

Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst Galgeriet

tussen

**De Gemeente Waterland, BPD Ontwikkeling BV en Hoorne
Vastgoed Ontwikkeling BV en
de Projectontwikkeling Galgeriet 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, 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**";
4. **Projectontwikkeling Galgeriet B.V.**, ., statutair gevestigd te, kantoorhoudende aan, 1234 AB te, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @@@@, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, statutair gevestigd te, kantoorhoudende aan, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @@@@, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer, hierna te noemen: "**BV Galgeriet**",

BPD en Hoorne gezamenlijk ook te noemen: "**Aandeelhouders**" of "**Marktpartijen**";

De Gemeente, BPD en Hoorne en BV Galgeriet gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

Overwegende dat:

- De Gemeente al langere tijd voornemens is het - deels bij haar in eigendom zijnde - bedrijventerrein Galgeriet en een aantal daarom heen liggende gebiedsdelen (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 Hoorne 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 Hoorne Vastgoed B.V. en BPD is aangegaan omdat:
 - (i) Hoorne 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 Hoorne Vastgoed B.V. gevraagd is om mede te participeren in de definitieve herontwikkeling van het Projectgebied.

- Partijen dd 24 november 2017 een Samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten (hierna: Samenwerkingsovereenkomst, bijgevoegd als **bijlage 2**) ten einde tot uiterlijk 15 februari 2018 de wijze van samenwerking verder te verkennen en uiterlijk op 15 februari 2018 een realisatieovereenkomst te hebben gesloten.
- Voor het Projectgebied een beheersverordening van kracht is, alsmede voor de jachthavens een bestemmingsplan vigeert.
- Hoorne 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, alsmede een tijdelijke brug, die zijn verleend door de Gemeente, door middel van een aanvraag tijdelijke ontheffing van de vigerende beheersverordening c.q. het bestemmingsplan. Dit mede 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 3**).
- 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 nog te verwerven gronden, waaronder ook de gronden te verwerven van de jachthaven Waterland aan de Marktpartijen tegen nog overeen te komen voorwaarden te verkopen zodat deze ter beschikking komen ten behoeve van de herontwikkeling van het Projectgebied.
- Hoorne en BPD voor de herontwikkeling van het Projectgebied een gezamenlijke juridische entiteit hebben opgericht, BV Galgeriet.
- Partijen thans deze Overeenkomst aangaan gedurende de vervolgfase op de Samenwerkingsovereenkomst 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 gedeeltelijk directe bouwtitels, gedeeltelijk met uitwerkingsplicht en gedeeltelijk met bestemmingsveranderingen onderhavig aan een voorafgaande College goedkeuring 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. De grondexploitatie zal regelmatig worden aangepast.
Inrichtingsplan:	Het door de Gemeente – per deellocatie/deelgebied - 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 bermlopen, 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, huisafval inzamelingsvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen (dit alles niet uitputtend) en het creëren van een aansluiting ten behoeve van de in het Projectgebied aan te leggen wegen op de openbare weg.
Overeenkomst:	Onderhavige aanvullende samenwerkingsovereenkomst, gesloten tussen de gemeente Waterland, BPD, Hoorne en BV Galgeriet.
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, een en ander opgenomen in artikel 18.
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 omlijnning aangeduide plangrens staat aangegeven op als bijlage 4 aan deze Overeenkomst gehechte tekening.
Raad:	De raad van de gemeente Waterland.

Stedenbouwkundig Plan:	Het plan waarin de stedenbouwkundige inrichting van het Openbaar gebied en de te bebouwen ruimte in het Projectgebied is uitgewerkt.
Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan:	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.
Matenplan	In het matenplan is gedetailleerd aangegeven op schaal wat de oppervlakte is onder de woningen, hoe de woningen gepositioneerd zijn, welk deel wordt verkocht in het kader van de woningbouw, welke delen openbaar blijven met de inrichting daarop aangegeven op schaal in centimeters nauwkeurig
Woning	Onder een woning wordt begrepen de woning en de daarbij behorende gebouwde parkeervoorziening

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is de samenwerking tussen Partijen te regelen gedurende de fase van de nadere uitwerking van het Schetsontwerp Stedenbouwkundig plan, het schetsontwerp Beeldkwaliteitsplan en de verfijning van de Grondexploitatie en het vastleggen van voorwaarden en uitgangspunten voor tussen Partijen te sluiten fasegewijze grondoverdrachten, welke Partijen beogen te sluiten nadat vaststelling van het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.

Artikel 3 Nadere Uitgangspunten deze Overeenkomst

1. De Gemeente spant zich in om de benodigde gronden te verwerven, die per blok (deellocatie/deelgebied) kunnen worden overgedragen aan de BV Galgeriet dan wel aan één van de Aandeelhouders c.q. Marktpartijen ingevolge de werkwijze van artikel 11. De voorwaarden voor deze overdrachten zullen nog moeten worden overeengekomen, waarbij in ieder geval een marktconforme prijs zal hebben te gelden;
2. Ten aanzien van de wijze van projectorganisatie gaan Partijen thans uit 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, wordt in deze Overeenkomst op hoofdlijnen nader uitgewerkt waarbij de Gemeente niettemin ten allen tijde haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid nog behoudt;
4. De voorwaarden voor overdracht van het Openbaar gebied (per deellocatie) aan de Gemeente na realisering (van een deellocatie) van het Project worden in deze Overeenkomst op hoofdlijnen nader uitgewerkt. Deze afspraken zien onder meer ook op moment van overdracht en het beheer (van delen) van de openbare ruimte vóór overdracht aan de Gemeente. Er zal een apart document van overdracht voor de openbare omgeving worden opgemaakt.
5. 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. Vooralsnog gaan partijen er van uit dat deze kosten onderdeel zijn van de koopsom die aan de Gemeente wordt betaald bij het afnemen van delen van de grond in het Projectgebied, dan wel anderszins worden verhaald indien de situatie daar naar het oordeel van de Gemeente om vraagt;

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 en/of de ingestelde projectgroepen te verrichten activiteiten, werkzaamheden en werken.
2. De stuurgroep vergadert eens per vier 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;
 - De directeur van de BV Galgeriet
 - 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.
6. De samenstelling van de stuurgroep voor wat de gemeentelijke deelname kan wijzigen afhankelijk van de afspraken die worden gemaakt in het College na de verkiezingen van maart 2018.

