne zal de exploitatie van deze supermarkt tenderen, rekening houdende met de wens vanuit de Gemeente voor het hogere segment supermarkt als omschreven in de Sok tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij.
- Lid 2 Voor de Gemeente is het van belang dat de afspraken die ter zake zijn gemaakt om een supermarkt in het hogere segment te vestigen worden bestendigd en nagekomen.
- Lid 3 Indien de gronden in het Projectgebied na het aangaan van de Realisatieovereenkomst in eigendom zijn overgegaan naar de Marktpartijen, gaan de afspraken inzake de definitieve supermarkt automatisch mee over op de Marktpartijen. Marktpartijen en de Gemeente komen overeen dat alsdan deze afspraken worden vastgelegd in de notariële akte van levering middels een zakelijk recht of anderszins.
- Partijen zullen ter zake in de Realisatieovereenkomst aanvullende afspraken maken om de positie van de Gemeente ter zake onverkort en zonder voorbehoud van de Marktpartijen te garanderen. In dat kader zal ook de grondwaarde die wordt overeengekomen specifiek zichtbaar moeten zijn in de Grondexploitatie. Omdat de Grondexploitatie de goedkeuring behoeft van de Gemeente, zal er ook expliciet goedkeuring nodig zijn op dit specifieke onderdeel van de Grondexploitatie.
- Lid 4 De te realiseren definitieve supermarkt zal tegelijk met een eerste tranche - woningen worden gerealiseerd evenals met een parkeervoorziening voor de bestaande stad. Partijen maken daarover nadere afspraken in de Realisatieovereenkomst.
- Lid 5 Partijen realiseren zich dat alvorens de definitieve supermarkt kan worden gerealiseerd er een oplossing moet worden gevonden voor de herplaatsing van de gemeentewerf en milieustraat zoals ook verwoord in artikel 13 lid 5.

Partijen zullen zo snel als mogelijk een plan van aanpak opstellen voor de herplaatsing van de gemeentewerf en de milieustraat. Dat plan van aanpak begint met een inventarisatie van functies en oppervlakten aan te geven door de Gemeente. Het streven van Partijen is de plaatsing van de definitieve supermarkt zo dicht mogelijk bij de rotonde. Mocht buiten de schuld van Marktpartijen de gemeentewerf en de milieustraat niet herplaatst kunnen worden, dan treden partijen met elkaar in overleg

Artikel 18 Communicatie

- Lid 1 De betrokkenheid van de plaatselijke bevolking bij de plannen voor het Projectgebied is zeer groot. In dat kader is een adequate communicatie met alle belangengroepen en bestuurslagen van groot belang. Partijen onderkennen dit en zullen zich tot het uiterste inspannen om dat te organiseren. Daartoe worden de hierna volgende acties uitgezet.

- Lid 2 Na het aangaan van deze Overeenkomst zal, zeker gedurende het eerste jaar, een maandelijkse nieuwsbrief worden uitgegeven. Deze nieuwsbrief wordt door de gemeente verstuurd aan de inwoners van Monnickendam en aan de betrokken bestuurders en ambtenaren van de Gemeente. Afstemming over de inhoud van de nieuwsbrief vindt plaats in het projectteam. De nieuwsbrief is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Gemeente en de Marktpartijen waarbij het initiatief ligt bij de Marktpartijen en de coördinatie plaatsvindt vanuit de Gemeente.
- Lid 3 Er wordt door de Marktpartijen een projectsite ingericht welke beschikbaar is voor toegang door derden direct na het ondertekenen van deze Overeenkomst. Op de projectsite zal een activiteitenkalender worden bijgehouden zodat zichtbaar is welke acties lopen. De inhoud van de projectsite wordt gecoördineerd vanuit de projectgroep, de verantwoordelijkheid van de site ligt bij de Marktpartijen.
- Lid 4 Gedurende de totstandkoming het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan en de Grondexploitatie worden de volgende communicatie momenten ingezet:
1. Er komt een aantal tweemaandelijks ateliers, waarbij in een sessie van twee uur een bijeenkomst wordt georganiseerd onder leiding van de projectleider van de Gemeente en waarin de Marktpartijen de stedenbouwkundige en anderen inhoudelijk bijpraten over het Project. Deze bijeenkomsten zijn toegankelijk voor ambtenaren, betrokken bestuurders van de Gemeente en eventuele door de Gemeente ten behoeve van het Project ingeschakelde derden.
 2. Met specifieke belangengroepen worden afspraken gemaakt over hoe deze kunnen worden betrokken. Daaronder valt onder andere de Bruine Vloot, de Historisch Kring, de bedrijven op het Galgeriet, de winkeliers van de binnenstad en anderen.
 3. Het ontwerp Stedenbouwkundig plan wordt vóór vaststelling door de Gemeente voorgelegd aan de bevolking in de vorm van een of meerdere stadsdebatten. Hiervoor wordt door de Marktpartijen een onafhankelijke voorzitter gezocht die de avond leidt. Van de avond wordt verslag gemaakt. Het Stedenbouwkundig plan wordt tenminste twee maal extern besproken op deze manier alvorens het wordt voorgelegd aan de Gemeente ter vaststelling. Alvorens het Stedenbouwkundig plan op deze manier naar buiten wordt gebracht is het ter zake vrijgegeven door de Gemeente.
 4. Het Beeldkwaliteitsplan wordt tegelijk met het Stedenbouwkundig plan zoals hiervoor beschreven naar buiten gebracht.
 5. Er worden in overleg met de Gemeente persmomenten voorbereid door de Marktpartijen.
 6. De formele inspraak wordt georganiseerd door de Gemeente. Hiervoor zullen aanvullende afspraken worden gemaakt, en;
 7. Overige communicatie momenten zullen in goed overleg worden afgestemd en georganiseerd. In de Stuurgroep kunnen ter zake aanvullende afspraken worden gemaakt.

Artikel 19 Planning

Bijlage 3 geeft de Planning weer waarin de opstelling van het Stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan, de Grondexploitatie en de communicatie momenten zijn opgenomen.

Artikel 20 De Realisatieovereenkomst

- Lid 1 Zodra het Stedenbouwkundig plan ter vaststelling wordt aangeboden aan de Gemeente, zullen partijen een concept Realisatieovereenkomst gereed hebben en eveneens aanbieden aan de Gemeente.
- Lid 2 In deze Overeenkomst zijn ten behoeve van de Realisatieovereenkomst op verschillende plaatsen reeds voor Partijen bindende kaders en uitgangspunten opgenomen.
- Lid 3 Indien Partijen niet tot overeenstemming komen inzake de Realisatieovereenkomst, dan gelden de volgende afspraken:
1. De kosten gemoeid met het opstellen van het Stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan, de Grondexploitatie en de eigen personeelskosten zijn door de Marktpartijen in beeld gebracht en aangehecht als bijlage 7 bij deze Overeenkomst;

2. De Gemeente heeft het recht vorenbedoelde plannen over te nemen van de Marktpartijen, mits de kosten daarvoor als onder 1 vastgesteld door de Gemeente worden vergoed. Voor het overige dragen Partijen hun eigen kosten, en;
3. De aanbiedingsplicht zoals bedoeld in artikel 10 lid 3 van deze Overeenkomst blijft onverkort van kracht.

Lid 4 De Marktpartijen hebben zich bereid verklaard ten einde de kosten van de Gemeente gedurende de fase van samenwerking ingevolge deze overeenkomst (gedeeltelijk) te dekken een voorbereidingskrediet te verschaffen van € 100.000,--. Dit bedrag wordt ter beschikking gesteld aan de gemeente. De gemeentelijk projectleider is verantwoording verschuldigd over de uitputting van dit bedrag in de project/ en stuurgroep. Het bedrag zal door de marktpartijen op basis van een factuur door der Gemeente worden voldaan ná ondertekening van onderhavige overeenkomst. Het bedrag zal ten laste worden gebracht van de Grondexploitatie

Artikel 21 Einde overeenkomst

Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege, behoudens indien Partijen op enig moment anders overeenkomen, indien:

1. Het ((schets)ontwerp) Stedenbouwkundig plan, dan wel het ((schets)ontwerp) Beeldkwaliteitsplan, dan wel de Grondexploitatie niet per 1 december 2017 door Marktpartijen ter beoordeling bij de Gemeente is/zijn aangeleverd, dan wel per 1 februari 2018, niet is/zijn goedgekeurd door de Gemeente, of indien;
2. Partijen geen overeenstemming hebben bereikt over de Realisatieovereenkomst op uiterlijk 15 februari 2018.

→ om zekerlegende rekenen

Artikel 22 Geschillenregeling

Eventuele geschillen voortvloeiende uit deze Overeenkomst zullen, nadat minnelijk overleg tussen Partijen niet heeft geleid tot beslechting, worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Holland.

Artikel 23 Transparantie

Het is de Marktpartijen bekend dat de Gemeente in het kader van de Realisatieovereenkomst vooraf de Bibob Beleidsregels gemeente Waterland 2017 toepast n dat een negatief advies er toe kan leiden dat de Realisatieovereenkomst niet aangegaan zal worden.

Artikel 24 Overig

- Lid 1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- Lid 2 De Marktpartijen kunnen hun uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten slechts gezamenlijk uitoefenen en zijn hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- Lid 3 Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- Lid 4 De in deze Overeenkomst aangeduide bijlage(n) maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de genoemde bijlage(n) en het bepaalde in deze Overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk in deze Overeenkomst is bepaald dat de desbetreffende bijlage prevaleert.
- Lid 5 Wijzigingen op deze Overeenkomst geschieden uitsluitend schriftelijk en met instemming en rechtsgeldige ondertekening door alle Partijen.
- Lid 6 Met het aangaan van deze Overeenkomst:
1. Vervalt de Intentieovereenkomst en kan geen van de Partijen daaraan nog enig recht ontlenen, en;
 2. Blijft de Sok tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij bestaan.

Ingeval tussen deze Overeenkomst en de Sok tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij één of meerdere tegenstrijdigheden zouden bestaan, geldt in uitgangspunt dat het bepaalde in de Sok tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij prevaleert, tenzij gelet op het bepaalde in deze Overeenkomst in redelijkheid van de Gemeente niet gevegd kan worden dat het bepaalde in de Sok tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij zou prevaleren boven het bepaalde in deze Overeenkomst. In voorkomend geval treden Partijen in overleg.

- Lid 7 Partijen gaan er vanuit dat het bepaalde in deze Overeenkomst niet op enigerlei wijze strijdig is met de geldende wet- en regelgeving op het vlak van het aanbestedings- en staatssteunrecht. Mocht zich evenwel een situatie voordoen waaruit anders blijkt, dan treden Partijen in overleg over zodanige wijziging van deze Overeenkomst dat na wijziging daarvan alsnog geen sprake is van strijdigheid met de geldende wet- en regelgeving op het vlak van het aanbestedings- en staatssteunrecht. Indien Partijen hierover geen overeenstemming kunnen bereiken is het bepaalde in artikel 20 lid 3 van overeenkomstige toepassing.
- Lid 8 Daar waar in deze Overeenkomst sprake is van goedkeuring door het College, dan wel instemming door het College, dan wel een ander besluit door het College, laat dit de wettelijke bevoegdheden van de Gemeenteraad onverlet.
Het is de Marktpartijen derhalve bekend dat de Gemeenteraad een besluit, instemming of goedkeuring van het College met in acht name van haar wettelijke bevoegdheden achteraf kan sanctioneren danwel af kan keuren. Doet een dergelijke situatie zich voor, dan treden Partijen in overleg over de gevolgen daarvan, teneinde indien dit noodzakelijk zou zijn om een situatie te bewerkstelligen dat het College een nieuw (goedkeurings/instemmings)besluit zal kunnen nemen, dat niet gesanctioneerd of afgekeurd zal worden door de Gemeenteraad. Voor zover Partijen dat in voorkomend geval raadzaam vinden, zal een (goedkeurings/instemmings)besluit door het College niet eerder worden genomen, dan nadat de Gemeenteraad ten aanzien van het te nemen besluit door het College vooraf in staat is gesteld om haar bedenkingen en wensen aan het College kenbaar te maken.

Artikel 25 Geheimhouding en exclusiviteit

- Lid 1 Partijen verplichten zich tot strikte vertrouwelijkheid voor zover het gegevens van kennelijk vertrouwelijke aard betreft, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot (gedeeltelijke) bekendmaking noopt.
- Lid 2 Voor de duur van deze Overeenkomst werken Partijen op exclusieve basis met elkaar samen, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inzet van ieders deskundigheid.

Artikel 26 Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en worden hiertoe mede door Partijen geparafeerd.

1. Intentie overeenkomst tussen Gemeente Waterland, Hoorne Vastgoed BV en BPD BV
2. Samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Waterland en Hoorne Vastgoed inzake de tijdelijke voorzieningen
3. Schema van de planning
4. Projectgebied
5. Stedenbouwkundige verkenning van Urhahn
6. Te verwerven bedrijven
7. Begroting van kosten gedurende de samenwerkingsovereenkomst

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te Uitgeest d.d. 24 november 2017

Gemeente Waterland

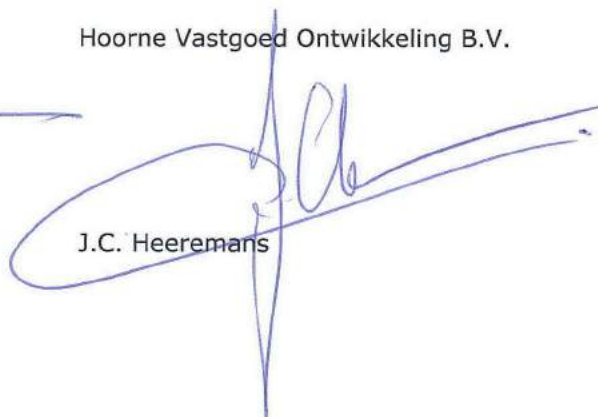


J. Kaars

BPD Ontwikkeling B.V.


H.H. Janssen

Horne Vastgoed Ontwikkeling B.V.



J.C. Heeremans

1 Intentieovereenkomst tussen
Gemeente - Hoorne - BPD

2 Samenwerkingsovereenkomst
tijdelijke ontwikkeling

3 Planning

4 Projectgebied

5 Stedenbouwkundige verkenning
Urhahn

6 Te verwerven bedrijven

7 Begroting van kosten

8

9

10



CN17.00044
Registratiedatum
06/07/2017
D17.0000447/011/002

Intentieovereenkomst Galgeriet Monnickendam



 
ou

INTENTIE-OVEREENKOMST GALGERIET MONNICKENDAM

PARTIJEN::

1. **Gemeente Waterland**, kantoorhoudende aan de Pierebaan 3, 1141 GV te Monnickendam, te dezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.J. van der Hoeven, wethouder Ruimtelijke ordening van de gemeente Waterland, hierna te noemen: "**Gemeente**";
2. **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, in het handelsregister onder nummer 08024283, te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.H. Janssen, hierna te noemen: "**BPD**";
3. **Hoorne Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende aan De Loet 2, 1911 BR te Uitgeest, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34089810, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Hoorne Vastgoed Holding B.V., statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende aan De Loet 2, 1911 BR te Uitgeest, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67453325, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.C. Heeremans, hierna te noemen: "**Hoorne**",

de Gemeente en BPD en Hoorne gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

OVERWEGINGEN:

- a. de Gemeente en dochters van Hoorne (te weten Savaho Exploitatie B.V., KvK nummer 37075286, en SavaHo Galgeriet B.V., KvK nummer 37106474) zijn eigenaar van delen van het bedrijventerrein Galgeriet te Monnickendam, zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening, daarnaast is er nog een aantal particuliere eigendommen in het gebied;
- b. BPD en Hoorne zijn bereid gronden van particulieren en van de gemeente, al dan niet met opstallen te verwerven, die benodigd zijn voor de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein Galgeriet, zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening;
- c. BPD is eveneens bereid onverdeeld eigendom te verwerven in de eigendommen van (de dochters van) Hoorne op het bedrijventerrein Galgeriet, die zullen worden (her)ontwikkeld;
- d. de onder overweging a. en b. en c. aangegeven percelen grond worden hierna gezamenlijk genoemd: "**Plangebied**", waarbij bij de verdere uitwerking van het plan de grenzen nog kunnen worden bijgesteld;
- e. de Gemeente heeft de Taskforce Ruimtewinst Galgeriet Monnickendam van de Provinciale Staten gevraagd hen te adviseren over de wijze waarop zij de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein Galgeriet in Monnickendam kan stimuleren;
- f. de Gemeente is voornemens het Plangebied gefaseerd te (doen) (her)ontwikkelen en naar woningen, een supermarkt, horeca, recreatievoorzieningen als ook commerciële ruimten en daarbij behorende voorzieningen, hierna ook te noemen: "**Plan**", met het advies (hierna: de "**Assist**") van de Taskforce d.d. mei 2016 als uitgangspunt, waarbij het van belang is ook de beide jachthavens op een goede manier in te passen in de plannen;

paraaf Gemeente

paraaf BPD

paraaf Hoorne

- g. Partijen wensen deze intentieovereenkomst te sluiten om op exclusieve basis gezamenlijk te onderzoeken of het Plan zodanig kan worden geconcretiseerd dat het resultaat voldoet aan de daaraan door Partijen in het kader van deze overeenkomst te stellen eisen, om vervolgens met elkaar een nog nader te bepalen vorm van samenwerking aan te gaan met het oog op de daadwerkelijke ontwikkeling en realisering van het Plan, onder de navolgende voorwaarden en bedingen.

KOMEN OVEREEN:

Artikel 1. Doel

- 1.1. Partijen stellen zich tot doel om op exclusieve basis, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inzet van ieders deskundigheid, gezamenlijk onderzoek te verrichten naar de mogelijkheid tot concretisering van het Plan dat in financieel-economisch, sociaal maatschappelijk, ruimtelijk, esthetisch en technisch opzicht voldoet aan de daaraan door Partijen in het kader van deze overeenkomst te stellen kwaliteitseisen.

Partijen zullen tevens trachten overeenstemming te bereiken over de vorm van samenwerking met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Plan c.q. de delen daarvan, en die overeenstemming neer te leggen in een samenwerkingsovereenkomst, eventueel in de vorm van een drie partijenovereenkomst tussen BPD, Hoorne en de Gemeente.

Het vaststellen door Partijen gezamenlijk van de aanvaardbaarheid van het Plan alsmede het voorstel voor de beoogde samenwerking zal hierna worden aangeduid als: de "haalbaarheid".

