

**Realisatieovereenkomst
Fasen 1, 2, 3 en 4
Galgeriet**

tussen

**Gemeente Waterland,
BPD Ontwikkeling BV,
Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV en
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 Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, in het handelsregister onder nummer 08024283, te dezen 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 67455514, 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 en mevrouw E.R. van der Weerd, hierna te noemen: "**Hoorne**";
4. **Projectontwikkeling Galgeriet B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan IJsbaanpad 1A, 1076 CV te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71185259, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. en BPD Ontwikkeling B.V., hierna te noemen: "**BV Galgeriet**";

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

De Gemeente, BPD en Horne 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 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 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 en BPD is aangegaan omdat:
 - (i) Hoorne 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 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;
- Partijen dd 31 maart 2018 een Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten (hierna Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst, bijgevoegd als **bijlage 3**) ten einde op 1 februari 2019 een realisatieovereenkomst te hebben gesloten;

- De gemeenteraad een besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte 'Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019', hierna ook wel: het omgevingsplan, welk omgevingsplan op dit moment openstaat voor beroep bij de Raad van State;
- 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 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 4**);
- Ten behoeve van de herontwikkeling van het Projectgebied de Gemeente voornemens is de gronden en opstallen thans bij haar in eigendom binnen het Projectgebied 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, Projectontwikkeling Galgeriet BV;
- Partijen thans deze Overeenkomst aangaan in navolging van de Samenwerkingsovereenkomst en de Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst teneinde hun onderlinge verhouding voor de herontwikkeling van het eerste deel van het Projectgebied te regelen en de voorwaarden voor verkoop van het gemeentelijk bezit aan BV Galgeriet te definiëren;

Verklaren Partijen te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

Omgevingsplan:	Het Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0852.BPCHWMOggeriet019-va01 van de Gemeente Waterland.
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).
Inrichtingsplan:	Het door de Gemeente – per deellocatie/deelgebied – te accorderen plan met betrekking tot de inrichting van het Openbaar Gebied binnen het Projectgebied danwel aansluitend aan het project gebied als onderdeel daarvan.
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.
Bouwrijp maken:	Het verrichten van grondwerken in het Projectgebied (met inbegrip van egaliseren, ophogen, saneren, grondverbetering en afgraven); het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren en het aanleggen of doen aanleggen van de Openbare voorzieningen.
Woonrijp maken:	Het - al dan niet gefaseerd - naar de definitieve vorm afwerken van het Openbaar gebied.
Openbare voorzieningen:	De in het Openbaar gebied 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 overeenkomst, 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.
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 5 aan deze Overeenkomst gehechte tekening.
Raad:	De raad van de gemeente Waterland.

Beeldkwaliteitsplan:	Het door de Gemeente als welstandsnota in de zin van artikel 12a Woningwet vastgestelde plan, inclusief de daarbij behorende toelichting waarin de ontwikkeling en realisering van het Project in welstandsoptzicht staat aangegeven.
Stedenbouwkundig Plan:	Het plan waarin de stedenbouwkundige inrichting van het Openbaar gebied en de te bebouwen ruimte in het Projectgebied is uitgewerkt.
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	Een complex van ruimten bedoeld voor huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen, zoals bij generatiewonen, inclusief een keuken, badkamer, aansluiting op het warmtenet en (indien op grond van deze Overeenkomst aan de orde) een (gebouwde) parkeervoorzienig, exclusief meerwerkopties.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is de voorwaarden vast te leggen waaronder ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project de gronden en opstallen thans in eigendom van de Gemeente per fase zullen worden verkocht aan de BV Galgeriet, welke BV deze gronden en opstallen ook in eigendom zal aannemen.

Deze Overeenkomst ziet op de gronden en opstallen in fase 1 (Onder de Dijk), fase 2 (Centrum), fase 3 (Appartementen bij de Jachthaven) en fase 4 (Langs 't Prooyen).

Artikel 3 Fase gerichte ontwikkeling

Lid 3.1 Het Project is gedefinieerd in een vijftal fasen te weten

- 3.1.1 Onder de Dijk. (voormalig 1.1, 1.2 en 1.3)
Dit deel van het Project is op **kaartbijlage 6** aangegeven als fase 1.
Start bouw voorzien in Q 4 2020
- 3.1.2 Centrum. (voormalig 1.4)
Dit deel van het Project is op **kaartbijlage 6** aangegeven als fase 2.
Start bouw voorzien in Q 4 2021
- 3.1.3 Appartementen bij de Jachthaven. (voormalig 2)
Dit deel van het Project is op **kaartbijlage 6** aangegeven als fase 3.
Start bouw voorzien in Q 2 2021
- 3.1.4 Langs 't Prooyen. (voormalig 3)
Dit deel van het Project is op **kaartbijlage 6** aangegeven als fase 4.
Start bouw voorzien in Q 2 2022
- 3.1.5 Voormalige jachthaven Waterland, het Blickveld.
Dit deel van het Project is op **kaartbijlage 6** aangegeven als fase 5.

Lid 3.2 Er zullen per fase zoals in het vorige lid benoemd, in deze Overeenkomst onder andere afspraken worden gemaakt over betaling (van een deel) van de overeengekomen koopsom, alsmede programmatische uitgangspunten voor het Project. Daartoe zal per fase een separate koopovereenkomst worden opgesteld, overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst, waarbij de Gemeente haar eigendommen in die betreffende fase verkoopt aan de BV Galgeriet.

Lid 3.3 Uitgangspunt is dat partijen starten met de ontwikkeling en realisering van fase 1 en daarna van fase 3, zodat bij de ontwikkeling en realisering van fase 2, (Centrum) er al een substantieel aantal woningen uit de fasen 1 en 2 in aanbouw is.

Lid 3.4 BV Galgeriet dient vóór 1 september 2020 een ontvankelijke en complete aanvraag omgevingsvergunning in voor fase 1. Laat BV Galgeriet het vorenstaande na dan is BV Galgeriet een direct opeisbare, niet voor verrekening vatbare boete aan de Gemeente verschuldigd van € 400.000,--. Vertragingen die buiten de verwijtbaarheid liggen van BV Galgeriet gelden in deze niet als vertraging. Partijen komen ter zake nog een procesplanning overeen.

Lid 3.5 Indien de BV Galgeriet niet vóór 1 december 2020 een ontvankelijke en complete omgevingsvergunningsaanvraag heeft ingediend geldt het bepaalde in artikel 24.2.