Lid 2 Partijen stellen ter uitvoering van deze Overeenkomst twee projectgroepen in.

1. De intern gemeentelijke projectgroep is verantwoordelijk voor de uitvoering van de in het kader van deze Overeenkomst vanuit de Gemeente 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 intern gemeentelijke 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;
 - 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;

De interne projectgroep bestaat uit een projectleider, een projectondersteuner en een 4 tal projectleden, vertegenwoordigers uit de specifieke vakafdelingen binnen de gemeente.

3. De externe projectgroep is het overlegforum waar de gemeentelijke projectleider, al of niet ondersteund door projectgroep leden uit de intern gemeentelijke projectgroep, overleg voert met vertegenwoordigers van de BV Galgeriet. De externe projectgroep voert benodigde werkzaamheden uit en ziet onder andere toe op de volgende onderdelen:
 - a. uitwerking Stedenbouwkundig Plan;
 - b. uitwerking Beeldkwaliteitsplan;
 - c. opzet grondexploitatie, en;
 - d. opzet opstal ontwikkeling.
4. De projectgroepen worden voorgezeten door de gemeentelijke projectleider.

Voorlopig definitief concept overeenkomst dd 16-2-2018 tussen gemeente Waterland BPD, Hoorne en BV Galgeriet inzake samenwerking realisatie project het Galgeriet. Aan dit concept kunnen nog geen rechten ontleend worden.

5. De projectgroepen komen tweewekelijks bij elkaar en zoveel meer of minder als in de projectgroep wordt besloten.
6. Van de projectgroep besprekingen wordt door de Gemeente verslag gemaakt en wordt waar nodig van tevoren een agenda opgesteld. Het verslag wordt vastgesteld in de volgende projectgroep vergadering.
7. De projectgroepen kunnen werkgroepen instellen.
Wergroepen door de intern gemeentelijke projectgroep zullen in ieder geval worden ingesteld voor de volgende onderwerpen:
 - a. Verplaatsing gemeentewerf;
 - b. Inpassing historische waterkering, de dijk van het Hoogheemraadschap;
 - c. Verwerving overig onroerend goed/civiel overleg;
 - d. Betrokkenheid corporaties;
 - e. Verplaatsing jachthaven, en;
 - f. Overig.

Artikel 5 Te realiseren Programma

Artikel 5.1 Woningbouwprogramma.

In het Project wordt beoogd minimaal 600 woningen te realiseren. Dit is mede afhankelijk van een aantal keuzes die nog gemaakt moeten worden ten aanzien van bijvoorbeeld drooglegging van een deel van het Projectgebied. Partijen komen overeen dat dit aantal woningen in uitgangspunt minimaal nodig is om een financieel gezonde, minimaal sluitende grondexploitatie te kunnen realiseren, en tevens is dit nodig om de investering in parkeren op een goede manier te kunnen bekostigen.

Daar waar in percentages getallen worden benoemd zullen de absolute aantallen naar rato kunnen wijzigen mocht het totaal aantal te realiseren woningen wijzigen.

In de beoogde gefaseerde verkoop van grond ex artikel 11 zullen ter zake bindende afspraken worden gemaakt over het programma voor dat onderdeel grond.

Het te realiseren woningbouwprogramma is als volgt gedefinieerd:

5.1.1 Minimaal 30% sociale huurwoningen , bij 600 woningen betekent dat 180 sociale huurwoningen.

De sociale huurwoningen worden in principe ondergebracht bij één van de toegelaten woningbouwcorporaties in Waterland. De afspraken daarover moeten nog gemaakt worden tussen Gemeente en de toegelaten instellingen.

Als definitie voor een sociale huurwoning geldt : Een woning met een huurprijs per maand beneden, althans tot maximaal de huurtoeslaggrens.

5.1.2 Kleine studio's. De Marktpartijen zullen zich inspannen om in het Project ook een minimaal 30 tal kleinere studio's te realiseren met een maximale oppervlak in gbo van 35 m2

Deze studio's tellen niet mee in het gedefinieerde programma en zijn dus een extra categorie boven de al aangegeven sociale huurwoningen.

5.1.3 10% sociaal plus koop- danwel huurwoningen, bij 600 woningen totaal betekent dit een 60 tal woningen.

Als definitie voor sociaal plus geldt:

Huurwoning: Een woning met een huurprijs ten behoeve van de huurder(s) met een huishoudinkomen als bedoeld in artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

Koopwoning: Sociale grondgebonden plus koopwoning: een woning met een aanschafwaarde van minimaal € 165.000,-- en maximaal € 215.000,-- (V.O.N.).

5.1.4. Deze goedkopere woningen (de leden 5.1.1, en 5.1.3.) zullen per blok (deellocatie/deelgebied) gevarieerd worden gerealiseerd zodat door het Project heen een menging van goedkopere en duurdere woningen ontstaat. Het totaal aantal woningen in de hierboven genoemde categorieën, lid 5.1.1, en lid 5.1.3 bedragen 40% van het totaal te

Voorlopig definitief concept overeenkomst dd 16-2-2018 tussen gemeente Waterland BPD, Hoorne en BV Galgeriet inzake samenwerking realisatie project het Galgeriet. Aan dit concept kunnen nog geen rechten ontleend worden.

realiseren aantal woningen. De overige 60% wordt verdeeld over de categorieën genoemd in artikel 5.1.6 en 5.1.7, met uitzondering van lid 5.1.3. dat in de totaal telling niet is meegeteld.