- 1.2. Tot het bereiken van de doelstelling wensen Partijen:
- a. een programma van eisen voor het Plangebied op te stellen;
 - b. een voorcalculatorisch sluitende grondexploitatieopzet voor het Plangebied en de delen ervan te vervaardigen;
 - c. een verwervingsstrategie voor de gronden in het Plangebied op te stellen, waaronder de inbreng van gemeentelijk onroerende zaken en de onroerende zaken van Hoorne;
 - d. een voorstel voor de beoogde wijze van samenwerking te vervaardigen.
- 1.3. Partijen beogen middels het aangaan van onderhavige overeenkomst niet het aangaan van een maatschap, vennootschap onder firma of enigerlei andere rechtsvorm anders dan een contractuele samenwerking. Partijen zullen niet onder gemeenschappelijke naam naar buiten treden.
- 1.4. Partijen verplichten zich tot strikte vertrouwelijkheid voor zover het gegevens van kennelijk vertrouwelijke aard betreft, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot bekendmaking noopt.

Artikel 2. Overleg

- 2.1. Ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst zullen Partijen regelmatig overleg voeren. Van dit overleg zullen Partijen een gezamenlijk verslag maken. De in het verslag vastgelegde afspraken zijn te zien als een nadere uitwerking van deze overeenkomst en voorbereiding op de samenwerkingsovereenkomst die Partijen tot doel stellen, waarbij tevens het uitgangspunt geldt dat de raad van de gemeente Waterland vooraf dient in te stemmen met een samenwerkingsovereenkomst.
- 2.2. Partijen dragen zorg voor een adequate vertegenwoordiging tijdens het in dit artikel bedoelde overleg. Partijen zullen ernaar streven zich zoveel mogelijk door dezelfde personen te laten vertegenwoordigen.

paraaf Gemeente

paraaf BPD

paraaf Hoorne

- 2.3. Indien Partijen zulks wensen, kunnen tot het overleg andere personen worden uitgenodigd.

Artikel 3. Programma van eisen

- 3.1. Partijen streven ernaar om binnen het Plangebied een kwalitatief hoogwaardig Plan te ontwikkelen en te realiseren. Hiertoe zullen zij een programma van eisen opstellen, waarin de randvoorwaarden zullen worden vastgelegd om dat streven te verwezenlijken. BPD neemt daar toe ook kennis van de plannen die op verzoek van de Gemeente zijn vervaardigd door Soeters en Van Eldonck.
- 3.2. De randvoorwaarden daarbij zullen o.a. betrekking hebben op de kwaliteit van de openbare ruimte (infrastructuur, parkeren, groen, water, wijk- en speelvoorzieningen etc.), de ontsluiting van het Plangebied, het openbaar vervoer, de woningdifferentiatie (categorieën, huurwoning, koopwoning, eengezinswoning, meergezinswoning), commerciële voorzieningen, dichtheid, overige vastgoedontwikkelingen, duurzaam ontwikkelen en bouwen, waterhuishouding, geluidzonering, (sociale)veiligheid, architectonische verschijningsvorm etc.
- 3.3. Hiertoe zullen Partijen de relevante gegevens inventariseren en de status ervan vastleggen door o.a.:
- a. een marktonderzoek te verrichten;
 - b. referentie projecten voor het Plan te selecteren;
 - c. onderzoeken in hoeverre en van welke omvang subsidies voor het Plangebied kunnen worden verkregen (infrastructuur, bodemsanering buitendijks bouwen);
 - d. de invloed van overige overheden en instanties op de ontwikkeling en realisatie van het Plan te onderzoeken.

Artikel 4. Duur van de overeenkomst

- 4.1. Deze overeenkomst wordt in beginsel aangegaan voor de duur die nodig is om het haalbaarheidsonderzoek te verrichten ongeacht de uitkomst daarvan, of tot ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst te komen, doch uiterlijk tot **1 oktober 2017** of zoveel later als Partijen nader overeen mochten komen. Mocht er 1 oktober 2017 geen overeenstemming bestaan over de verdere samenwerking constateren Partijen dat schriftelijk en is deze overeenkomst alsdan van rechtswege ontbonden zonder dat Partijen daartoe de overeenkomst behoeven op te zeggen.

Artikel 5. Kosten van de overeenkomst

- 5.1. Partijen zullen elkaar reeds vervaardigde documenten die dienstbaar en nuttig kunnen zijn aan/voor het haalbaarheidsonderzoek ter beschikking stellen, zoals de in opdracht van de Gemeente vervaardigde architectonische verkenning en stedenbouwkundige verkenning. BPD zal een voorcalculatorisch sluitende grondexploitatie opzet vervaardigen die extern getoetst kan worden.
- 5.2. Partijen dragen alle door haar ter uitvoering van het bepaalde in deze overeenkomst te maken kosten zelf.
Partijen streven naar een evenredige verdeling van de betreffende (externe) kosten in de verhouding Gemeente 1/3, BPD 1/3 en Hoorne 1/3.

De inzet van derde partijen heeft altijd de instemming van Partijen nodig, zoals bijvoorbeeld de externe toetsing van de grondexploitatie. De Gemeente heeft een voorkeur voor stedenbouwkundige externe inzet door Urhahn.

paraaf Gemeente

paraaf BPD

paraaf Hoorne

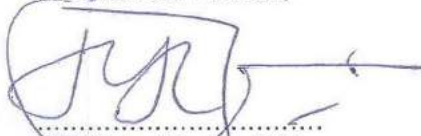
- 5.3. Indien Partijen, bij voorkeur voorafgaand aan de betreffende opdrachtverstrekking overeenstemming hebben over de aard, nut en noodzaak van die opdracht, zullen de externe kosten, bij gebleken haalbaarheid van het Plan en op basis van de te sluiten samenwerkingsovereenkomst, alsnog voor gezamenlijke rekening en risico komen. De Partij die de externe kosten heeft gemaakt zal die kosten alsdan doorberekenen c.q. factureren aan de partij die in het kader van de voorgenomen samenwerking de financiële huishouding van het project regelt zodat de kosten ten laste van het project kunnen worden gebracht. Die externe kosten worden/zijn alsdan onderdeel van de grondexploitatie(berekening) voor het Plangebied.
- 5.4. Indien en zodra een samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten zullen alle kosten, dus ook de over en weer goedgekeurde interne kosten, worden opgenomen in de grondexploitatie(berekening). De wijze waarop de grondexploitatie wordt beheerd wordt nader overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst.
- 5.5. Wanneer geen samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten, maar één/meer partijen gerealiseerde producten wenst te behouden of zelfstandig wenst te gebruiken en Partijen hier overeenstemming over hebben bereikt, dient/dienen deze partij(en) de kosten die de andere partij(en) voor deze producten heeft/hebben gemaakt, te vergoeden. Dit betreft uitsluitend extern gemaakte kosten.

Artikel 6. Overige bepalingen

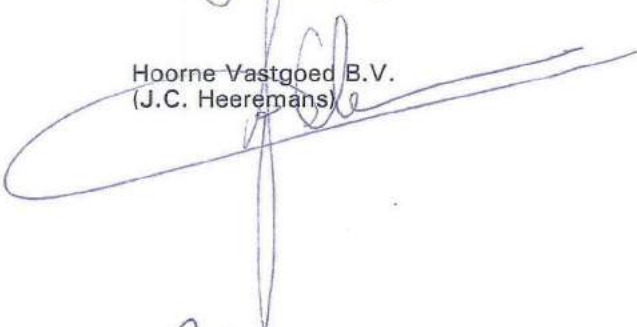
- 6.1. Het in de considerans vermelde, alsmede de in deze overeenkomst aangeduide bijlage maken van deze overeenkomst een integrerend deel uit.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Monnickendam op 26 juni 2017.


.....
Gemeente Waterland
(J.J. van der Hoeven)


.....
BPD Ontwikkeling B.V.
(W.P. de Boer)

.....
(H.W.J. Deernink)


.....
Hoorne Vastgoed B.V.
(J.C. Heeremans)


paraaf Gemeente


paraaf BPD


paraaf Hoorne

bijlage 1



[Handwritten signatures]

**Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke
supermarkt en tijdelijke bierbrouwerij
't Galgeriet**



Datum: 18/7/2017 paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke supermarkt en tijdelijke bierbrouwerij 't Galgeriet

1. de **gemeente Waterland**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mr. J.J. van der Hoeven, wethouder ruimtelijke ordening van de gemeente Waterland, ingevolge artikel 171 van de gemeentewet handelende voor en namens die gemeente ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 18 juli 2017, hierna te noemen: "de gemeente";
- en
2. Johannes Coenraad Heeremans, geboren te Velsen op 10 september 1957, woonplaats kiezende te 1911 BR Uitgeest, Loet 2, ten deze handelend:
 - a. als zelfstandig bevoegd algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hoorne Vastgoed Holding B.V., statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1911 BR Uitgeest, Loet 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67453325, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1911 BR Uitgeest, Loet 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67455514, hierna te noemen: "de ontwikkelaar";
 - b. als zelfstandig bevoegd algemeen directeur van Hoorne Vastgoed Holding B.V., voornoemd, op haar beurt handelend als zelfstandig bevoegd algemeen directeur van Hoorne Vastgoed B.V., voornoemd, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Savaho Exploitatie B.V., statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1911 BR Uitgeest, Loet 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37075286, hierna te noemen: "grondeigenaar 1";
 - c. als zelfstandig bevoegd algemeen directeur van Hoorne Vastgoed Holding B.V., voornoemd, op haar beurt handelend als zelfstandig bevoegd algemeen directeur van Hoorne Vastgoed B.V., voornoemd, op haar beurt handelend als zelfstandig bevoegd directeur van Savaho Exploitatie B.V., voornoemd, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SavaHo Galgeriet B.V., statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1911 BR Uitgeest, Loet 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37106474, hierna te noemen: "grondeigenaar 2".

De gemeente en de ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen: "partijen".

OVERWEGENDE DAT:

- de ontwikkelaar voornemens is op de planlocatie een tijdelijke supermarkt, tijdelijk parkeerterrein en een tijdelijke bierbrouwerij met proeflokaal te realiseren;
- de ontwikkelaar voornemens is de planlocatie te doen (her)ontwikkelen overeenkomstig het in mei 2016 door de Taskforce Ruimtelijke winst van de Provincie Noord-Holland opgesteld rapport, wat spreekt over organische ontwikkelingen en place-making als voorloper daarvan, dit rapport is bij de ontwikkelaar en de gemeente bekend;
- de ontwikkelaar heeft verklaard alle benodigde overleggen te voeren met belanghebbenden en betrokkenen en er van op de hoogte te zijn dat eventuele bezwaarprocedures van omwonenden het ontwikkelingstraject kunnen vertragen;
- de gemeente en de ontwikkelaar deze overeenkomst sluiten ter uitvoering van de afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro);
- door de ontwikkelaar de omgevingsvergunning voor dit plan op 1 mei 2017 is ingediend.

Datum: 10/7/2017 paraaf gemeente:



paraaf ontwikkelaar:



VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN:

ARTIKEL 1: DEFINITIES

In deze overeenkomst gelden de navolgende definities:

- **(Bouw)plannen:** het totaal aan in te dienen en reeds ingediende plannen/aanvragen om een tijdelijke supermarkt, tijdelijk parkeerterrein en een tijdelijke bierbrouwerij met proeflokaal te realiseren op 't Galgeriet;
- **College van burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland;
- **Gemeenteraad:** raad van de gemeente Waterland;
- **Planlocatie:** het gebied waarbinnen de realisatie van de (bouw)plannen zal plaatsvinden, aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening. Hieronder wordt verstaan de bij de grondeigenaar 1 en de grondeigenaar 2 in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A, nummers 3449, 3352, 3649, 2906, 2800, 2890, 3293 en 3637. Het perceel kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 2910, is door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan de grondeigenaren.

ARTIKEL 2: DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van deze overeenkomst is vast te leggen op welke wijze en onder welke voorwaarden de ontwikkeling en realisering van de (bouw)plannen door of namens de ontwikkelaar zal plaatsvinden.

ARTIKEL 3: BIJZONDERE BEPALINGEN

- 3.1 Het college van burgemeester en wethouders heeft – uitsluitend voor zover het haar eigen bevoegdheid betreft – een inspanningsverplichting alle reeds door ontwikkelaar ingediende en nog in te dienen aanvragen om omgevingsvergunning zo snel mogelijk af te handelen met inachtneming van alle geldende wet- en regelgeving.
- 3.2 Na het verlenen van de omgevingsvergunning is de ontwikkelaar voornemens zo spoedig mogelijk te starten met de realisatie van (bouw)plannen conform de door de gemeente en de ontwikkelaar goedgekeurde uitvoeringsplanning als genoemd in artikel 6 en met in acht neming van de in deze overeenkomst bepaalde termijnen.
- 3.4 De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting jegens de gemeente om voorafgaand aan de start van de bouw, de bestaande gebouwen binnen de planlocatie gesloopt te (laten) hebben, met inachtneming van het bepaalde in de nog te verlenen omgevingsvergunning activiteit slopen.
- 3.5 Het in het vorige lid bepaalde geldt uitdrukkelijk niet voor het gebouw waar een bierbrouwerij zal worden gevestigd, te weten het gebouw aanwezig op het perceel kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3449. De ontwikkelaar is voornemens dit gebouw te strippen c.q. te ontdoen van het asbestdak en weer op te knappen. De ontwikkelaar behoudt te allen tijde de mogelijkheid tot slopen.
- 3.6
 - a. Het college van burgemeester en wethouders heeft – uitsluitend voor zover het haar eigen bevoegdheid betreft – een inspanningsverplichting de in het eerste lid bedoelde omgevingsvergunning te verlenen in de vorm van een ontheffing voor 5 jaar ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, elfde lid, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
 - b. Eén jaar voor het aflopen van bedoelde ontheffing, zullen de gemeente en de ontwikkelaar met elkaar in overleg treden over een mogelijke verlenging van nogmaals 5 jaar. De verlenging mag niet op onredelijke gronden worden geweigerd.
 - c. De ontwikkelaar heeft een verplichting om binnen zes maanden na het eindigen van de bedoelde ontheffing alle bebouwing – op dat moment aanwezig op de planlocatie - gesloopt te (laten) hebben, met inachtneming van het bepaalde in de alsdan te verlenen omgevingsvergunning activiteit slopen, met dien verstande dat niet eerder zal worden begonnen met de sloop dan nadat de omgevingsvergunning voor de definitieve ontwikkeling is verkregen en onherroepelijk is geworden.
- 3.7
 - a. De ontwikkelaar is op eerste verzoek van de gemeente, met inachtneming van het bepaalde in sub e van dit artikel, verplicht een brug te realiseren, aangegeven op de als bijlage 2 aan deze

Datum: 18/7/2017 paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke supermarkt en tijdelijke bierbrouwerij 't Galgeriet

overeenkomst gehechte tekening. De kosten van aanleg – in de breedste zin, dus inclusief voorbereidingskosten – komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente en ontwikkelaar gaan daarbij uit van en schatten in dat die kosten van aanleg en voorbereiding ongeveer driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) bedragen. Over de voorwaarden en eisen van de brug treden partijen nog met elkaar in overleg.

- b. Het college van burgemeester en wethouders heeft – uitsluitend voor zover het haar eigen bevoegdheid betreft – een inspanningsverplichting de in onder a van dit artikel bedoelde omgevingsvergunning te verlenen in de vorm van een ontheffing voor 5 jaar ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, elfde lid, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
 - c. Partijen spannen zich gezamenlijk in dat alle van overheidswege benodigde medewerking/toestemming/ontheffing/vergunning voor de bedoelde brug onherroepelijk wordt verkregen.
 - d. Indien en voor zover de hiervoor bedoelde andere bestuursorganen dan de gemeentelijke geen publiekrechtelijke medewerking/toestemming/ontheffing verlenen aan de ontwikkelaar en het vergunningentraject uitsluitend kan plaats vinden via de gemeente is de gemeente bereid de aanvraag daarvan te verzorgen, echter de daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. Over deze kosten gaan partijen voorafgaand aan het indienen van de aanvraag door de gemeente in overleg.
 - e. Indien de bedoelde andere bestuursorganen dan de gemeentelijke geen medewerking/toestemming/ontheffing verlenen voor de aanleg van de bedoelde brug, treden partijen met elkaar in overleg.
 - f. De ontwikkelaar zal de complete aanvraag om omgevingsvergunning voor de bedoelde brug uiterlijk 1 oktober 2017 indienen.
 - g. De ontwikkelaar verplicht zich de tijdelijke supermarkt uitsluitend in gebruik te laten nemen zodra er een bruikbare omgevingsvergunning is voor de bedoelde brug. Bij niet nakoming van het bepaalde in dit lid is de ontwikkelaar aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van eenhonderd vijftien duizend euro (€ 175.000,00), onverminderd het recht van de gemeente om schadevergoeding te eisen.
 - h. Indien ontwikkelaar, na daartoe in gebreke te zijn gesteld (waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gesteld) in verzuim geraakt, en alsnog nalaat gevolg te geven aan haar verplichtingen uit hoofde van dit artikel, heeft de gemeente het recht de door ontwikkelaar ter nakoming van genoemde verplichtingen aan haar gestelde zekerheid afgegeven zekerheid ter hoogte van driehonderd vijftig duizend euro (€ 350.000,00) te vermeerderen met een opslag van vijfendertig procent (35%) van de hoofdsom voor rente en kosten, uit te winnen in te roepen.
 - i. De onder h. bedoelde zekerheid zal door ontwikkelaar ten behoeve van de gemeente worden gesteld middels een recht van eerste hypotheek, te vestigen op een door de ontwikkelaar aan te geven onderpand met een waarde minimaal gelijk aan de hoogte van de hypotheek inclusief opslag voor rente en kosten, binnen 1 maand na ondertekening van de onderhavige overeenkomst. Deze hypotheekstelling kan geschieden onder de gebruikelijke bedingen, waarbij de kosten voor rekening komen voor de ontwikkelaar.
- 3.8 De ontwikkelaar verplicht zich de tijdelijke supermarkt uitsluitend in gebruik te laten nemen door een supermarkt in het hogere segment (te weten bijvoorbeeld Albert Heijn of Jumbo). Ter uitvoering hiervan is de ontwikkelaar verplicht de gemeente voor het aangaan van (voor)overeenkomsten met de betreffende supermarkt op de hoogte te stellen. De gemeente heeft op haar beurt het recht nadere voorwaarden te stellen.
- 3.9 Partijen komen overeen dat de gemeente de grond die nodig is voor de ontwikkeling, realisatie en belegging van de definitieve supermarkt die in het plan kan worden gerealiseerd exclusief aan de ontwikkelaar zal verkopen tegen marktconforme voorwaarden. De verkoop zal plaatsvinden na de gebruikelijke, formele goedkeuring van de raad van de gemeente Waterland. De ontwikkelaar zal de exploitatie van deze supermarkt tenderen, rekening houdend met de wens vanuit de gemeente voor het hogere segment supermarkt conform artikel 3.8.
- 3.10 Voor de tijdelijke bierbrouwerij zullen aanvullende vergunningen verkregen moeten worden in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening Waterland 2010 (hierna: APV) en de Drank- en Horecawet. De gemeente kan op basis hiervan nadere inrichtingseisen stellen aan de tijdelijke bierbrouwerij.