Artikel 4 Overzicht van te verkopen gronden

Lid 4.1 Historisch bezit Gemeente.

Onder het historische bezit van de Gemeente wordt begrepen de gronden en opstallen (hierna ook wel genoemd: percelen) die al voor het sluiten van de intentieovereenkomst met de Marktpartijen, de datum 26 juni 2017 in eigendom waren van de Gemeente. Dit betreft de gronden en opstallen die zijn weergegeven in **kaartbijlage 7**, waarin tevens de kadastrale omschrijving is weergegeven.

Lid 4.2 Recent verworven gronden en opstallen.

De Gemeente heeft sinds het aangaan van de Intentieovereenkomst een aantal gronden en opstallen/percelen verworven ten einde voortgang te krijgen in de ontwikkeling van het Projectgebied en de betrokken bedrijven zicht te geven op een mogelijke verplaatsing. Deze gronden en opstallen zijn weergegeven in **kaartbijlage 8** waarin tevens de kadastrale omschrijving is weergegeven.

Lid 4.3 Nog te verwerven gronden en opstallen/percelen zijn weergegeven in kaartbijlage 9.

Partijen maken aanvullende afspraken welke partij welke verwerving van de betrokken gronden en opstallen afrondt en wie na verwerving als eigenaar zal optreden.

Lid 4.4 Indien een verwerving als bedoeld onder 4.3 niet minnelijk slaagt, zal het in een enkel geval mogelijk zijn dat BV Galgeriet de Gemeente verzoekt een procedure tot onteigening op te starten om te pogen voortgang in het Project te kunnen garanderen. Ingeval van onteigening begint de procedure met een besluit van de Gemeenteraad om de Kroon te verzoeken een Koninklijk Besluit tot onteigening te nemen.

Artikel 5 Koopsom

Lid 5.1 Voor de percelen benoemd onder 4.1 is een koopsom overeengekomen van € 15.000.000,-- exclusief belastingen. De betaling van deze koopsom en levering van de percelen zal gefaseerd plaatsvinden met in acht name van het bepaalde in deze Overeenkomst.

Lid 5.2 Voor de percelen benoemd onder artikel 4.2 (recent verworven gronden en opstallen) is een koopsom overeengekomen van € 6.860.000,-, exclusief belastingen, waarover € 140.000,- als kosten van verwerving in rekening wordt gebracht bij partijen.

Deze percelen zullen op afroep van BV Galgeriet, eventueel in gedeelten per te ontwikkelen fase, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst door de Gemeente worden geleverd aan BV Galgeriet, echter niet voordat een ontvankelijke en complete aanvraag omgevingsvergunning is ingediend door BV Galgeriet voor de betreffende percelen. Het bepaalde in artikel 6.5 geldt hierbij onverkort.

De koopsom wordt vanaf de datum van ondertekening van deze Overeenkomst tot aan de datum van betaling geïndexeerd met 2% per jaar. Partijen komen overeen dat er in het kader van de af te spreken werkwijze 2,5 ton optimalisering moet worden gevonden in de planoptimalisatie.

Lid 5.3 Voor de overige te verwerven percelen benoemd onder 4.3 maken partijen aanvullende afspraken. Betrokken percelen kunnen ofwel rechtstreeks door de Gemeente worden verworven en gelijk het bepaalde in art 5.2 op afroep worden geleverd aan de BV Galgeriet, dan wel de percelen worden per direct na aankoop "abc" aan de BV Galgeriet geleverd.

Lid 5.4 De koopsom benoemd in artikel 5.1 en artikel 5.2 is als geheel en ondeelbaar verschuldigd op grond van deze overeenkomst, en zal partieel toegedeeld kunnen worden per te verkopen fase.

Lid 5.5 De hiervoor genoemde koopsommen zijn door partijen aangemerkt als de werkelijke waarde van de grond in het economische verkeer. De gemeente zal naast deze koopsom derhalve geen kosten of Exploitatiebijdrage opleggen voor de fasen 1-4 van het Project.

Lid 5.6 De plankosten voor deze 4 fasen ontstaan ná het aangaan van deze Overeenkomst zijn voor rekening van de Gemeente. Onder plankosten wordt in dezen verstaan: de kosten van ambtelijke inzet en de kosten van door de Gemeente ingehuurde externe inhuur.

Leges vallen niet onder deze afspraak en zullen door de BV Galgeriet worden voldaan op basis van de leges verordening van de Gemeente.

Artikel 6 Levering van percelen, oplevering Openbaar gebied

Lid 6.1 Partijen maken onverlet het bepaalde in artikel 6.5 aanvullende afspraken wanneer de betreffende percelen door de Gemeente worden geleverd. De afspraak wordt per fase gemaakt.

Lid 6.2 Per fase in het Project zullen door de Gemeente één of meerdere koopovereenkomsten worden opgesteld, gevolgd door één of meerdere leveringsakten te passeren bij notaris Abma Schreurs te Volendam.

Lid 6.3 In deze koopovereenkomsten zullen onder andere nadere afspraken worden gemaakt over:

6.3.1 De te leveren oppervlakten en kadastrale (deel)percelen. Onder de te leveren percelen zijn ook betrokken de percelen waarop delen van het Openbaar gebied moeten worden gerealiseerd. Partijen kunnen daarover aanvullende afspraken maken waarbij de mogelijkheid deze percelen in eigendom te laten bij de Gemeente wordt overwogen.

6.3.2 Het fiscale regime waaronder geleverd wordt.
Partijen streven naar een BTW belaste levering waarbij de betrokken opstellen voor zover daartoe nodig gesloopt zullen worden na levering uitgevoerd door de Gemeente.

Indien de sloopwerkzaamheden door of namens de Gemeente worden uitgevoerd zullen de kosten, als ook de kosten van begeleiding door de Gemeente daarvan door de marktpartijen worden gedragen en toegevoegd aan de koopsom.

6.3.3 De mogelijkheid om BTW die moet worden betaald in het kader van de aanleg van het Openbaar gebied te verrekenen met het BTW compensatiefonds.
En indien de parkeergarages een openbaar karakter krijgen zal er tevens nader onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheid van verrekenen van die BTW met het BTW compensatiefonds

6.3.4 De koopsom verdeeld over de 4 fasen, inclusief prijsindex.

6.3.5 Het in die fase gespecificeerde programma dat, met inachtneming van het Omgevingsplan en de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.4, gerealiseerd zal worden.