- 5.1.5 10% vrije sector woningen goedkoop, bij 600 woningen totaal betekent dit een 60 tal woningen. Als definitie voor vrije sector goedkoop geldt: een woning met een aanschafwaarde van minimaal 250.000,-- en maximaal € 350.000,-- (V.O.N.);
- 5.1.6 35% vrije sector woningen middenduur, bij 600 woningen totaal betekent dit een 210 tal woningen.
Als definitie voor vrije sector middenduur geldt: een woning met een aanschafwaarde van € minimaal 350.000,-- en maximaal € 550.000,-- (V.O.N.);
- 5.1.7 15% vrije sector woningen duur, bij 600 woningen totaal betekent dit een 90 tal woningen. Als definitie voor vrije sector duur geldt: een woning met een aanschafwaarde van meer dan €550.000,- (V.O.N.) Maximaal 5% van de vrije sector woningen duur (ca 5 woningen) zal zich rond en boven de € 1.000.000 aan V.O.N. prijs begeven.
Alle hiervoor genoemde prijzen zijn prijspeil 2017 en worden nog geïndexeerd overeenkomstig [***].

Artikel 5.2. Bedrijvigheid

In het Project is behoefte aan een zekere menging van functies. In het Stedenbouwkundig Plan en als gevolg daarvan in het Bestemmingsplan en/of te sluiten verkoopovereenkomsten ex artikel 11 zal worden opgenomen dat 10% van de woningen die aan de kades liggen, in ieder geval de hoekwoningen, op de begane grond een plafondhoogte zullen hebben van 3,50 m hoog.

Dit om op termijn ruimte te hebben voor andere functies in het plan, niet wonen, maar wel bedrijfsgerelateerd zodat er ook een beperkte organische groei naar andere bestemmingen op termijn mogelijk wordt.

- 5.2.1 Watergebonden activiteiten
In het Project zal ruimte ontstaan voor de samen te voegen jachthavens Waterland en het Hemmenland. De gemeente zal het initiatief nemen om de samenvoeging van de jachthavens ook te gebruiken om de positionering van de totale watereconomie in het gebied verder te ontwikkelen. Hierbij zal het watergebonden bedrijfsleven worden betrokken.
- 5.2.2 Herhuisvesting bestaande bedrijven
In het Projectgebied is een aantal bedrijven aanwezig. Waar mogelijk zullen deze bedrijven de kans krijgen zich te herhuisvesten in het plangebied. Daarbij geldt de voorwaarde dat de blijvende bedrijven geen hinder veroorzaken zodanig dat daarmee woningbouw in de directe omgeving wordt belemmerd. Bovendien zullen bedoelde bedrijven een verbondenheid met de jachthaven danwel watersport moeten hebben.
- 5.2.3. Horeca
Met de plaatselijke horeca ondernemers is gesproken over het ontwikkelen van horeca en restaurants in het plangebied. Plaatselijke bedrijven krijgen de voorkeur om investeringen in het Projectgebied te doen. De hoeveelheid horeca zal gelimiteerd worden zodat over geheel Monnickendam bezien geen overaanbod plaatsvindt.
- 5.2.4. Hotel
Er zal worden onderzocht in hoeverre het wenselijk is een hotel in het plangebied te realiseren. Marktpartijen beogen een hotel van 70 kamers met 140 bedden inclusief restaurant en terrassen te realiseren, waarvoor al kandidaten beschikbaar zijn.
- 5.2.5 Supermarkt.
In het Project is op basis van uitgevoerde DPO's (distributieplanologische onderzoek) ruimte om een supermarkt te realiseren met een oppervlakte van 1200 m² vvo. De supermarkt zal op basis van deze onderzoeken geëxploiteerd worden door een supermarkt in het hogere segment.
- 5.2.6 Recreatie
Voorlopig definitief concept overeenkomst dd 16-2-2018 tussen gemeente Waterland BPD, Hoorne en BV Galgeriet inzake samenwerking realisatie project het Galgeriet. Aan dit concept kunnen nog geen rechten ontleend worden.

In het Project is ruimte voor recreatieve functies. Een aantal mogelijke recreatieve functies is hieronder opgenomen (niet uitsluitend bedoeld). De Partijen zullen ter zake voorstellen doen hoe zij denken dat recreatieve functies tot ontwikkeling en realisatie 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 5.3 Parkeren

Alle functies in het Projectgebied hebben een eigen parkeernorm. De parkeerbehoefte bestaat uit de volgende onderdelen

- a. Woningen. De parkeernorm die de Gemeente hanteert voor parkeren in vastgelegd in de CROW norm. Dat betekent dat de Gemeente een parkeernorm toegepast wil hebben van 1.7 parkeerplek per woning. Er kunnen voorstellen gedaan worden om daar van af te wijken, maar het primaat voor het besluit af te wijken ligt slechts bij de Gemeente. De parkeernorm is gesplitst in eigen gebruik voor de bewoners 1.4 parkeerplek per woning en bezoekers parkeren. De hoeveelheid parkeren voor bezoekers parkeren bedraagt 0.3 parkeerplaats per woning. Het bezoekers parkeren mag indien dit vanuit de kwaliteit van het Stedenbouwkundig Plan haalbaar is in de openbare omgeving worden geprogrammeerd. Het overige parkeren, 1.4 parkeerplaats per woning is gebouwd onder de woningen voorzien.
- b. Behoeft binnenstad. In de parkeerbehoefte wordt tevens opgenomen een parkeerkelder ondergronds voor ongeveer 100 parkeerplaatsen voor bezoekers aan de binnenstad.
- c. Supermarkt. Voor de bezoekers van de supermarkt wordt voorzien in een parkeer behoefte van minimaal 60 parkeerplaatsen. Deze worden gerealiseerd in de bouwplannen voor de supermarkt.
- d. Overige functies. Alle functies die toegevoegd of geherhuisvest worden hebben een eigen parkeernorm. Deze parkeernorm wordt separaat door de Gemeente vastgelegd bij de realisering van het desbetreffende projectdeel.
- e. Indien blijkt dat de parkeernorm kan worden gespecificeerd per typologie woning zullen in de beoogde gefaseerde verkoop van grond ex artikel 11 nadere afspraken kunnen worden gemaakt over de alsdan geldende specifieke parkeernorm binnen- of in afwijking van het gemeentelijk beleid.