Datum: 10/7/2017

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke supermarkt en tijdelijke bierbrouwerij 't Galgeriet

- 3.11 Ten aanzien van de bevoorrading van de tijdelijke supermarkt en de tijdelijke bierbrouwerij verplicht de ontwikkelaar zich tot naleving van de navolgende door de gemeente gestelde voorwaarden en richtlijnen:
- tijdens het bevoorraden van de tijdelijke supermarkt zijn de motoren van de vrachtwagens uit. Stationair draaiende vrachtwagens zijn niet toegestaan;
 - bevoorrading vindt uitsluitend plaats op maandag tot en met zaterdag tussen 07.00 uur en 10.00 uur;
 - het college van burgemeester en wethouders is voornemens de gemeenteraad voor te stellen de APV op dit punt te wijzigen, dan wel een verkeersbesluit te nemen.
- 3.12 De ontwikkelaar garandeert dat de huurovereenkomsten van zowel de brouwerij als de supermarkt tijdelijke contracten zijn die de duur als omschreven in artikel 3.6 onderdeel a van deze overeenkomst niet overschrijden.

ARTIKEL 4: PLANOLOGIE

- 4.1 De gemeente zal zich inspannen teneinde en waar dat nodig is zo spoedig mogelijk een planologische basis te bieden om de ontwikkeling en realisatie van de (bouw)plannen, met in acht name van de bijzondere bepalingen als bedoeld in artikel 3, mogelijk te maken.
- 4.2 De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel en in deze samenwerkingsovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van juridisch-planologische procedures/planologische maatregelen en het eventuele exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de samenwerkingsovereenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheden eist dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze samenwerkingsovereenkomst of van de voortgang van het ontwikkelen en realiseren van de (bouw)plannen

ARTIKEL 5: OPENBARE RUIMTE EN VOORZIENINGEN VAN OPENBAAR NUT

- 5.1 De openbare ruimte en de voorzieningen van openbaar nut – zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening - worden door de ontwikkelaar, onder randvoorwaarden en toezicht van de gemeente, ingericht en na oplevering van de (bouw)plannen, om niet aan de gemeente overgedragen voor onderhoud en beheer.
- 5.2 Bij de inrichting van de openbare ruimte, zal de ontwikkelaar steeds de meest recente versie van het standaard civieltechnisch programma van eisen van de gemeente Waterland in acht nemen.
- 5.3 Conform het standaard civieltechnische programma van eisen verplicht de ontwikkelaar zich tot vergoeding aan de gemeente van de kosten van onderhoud van de openbare ruimte gedurende het eerste jaar na overdracht aan de gemeente. De ontwikkelaar geeft tevens garantie op alle onderdelen van de inrichting van de openbare ruimte voor een termijn van 5 jaar.
- 5.4 Eventuele ingrepen in de openbare ruimte en de infrastructuur buiten het planlocatie, die noodzakelijk zijn als gevolg van het project, zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Vooraf zal in overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente een opname worden gedaan van de omliggende boven- en ondergrondse infrastructuur. De ontwikkelaar is uitsluitend aansprakelijk voor het terugbrengen in de in de opname opgenomen staat. Wel werkt ontwikkelaar mee aan eventueel wensen van de zijde van de gemeente om mogelijke infrastructuur te moderniseren. Uitsluitend de meerkosten van het moderniseren komen voor rekening van de gemeente.
- 5.5 Voor zover van toepassing, wordt voor de aanleg en de inrichting van de openbare ruimte, de verplichting om de bepalingen uit de Europese aanbestedingsrichtlijn te volgen, neergelegd bij de ontwikkelaar, voor zijn rekening en risico.
- 5.6 De gemeente geeft – conform het besluit van de staatssecretaris van 25 januari 2012, nr. BLBK 2012/175M - een schriftelijke verklaring af aan de ontwikkelaar, waaruit blijkt dat de gemeente de openbare ruimte gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden (BCF-verklaring). Dit geeft de ontwikkelaar het recht om de btw op de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte in aftrek te

Datum: 18/7/2017 paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke supermarkt en tijdelijke bierbrouwerij 't Galgeriet

brenge. De gemeente kan terzake van de verkrijging van de openbare ruimte, een beroep doen op de vrijstelling overdrachtsbelasting voor gemeenten.

ARTIKEL 6: PLANNING

- 6.1 De gemeente en de ontwikkelaar beogen de ontwikkeling van de (bouw)plannen te laten plaatsvinden overeenkomstig de projectplanning die als bijlage 3 aan de onderhavige overeenkomst is gehecht. Zij zullen zich naar beste kunnen inspannen om de projectplanning ook daadwerkelijk te halen. De gemeente en de ontwikkelaar houden elkaar op de hoogte van eventuele voorzienbare afwijkingen van de projectplanning en met elkaar overleggen over de eventuele gevolgen daarvan.
- 6.2 Ontwikkelaar stelt binnen een maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een uitvoeringsplanning op hoofdlijnen vast in overleg met de gemeente. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar heeft de verplichting om hun werkzaamheden overeenkomstig die planning te verrichten, zulks behoudens eventuele publiekrechtelijke belemmeringen.
- 6.3 Wanneer voor de gemeente of de ontwikkelaar duidelijk is of redelijkerwijs duidelijk kan zijn dat een bepaalde activiteit in afwijking van de hiervoor bedoelde planning zal worden afgerond, meldt de partij die het betreft zulks onverwijld schriftelijk aan de andere partij.
- 6.4 De gemeente dient vooraf schriftelijk in te stemmen met in de planning genoemde plannen/bijlagen, zoals daar onder meer kunnen zijn: milieukundige onderzoeken met eventuele saneringsplannen, afwikkeling bouwverkeer, bouwplaatsinrichting, eventuele tijdelijke voorzieningen openbare ruimte, veiligheid, geluidsnormen en -oplossingen, parkeren.

ARTIKEL 7: KOSTENVERHAAL

- 7.1 De ontwikkelaar heeft de gemeente een bijdrage in de gemeentelijke projectkosten betaalt van in totaal eenhonderd vijftigduizend euro (€ 125.000,00), waarvoor kwijting bij deze. Hierin zijn opgenomen de kosten voor de stedenbouwkundige visie, projectleiding, de opstelling van de planologische maatregel inclusief daarvoor benodigd onderzoek, planologische procedures, afhandeling van bezwaren en zienswijzen tegen de planologische maatregel/omgevingsvergunning en civieltechnisch toezicht op de inrichting van de openbare ruimte.
- 7.2 De kosten, die voortvloeien uit de nakoming van voorschriften casu quo voorwaarden, gesteld door de gemeentelijke en/of andere bestuursorganen in het kader van de ten behoeve van de realisatie van de beoogde werken verleende publiekrechtelijke medewerking/toestemming/onthefing, komen voor rekening van de ontwikkelaar. Datzelfde geldt voor voorschriften casu quo voorwaarden, verbonden aan door particulieren – ten behoeve van de realisatie van de beoogde werken – verleende privaatrechtelijke medewerking/toestemming.
- 7.3 Indien van toepassing, zijn/worden eventuele noodzakelijke bijdragen aan het gemeentelijke watercompensatiefonds, apart door de ontwikkelaar voldaan op basis van de daarbij geldende eenheidsprijzen.
- 7.4 Eventuele toewijsbare aanspraken op vergoeding van schade op grond van artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening, zijn volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

ARTIKEL 8: SCHADE

- 8.1 Ontwikkelaar verklaart hierbij geen vordering(en) tot schadevergoeding in te dienen bij de gemeente, indien door toedoen van derden de omgevingsvergunning voor de (bouw)plannen niet wordt verleend, dan wel door enige rechterlijke instantie geschorst of vernietigd wordt.
- 8.2 Ontwikkelaar is aansprakelijk voor de schade, van welke aard of oorzaak ook, welke ontstaat bij de uitvoering van de (bouw)plannen aan de aangrenzende infrastructuur. De kosten voor het herstel van de ontstane schade komen voor rekening van de ontwikkelaar. Schade die de gemeente lijdt omdat aanvullende maatregelen nodig zijn, is voor rekening van ontwikkelaar.
- 8.3 Ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken tot schade met betrekking tot belendende percelen en derden en ook voor mogelijke schade die de gemeente lijdt omdat zich een calamiteit en of onvoorzienbare omstandigheid voordoet.

Datum: 18/7/2017

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

ARTIKEL 9: DUUR VAN DE OVEREENKOMST/ONTBINDENDE VOORWAARDEN

- 9.1 Deze samenwerkingsovereenkomst wordt aangegaan voor de periode benodigd voor de ontwikkeling en realisatie van de (bouw)plannen en zij duurt voort, casu quo blijft in stand totdat partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst hebben voldaan, tenzij daarvan in deze overeenkomst op enigerlei wijze van is afgeweken.
- 9.2 Indien er niet binnen twaalf maanden na indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning een omgevingsvergunning wordt verleend is de ontwikkelaar gerechtigd de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen.
- 9.3 Indien een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot verlening van een omgevingsvergunning door de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt geschorst voor een termijn langer dan drie maanden, dan wel op grond van enige andere rechterlijke uitspraak er gedurende en zodanige termijn geen gebruik gemaakt kan worden van de verleende omgevingsvergunning, is de ontwikkelaar gerechtigd de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen.
- 9.4 In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van enige bepaling in dit artikel zullen partijen vanaf het moment van ontbinding elk de eigen kosten dragen. Een mogelijk kostenverhaal dat betrekking heeft op kosten gemaakt voor het moment van ontbinding vindt slechts plaats in geval van eventuele (aantoonbare) nalatigheid van één der partijen.

ARTIKEL 10: GESCHILLENREGELING

- 10.1 De partij die meent dat een geschil bestaat, meldt dit onverwijld schriftelijk aan de andere partij.
- 10.2 Partijen treden dan ter zake in overleg en spannen zich in om te komen tot een minnelijke oplossing van het betreffende geschil.
- 10.3 Indien partijen er niet in slagen om binnen vier weken – of zoveel eerder of later als zij gezamenlijk afspreken – tot een oplossing in der minne komen, zal het geschil op vordering van de daartoe meest gereede partij ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.
- 10.4 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van elk van de partijen in spoedeisende gevallen het betreffende geschil voor te leggen aan de voorzieningenrechter. Datzelfde geldt voor (het vragen van verlof voor) het treffen van maatregelen ter bewaring van het recht.

ARTIKEL 11: ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

Indien zich onvoorziene omstandigheden casu quo gewijzigde omstandigheden voordoen, zoals bijvoorbeeld bij wijziging van publiekrechtelijke regelingen die gevolgen hebben voor de rechtsverhouding van partijen, het niet verkrijgen van de noodzakelijke medewerking van andere overheids- en/of bestuursorganen, vertragingen in planologische procedures, het anderszins niet (tijdig) afkomen van de benodigde publiekrechtelijke medewerking/toestemming en/of andere gebleken belemmeringen voor de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst, zodanig dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de samenwerkingsovereenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de samenwerkingsovereenkomst niet meer kan nakomen, zullen partijen trachten door middel van heronderhandelingen tot nieuwe afspraken te komen over voortzetting van de contractuele relatie, dan wel beëindiging daarvan, en de gevolgen hiervan. Partijen nemen daartoe een inspanningsverplichting op zich.

ARTIKEL 12: ONVERBINDEND VERKLARING/NIETIGHEID

Wanneer op enig moment bepalingen uit deze samenwerkingsovereenkomst in strijd mochten blijken te zijn met (nieuwe) wet- en regelgeving – waaronder bijvoorbeeld de Wro – ten gevolge waarvan deze bepalingen onverbindend casu quo nietig zouden zijn, zullen partijen trachten deze bepalingen zodanig aan te passen teneinde het doel dat met deze bepalingen werd beoogd zoveel mogelijk te bereiken. Indien een van deze artikelen onverbindend wordt verklaard blijft deze samenwerkingsovereenkomst voor de overige bepalingen zoveel mogelijk in stand; partijen zullen alsdan nader overleg voeren conform artikel 11.

Datum: 18/7/2017

paraaf gemeente:



paraaf ontwikkelaar:



ARTIKEL 13: WANPRESTATIE/FAILLISSEMENT

- 13.1 Ingeval een der partijen tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze samenwerkingsovereenkomst en nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld (waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gesteld) in verzuim geraakt en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd, na het verstrijken van de door haar geboden redelijke termijn voor nakoming, om deze samenwerkingsovereenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden. Dit laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze samenwerkingsovereenkomst te vorderen.
- 13.2 De gemeente kan deze samenwerkingsovereenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist tussentijds beëindigen, wanneer:
- a. door de ontwikkelaar surséance van betaling wordt aangevraagd of aan de ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend;
 - b. voor of door de ontwikkelaar faillissement wordt aangevraagd of verleend;
 - c. er sprake is van liquidatie of staking van de activiteiten van de ontwikkelaar.
- 13.3 Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schade en interesten.

ARTIKEL 14: OVERDRACHT VAN RECHTEN

- 14.1 De ontwikkelaar/grondeigenaar is verplicht de gemeente vooraf schriftelijk in kennis te stellen van een mogelijke eigendomsoverdracht, zowel juridisch als economisch, van (delen van) percelen grond/water onderdeel uitmakend van de planlocatie.
- 14.2 De ontwikkelaar/grondeigenaar is verplicht bij de mededeling als bedoeld in het eerste lid, toestemming te vragen aan de gemeente voor de overdracht van zijn rechten en verplichtingen uit deze samenwerkingsovereenkomst. Zonder toestemming van de gemeente kunnen de rechten en verplichtingen uit deze samenwerkingsovereenkomst niet (gedeeltelijk) worden overgedragen.
- 14.3 De gemeente kan aan een eventuele toestemming als bedoeld in het tweede lid voorwaarden verbinden.
- 14.4 Bij niet nakoming van het bepaalde in dit artikel is de ontwikkelaar/grondeigenaar aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), onverminderd het recht van de gemeente om schadevergoeding te eisen.

ARTIKEL 15: VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Ter voorkoming van geschillen (onder meer inzake de verschuldigdheid van de ontwikkelaar van de in deze samenwerkingsovereenkomst opgenomen exploitatiebijdrage en de overige in deze samenwerkingsovereenkomst genoemde kosten) verklaren partijen dat zij deze samenwerkingsovereenkomst beschouwen als een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 16: GENERIEKE BEPALINGEN

- 16.1 Op deze samenwerkingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2 Ingeval de ontwikkelaar uit twee of meer partijen bestaat geldt dat:
- a. de betreffende partijen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze samenwerkingsovereenkomst voortvloeiende rechten kunnen uitoefenen;
 - b. alle partijen hoofdelijk verbonden zijn voor de nakoming van de uit deze samenwerkingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- 16.3 Op de in deze samenwerkingsovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 16.4 De in deze samenwerkingsovereenkomst aangeduide bijlage(n) maken onlosmakelijk deel uit van deze samenwerkingsovereenkomst. In geval van strijdigheid tussen de genoemde bijlage(n) en het

Datum: 18/7/2017 paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

- bepaalde in deze samenwerkingsovereenkomst prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk is bepaald dat de bijlage prevaleert.
- 16.5 De in deze samenwerkingsovereenkomst voor de gemeente opgenomen inspanningsverplichtingen worden uitgevoerd met inachtneming van haar publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden. Uitvoering van deze publieke taken door de gemeente kan niet leiden tot een toerekenbaar tekortschieten als genoemd in artikel 4.2 van deze samenwerkingsovereenkomst.
- 16.6 Indien ingevolge deze samenwerkingsovereenkomst de medewerking, goedkeuring, instemming etc. van de gemeente is vereist, dan wordt daarmee de medewerking, goedkeuring, instemming etc. van het college van burgemeester en wethouders bedoeld, tenzij uit de betreffende bepalingen van deze overeenkomst, de wet of anderszins blijkt dat bedoelde medewerking, goedkeuring, instemming etc. door de gemeenteraad moet worden verleend.
- 16.7 Wijzigingen op deze samenwerkingsovereenkomst geschieden uitsluitend schriftelijk en met instemming en rechtsgeldige ondertekening van beide partijen.