6.3.6 Afspraken met betrekking tot de te realiseren parkeervoorziening in de betreffende fase, waaronder over gebruik, onderhoud, exploitatie.

6.3.7 Een planning voor de specifieke fase.

6.3.8 De garantie van BV Galgeriet dat de inrichting van het Openbaar gebied wordt uitgevoerd conform inrichtingsplan.

6.3.9 Eventuele andere garanties.

Lid 6.4 Openbaar gebied.

Uitgangspunt is dat het Openbaar gebied (per bouwfase) wordt opgeleverd aan de Gemeente, nadat de werkzaamheden met betrekking tot inrichting (het Woonrijp Maken) zijn voltooid en de betreffende delen van het Openbaar gebied niet meer wordt gebruikt door bouwverkeer.

Voordat deze oplevering kan plaatsvinden zal er een opleveringsprotocol moeten zijn getekend door beide partijen.

Omdat delen van het Openbaar gebied ook onderkelderd zijn zullen partijen aanvullende afspraken maken over de voorwaarden waaronder de oplevering daarvan plaatsvindt.

Lid 6.5 De gronden van de Gemeente die in de verschillende fasen van ontwikkeling liggen, zullen, tenzij anders in deze Overeenkomst is bepaald, uiterlijk worden geleverd op het moment dat de omgevingsvergunning van betreffende fase onherroepelijk is geworden en aan de voorwaarden zoals in deze Overeenkomst zijn verwoord, is voldaan. Partijen maken spoedig na het tekenen van deze overeenkomst een aanvullende afspraak over de datum van levering en betaling schema met inachtneming van artikel 6.3.2 en met als uitgangspunt 70% voor verkoop danwel verhuur.

Lid 6.6 Levering vindt slechts plaats nadat voor de voor die fase benoemde koopsom is voldaan.

Lid 6.7 BV Galgeriet stelt een budget van minimaal € 100.000,-- beschikbaar aan de Gemeente voor het aanbrengen van kunst in het Project.

Partijen zullen zich gezamenlijk inzetten daarvoor ook aanvullende middelen in de vorm van subsidie te vinden. De Gemeente maakt een plan hoe de kunst kan worden gerealiseerd. Dat plan behoeft instemming van partijen.

De kunstenaar ter zake wordt door de Gemeente uitgenodigd en partijen zullen gezamenlijk een brief met opdracht aan de kunstenaar opstellen zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst.

Artikel 7 Projectorganisatie

Lid 7.1 Partijen stellen ter uitvoering van deze Overeenkomst een stuurgroep in.

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 project- en werkgroepen te verrichten activiteiten, werkzaamheden en werken.

7.1.1 De stuurgroep vergadert eens per vier maanden of zoveel meer of minder als in de stuurgroep wordt besloten. Tot aan datum indiening omgevingsvergunning fase 1 vergadert de stuurgroep eens per twee maanden.

7.1.2 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);
- De directie van de BV Galgeriet.

Partijen kunnen in goed overleg bepalen wie nog meer zal deelnemen en hoe vervanging eventueel kan plaatsvinden.

7.1.3 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 de Gemeente. Het verslag wordt in de eerstvolgende vergadering vastgesteld.

7.1.4 De stuurgroep heeft in het kader van deze Overeenkomst geen formeel besluitvormend karakter.

7.1.5 De samenstelling van de stuurgroep voor wat de gemeentelijke deelname betreft kan wijzigen afhankelijk van afspraken die daarover kunnen worden gemaakt in het College.

Lid 7.2 Partijen stellen ter uitvoering van deze Overeenkomst een gezamenlijke projectgroep in.

7.2.1 De projectgroep is verantwoordelijk voor de coördinatie van de uitvoering van de in het kader van deze Overeenkomst benodigde werkzaamheden.

7.2.2 De taken van de projectgroep zijn onder meer:

- a) Afstemming omtrent aangelegenheden die zich voordoen bij de uitvoering van deze Overeenkomst. 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;
- d) De afstemming van belangen van derden bij de uitvoering van deze Overeenkomst, en;
- e) Het bewaken van de Planning;

7.2.3 De projectgroep bestaat uit een projectleider, een projectondersteuner en twee vertegenwoordigers van de BV Galgeriet en maximaal 4 leden uit de gemeentelijke organisatie.

7.2.4 De gemeentelijk projectleider is voorzitter van de projectgroep.

7.2.5 De projectgroep komt tweewekelijks bij elkaar en zoveel meer of minder als in de projectgroep wordt besloten.

7.2.6 Van de projectgroep besprekingen wordt verslag gemaakt door de Gemeente en wordt waar nodig van tevoren een agenda opgesteld. Het verslag wordt vastgesteld in de volgende projectgroep vergadering.

7.2.7 De volgende werkgroepen worden ingesteld:

- a) Woonrijp maken/ Openbaar gebied;
- b) Bouwrijp maken;
- c) Parkeergarages;
- d) TEO;
- e) Omgevingstafel;
- f) Financiën.

De werkgroepen fungeren onder de projectgroep. De projectleider is eerste aanspreekpunt voor de trekkers van de werkgroepen.

Artikel 8**Omgevingsplan/Bestemmingsplan verbrede reikwijdte**

Lid 8.1

De Gemeente heeft een ontwerp Omgevingsplan met ingang van 15 maart 2019, 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn daarop 8 zienswijzen ingediend op het ontwerp Omgevingsplan.

Lid 8.2

Het Omgevingsplan vindt zijn grondslag in de Crisis- en Herstelwet, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet. Het Omgevingsplan is te typeren als een "Bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte".

Lid 8.2

Het College heeft het Omgevingsplan inclusief de Nota van Zienswijzen, tevens Nota van Wijzigingen aan de Gemeenteraad ter goedkeuring voorgelegd. De Gemeenteraad heeft op 3 oktober 2019 het Omgevingsplan vastgesteld.

Lid 8.3

Tevens is in die vergadering de beleidsregel Stedenbouwkundige Kwaliteit Galgeriet 2019 en het Beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Lid 8.4

Ook zijn ten behoeve van het Omgevingsplan de volgende beleidsregels door het College vastgesteld:

- a) Beleidsregel parkeren Parkeren, Laden en Lossen Galgeriet 2019.
- b) Beleidsregel Duurzaamheid Galgeriet 2019.

Lid 8.5

Het vastgestelde Omgevingsplan en de daarbij vastgestelde beleidsregels zijn richtinggevend voor de afspraken in deze Overeenkomst. Daar waar deze Overeenkomst afwijkt van het Omgevingsplan of de betrokken beleidsregels, gaan deze beleidsregels en het Omgevingsplan altijd voor op deze Overeenkomst.