Artikel 6 Stedenbouwkundig Plan

- 6.1 Voorafgaande aan deze Overeenkomst is een stedenbouwkundige verkenning gedaan. Deze verkenning is in de vorm van een Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan gehecht als **bijlage 5** aan deze Overeenkomst.
De BV Galgeriet en haar Aandeelhouders hebben op basis van het Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan besloten deze Overeenkomst met de Gemeente aan te gaan.
- 6.2 Het Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan moet worden gezien als eerste schetsontwerp voor het Stedenbouwkundig Plan en zal door de BV Galgeriet in nauwe samenwerking met de Gemeente met in acht name van het bepaalde in deze Overeenkomst worden doorontwikkeld naar achtereenvolgens:
 - a. Een voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan waarin de resultaten van de gesprekken met bevolking en belangengroepen voor zover wenselijk geacht door de Gemeente zijn verwerkt, dat vervolgens door het College ter inspraak kan worden gebracht waarna, de Raad gehoord hebbend;
 - b. Het na verwerking van in de inspraak opgeworpen argumenten als definitief Stedenbouwkundig Plan door het College zal worden vastgesteld ingevolge lid 4 van dit artikel.
 - c. Daarbij zal een aantal vlekken/deellocaties in het Projectgebied, mede afhankelijk van de mogelijkheid de betreffende gronden te verwerven, met voorrang worden doorontworpen naar een definitief Stedenbouwkundig ontwerp, met een schetsontwerp voor de bebouwing van een in overleg te benoemen architect, waaronder in ieder geval:
 - o Locatie rond de geplande supermarkt (kaartbijlage..)

- 6.3 Het Stedenbouwkundig Plan zal met name ook de openbare omgeving c.q. het Openbaar gebied van het Projectgebied moeten definiëren zodat de uitwerking daarvan de te realiseren bebouwing binnen het Project kan dragen.
De BV Galgeriet spant zich in om een stedenbouwkundig bureau het (voorlopig en definitief ontwerp) Stedenbouwkundig Plan verder uit te laten werken. De Gemeente zal ook zelf stedenbouwkundige capaciteit beschikbaar stellen om daarmee inhoudelijk inbreng te kunnen garanderen bij het toetsen van het voorlopig ontwerp alsmede het definitief ontwerp Stedenbouwkundig Plan.
- 6.4 Het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan dient in April 2018 gereed te zijn zodat ter zake gesprekken kunnen worden gevoerd met de bevolking in de vorm van de inspraak (eventueel nog een extra stadsdebat en overleg met belangen groepen). Daarbij wordt artikel 18 gevolgd ten behoeve van de communicatie.
- 6.5 Het College besluit dat het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan, voor inspraak en bedoelde gesprekken zoals verwoord in leden 2 (gesprekken en inspraak) en 4 (inspraak) van dit artikel kan worden vrijgegeven. Het definitief ontwerp wordt vastgesteld door het College en behoeft goedkeuring van de Raad.
- 6.6 Het definitief Stedenbouwkundig Plan kan in het College worden behandeld na de inspraak van art 6.4, de wijzigingen ter zake zijn doorgevoerd en het voorstel gemotiveerd als definitief Stedenbouwkundig Plan aan het College kan worden voorgelegd voor vaststelling. Partijen streven ernaar deze vaststelling te laten plaatsvinden per medio juli 2018.
Het definitief Stedenbouwkundig Plan wordt voor een aantal vlekken/deellocaties (zie artikel 6.2) in het kader van de Overeenkomst verder uitgewerkt door BV Galgeriet in een matenplan. Indien dit matenplan in belangrijke mate afwijkt van het definitief Stedenbouwkundig Plan zal daarvoor eerst goedkeuring aan het College worden gevraagd.
- 6.7 Nadat het matenplan door Gemeente door middel van een Collegebesluit is vastgesteld, voor de betreffende delen van het Project, zal BV Galgeriet 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 Overeenkomst en met in acht name van het bepaalde in artikel 8 van deze Overeenkomst.
- 6.8 De hierna volgende onderwerpen zijn in de stedenbouwkundige analyse met het oog op de beoogde kwaliteit van het Stedenbouwkundig Plan van groot belang. Marktpartijen zullen in het kader van de totstandkoming van het definitief Stedenbouwkundig Plan dan ook gemotiveerde voorstellen doen om deze onderwerpen onderdeel uit te laten maken van het Stedenbouwkundig Plan en deze tevens verwerken in de Grondexploitatie:
- 1 Duurzaamheid en circulariteit zijn belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp, ter zake kunnen door de Gemeente aanvullende eisen worden gesteld;
 - 2 De wijk zal volledig gasloos worden ontworpen, met een EPC van minimaal "0" of duurzamer;
 - 3 Bij de plannen zal rekening worden gehouden met de eisen van waterbestendig bouwen. De Gemeente zal dit (laten) toetsen vanuit haar rol in het kader van de openbare veiligheid;
 - 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 Daar waar het water aan 't Prooyen doodloopt zullen de kades worden ingericht als locatie voor recreatie en horeca met terrassen op een plein;
 - 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 ondergrondse parkeermogelijkheid van circa 100 plaatsen 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 hoofdontsluiting van de wijk loopt niet langs de waterkant van het Galgeriet, de hoofdontsluiting loopt niet langs 't Prooyen. Er zal een ontsluiting via de ingang van het recreatieterrein het Hemmeland lopen alsmede een ontsluiting via de rotonde over de dijk;

Voorlopig definitief concept overeenkomst dd 16-2-2018 tussen gemeente Waterland BPD, Hoorne en BV Galgeriet inzake samenwerking realisatie project het Galgeriet. Aan dit concept kunnen nog geen rechten ontleend worden.

- 10 De supermarkt is voorzien op de locatie van de huidige gemeentewerf. Dat is de beste locatie in het zicht van het functioneren van zowel supermarkt als de binnenstad. Het bezoekende autoverkeer van de supermarkt mag niet ofwel via 't Prooyen ofwel door woonwijk Galgeriet heen rijden, maar heeft een directe ontsluiting op de rotonde. Indien dat om wat voor reden ook niet mogelijk blijkt onderzoeken Partijen of de supermarkt wel op die locatie kan worden gerealiseerd, of elders in het Projectgebied direct bij de ontsluiting moet worden gepositioneerd.