ARTIKEL 17: BIJLAGEN

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en worden hiertoe mede door partijen geparafeerd:

BIJLAGE 1: TEKENING PLANLOCATIE
BIJLAGE 2: TEKENING LOCATIE BRUG
BIJLAGE 3: PROJECTPLANNING

ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND

GEMEENTE

ONTWIKKELAAR/
GRONDEIGENAAR 1 EN 2

mr. J.J. van der Hoeven

J.C. Heeremans

Datum: 18/7/2017

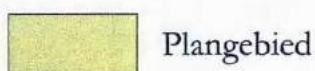
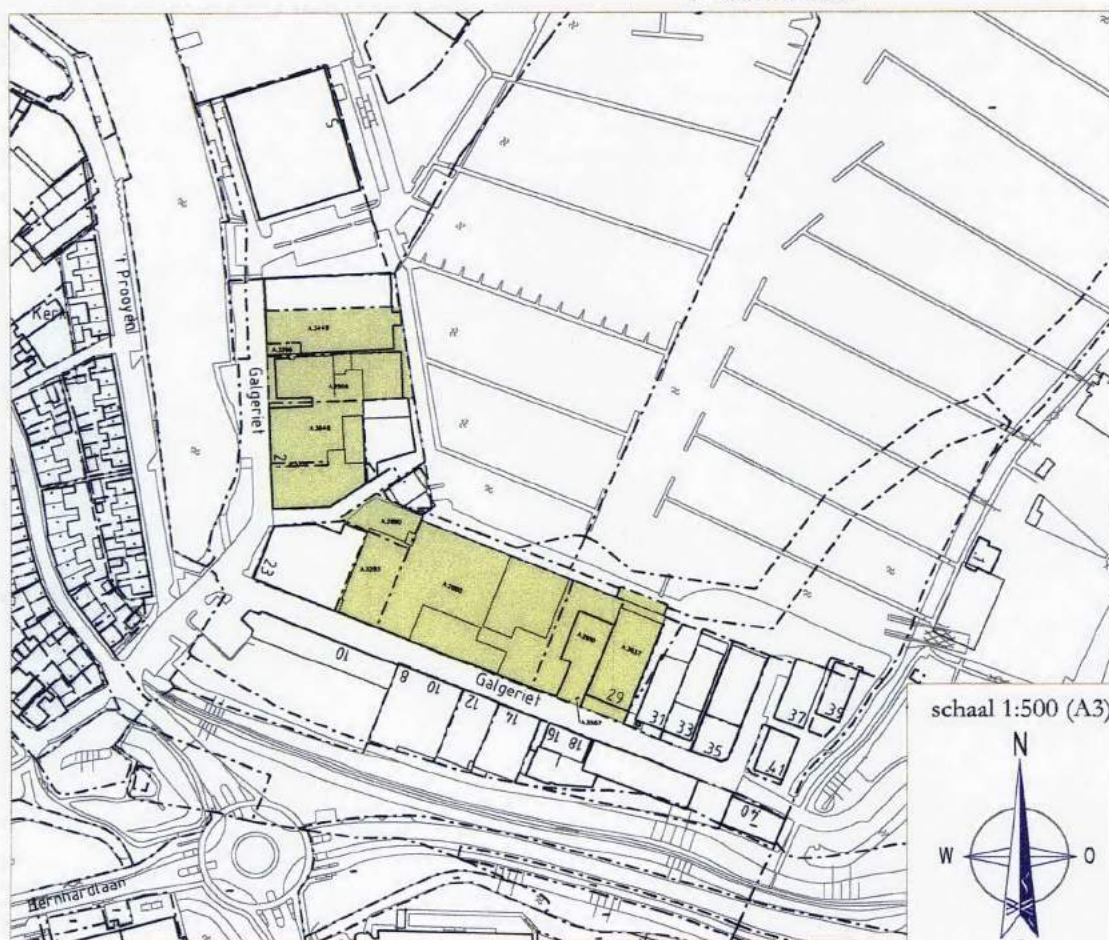
paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

PLANGEBIED : ONTWIKKELING GALGERIET 2017

Situatie: Omgeving Galgeriet te Monnickendam

Kadastraal bekend:	Monnickendam - sectie A - nr. 2800 - oppervlakte = 2953 m ²
	Monnickendam - sectie A - nr. 2890 - oppervlakte = 370 m ²
	Monnickendam - sectie A - nr. 2906 - oppervlakte = 1048 m ²
	Monnickendam - sectie A - nr. 2910 - oppervlakte = 957 m ²
	Monnickendam - sectie A - nr. 3293 - oppervlakte = 607 m ²
	Monnickendam - sectie A - nr. 3296 - oppervlakte = 73 m ²
	Monnickendam - sectie A - nr. 3352 - oppervlakte = 33 m ²
	Monnickendam - sectie A - nr. 3449 - oppervlakte = 914 m ²
	Monnickendam - sectie A - nr. 3557 - oppervlakte = 12 m ²
	Monnickendam - sectie A - nr. 3637 - oppervlakte = 968 m ²
	Monnickendam - sectie A - nr. 3649 - oppervlakte = 1460 m ²
	<u>totaal 9395 m²</u>



(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT

[Handtekening]

PLANGEBIED : ONTWIKKELING GALGERIET 2017

Situatie: Omgeving Galgeriet te Monnickendam

Kadastraal bekend: Monnickendam - sectie A - nr. 3407 - gedeeltelijk oppervlakte = 208 m2
 Monnickendam - sectie A - nr. 3861 - gedeeltelijk oppervlakte = 2753 m2
 Monnickendam - sectie A - nr. 3221 - gedeeltelijk oppervlakte = 1048 m2
 Monnickendam - sectie A - nr. 3199 - gedeeltelijk oppervlakte = 115 m2
 totaal 4124 m2



 Plangebied brug

(Volgt ondertekening)

schaal 1:500 (A3)



VOOR AFSCHRIFT

Voorlopige planning Monnickendam voor tijdelijke brouwerij en tijdelijke supermarkt

Werkzaamheden	Q2-2017	Q3-2017	Q4-2017	Q1-2018	Q2-2018	Q3-2018
Hoofddonderdelen						
Indiening omgevingsvergunning 1 mei 2017						
Bezwaartermijn plus voorbereidingen						
Start sloop DIMO + GRAVO						
Start bouw tijdelijke supermarkt + tijdelijke Bierderij						
Oplevering						
Start bouw openbare ruimte						
Oplevering openbare ruimte						

Handwritten signature

	Start	Duur	2017												2018									
			week 44 30-okt	week 45 6-nov	week 46 13-nov	week 47 20-nov	week 48 27-nov	week 49 4-dec	week 50 11-dec	week 51 18-dec	week 52 25-dec	wk. 1 1-jan	wk. 2 8-jan	wk. 3 15-jan	wk. 4 22-jan	wk. 5 29-jan	wk. 6 5-feb	wk. 7 12-feb	wk. 8 19-feb	wk. 9 26-feb	wk. 10 5-mrt			
Onderdeel																								
Stedebouwkundig plan																								
- Stedebouwkundige verkenning																								
- VO modellen																								
- Vaststellen stedebouwkundige modellen College B&W tbv stadsdebat																								
- Debat stedebouwkundige modellen																								
- DO model																								
- Vaststellen stedebouwkundig model College B&W																								
- Vaststellen stedebouwkundig plan Raad																								
Beeldkwaliteitsplan																								
- Voorlopig ontwerp BKP																								
- Vaststellen BKP in College B&W tbv stadsdebat																								
- Debat BKP																								
- DO model																								
- Vaststellen BKP in College B&W																								
- Vaststellen BKP in raad																								
Grondexploitatie																								
- Opstellen GREX																								
- Vaststellen GREX																								
Samenwerkingsovereenkomst Gemeente - Hoorne - BPD																								
- Ondertekening partijen																								
Realisatieovereenkomst Gemeente - Hoorne - BPD																								
- Opstellen concepten ROK																								
- Vaststellen en ondertekenen ROK																								
Communicatie																								
- Maandelijkse nieuwsbrief																								

Handwritten signature and initials



Handwritten signature and initials.

Galgeriet

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

COLLEGE: 26 SEPTEMBER 2017



D. van

VISIE

UITGANGSPUNTEN

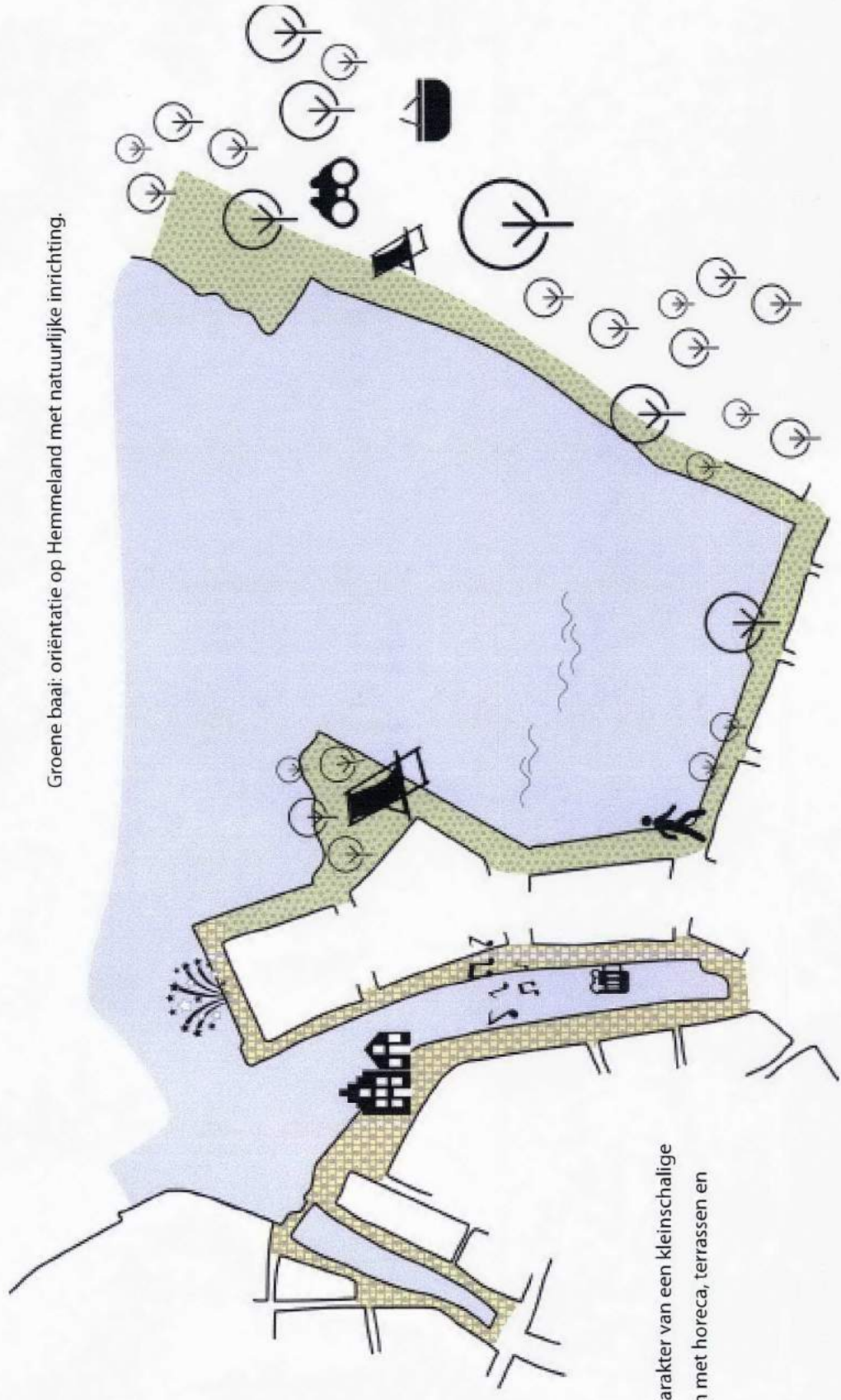
VARIANTEN

LAADVERMOGEN

VISIE

VISIE | BINNENHAVEN / BUITENHAVEN - KADE

Galgeriet is onderdeel van de binnenstad, maar met een extra landschappelijke kwaliteit. Twee belevingswerelden komen bij elkaar in het plangebied: de intieme besloten wereld van de binnenstad en de weidse open ruimte van het water en Hemmeland. Dit komt onder andere tot uitdrukking in vormgeving van de kades, waardoor verschillende woonkwaliteiten ontstaan.



Groene baai: oriëntatie op Hemmeland met natuurlijke inrichting.

Stadskade: karakter van een kleinschalige binnenhaven met horeca, terrassen en activiteiten.

VISIE | BINNENHAVEN / BUITENHAVEN - KADE

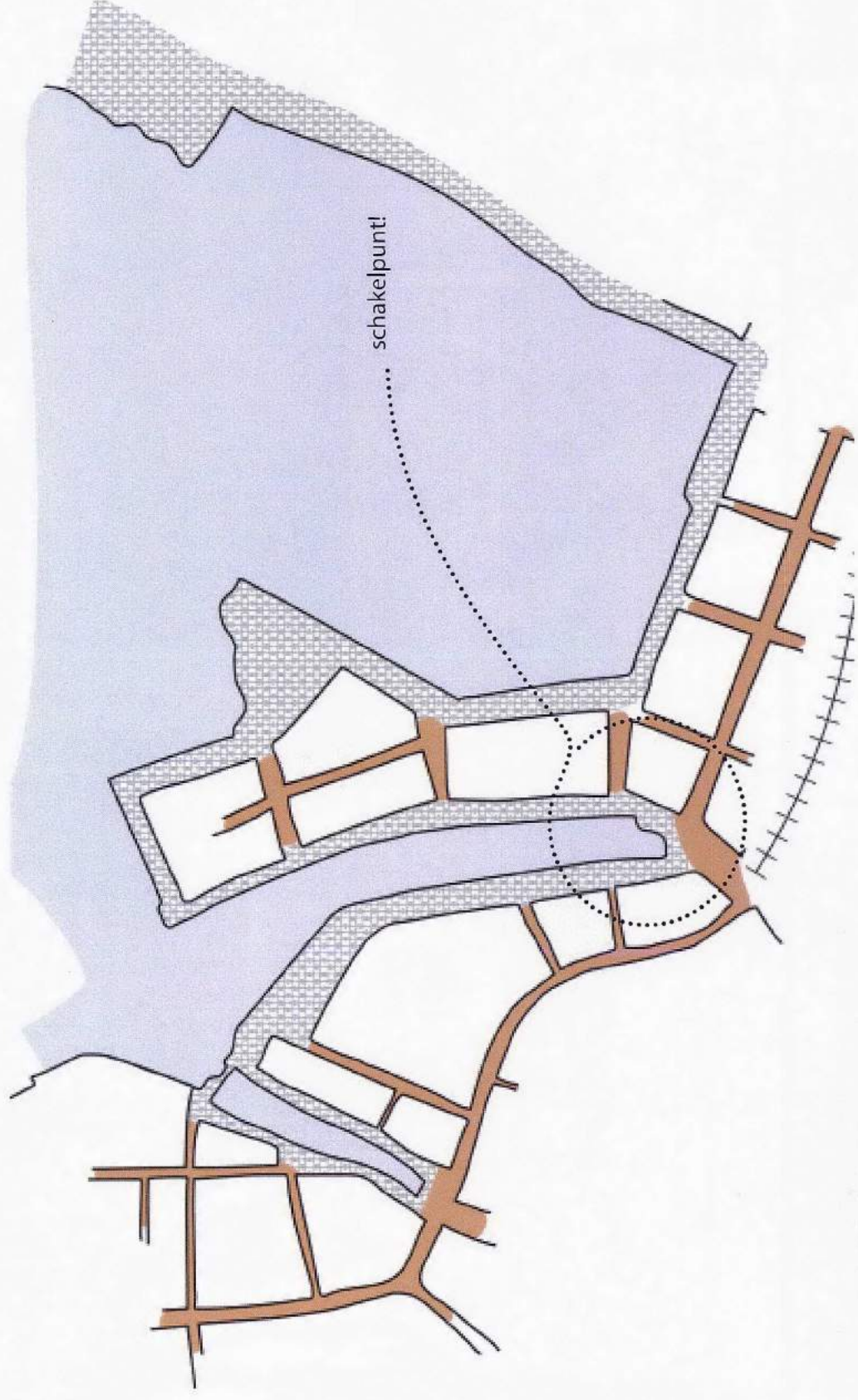
Stadskade

Groene baai



VISIE | STEGEN STRAATJES EN PLEKKEN

Op Galgeriet worden de kleinschalige, historische kwaliteiten van het oude stadscentrum doorgezet met een structuur van stegen, straten en pleintjes. Het Prooyen vormt een schakelpunt, waarin de oude en nieuwe stad met elkaar verbonden worden.