Artikel 9**Beeldkwaliteitsplan**

Lid 9.1

De Gemeenteraad heeft op 3 oktober 2019 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Lid 9.2

Het Beeldkwaliteitsplan is openbaar en Partijen gevoeglijk bekend.

Lid 9.3

In het kader van de uitvoering van het Beeldkwaliteitsplan is een kwaliteitsteam opgericht.

Lid 9.4

Het secretariaat van het kwaliteitsteam wordt vervuld door de projectondersteuner van het project Galgeriet werkzaam bij de Gemeente.

Voorts hebben zitting in het Kwaliteitsteam de stedenbouwkundige van de Gemeente, Mevrouw M. Oepts van het bureau BGSV, mevrouw M. Riemer van het architecten bureau Mulleners en Mulleners, een lid van de welstand commissie en de projectmanager van het project als voorzitter.

Lid 9.6

De architecten die worden voorgesteld door BV Galgeriet worden, behoudens voor zover elders in deze Overeenkomst voor een fase reeds anders is overeengekomen, ter goedkeuring voorgedragen aan het kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam heeft het recht om wel of niet in stemmen met de voorgedragen architecten, alsmede de opdracht welke woningen ze ontwerpen en legt haar beslissing terzake schriftelijk vast naar BV Galgeriet. Als het kwaliteitsteam om haar moverende redenen niet instemt met een voorgedragen architect wordt deze niet door de BV Galgeriet ingehuurd en legt BV Galgeriet een andere architect ter goedkeuring voor aan het kwaliteitsteam.

Lid 9.7

In een informele zitting worden de benoemde architecten geïnformeerd over het beeldkwaliteitsplan en de gewenste kwaliteit.

De architecten danwel de BV Galgeriet leggen ter goedkeuring aan het kwaliteitsteam voor

- a) Het structuurplan waarin de grovere contouren van de gehele fase van het Project worden vastgelegd en wat als referentiekader voor de opdracht van de architecten zal fungeren.
- b) Het Schetsontwerp (SO), dat na het structuurplan wordt opgesteld.
- c) Het Voorlopig Ontwerp (VO).
- d) Het Definitief Ontwerp (DO).

Lid 9.8

Alvorens het Voorlopig Ontwerp door het kwaliteitsteam wordt vastgesteld wordt het College in de gelegenheid gesteld daar kennis van te nemen en daar opmerkingen

over te maken. De betrokken architecten worden daarbij uitgenodigd de ontwerpen in aanwezigheid van het kwaliteitsteam toe te lichten.

- Lid 9.9 Het structuurplan, het Schetsontwerp en het Definitief Ontwerp van de architecten worden door de BV Galgeriet formeel ter goedkeuring aan het Kwaliteitsteam aangeboden. Het Kwaliteitsteam dient het structuurplan, het Schetsontwerp en het Definitief Ontwerp goed gekeurd te hebben alvorens de volgende fase van ontwerpen wordt opgestart door de architecten.
- Lid 9.10 Indien en uitsluitend ná goedkeuring van het Definitief Ontwerp door het Kwaliteitsteam kan het ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning bij de Gemeente worden ingediend als DO+.
- Lid 9.11 Het Kwaliteitsteam draagt er zorg voor dat bij gesprekken over SO en VO de trekker van de werkgroep omgevingstafel aanschuift bij de vergadering om een toelichting te geven over de toetsing die door de Gemeente in het kader van de ingediende omgevingsvergunning zal plaatsvinden zodat de betrokken architecten daar rekening mee kunnen houden. De verantwoordelijkheid voor het indienen van een ontvankelijke en complete aanvraag omgevingsvergunning en de kwaliteit daarvan blijft evenwel bij BV Galgeriet liggen.
- Lid 9.12 Ook de te realiseren parkeergarages worden op deze wijze in procedure gebracht, als apart gebouw, waarbij het Kwaliteitsteam erop zal toe zien dat ook de parkeergarages voldoen aan de kwaliteit als beschreven in de daarop vastgestelde beleidsregels alsmede het Beeldkwaliteitsplan. BV Galgeriet ziet er op toe dat in de stappen als vastgelegd in artikel 9.7 ook de parkeergarages ter goedkeuring aan het Kwaliteitsteam wordt voorgelegd.
- Artikel 10 Openbaar gebied**
- Lid 10.1 Op basis van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan en overeengekomen financiële uitgangspunten/ taakstellende budgetten voor bouw- en woonrijp maken wordt door de Gemeente in nauwe samenwerking met de BV Galgeriet per fase een Inrichtingsplan gemaakt, met inachtneming van het Beeldkwaliteitsplan. 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.
- Lid 10.2 Het Inrichtingsplan wordt op basis van een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp in de werkgroep Openbare Ruimte besproken. Vervolgens wordt het Inrichtingsplan ter goedkeuring voorgelegd aan het kwaliteitsteam als Voorlopig Ontwerp en als Definitief Ontwerp en getoetst op basis van het Omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het kwaliteitsteam reageert door middel van een formele brief op beide fasen, VO en DO, waarin het plan ter goedkeuring wordt voorgelegd. De trekker van de omgevingstafel wordt daarbij, gelijk artikel 9 betrokken door het beeldkwaliteitsteam.
- Lid 10.3 Het Inrichtingsplan behoeft instemming van BV Galgeriet.
- Lid 10.4 Op basis van het door de Gemeente en door het kwaliteitsteam goedgekeurde Inrichtingsplan wordt een bestek gemaakt door de BV Galgeriet. Het bestek behoeft de goedkeuring van het College.
- Lid 10.5 Partijen zijn reeds overeengekomen dat de realisatie van het Openbaar gebied zal worden aanbesteed. BV Galgeriet zal conform de wettelijke bepalingen ter zake en eventuele aanwijzingen van de Gemeente, (fasegewijs) een aanbesteding houden om de realisatie van het Openbaar gebied uit te voeren op basis van de criteria en procedures door de Gemeente aan te geven.
- Lid 10.6 De uitvoering van de realisatie van het Openbaar gebied zal leiden tot bouw- c.q. directievergaderingen. De Gemeente neemt deel aan deze overleggen met de directievoerder. Van de overleggen wordt verslag gemaakt.
- Lid 10.7 Gedurende de uitvoering van de realisatie van het Openbaar gebied wordt het kwaliteitsteam twee maal per fase of zo veel vaker als het kwaliteitsteam wenselijk

vindt uitgenodigd door de directievoerder. Het kwaliteitsteam kan aanwijzingen geven aan BV Galgeriet. De aanwijzingen worden door de BV Galgeriet opgevolgd.

