

Samenwerkingsovereenkomst Planvorming Galgeriet tussen

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

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 Ruimtewinst 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 Galgriet (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 welstandsoptzicht 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 indexeringskosten 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

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/civiel 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.

- 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 vooralsnog de gesprekspartner van de Jachthaven Waterland en zal daarbij de Marktpartijen informeren en zonodig 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.
- 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 bestendig 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.

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 gevergd 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 d.d.

Gemeente Waterland

BPD Ontwikkeling B.V.

Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V.

J.Kaars

H.H. Janssen

J.C. Heeremans