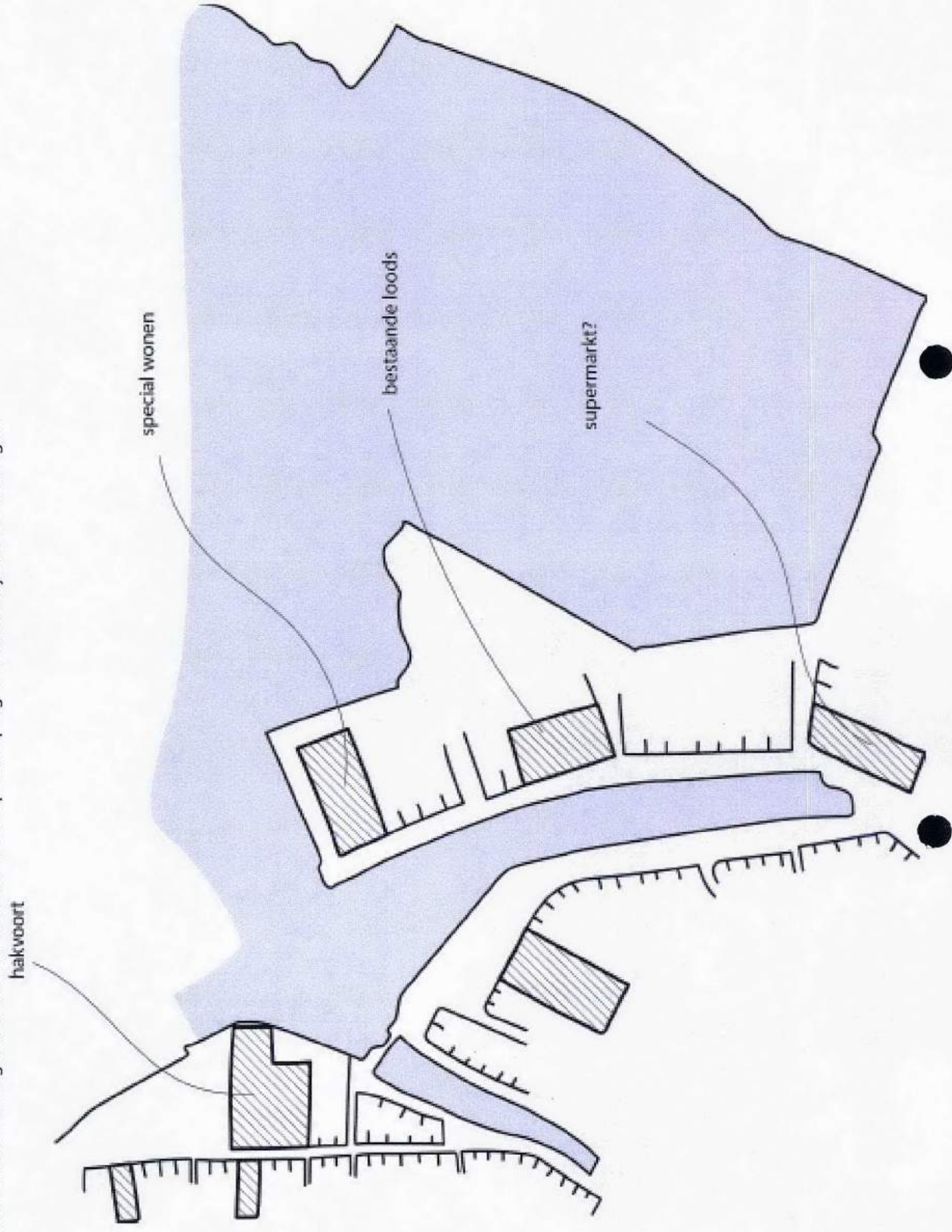


• • • VISIE | STEGEN STRAATJES EN PLEKKEN

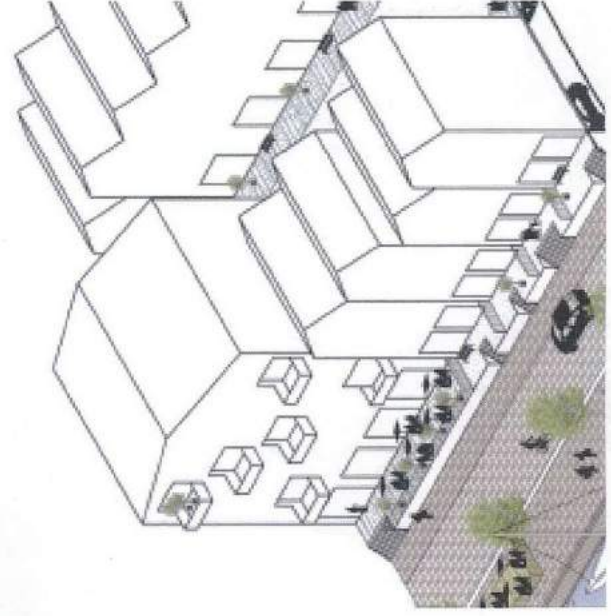


VISIE | GROOT & KLEIN NAAST ELKAAR

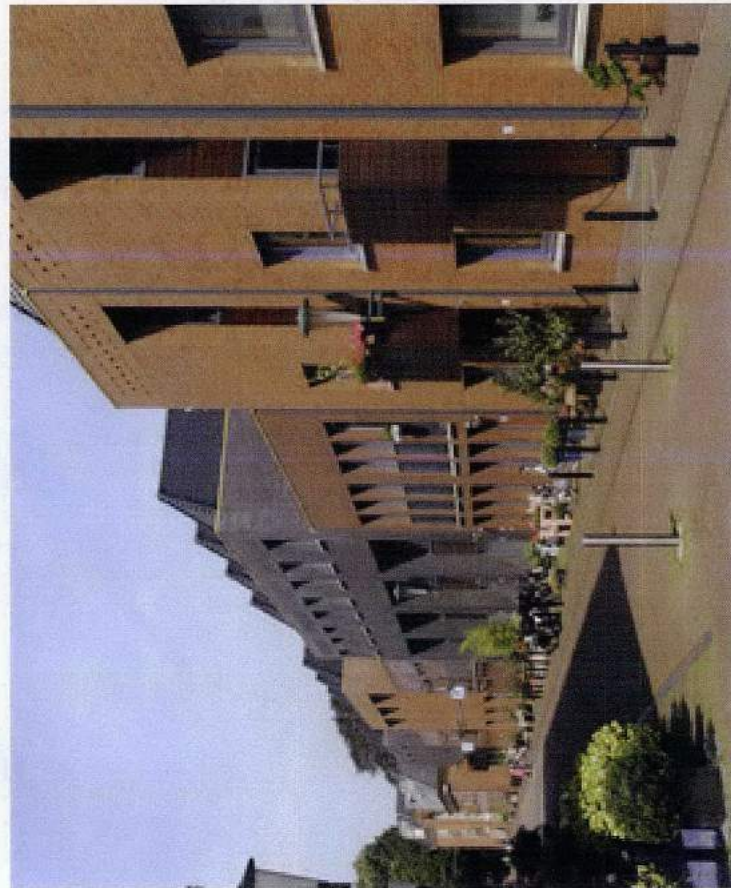
Kenmerkend voor de oude stad Monnickendam is kleinschalige bebouwing, waar op onverwachte momenten grote loodsen en schuren opduiken. Een karakteristiek die in de nieuwe plannen tot uitdrukking komt. Er ontstaan kansen voor speciale programma's en bijzondere woningen.



VISIE | GROOT & KLEIN NAAST ELKAAR

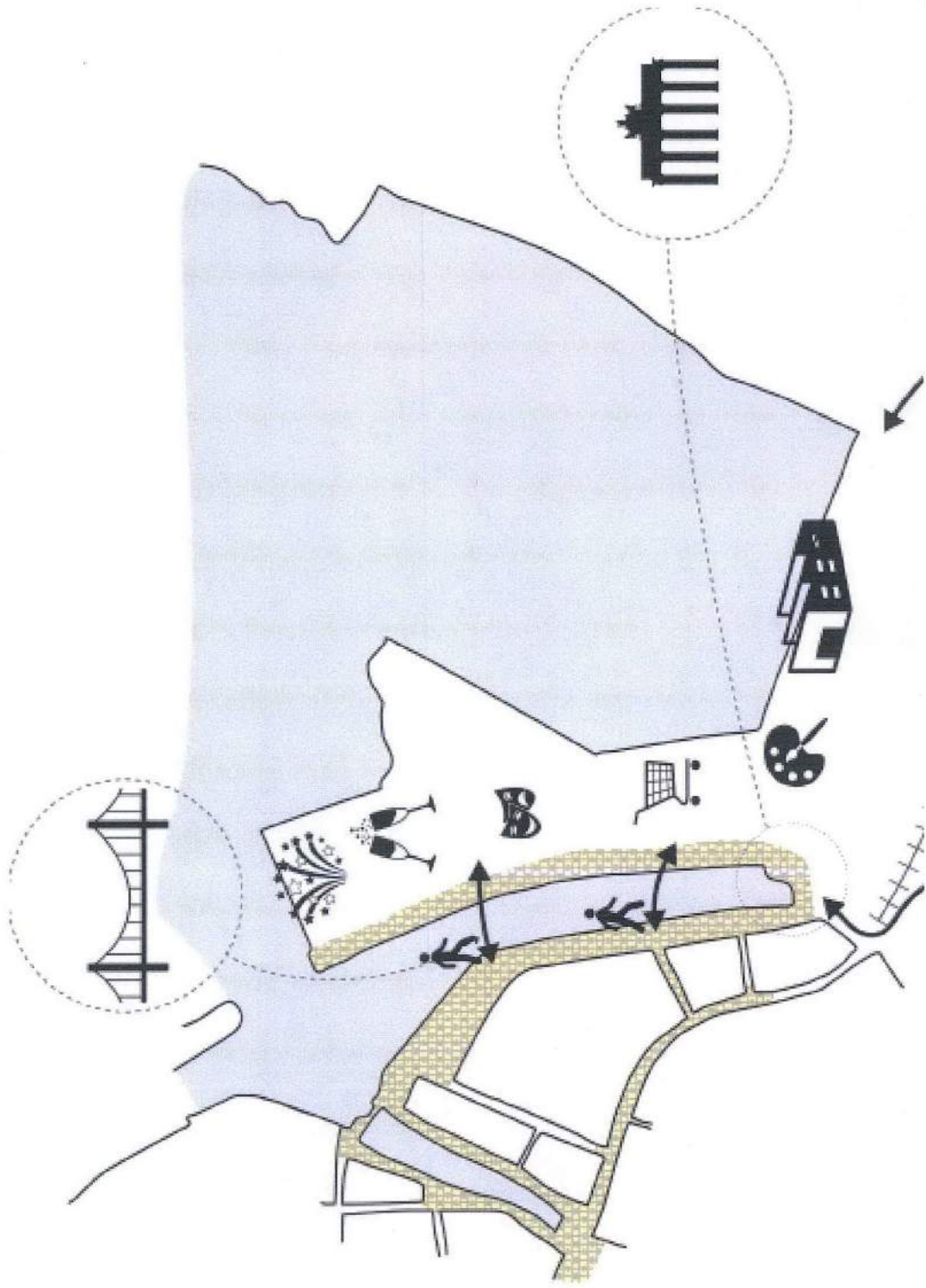


VISIE | GROOT & KLEIN NAAST ELKAAR



VISIE | RUIMTE VOOR COMPLEMENTAIR PROGRAMMA

Op Galgeriet wordt niet alleen gewoond. De nautische activiteiten brengen leven in de brouwerij. Aanvullende functies zoals horeca, evenementen en supermarkt zorgen ervoor dat het een levendig gebied wordt.



VISIE | PROGRAMMA VERSTERKT DE BINNENSTAD



VISIE | 'VERBREIDING' VAN DE HAVEN

Van drijvende camping naar nautisch kwartier.



UITGANGSPUNTEN

PLANGEBIED CA 9,2HA

Mogelijkheid 1 (+7700m2)
Aanwinning op de kop vergroot de
plek met het beste uitzicht en hoogste
woonkwaliteit.

2.2 HA

500 ligplaatsen

650 ligplaatsen

3.1 HA

3.9 HA

BUITENDIJKS BOUWEN

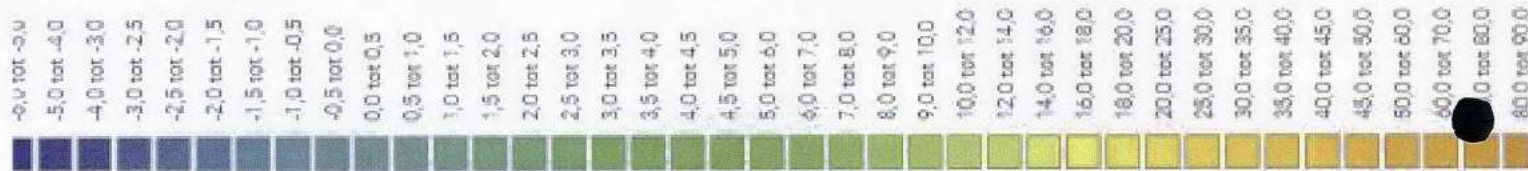
• - 0,40M - 0,40M NAP (GOUWZEE)

• 0,70M NAP (MAAIVELD)

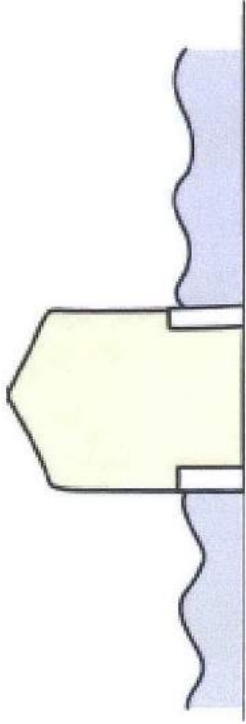
• 2,3M NAP (ZUIDEINDE)

• 3,2 NAP (DIJK)

• 2,2 NAP (TOEGANGSWEG)



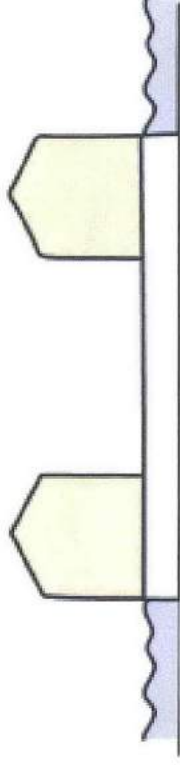
• BUITENDIJKS BOUWEN | PAND-BLOK-GEBIED



PANDSGEWIJS

+ Flexibel

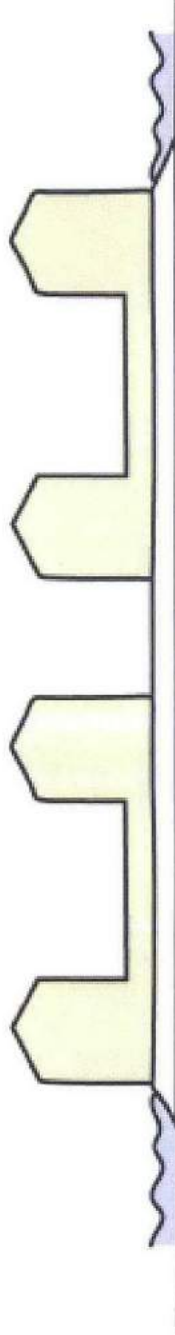
- Vereist afstemming en continue voorlichting en communicatie