Lid 10.8 Oplevering van het Openbaar Gebied vindt plaats conform het opleveringsprotocol als bedoeld in artikel 6.4.

Lid 10.9 Alle kosten met betrekking tot de realisatie van het Openbaar gebied, waaronder ook het maken van bestekken en directievoering komen ten laste van de BV Galgeriet. De inzet van gemeentelijk personeel en door de Gemeente ingehuurde externe inzet, waaronder de kosten van de stedenbouwkundige en de landschapsarchitect bij deelname in de werkgroep en andere werkzaamheden komen voor rekening van de Gemeente.
De kosten met betrekking tot berekeningen, bestekken en overige door externen te maken producten komen voor rekening van BV Galgeriet.

Lid 10.10 De door de Gemeente aan Marktpartijen verschuldigde koopprijs voor het Openbaar gebied bedraagt (per fase) €1,00 exclusief BTW, welke koopprijs indien mogelijk wordt verrekend met c.q. verdisconteerd in de koopsom.

Artikel 11 Parkeren

Lid 11.1 Het plan kent op basis van de beleidsregel "Parkeren Laden en Lossen Galgeriet 2019" (hierna ook wel: beleidsregel Parkeren) een parkeernorm van gemiddeld 1.7 parkeerplaatsen per woning. Daarvan realiseert BV Galgeriet 1.4 parkeerplaats per woning in (half) ondergrondse parkeervoorzieningen.

Lid 11.2 In het Openbaar gebied wordt door de marktpartijen bij aanleg daarvan 0,3 parkeerplaats per woning ten behoeve van het parkeren van bezoekers gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden in het kader van het op te stellen Inrichtingsplan (zie art 10.1 en verder), meegenomen in het ontwerp.

Lid 11.3 De parkeervoorzieningen die nodig zijn ten behoeve van detailhandel horeca en andere functies liggen vast in de beleidsregel Parkeren.
Voor de supermarkt is rekening gehouden met minimaal 60 parkeerplaatsen.

Lid 11.4 Marktpartijen zijn bereid naast de in 11.1, 11.2 en 11.3 benoemde parkeervoorzieningen welke in het kader van het Omgevingsplan en de beleidsregel parkeren verplicht zijn, ook een openbaar toegankelijke parkeervoorziening te realiseren in fase 2, Centrum, zoals verder uitgewerkt in artikel 16 van deze Overeenkomst, echter onder nadrukkelijk verzoek van de Marktpartijen dat de Gemeente een parkeerregime instelt voor de binnenstad van Monnickendam en het plangebied Galgeriet.

Lid 11.5 BV Galgeriet kan aan de Gemeente voorstellen om in de parkeernormen dubbel gebruik toe te laten, waardoor de parkeernorm wellicht lager kan uitvallen. De voorwaarden daartoe zijn onder andere nader uitgewerkt in artikel 22 van deze Overeenkomst. Eventuele afspraken daaromtrent worden schriftelijk vastgesteld en behoeve de goedkeuring van het College. Voorwaarde voor het ter discussie stellen van de parkeernorm is dat een effectief en toekomst bestendig gebruik van de parkeergarage wordt bereikt. Zie ook artikel 22.

Lid 11.6 De Gemeente kan op verzoek van de BV Galgeriet een parkeerregime instellen op basis waarvan:

11.6.1 Het parkeren in het Galgeriet in het Openbaar gebied slechts tijdelijk mogelijk is. Dit om de bewoners te bewegen in de parkeervoorzieningen te parkeren en niet in het Openbaar gebied. En op die manier tevens te borgen dat het Openbaar gebied slechts zal worden gebruikt voor tijdelijk parkeren.

11.6.2 Het parkeerregime tot gevolg heeft dat de parkeergarage die zal worden geëxploiteerd door middel van een regime van betaald parkeren, geen concurrentie ondervindt van parkeren in het Openbaar gebied.

11.6.3 Het parkeren in de binnenstad van Monnickendam slechts kan plaatsvinden met een parkeerregime waarbij bewoners kunnen blijven parkeren, maar waarbij bezoekers zo veel als mogelijk ofwel tijdelijk parkeren voor maximaal een uur en overigens zoveel als mogelijk zullen parkeren in de openbare parkeergarage in het Galgeriet.

Lid 11.7 De BV Galgeriet is bereid de exploitatie van de parkeergarage voor haar rekening te nemen. De gemeente betaalt daartoe een jaarlijkse bijdrage van € 130.000,- duizend euro, doch beperkt tot de eerste 10 jaar dat de parkeergarage na oplevering in gebruik is genomen. Deze vergoeding gaat uit van 100 parkeerplaatsen voor de binnenstad en zal in gevolge artikel 16.4.2 naar rato lager kunnen worden vastgesteld afhankelijk van het werkelijke aantal beschikbare parkeerplaatsen.

Lid 11.8 De afspraken zoals in dit artikel verwoord zullen tevens als resultaatsverplichting worden vastgelegd in de koopovereenkomsten per fase.

Artikel 12 Woningbouwprogramma

Lid 12.1 In het Project wordt beoogd circa 635 woningen te realiseren.

In het Omgevingsplan is rekening gehouden met een volume van 700 woningen. Indien meer dan 635 woningen worden gerealiseerd is voor de resterende 65 woningen of een deel daarvan een voorwaardelijke verplichting in het Omgevingsplan opgenomen. Deze woningen kunnen slechts worden gerealiseerd indien aangetoond wordt bij het aanvragen van de omgevingsvergunning dat het verkeer goed kan worden afgewikkeld.

Lid 12.2 Het aangegeven woningbouwprogramma geldt voor het gehele Omgevingsplan. De aangegeven categorieën worden gelijkelijk verdeeld over het gehele plangebied, waarbij de percentages die zijn aangegeven verplichtend zijn voor het gehele Omgevingsplangebied.