Artikel 7 Beeldkwaliteitsplan

- Lid 1 Tegelijk met het Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan, is door het stedenbouwkundig bureau ook een voorstel gedaan voor een schetsontwerp Beeldkwaliteitsplan.
- Lid 2 Het Beeldkwaliteitsplan zal in volgorde van:
- een voorlopig ontwerp, en;
 - een definitief ontwerp;
- worden uitgewerkt en 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 dient in April 2018 gereed te zijn zodat het gelijk het in het vorige artikel bepaalde 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 het College voordat het voor communicatie wordt vrijgegeven. Daarbij wordt artikel 18 gevolgd ten behoeve van de communicatie.
Het definitief ontwerp Beeldkwaliteitsplan behoeft goedkeuring van de Raad alvorens dit door het College als definitief Beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld.
- Lid 6 Op basis van het definitief Beeldkwaliteitsplan zullen meerdere architecten worden benoemd die van de BV Galgeriet opdracht krijgen om delen van het plan te ontwerpen. Alvorens een selectie van architecten wordt voorgesteld door de BV Galgeriet, 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 architecten die door hen zullen worden benoemd. Deze procedure wordt tevens toegepast voor de twee vlekken die met voorrang worden uitgewerkt naar een matenplan en een schetsontwerp bebouwing. Gestreefd wordt meerdere architecten per straat te selecteren en geen hele straten door één architect te laten ontwerpen, maar dat de ontwerpen van architecten per woning variëren per straat in de delen van het project.
- Lid 7 Het Beeldkwaliteitsplan geeft naast de kwaliteit van de te realiseren bebouwing, waarbij beukmaat en hoogte van belang zijn alsmede variaties daarop, 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 BV Galgeriet per deelgebied/deellocatie worden gemaakt zodra het deelgebied/deellocatie door de Gemeente wordt aangeboden. 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 per deelgebied/deellocatie nadere afspraken gemaakt gebaseerd op het Inrichtingsplan. De Gemeente zal hierbij bijzondere eisen kunnen stellen ten aanzien van de kwaliteit van de werken, alsmede ook ten aanzien van de directievoering en eventueel directieleveranties. Partijen realiseren zich dat er in dit verband één of meerdere verplichte aanbesteding(en) van werken aan de orde kunnen zijn. Ter zake zullen, mede gelet op het bepaalde in artikel 22 van deze Overeenkomst, nadere afspraken kunnen worden vastgelegd.
- Lid 3 Partijen maken in aanvullende overeenkomsten nadere afspraken ten aanzien van de voorwaarden voor overdracht van het Openbaar gebied aan de Gemeente na realisering daarvan, er vooralsnog van uitgaande dat de BV Galgeriet daarvoor als opdrachtgever zal functioneren, mits en voor zover dit alsdan in overeenstemming is met het gemeentelijk aanbestedingsbeleid en/of de Aanbestedingswet 2012. Deze afspraken zien onder meer ook op moment van overdracht en het beheer van de openbare ruimte vóór overdracht aan de Gemeente.
- Lid 4 De directievoering op de uitvoering van werken wordt door de Gemeente verzorgd.
- 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 de Grondexploitatie.

Artikel 9 Jachthavens

- Lid 1 Het is de BV Galgeriet 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 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 goedkeuring van de Raad.
- Lid 2 De Gemeente is gesprekspartner van de Jachthaven Waterland en zal daarbij de BV Galgeriet informeren en zo nodig naar het oordeel van de Gemeente betrekken. De koopsom en andere voorwaarden voor de overdracht van de betrokken gronden van Jachthaven Waterland zullen in goed overleg tussen de Gemeente, de BV Galgeriet en de eigenaar van de Jachthaven Waterland worden afgestemd zodat deze cijfers passen in de opgestelde Grondexploitatie. De overdracht van deze gronden aan de BV Galgeriet alsmede de voorwaarden waaronder zal separaat worden overeengekomen en vastgelegd.
- Lid 3 Voor de nieuwe jachthaven die ontstaat uit de samen te voegen jachthavens zal door of namens de Jachthaven Waterland, in overleg met Partijen, een stedenbouwkundige opzet worden gemaakt. Deze opzet zal onderdeel uitmaken van het Stedenbouwkundig Plan.

Artikel 10 Verwerving overige gronden en opstallen

- Lid 1 Ten behoeve van het Project zal een aantal binnen het Projectgebied gelegen (bedrijfs)locaties moeten worden verworven. De lijst met de te verwerven locaties is vastgelegd in **bijlage 6**.
- Lid 2 De Gemeente voert gesprekken met de eigenaren in het Project. Per locatie zal worden bezien of en onder welke condities verwerving mogelijk is en of de te verwerven locaties door de gemeente op naam/in eigendom worden genomen of, tegen nader over een te komen voorwaarden, rechtstreeks worden verkocht c.q. ingebracht in de BV Galgeriet. Partijen maken daarover aanvullende afspraken nadat er definitief overeenstemming is bereikt over de Grondexploitatie.
- Lid 3 BPD heeft zich in dit kader verplicht de locatie welk zij reeds heeft verworven, zie bijlage ***, op het moment dat deze Overeenkomst wordt ontbonden op eerste vraag van de

Voorlopig definitief concept overeenkomst dd 16-2-2018 tussen gemeente Waterland BPD, Hoorn en BV Galgeriet inzake samenwerking realisatie project het Galgeriet. Aan dit concept kunnen nog geen rechten ontleend worden.

Gemeente te leveren aan de Gemeente tegen de verwervingsprijs, vermeerderd met kosten welke daarvoor door BPD zijn betaald.

- Lid 4 Marktpartijen onthouden zich van het verwerven van gronden en opstellen in het projectgebied, tenzij de Gemeente schriftelijk heeft aangegeven, in een brief, dat marktpartijen zelf kunnen verwerven.