BLOKSGEWIJS

+ Flexibel

- Veel hoogteverschillen binnen het plangebied

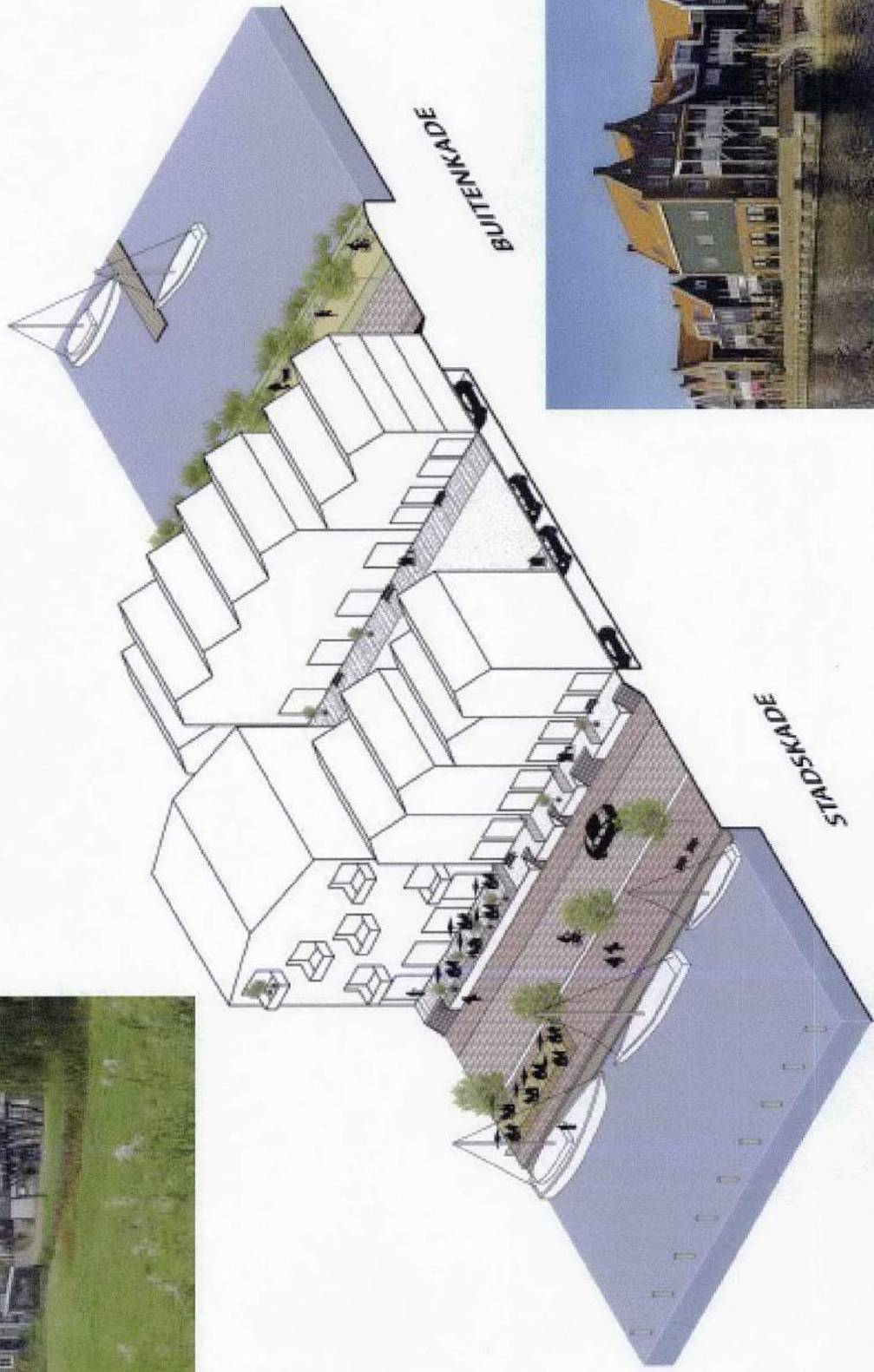


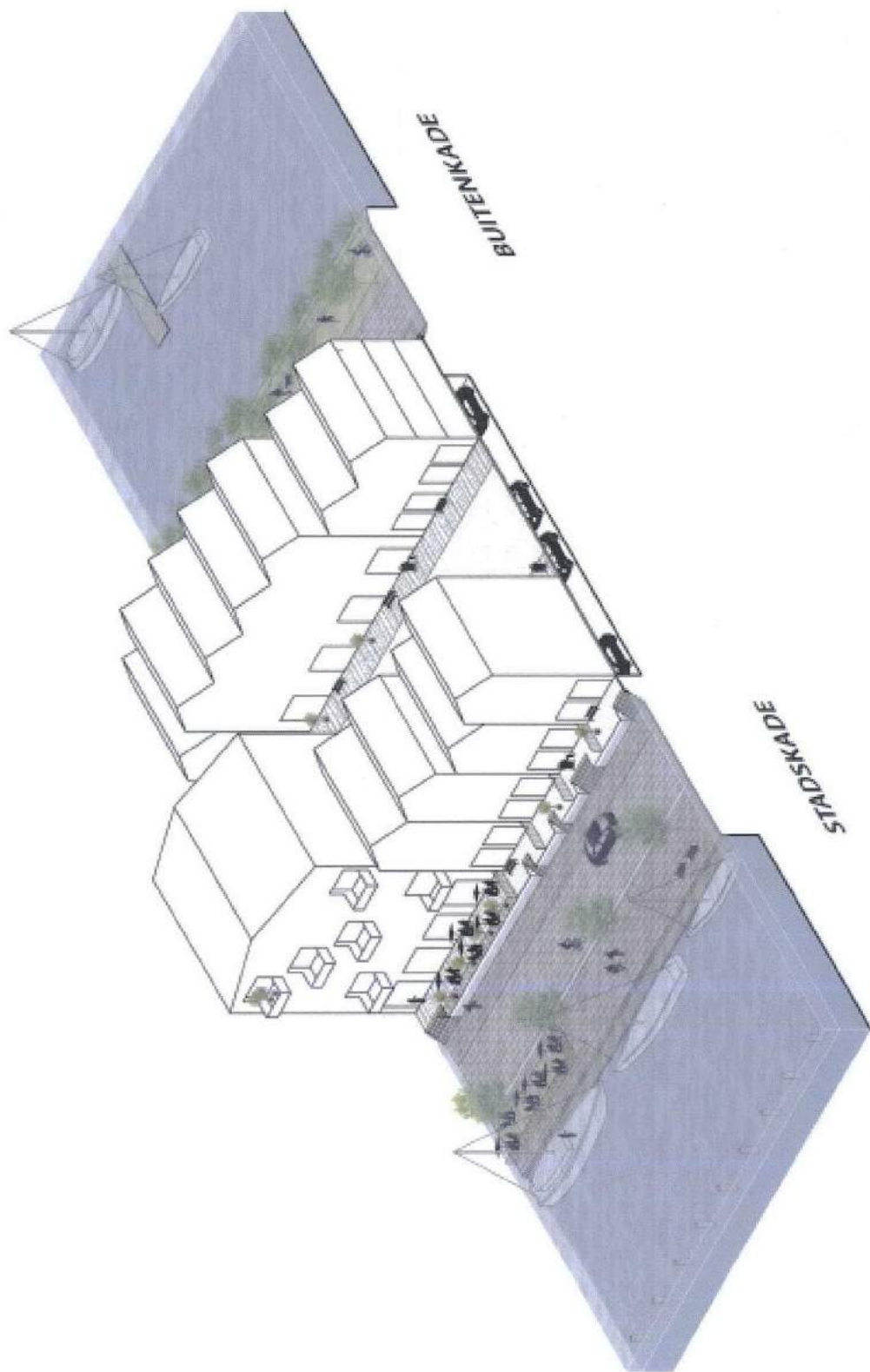
(DEEL)GEBIEDSGEWIJS

+ Efficiënt en goed te ontwerpen

- Grote ontwikkelvlakken, voorinvesteringen

BUITENDIJKS BOUWEN | WERFWONINGEN 1.35M BOVEN KADE





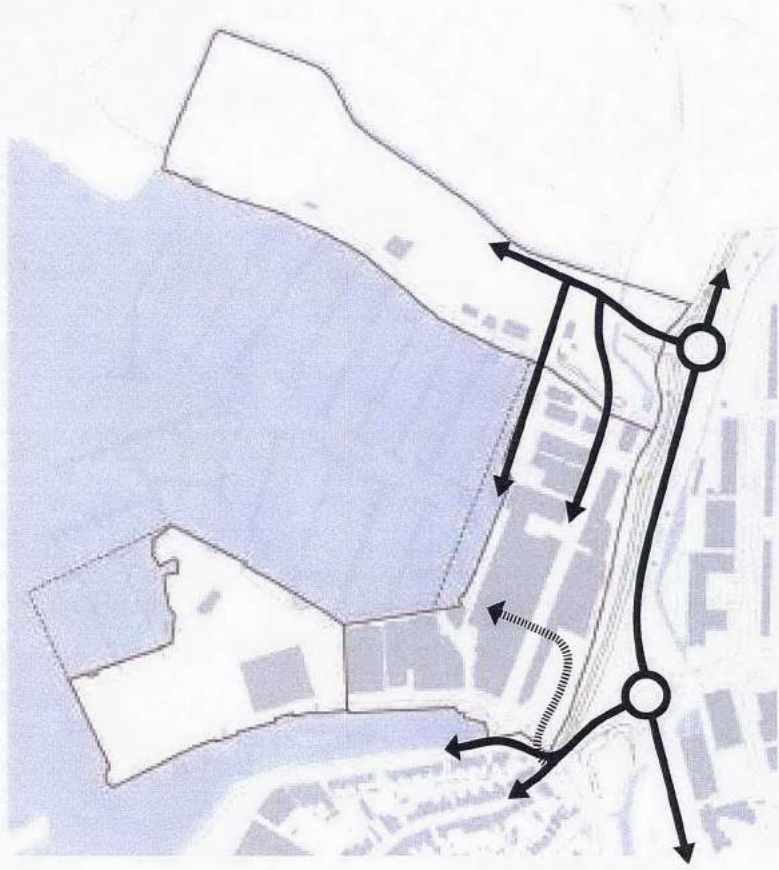
UITGANGSPUNTEN | VERKEER

Ambitie: kop van de haven vormt het schakelpunt tussen oude stad en nieuwe stad. Dit vraagt om een autoluwe omgeving. Er zijn twee mogelijkheden om dit te bereiken.

V1

Intensiveren ontsluiting Hemmeland

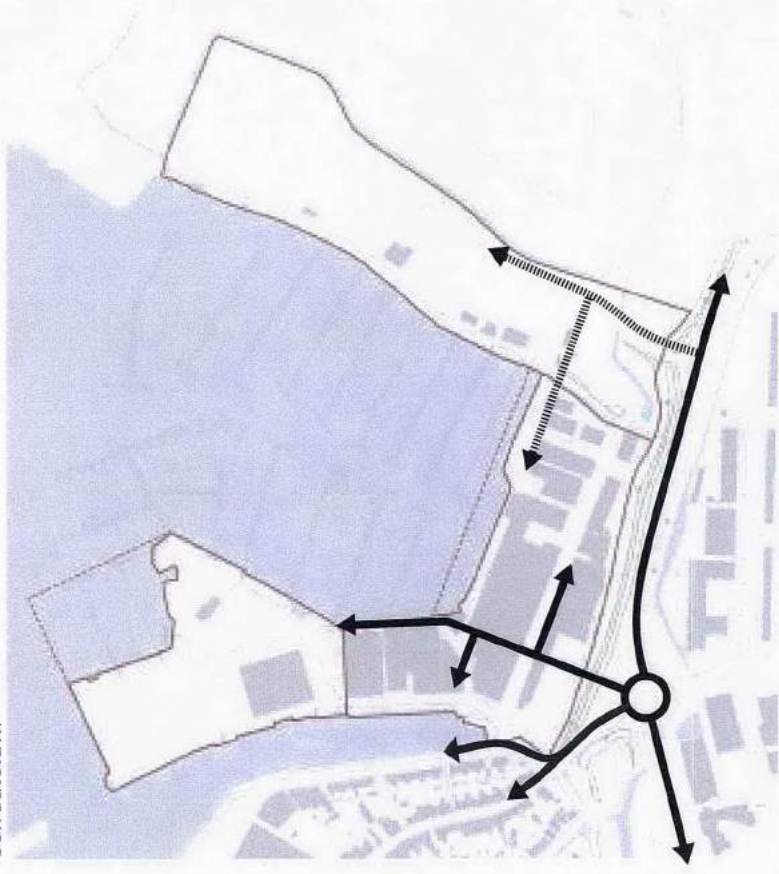
Hierdoor kan het verkeer via de westzijde worden afgewikkeld.



V2

Nieuwe gebiedsontsluiting over/door dijk

De ontsluiting via Hemmeland wordt niet geïntensiveerd. Onderzoekspunt is overbrugging van het hoogteverschil van de dijk. Doorbraak? Zuideinde wordt ook autoluw.



UITGANGSPUNTEN | SAMENVOEGING VAN DE HAVEN



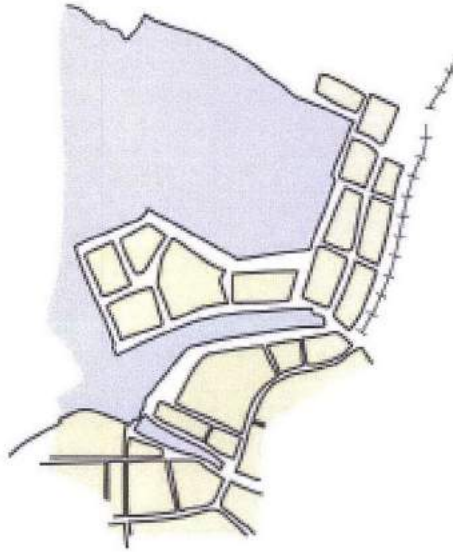
VARIANTEN

VARIANTEN | DRIE STEDENBOUWKUNDIGE MODELLEN

V1

Straten, stegen & kades

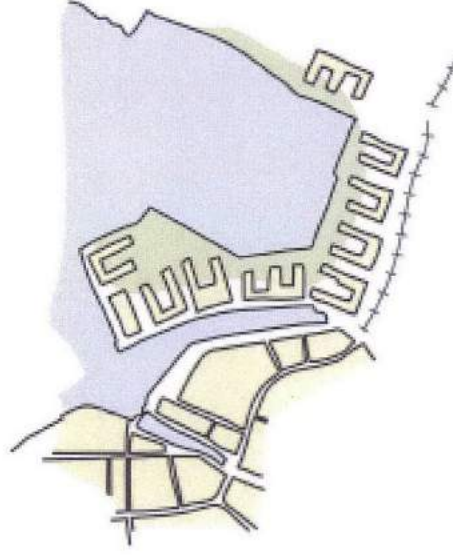
Voortbouwen op de structuur van de historische binnenstad doormiddel van een traditioneel stedenbouwkundig plan.



V2

Hoven naar het water

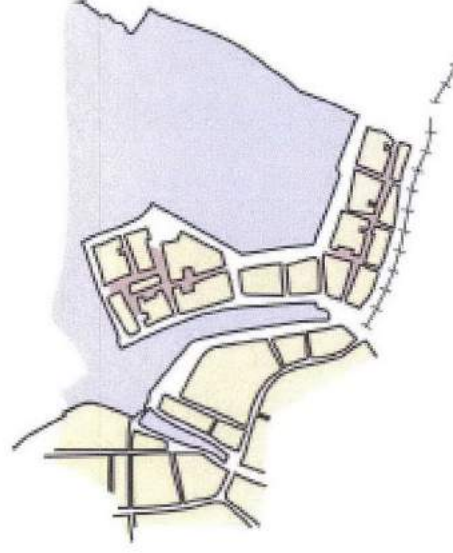
Twee kwaliteiten verenigen zich in het plangebied: binnenstad en groene baai met weids uitzicht. Het stedenbouwkundig plan maak optimaal gebruik van zicht op het water.



V3

Binnenwerven

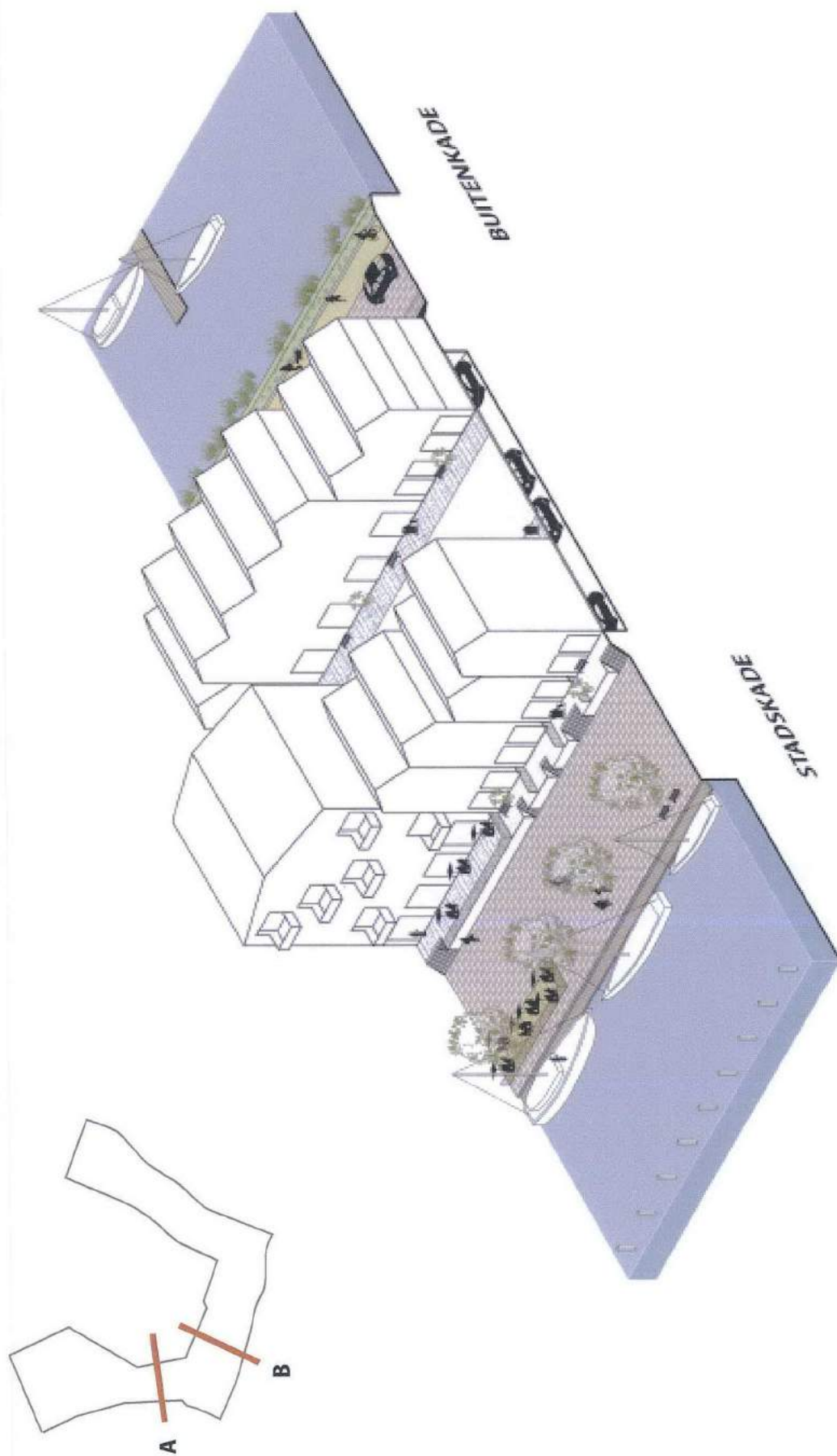
Een hedendaagse interpretatie van de kwaliteit van de binnenstad: kleinschaligheid en intieme stedelijke ruimte. Middels een interne structuur van binnenwerven vormt deze belevingswereld een extra toevoeging aan het plan.