Lid 12.3 Het te realiseren woningbouwprogramma is als volgt gedefinieerd:

12.3.1 Minimaal 15% sociale huurwoningen.

- a) De sociale huurwoningen dienen door BV Galgeriet te koop te worden aangeboden aan een toegelaten instelling als bedoeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting jo Woningwet waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, tegen een vrij op naam prijs die niet hoger ligt dan waarvoor de Exploitant de sociale huurwoning verkoopt als de toegelaten instelling afziet van aankoop. Daarbij wordt de toegelaten instelling een beslissingstermijn van ten minste acht weken gegund. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt met de toegelaten instellingen overlegt BV Galgeriet met de Gemeente. De Gemeente faciliteert vorenbedoelde afspraken tussen partijen en is deelnemer aan alle gesprekken dienaangaande tussen partijen en kan ter zake nadere voorwaarden stellen.
- b) Als definitie voor een sociale huurwoning geldt: Een woning met een huurprijs per maand beneden, althans tot maximaal de huurtoeslaggrens.
- c) Indien niet binnen een termijn van 2 maanden na het sluiten van deze Overeenkomst overeenstemming is bereikt over de verkoop van deze sociale huurwoningen aan een toegelaten instelling is het ook mogelijk dat partijen daar aanvullende afspraken over te maken.

12.3.2 Minimaal 15% sociale koopwoningen.

- a) Onder een sociale -niet grondgebonden- koopwoning wordt verstaan een woning met een maximale koopsom van € 180.000,-- V.O.N. waarbij er een parkeerplaats in de half ondergrondse garage wordt mee verkocht voor € 33.000,-- zodat de maximale prijs van een sociale koopwoning is een bedrag van € 213.000,-- V.O.N.
- b) Onder een sociale grondgebonden koopwoning wordt verstaan een woning met een maximale koopsom van € 215.000,-- V.O.N. waarbij er een parkeerplaats in de half ondergrondse garage wordt mee verkocht voor € 33.000,-- zodat de maximale prijs van een sociale koopwoning is een bedrag van € 248.000,-- V.O.N.
- c) Prijspeil voor deze vastgestelde koopsommen is 1 september 2019.
- d) De oppervlakte van deze woningen (GBO) is vergelijkbaar met de kwaliteit en de oppervlakte (GBO) van de sociale huurwoningen. De toetsing daarvan zal plaatsvinden in het kwaliteitsteam
- e) De sociale koopwoningen worden verkocht op basis van voorwaarden uit te werken in de koopovereenkomst. In die koopovereenkomst, waarbij de koper een woning koopt van de BV Galgeriet worden dan minimaal afspraken vastgelegd over:
 - a. Kwaliteit van de koper binnen het gemeentelijk beleid, te weten inkomensgrens en andere kwaliteiten van de koper

7

b. Een aanbiedingsplicht bij verkoop van de woning door de eigenaar aan de Gemeente tegen dezelfde koopsom als de verkrijgingsprijs bij aankoop verhoogd met een nog af te spreken jaarlijkse index

c. Bedingen voor eigen bewoning en verbod op verhuur aan derden.

De koopovereenkomst die op deze manier standaard wordt toegepast heeft voorafgaande goedkeuring van het College van B&W alvorens een eventuele grondoverdracht plaatsvindt van de Gemeente aan BV Galgeriet.

12.3.3 Kleinere studio's. BV Galgeriet realiseert in het Project 30 kleinere studio's te realiseren met een maximale oppervlak in gbo van 35 m².

Deze 30 studio's tellen niet mee in het gedefinieerde programma en zijn dus een extra categorie boven de al aangegeven (sociale) huurwoningen. Voor deze 30 woningen zal een separate parkeernorm worden overeengekomen die de goedkeuring van het College heeft.

12.3.4 10% sociaal plus koop- danwel huurwoningen.

a) Sociaalplus 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 met een maximum van € 971,-- per maand exclusief service kosten.

b) Sociaal plus koopwoning: een woning met een aanschafwaarde van € 250.000,- en maximaal € 350.000,-- V.O.N. inclusief parkeerplaats. Een koopsom van boven de € 250.000,-- is toegestaan bij extra kwaliteit van de betreffende woning. De toetsing daarvan zal plaatsvinden in het kwaliteitsteam

c) Prijspeil voor deze vastgestelde koopsom is 1 september 2019.

Lid 12.4 De goedkopere woningen als bedoeld in het lid 12.3.1 en 12.3.2 zullen per fase (deellocatie/deelgebied) gevarieerd worden gerealiseerd zodat door het Project heen een menging van goedkopere en duurdere woningen ontstaat.

Lid 12.5 30% vrije sector woningen midden duur.
Als definitie voor vrije sector midden duur geldt: een woning met een aanschafwaarde van minimaal € 350.000,-- en maximaal € 550.000,-- (V.O.N.);

Lid 12.6 30% vrije sector woningen duur.
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 zal zich rond en boven de € 1.000.000 aan V.O.N. prijs begeven.

Lid 12.6 Per fase zal het programma in de hierna volgende artikelen van deze Overeenkomst verder worden uitgewerkt in een programma voor die desbetreffende fase. Van de 30% sociaal kan niet naar beneden worden afgeweken.

Lid 12.7 De afspraken zoals in dit artikel verwoord zullen tevens worden vastgelegd in de onderscheidenlijke koopovereenkomsten.

Lid 12.8 De index die zal worden toegepast:
De koopsom wordt jaarlijks aan het begin van ieder kalenderjaar geïndexeerd op basis van het gemiddelde tussen:
• reeks CPI Alle bestedingen, reeks 2015 = 100, jaarindexcijfer van het voorgaande kalenderjaar;
• reeks Inputprijsindex bouwkosten nieuwbouwwoningen 2015 = 100, jaarindexcijfer van het voorgaande kalenderjaar.

Artikel 13 Warmtevoorziening, zonnepanelen

Lid 13.1 De verwarming, maar ook de koeling, van de woningen en andere opstallen zal plaatsvinden door middel van aquathermie. Daarbij wordt warmte gewonnen uit oppervlakte water van de Gouwezee, die warmte wordt vervolgens in de bodem opgeslagen en daarvan worden in de winter de woningen verwarmd.

Lid 13.2 De Gemeente geeft door middel van een aanbesteding opdracht aan een (installatie technisch) bedrijf om een BV op te richten die als ESCO (Energy Service Company) zal fungeren. Daarin draagt de ESCO met in acht name van de Warmtewet

(2.0) zorg voor aanleg en exploitatie van het warmtenet op een wijze waarbij warmte zal worden geleverd aan de bewoners.

De opdrachtvoorwaarden worden door de Gemeente gedefinieerd in overleg met BV Galgeriet. Uitgangspunt daarbij is dat de ESCO zonder middelen van de Gemeente kan functioneren.