Artikel 11 Grondexploitatie

- Lid 1 Op basis van, onder andere het Schetsontwerp Stedenbouwkundig Plan, hebben Partijen overleg gevoerd over de Grondexploitatie. Er is op hoofdlijnen overeenstemming over de in de Grondexploitatie op te nemen kosten van bouw en woonrijp maken van het Projectgebied.
- Lid 2 Overeenstemming over de opbrengsten van de Grondexploitatie kan pas ontstaan op het moment dat het definitief Stedenbouwkundig Plan is vastgesteld omdat op basis daarvan het aantal en de stichtingskosten (per categorie) van de te bouwen woningen en andere functies definitief kan worden vastgesteld. Het te dempen (droog te leggen) deel van het Projectgebied is daarbij relevant omdat daar een grote parkeervoorziening voor een groter deel van het Projectgebied wordt voorzien, alsmede de hoeveelheid te bouwen woningen daarvan afhankelijk is. Zodra het Stedenbouwkundig Plan definitief is vastgesteld zullen Partijen in overleg ook de Grondexploitatie definitief vaststellen.
- Lid 3 Overeenstemming over de gehele kosten kant van de Grondexploitatie is mogelijk op het moment dat definitief duidelijk is of de voorgenomen drooglegging kan worden geëffectueerd alsmede als meer zicht is op de kosten van verwerving van benodigde gronden en opstellen.
- Lid 4 Het Projectgebied is voorlopig ingedeeld in 6 deellocaties (**zie kaartbijlage 7**) De voortgang per deellocatie zal verschillend zijn enerzijds de grondverwerving die dient plaats te vinden, de afstand die het deelplan heeft ten opzichte van de ontsluiting van het gebied, alsmede andere nader te bepalen uitgangspunten.
- Lid 5 Per deellocatie zullen afspraken moeten worden gemaakt over:
- Het te realiseren programma, dat mogelijk kan afwijken van het daartoe bepaalde in art. 5.1;
 - De marktconforme grondprijs mede afhankelijk van dat te realiseren programma;
 - De eventueel nog te verwerven gronden;
 - Termijnen en fasering;
 - Realisering en, indien en voor zover aan de orde, de voorafgaande aanbesteding van (delen van)het Openbaar gebied per deellocatie op basis van de uitgangspunten uit het Inrichtingsplan;
 - Stedenbouwkundige uitwerking en Beeldkwaliteitsplan op basis van het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan voor het Project, en;
 - Eventueel bijkomende voorwaarden.
- Lid 6 Voor fase/deellocatie 1 zal de Gemeente in overleg met Hoorne zo snel als mogelijk, uiterlijk over een te komen in augustus 2018 een voorstel doen aan Hoorne of BV Galgeriet. In dat voorstel zal in ieder geval worden meegenomen:
- Het te realiseren programma waaronder een definitieve supermarkt, een definitieve locatie voor de bierderij, kleine studio's, een openbare parkeergarage voor het centrum;
 - Hoorne verzoekt de Gemeente in dit kader een standpunt in te nemen over een mogelijk te realiseren hotel;
 - De ontsluiting van fase 1 op de rotonde;
 - Een eplanning voor de bouw;
 - De realisering van het Openbaar gebied in de fase waaronder het plein aan het einde van het wat 't Prooyen;
 - Uitwerking van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan specifiek gericht op deze locatie;
 - Een architecten selectie;
 - De grondprijs, en;

Voorlopig definitief concept overeenkomst dd 16-2-2018 tussen gemeente Waterland BPD, Hoorne en BV Galgeriet inzake samenwerking realisatie project het Galgeriet. Aan dit concept kunnen nog geen rechten ontleend worden.

- Bijkomende voorwaarden.

- Lid 7 Indien de Gemeente een deellocatie formeel schriftelijk heeft aangeboden aan de BV Galgeriet of in goed overleg tussen de Gemeente en de Marktpartijen aan één van de aandeelhouders/, heeft de partij die de aanbieding heeft ontvangen een periode van acht weken om een definitief standpunt in te nemen over werkelijke aankoop. Mocht er in die acht weken geen schriftelijke definitieve overeenstemming worden bereikt, dan is de Gemeente vrij om de desbetreffende locatie aan andere partijen aan te bieden.
- Lid 8 Zodra het Stedenbouwkundig Plan definitief is vastgesteld zullen partijen overleg voeren over de eventueel door BV Galgeriet te voeren Grondexploitatie in die zin dat dan definitieve afspraken over het beheer van de Grondexploitatie kunnen worden gemaakt. Partijen zullen in dat kader 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, alsmede ook de gemeentelijke plankosten.
- Lid 9 Partijen stellen vast dat de aanvankelijke gedachte vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst om een realisatieovereenkomst te sluiten voor het Project vanwege te grote onzekerheden op dit moment niet mogelijk is. Vooralsnog gaan Partijen er met in acht name van de voorgaande leden vanuit dat per deellocatie de gronden zullen worden aangeboden aan BV Galgeriet als samenwerkingspartner,. Indien en zodra op een later tijdstip overeenstemming is ontstaan over de Grondexploitatie en de wijze waarop deze gevoerd wordt kunnen partijen het voorgaande heroverwegen en alsdan besluiten alsnog een realisatieovereenkomst voor het Project aan te gaan. .

Artikel 12 Inbreng gronden en opstallen

- Lid1 Per deellocatie maken Partijen afspraken over de inbreng van gronden.
- De gemeente zal de reeds verworven gronden en de nog te verwerven gronden beschikbaar stellen in het kader van de afspraken per deellocatie
 - Bij de afspraken over deellocatie 1 zal Hoorne de overige gronden aan de Gemeente overdragen conform nader overeen te voorwaarden
 - De Gemeente spant zich in de overige locaties in het Project te verwerven
- Lid 2 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 in goed overleg 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 3 Partijen zullen zo snel als mogelijk en wenselijk de betreffende opstallen op de bij hen in eigendom zijnde gronden afbreken, uitgezonderd de tijdelijke voorzieningen.
- Lid 4 Ten aanzien van de gemeentewerf en de milieustraat zal een herplaatsing van die functie, elders binnen (of buiten, voor zover het de milieustraat betreft) 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 het Projectgebied alsmede de beoogde definitieve supermarkt geheel of gedeeltelijk op deze locatie liggen.

Artikel 13 Ruimtelijke procedures

- Lid 1 Er is door de Marktpartijen een onderzoek gedaan naar de ruimtelijke procedures. Dit onderzoek is als **bijlage 8** aan deze Overeenkomst gehecht.
- Lid 2 Op basis van dit onderzoek zal de Gemeente een voorstel doen aan de BV Galgeriet te komen tot een aanpak van een bestemmingsprocedure. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten.