VARIANTEN | 1 - STRATEN, STEGEN & KADES

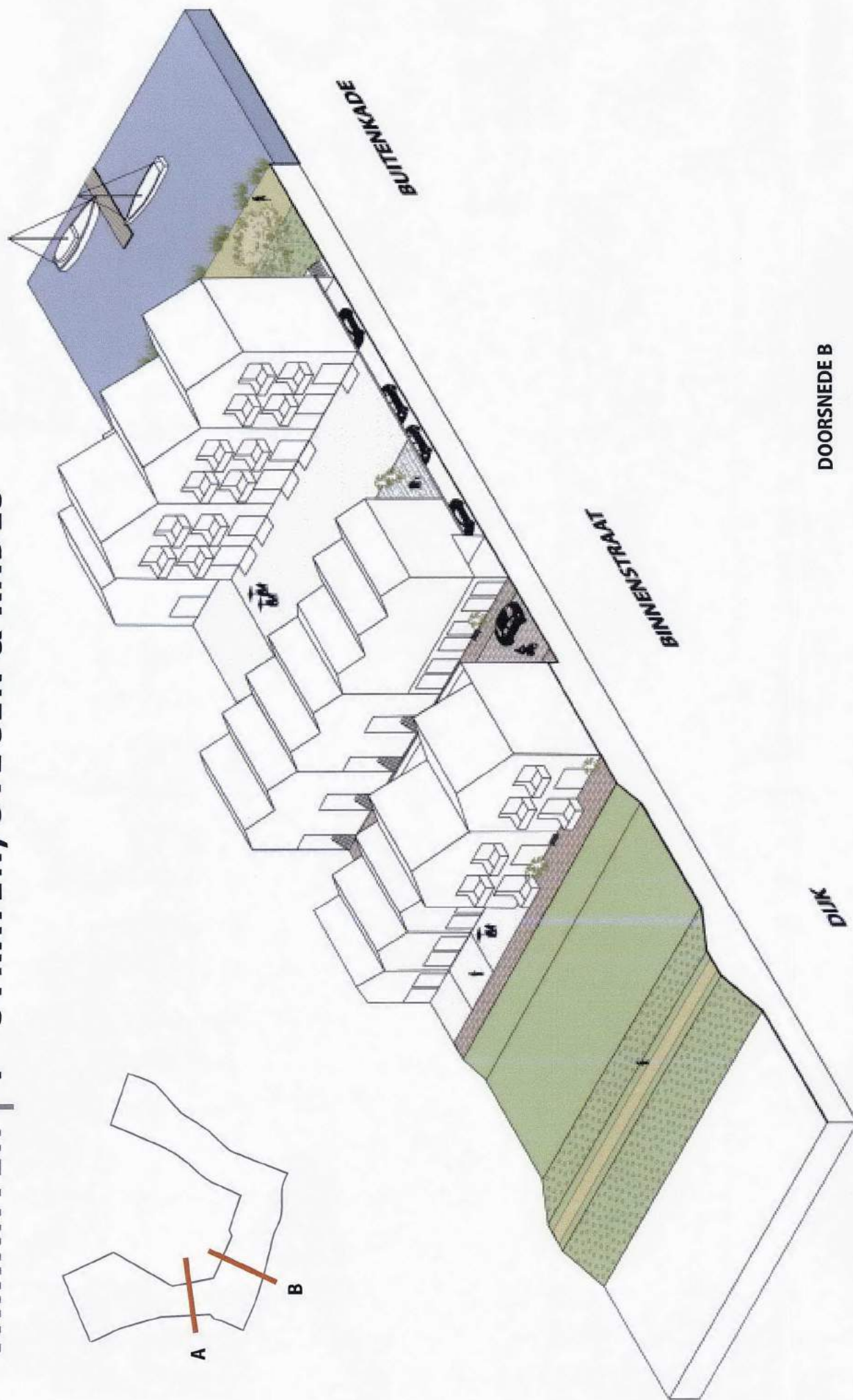


VARIANTEN | 1 - STRATEN, STEGEN & KADES



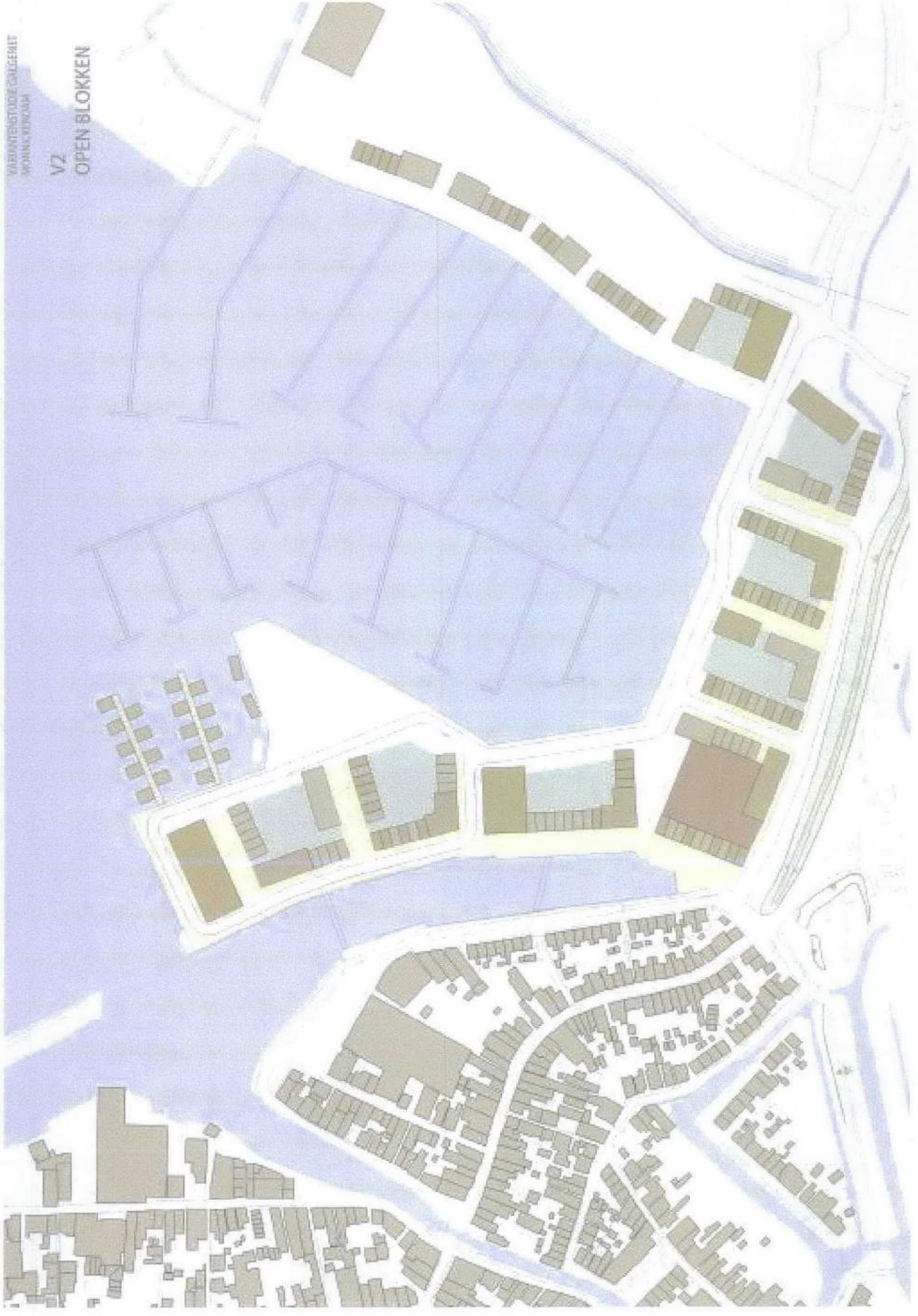
DOORSNEDE A

VARIANTEN | 1 - STRATEN, STEGEN & KADES



DOORSNEDE B

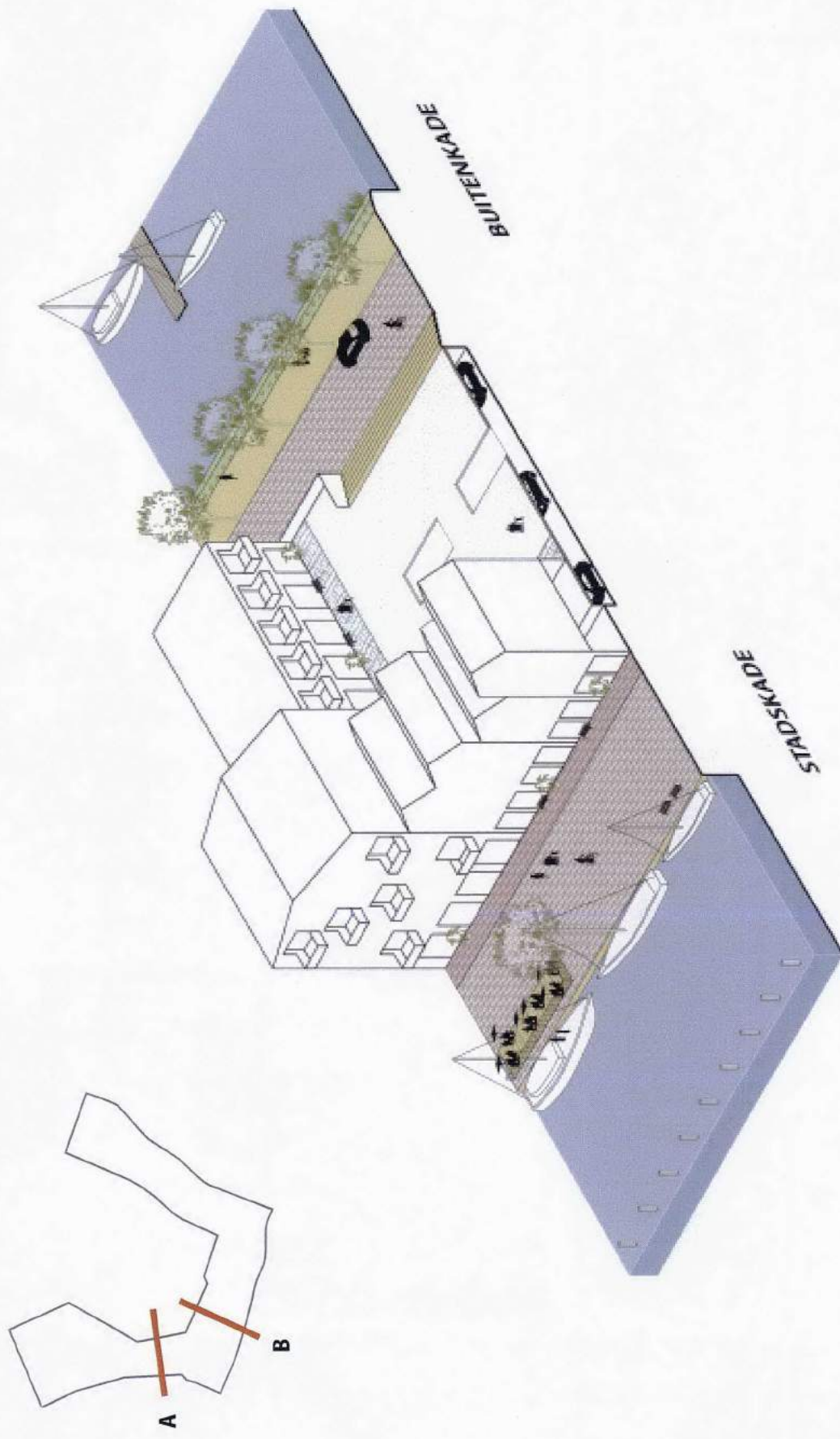
VARIANTEN | 2 - HOVEN NAAR HET WATER



VARIANTENSTUDE GALLERY
WOONKONTOOR

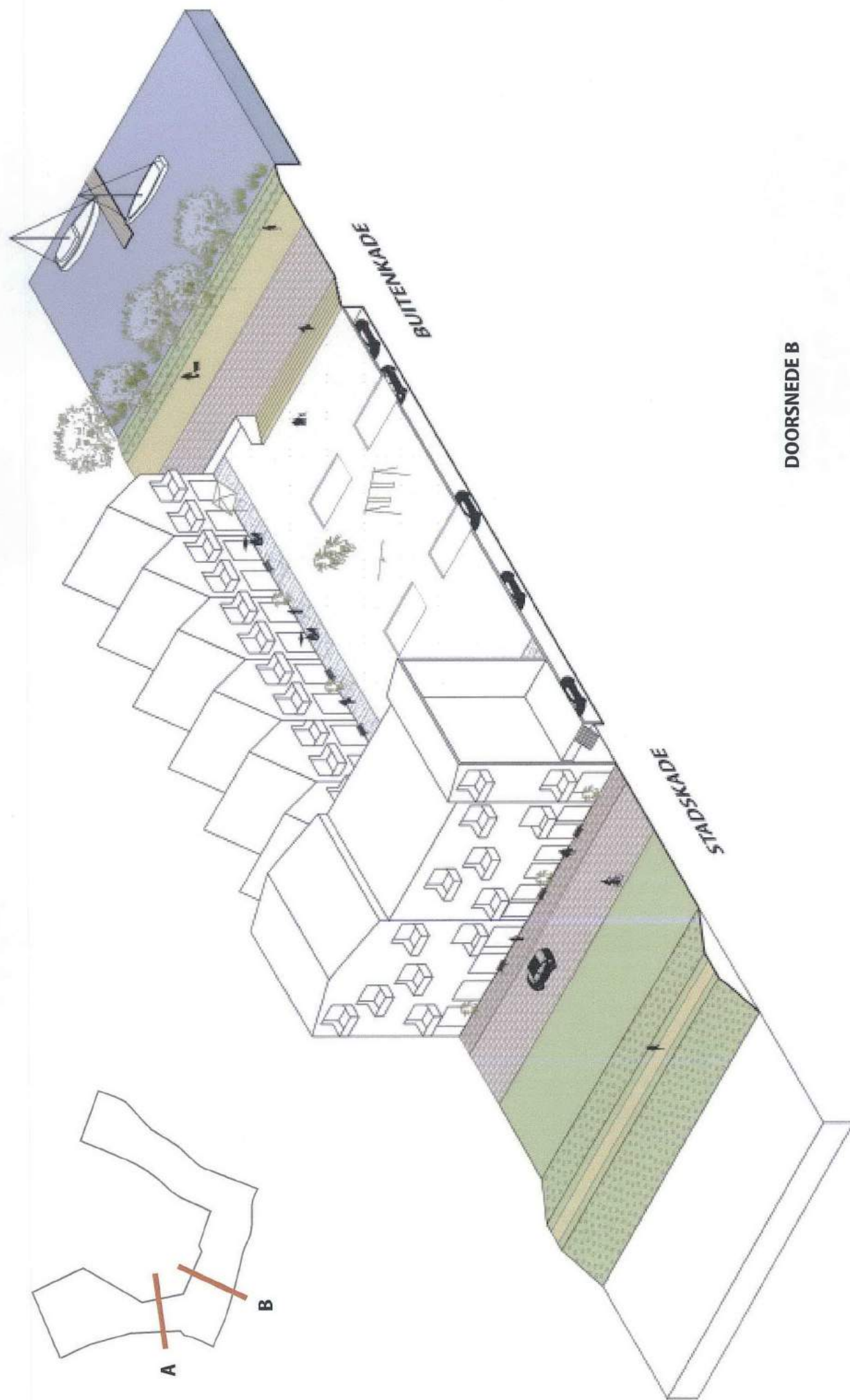
V2
OPEN BLOKKEN

VARIANTEN | 2 - HOVEN NAAR HET WATER

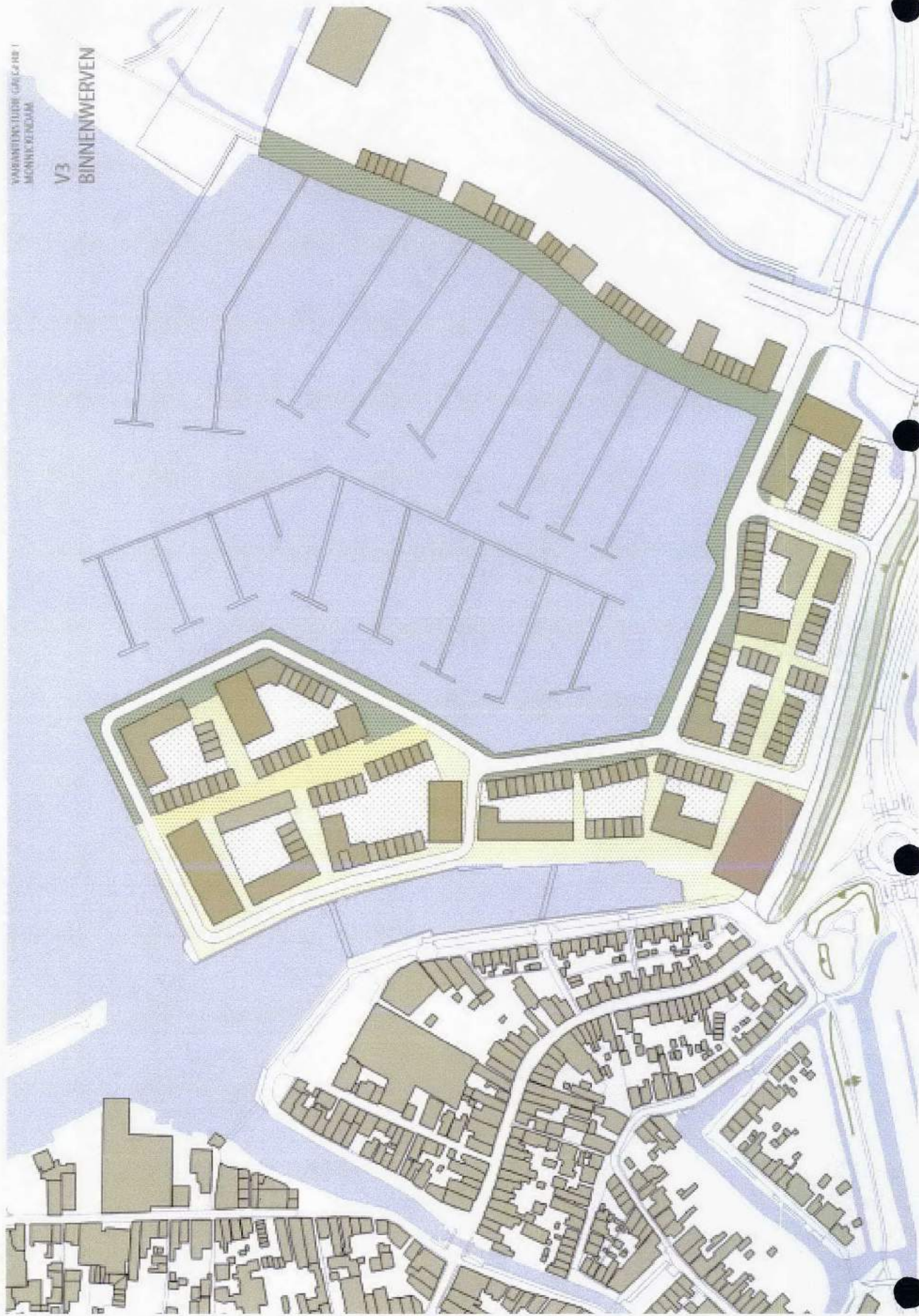


DOORSNEDE A

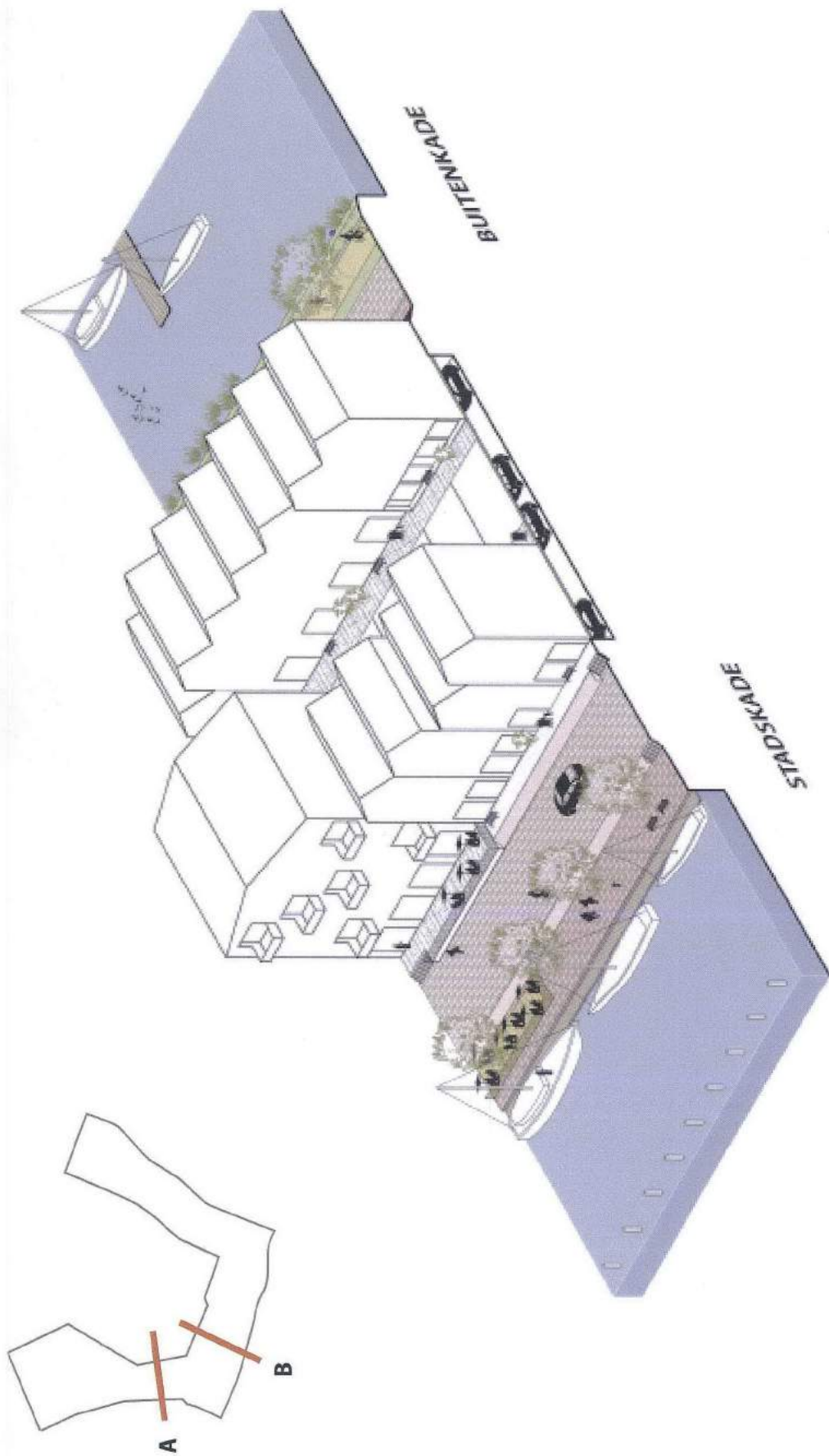
VARIANTEN | 2 - HOVEN NAAR HET WATER



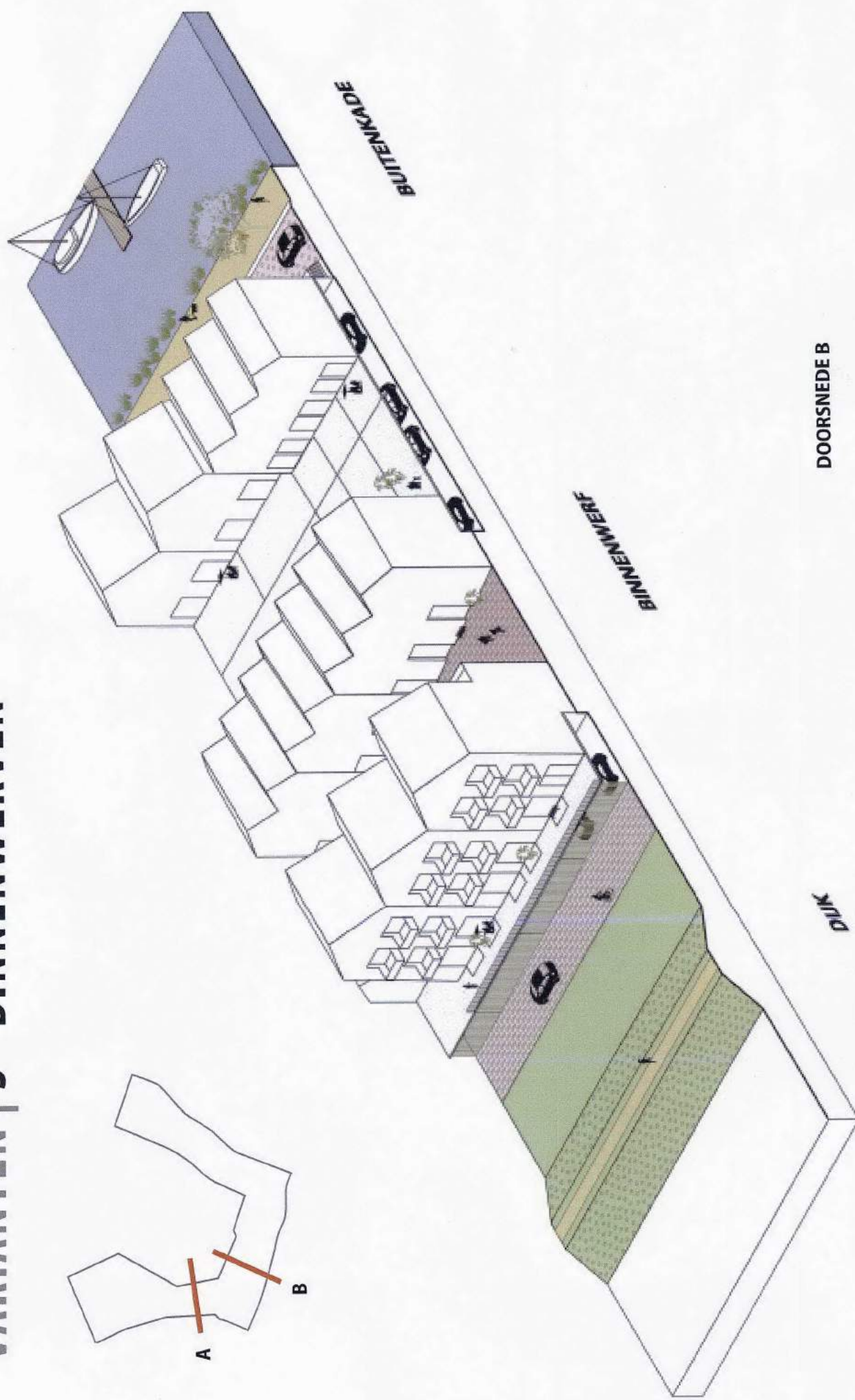
VARIANTEN | 3 - BINNENWERVEN



VARIANTEN | 3 - BINNENWERVEN



VARIANTEN | 3 - BINNENWERVEN



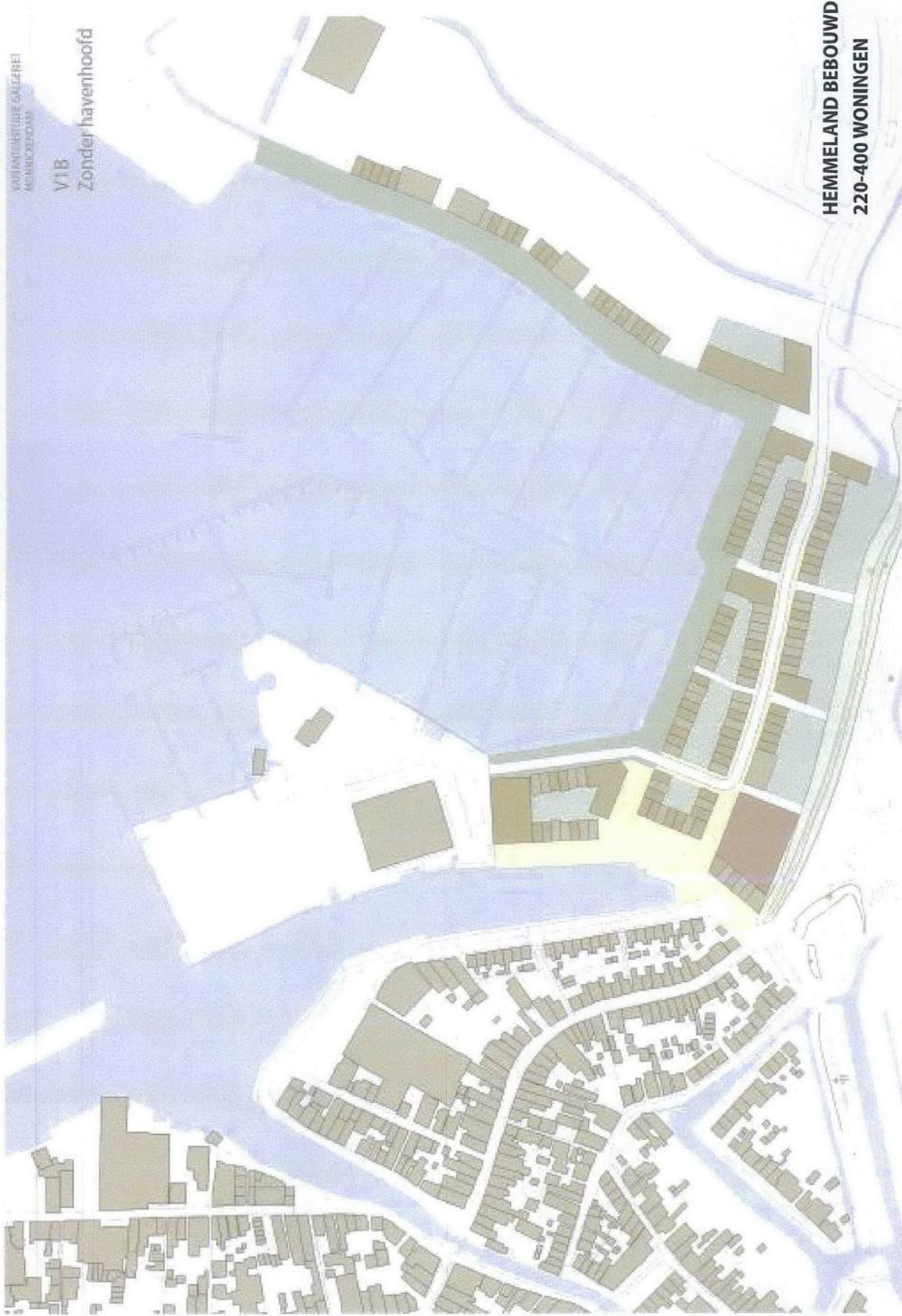
DOORSNEDEN B

LAADVERMOGEN

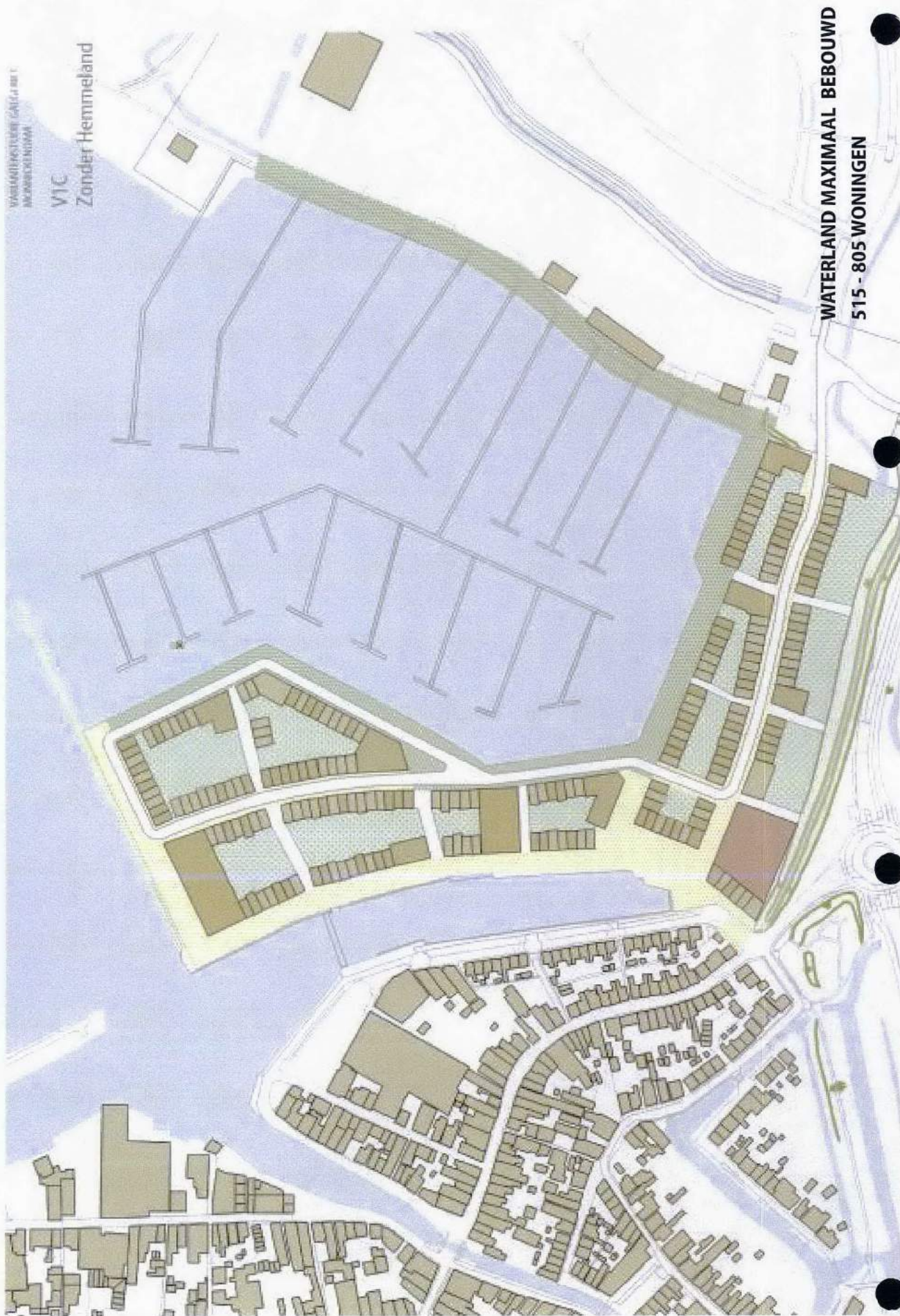
VARIANTEN | LAADVERMOGEN



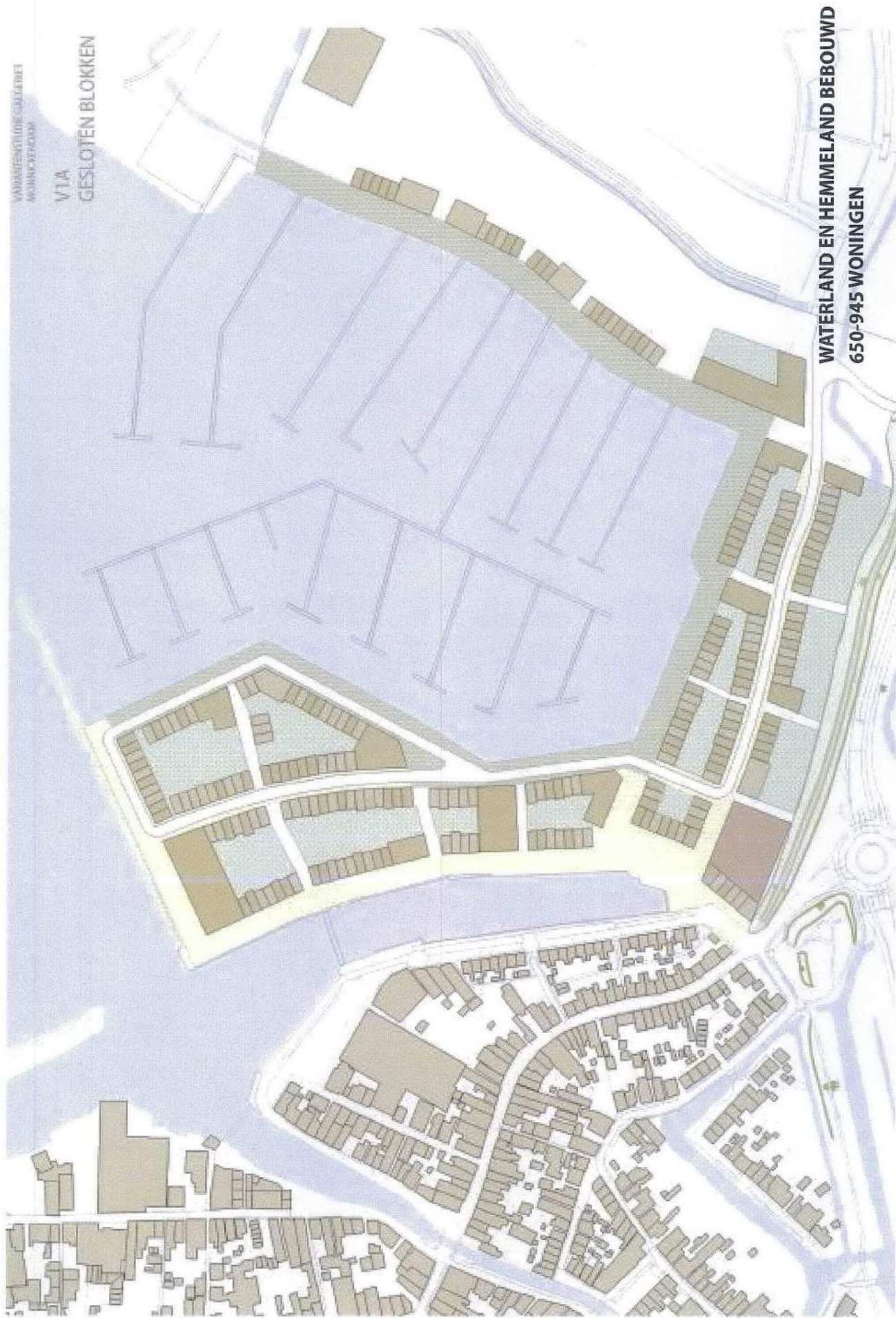
VARIANTEN | LAADVERMOGEN



VARIANTEN | LAADVERMOGEN



VARIANTEN | LAADVERMOGEN



Legenda

Percelen_laag_poly

RCSRTRC, SUNAAMNPN

- VE, DE STAAT (RIJKSVASTGOEDBEDRIJF)
- VE, DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN MILIEU)