Lid 13.3 BV Galgeriet is bereid en verplicht zich ter uitvoering van het Omgevingsplan en de Beleidsregel Duurzaamheid Galgeriet 2019 om woningen en andere opstallen aan te sluiten op het warmtenet. Een en ander is ook voorwaarde die door de Gemeente gesteld zal worden in het kader van de te verlenen omgevingsvergunningen en zal eveneens worden uitgewerkt in de koopovereenkomsten.

Lid 13.4 BV Galgeriet betaalt de Gemeente ten behoeve van de aanlegkosten tot in de meterkast van het warmtenet een bijdrage van € 4200,-- per woning en een nader overgekomen bedrag per m2 voor de overige voorzieningen, telkens te voldoen uiterlijk bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Lid 13.5 De Gemeente krijgt het toekomstig recht van opstal van BV Galgeriet op alle platte en licht schuinende daken die in het kader van het Project worden gerealiseerd. Op alle platte daken en daken van appartementen gebouwen worden vervolgens zonnepanelen door de ESCO gerealiseerd ten behoeve van de opwekking van elektriciteit ten behoeve van de installatie van warmtewinning/levering. In de koopovereenkomsten zal het vorenstaande worden uitgewerkt, rekening houdend met de beleidsregel Duurzaamheid

Lid 13.6 Hoewel de Gemeente een opdrachtgevende rol naar de toekomstige ESCO heeft ten aanzien van de realisatie en exploitatie van het warmtenet als bedoeld in dit artikel, zal de Gemeente niet aansprakelijk zijn of gesteld kunnen worden en ook geen aansprakelijkheid aanvaarden voor het (deels) niet correct functioneren van het warmtenet of niet tijdig (kunnen) aansluiten van woningen en andere opstallen.

Artikel 14 Fase 1 "Onder de Dijk" (voormalig 1.1 t/m 1.3)

Lid 14.1 De fase "Onder de Dijk" is weergegeven in **kaartbijlage 10**. Voor deze fase wordt een separate koopovereenkomst opgesteld waarbij de Gemeente haar percelen in deze fase verkoopt aan BV Galgeriet. In deze koopovereenkomst worden de algemene bepalingen opgenomen zoals in deze Overeenkomst verwoord en aanvullend onder andere de hierna volgende zaken geregeld.

Lid 14.2 "Indicatief" Programma

14.2.1 woningen

In deze fase worden 164 woningen gerealiseerd bestaande uit

Sociale huur gem.	53 m2 GBO	0
Sociale koop gem.	53 m2 GBO	26
Sociaal plus gem.	64 m2 GBO	24
Sociaal Studio's		0
Vrije sector goedkoop appartementen		23
Vrije sector midden app		14
Vrije sector duur app		0
Vrije sector midden grondgebonden		8
Vrije sector duur grondgebonden		69
Totaal woningen		164

14.2.2 overig

Commerciële ruimte/Horeca overig	0
----------------------------------	---

Lid 14.3 Parkeren.

Er geldt een norm van 1.7 parkeerplaatsen per woning, waarvan 1.4 in de half ondergrondse kelder. Parkeren mag een overmaat hebben zodat parkeeroplossingen kunnen worden geboden voor de fase "Appartementen bij de Jachthaven" alsmede voor parkeren in de fase Centrum. De parkeernorm van 0.3 parkeerplaatsen voor bezoekers parkeren wordt opgelost in het Openbaar gebied.

- Lid 14.4 Te leveren percelen.
De betrokken percelen thans eigendom van de Gemeente worden aan BV Galgeriet geleverd uiterlijk per de datum waarop sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning met inachtneming van artikel 6.5.
- Lid 14.5 Gedeelte koopsom.
Van de totale koopsom ex artikel 5.1 wordt fictief partieel toegerekend aan deze fase een bedrag van € 6.000.000,-- uiterlijk te betalen bij levering.
- Lid 14.6 Over de koopsom als bedoeld in artikel 14.5 wordt een index in rekening gebracht van 2% per jaar te rekenen vanaf de datum van onherroepelijke omgevingsvergunning voor de fase "Onder de Dijk" tot aan de datum van werkelijke betaling. Deze index wordt voor 50% kwijtgescholden indien de aanvraag omgevingsvergunning voor dit deel van het Project volledig en ontvankelijk is ingediend voor 1 september 2020, en tevens de start bouw heeft plaatsgevonden voor 31 december 2020.
- Lid 14.7 In de koopovereenkomst zullen garanties worden opgenomen dat BV Galgeriet het Openbaar gebied zal realiseren conform het op te stellen inrichtingsplan.
- Artikel 15 Fase 3 Appartementen bij de Jachthaven (voormalig 2)**
- Lid 15.1 De fase "Appartementen bij de Jachthaven" is weergegeven in **kaartbijlage 11**. Voor deze fase wordt een separate koopovereenkomst opgesteld waarbij de Gemeente haar percelen in deze fase verkoopt aan BV Galgeriet.
In deze koopovereenkomst worden de algemene bepalingen opgenomen zoals in deze Overeenkomst verwoord en aanvullend onder andere de volgende zaken geregeld.
- Lid 15.2 "Indicatief" Programma.
- 15.2.1 Woningen.
- | | | |
|---------------------------------------|-----------|----|
| Sociale koop gem. | 53 m2 GBO | 0 |
| Sociaal plus gem. | 64 m2 GBO | 0 |
| Sociaal Studio's | | 0 |
| Vrije sector goedkoop appartementen | | 0 |
| Vrije sector midden appartementen | | 60 |
| Vrije sector duur appartementen | | 0 |
| Vrije sector middenduur grondgebonden | | 0 |
| Vrije sector duur grondgebonden | | 0 |
| Totaal woningen | | 60 |
- 15.2.3 Overig.
In de plint van het appartementen complex is horeca voorzien, met een buitenterras richting haven. Gepland is Commerciële ruimte/horeca ter grootte van circa 400 m2. Er zijn verkennende gesprekken geweest met een plaatselijke horeca ondernemer die het restaurant zou willen exploiteren. BV Galgeriet verplicht zich, zich in te spannen deze gesprekken met een positieve insteek te continueren eventueel bijgestaan door de Gemeente.
- Lid 15.3 Parkeren.
Er geldt een norm van 1.7 parkeerplaatsen per woning, waarvan 1.4 in de half ondergrondse kelder. Parkeren mag deels opgelost worden in de kelder in de fase "Onder de Dijk", die daartoe kan worden overgedimensioneerd. De parkeernorm van 0.3 parkeerplaatsen voor bezoekers parkeren wordt opgelost direct nabij het appartementencomplex.
- Lid 15.4 Levering van de percelen kan ook slechts plaatsvinden als er een oplossing is gevonden, en overeenstemming is, over het verplaatsen van de kraan thans in gebruik ten behoeve van de jachthaven Het Hemmenland. Jachthaven Hemmenland is in eigendom van de Gemeente en tijdelijk verhuurd.
De percelen worden geleverd in de staat waarin ze zich thans bevinden, met uitzondering van eventueel af te breken opstallen.