- Lid 3 Het Bestemmingsplan zal worden vormgegeven in een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsmogelijkheid per deellocatie.
Voor de eerste deellocaties zal een directe bouwtitel tot de mogelijkheid behoren voor zover er voor die locaties ook definitieve afspraken zijn gemaakt zoals beschreven in artikel 11 lid 5 tussen partijen.
De plandelen die nog onvoldoende onder controle zijn zullen, dan wel die nog onvoldoende uitgewerkt zijn naar een definitieve vormgeving zullen – indien mogelijk – in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid van het College naar een nieuwe bestemming eerst nog conserverend worden bestemd
- 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 enige garantie afgeven inzake de voortgang en de uitkomst van te voeren procedures, mede vanwege eventuele inspraak- en bezwaar- en beroepsmogelijkheden. De Gemeente zal zich inspannen de benodigde procedures conform de wettelijke termijnen te doen afwikkelen, maar is geenszins en nimmer op enigerlei wijze aansprakelijk (te houden) jegens de BV Galgeriet, Hoorne en/of BPD indien de benodigde procedures niet binnen de wettelijke termijnen doorlopen en/of afgewikkeld worden.

Artikel 14 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 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.

Artikel 15 Financiering

- Lid 1 De Gemeente kan mogelijk door middel van het aantrekken van een financiering via de Bank Nederlandse Gemeenten goedkopere financiering aantrekken dan BV Galgeriet dat kan in de markt. Onderzocht zal worden of de samenwerking zodanig kan worden ingericht dat financiering via de Gemeente mogelijk is.
- Lid 2 Zolang geen afspraken zijn gemaakt over het voeren van de Grondexploitatie, zie artikel 11 draagt ieder der partijen de eigen kosten. De Gemeente voorziet daar waar mogelijk in de verwerving van gronden welk kosten door de Gemeente worden (voor)gefinancierd. Pas als er een sluitende afspraak over het voeren van de Grondexploitatie is gemaakt kunnen Partijen in dat kader additioneel ook afspraken maken over financiering van deze kosten in de Grondexploitatie.
- Lid 3 Vooralsnog gaan Partijen er vanuit dat de benodigde financiering zal worden geregeld door de BV Galgeriet 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 4 De BV Galgeriet zal in het kader van de opstelling van de Grondexploitatie inzichtelijk maken wat het verschil is in resultaat van financiering door de BV Galgeriet dan wel van financiering via de Bank Nederlandse Gemeenten door tussenkomst van de Gemeente, zodat Partijen tot een afgewogen oordeel kunnen komen.
- Lid 5 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 1). De Gemeente geeft ter zake geen garanties en/of borg af voor de financiering, anders dan dat de Marktpartijen in voorkomend geval deze garanties

Voorlopig definitief concept overeenkomst dd 16-2-2018 tussen gemeente Waterland BPD, Hoorne en BV Galgeriet inzake samenwerking realisatie project het Galgeriet. Aan dit concept kunnen nog geen rechten ontleend worden.

en/of borg onvoorwaardelijk voor hun rekening zullen nemen en aan de Gemeente ter zake voldoende garanties worden verstrekt.

- Lid 6 Indien in latere instantie overeenstemming tussen partijen zou worden bereikt als bedoeld in artikel 11 lid 9, dan zal de BV Galgeriet primair verantwoordelijk zijn de financiering voor het Project te regelen, met inachtneming van hetgeen daarover in dit artikel is gesteld, alsmede is zij dan gehouden de risico's van de Grondexploitatie over te nemen. Partijen maken alsdan afspraken over financiering, over het resultaten van de Grondexploitatie alsmede over de specifieke risico's en meeropbrengsten van het Project.

Artikel 16 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 het Project kan worden gerealiseerd exclusief aan Hoorne zal worden verkocht tegen marktconforme voorwaarden. De verkoop zal plaatsvinden na de gebruikelijke, formele goedkeuring door de Raad. Hoorne zal de exploitatie van deze supermarkt tenderen, daarbij maximaal rekening houdende met de nadrukkelijke wens vanuit de Gemeente voor een 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. Indien Hoorne daarvoor garanties biedt in de vorm van overlegging van de huurovereenkomst met de potentiële huurder, die dan voldoet aan de wens van een supermarkt in het hogere segment is de Gemeente bereid de tender afspraak uit de sok tijdelijke voorzieningen te laten vervallen.
- Lid 3 Indien de gronden in het Projectgebied na het aangaan van de Overeenkomst voor deellocatie 1 in eigendom zijn overgegaan naar de BV Galgeriet, gaan de afspraken inzake de definitieve supermarkt automatisch mee over op de BV Galgeriet. BV Galgeriet en de Gemeente komen overeen dat alsdan deze afspraken worden vastgelegd in de notariële akte van levering middels een zakelijk recht of anderszins. Hoorne blijft instaan voor de nakoming van de afspraken uit de sok tijdelijke voorzieningen. De afspraken die ter zake met Hoorne zijn gemaakt blijven van kracht ook voor Hoorne ongeacht de overgang naar de BV Galgeriet.
- Lid 4 Partijen zullen ter zake in de Overeenkomst voor deellocatie 1 aanvullende afspraken maken om de positie van de Gemeente ter zake onverkort en zonder voorbehoud van de BV Galgeriet te garanderen. In dat kader zal ook de grondwaarde die wordt overeengekomen specifiek zichtbaar moeten zijn in de Grondexploitatie.
- Lid 5 Indien de afspraak conform artikel 11 lid 6 met ofwel Hoorne ofwel de BV Galgeriet definitief is gemaakt voor uiterlijk 15 mei 2018, heeft Hoorne zich bereid verklaard, de procedure voor een tijdelijke supermarkt te beëindigen mits er naar het oordeel van Hoorne voldoende garanties zijn dat de definitieve supermarkt in 2020 kan worden geopend.