- EVER, DE STAAT (RIJKSVASTGOEDBEDRIJF)
- VE, GEMEENTE WATERLAND
- EVER, GEMEENTE WATERLAND
- EVOS, GEMEENTE WATERLAND
- VE, HOOGHEEMRAADSCHAP HOLLANDS NOORDERKWARTIER
- EVER, HOOGHEEMRAADSCHAP HOLLANDS NOORDERKWARTIER
- EVOS, HOOGHEEMRAADSCHAP HOLLANDS NOORDERKWARTIER
- EWVG,
- VE,
- VE, BLIKVELD B.V.
- VE, COMBI BV
- VE, H.Y.E. BEHEER B.V.
- VE, LOF METAALCONSTRUCTIES BEHEER BV
- VE, SAVAHO EXPLOITATIE BV
- VE, SAVAHO GALGERIET BV
- VE, SCHEEPSBOUWKUNDIG BUREAU HERMAN JANSEN BV
- VE, SLOT BV
- VE, TECHNISCHE HANDELSMAATSCHAPPIJ K.S.C. INTERNATIONAL BV
- VE, VAN AS BEHEERSMAATSCHAPPIJ B.V.
- VE, VERENIGING VAN APPARTEMENTSEIGENAREN GALGERIET
- VE, Z. VAN DER LINGEN BV

Bijlage 7

31-10-2017

Begroting van (externe) kosten gedurende SOK Galgeriet		Budget
Stedenbouwkundig bureau	Urhahn	€ 55.000
Communicatie (+ drukwerk / facebook)	n.t.b.	€ 25.000
Stadsdebatten	De Wijde Blik	€ 15.000
Ruimtelijke ordeningsonderzoeken	n.t.b.	€ 10.000
Civieltechnisch advies	Sweco / n.t.b.	€ 25.000
Buitendijks bouwen advies	n.t.b.	€ 5.000
Juridisch advies	n.t.b.	€ 10.000
Post onvoorzien		€ 5.000
		€ 150.000