Artikel 17 Communicatie

- Lid 1 De betrokkenheid van de plaatselijke bevolking en bedrijven 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 maandelijks nieuwsbrief worden uitgegeven. Deze nieuwsbrief wordt door de Gemeente verstuurd naar de inwoners van Monnickendam en naar 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 BV Galgeriet waarbij het initiatief ligt bij de BV Galgeriet en de coördinatie plaatsvindt vanuit de Gemeente.

- Lid 3 Er wordt door de BV Galgeriet 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 externe projectgroep, de verantwoordelijkheid van de site ligt bij de BV Galgeriet.
- 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 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 hoe deze kunnen worden betrokken. Daaronder onder andere de Bruine Vloot, de vereniging Oud Monnickendam, de bedrijven op het Galgeriet, de winkeliers van de binnenstad en anderen.
 3. Het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan wordt vóór vaststelling door de Gemeente in het kader van de inspraak voorgelegd aan de bevolking in de vorm van een of meerdere stadsdebatten. Hiervoor wordt door de Gemeente 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 het College ter vaststelling. Alvorens het stedenbouwkundig plan op deze manier naar buiten wordt gebracht is het ter zake vrijgegeven door het College
 4. Het Beeldkwaliteitsplan wordt tegelijk met het Stedenbouwkundig Plan zoals hiervoor beschreven naar buiten gebracht.
 5. Er worden in overleg met het College 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.
 8. De Gemeente ziet erop toe dat de Communicatie vanuit de Gemeente goed is afgestemd met BV Galgeriet.

Artikel 18 Planning

De planning die partijen nastreven bestaat uit de volgende grove stappen

Stedenbouwkundig plan gereed			
Voorlopig	april	2018	
Definitief	augustus	2018	
Beeldkwaliteitsplan gereed			
Voorlopig	april	2018	
Definitief	augustus	2018	
Aanbieding fase 1	juni/ aug	2018	
Bestemmingsplan opstart	augustus	2018	
Vaststellen Bestemmingsplan door het College	december	2018	
Vaststellen Bestemmingsplan door de Raad	februari	2019	
Omgevingsvergunningsaanvraag fase 1	april		2019
Eerste paal fase 1	augustus	2019	
Oplevering eerste bouw	augustus	2020	

Artikel 19 Einde overeenkomst

Voorlopig definitief concept overeenkomst dd 16-2-2018 tussen gemeente Waterland BPD, Hoorne en BV Galgeriet inzake samenwerking realisatie project het Galgeriet. Aan dit concept kunnen nog geen rechten ontleend worden.

Lid 1 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege indien Partijen niet uiterlijk 1 augustus 2018 een eerste overeenkomst hebben gesloten als bedoeld in artikel 11 lid 9. Indien deze Overeenkomst eindigt, kunnen Partijen daaraan over en weer geen enkel recht ontlenen op vergoeding van kosten, schade of interesten, hoe dan ook genaamd. Het einde van de Overeenkomst geeft evenmin recht op vergoeding van gederfde winst. De Gemeente is slechts nog gehouden om na het einde van deze Overeenkomst alsnog wel over te gaan tot de grondaanbieding aan de BV Galgeriet als bedoeld in artikel 11 lid 6.

Lid 2 Deze Overeenkomst kan door de Gemeente buitengerechtelijk worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte indien Hoorne, BPD en/of BV Galgeriet in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt als ook in het geval hij een onderhands akkoord voorbereidt aan zijn crediteuren zulks met ingang van de datum waarop hij faillissement aanvraagt respectievelijk waarop hij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop hij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop Hoorne, BPD en/of BV Galgeriet op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging kan Hoorne, BPD en/of BV Galgeriet geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd. Ontbinding geeft evenmin recht op vergoeding van gederfde winst.

Artikel 20 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 21 Transparantie

Lid 1 Het is de Marktpartijen bekend dat de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst een Bibobtoets zal inwinnen en dat een negatief advies er toe kan leiden dat de Overeenkomst door de Gemeente ontbonden zal kunnen worden. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, danwel een ander bestuursorgaan om advies vragen.

Lid 2 Indien deze Overeenkomst bij een negatief advies als bedoeld in lid 1 door de Gemeente wordt ontbonden, dan kunnen Partijen daaraan over en weer geen enkel recht ontlenen op vergoeding van kosten, schade of interesten, hoe dan ook genaamd. Ontbinding geeft evenmin recht op vergoeding van gederfde winst.

Artikel 22 Overig

Lid 1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Lid 2 Hoorne, BPD en BV Galgeriet 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. Blijft de Sok tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij bestaan.
2. Blijft de Samenwerkingsovereenkomst met Hoorne en BPD bestaan, in die zin dat indien deze Overeenkomst afwijkt van de SOK het bepaalde in deze Overeenkomst prevaleert.

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 (dreigen te) 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 de Gemeente gerechtigd tot buitenrechtelijke ontbinding van deze Overeenkomst. Aan vorenbedoelde ontbinding (kan) kunnen (geen der) Partijen over en weer geen enkel recht ontlenen op vergoeding van kosten, schade of interesten, hoe dan ook genaamd. Evenmin bestaat er enig recht op vergoeding van gederfde winst.

Lid 8 Daar waar in deze overeenkomst sprake is van goedkeuring door het College, dan wel instemming door het College, dan wel een besluit door het College laat dit onverlet de bevoegdheid van de Gemeenteraad van uit haar bevoegdheid zulk een besluit, instemming of goedkeuring van het College, te sanctioneren danwel af te keuren.

Artikel 23 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 24 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 definitieve ontwikkeling d.d. 24 november 2017
3. Samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Waterland en Hoorne Vastgoed inzake de tijdelijke voorzieningen
4. Projectgebied
5. Stedenbouwkundige verkenning in de vorm van een schetsontwerp van Urhahn
6. Te verwerven bedrijven
7. Deellocaties
8. Onderzoek Ruimtelijke Procedures

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend

Voorlopig definitief concept overeenkomst dd 16-2-2018 tussen gemeente Waterland BPD, Hoorne en BV Galgriet inzake samenwerking realisatie project het Galgriet. Aan dit concept kunnen nog geen rechten ontleend worden.

Gemeente Waterland

BV Galgeriet

BPD B.V.

Hoorne

.....

.....

.....

.....