- Lid 15.5 Gedeelte koopsom.
Van de totale koopsom ex artikel 5.1 wordt fictief partieel toegerekend aan deze fase een bedrag van € 5.000.000,--, uiterlijk te betalen bij levering.
- Lid 15.6 Over de koopsom als bedoeld in artikel 15.5 wordt een index in rekening gebracht van 2% per jaar te rekenen vanaf de datum van onherroepelijke omgevingsvergunning voor de fase "Appartementen bij de Jachthaven" tot aan de datum werkelijke betaling. Deze index wordt voor 50% kwijtgescholden indien de aanvraag omgevingsvergunning voor dit deel van het Project volledig en ontvankelijk is ingediend vóór 1 december 2020, en tevens de start bouw heeft plaatsgevonden vóór 1 mei 2021.

Artikel 16 Fase 2 Centrum (voormalig 1.4)

Lid 16.1 De fase "Centrum" is weergegeven in **kaartbijlage 12**. Voor deze fase wordt een separate koopovereenkomst opgesteld waarbij de Gemeente haar percelen in deze betreffende fase verkoopt aan BV Galgeriet. In deze koopovereenkomst worden de algemene bepalingen opgenomen zoals in deze Overeenkomst verwoord en aanvullend onder andere de volgende zaken geregeld.

Lid 16.2 "indicatief" Programma.

16.2.1 Woningen.

Sociale huur gem.	53 m2 GBO	54
Sociale koop gem.	53 m2 GBO	28
Sociaal plus gem.	64 m2 GBO	11
Sociaal Studio's		30
Vrije sector goedkoop appartementen		8
Vrije sector midden appartementen		12
Vrije sector duur appartementen		0
Vrije sector middenduur grondgebonden		0
Vrije sector duur grondgebonden		0
Totaal woningen		143

16.2.2 Supermarkt.

In deze fase is een supermarkt gepland van 1.200 m2 vvo maximaal, 1500 m2 BVO maximaal.

Partijen zijn overeengekomen dat deze supermarkt in het hogere segment wordt gerealiseerd.

De levering van percelen in deze fase zal slechts plaatsvinden nadat Hoorne, althans BV Galgeriet de Gemeente voldoende zekerheid, te bepalen naar het oordeel van de Gemeente, heeft kunnen verschaffen over de realisering van een supermarkt in het hogere segment. Dit kan plaatsvinden door het tijdig overleggen aan de Gemeente van de huurovereenkomsten die ter zake zijn gesloten met de exploitant van de supermarkt.

Door ondertekening van deze overeenkomst trekt Hoorne de aanvraag voor een tijdelijke supermarkt door middel van een wabo 2.12 procedure in. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

16.2.3 Hotel.

In deze fase is een hotel voorzien van maximaal 3.500 m2 BVO. Indien dit hotel kleiner wordt, hetgeen de voorafgaande goedkeuring behoeft van de Gemeente, zal vrijkomende oppervlakte worden benut voor het realiseren van extra woningen. Dit zullen dan waarschijnlijk studio's zijn, waarop het bepaalde in artikel 16.3 onverkort van toepassing is.

16.2.4 Bierderij.

In de Fase Centrum is de herplaatsing van de Bierderij voorzien, thans tijdelijk gevestigd in de Fase "Langs het Prooijsen".

16.2.5 Overig in deze vlek is inclusief de Bierderij een commerciële ruimte c.q. horeca geprognostiseerd van 1700 m2 BVO.

- Lid 16.3 Parkeren.
- 16.3.1 De parkeernorm voor de niet-woning functies zal worden bepaald op basis van de meest recente CROW-publicatie met parkeerkencijfers norm die voor de functies zijn aangegeven.
- 16.3.2 Er geldt een norm van 1.4 gebouwde parkeerplaatsen per woning, welke eventueel gedeeltelijk mag worden opgelost in de half ondergrondse parkeerkelder in de fase "Onder de Dijk", alsmede 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers parkeren in het Openbaar gebied.
- 16.3.3 In de fase "Centrum" is een parkeervoorziening ten behoeve van onder andere de binnenstad voorzien van 100 parkeerplaatsen. Zie ook artikel 16.4.
- Lid 16.4 Parkeervoorziening ten behoeve van de Binnenstad.
- 16.4.1 BV Galgeriet ontwikkelt en bouwt in de plannen voor de fase Centrum een parkeervoorziening voor de binnenstad ter grootte van ongeveer 100 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zijn zelfstandig en geheel beschikbaar. Er zal bij het bepalen van de omvang van deze garage voornamelijk geen sprake zijn van dubbelgebruik voor parkeren van de overige voorzieningen in deze fase. De parkeervoorziening voor de gehele fase, thans voorzien op 203 parkeerplaatsen gebruikt wordt voor de supermarkt, het hotel, de Bierderij en eventueel woningen, waarbij het restant beschikbaar is voor de binnenstad.
- 16.4.2 Indien voor de openbare parkeervoorziening voor de binnenstad, in gevolge het vorige lid minder plaatsen beschikbaar zijn als de 100 parkeerplaatsen, zal er een verrekening van de koopsom plaatsvinden in die zin dat de koopsom door de Gemeente wordt verhoogd met € 15.000,-- (exclusief belastingen) per plaats die niet wordt gerealiseerd.
- 16.4.3 Door dubbel gebruik is het wellicht mogelijk dat de parkeervoorziening voor de binnenstad een groter aantal plaatsen beschikbaar heeft als de voornoemde 100 parkeerplaatsen. Indien door een parkeerregime in te stellen voor onder andere de parkeergarage onder de fase "Onder de Dijk" daar plaatsen vrij kunnen worden gespeeld door deze in te zetten voor bezoekers van de stad, kan deze hoeveelheid ook gekort worden op de openbare garage onder fase 2 conform het vorige lid. In dat geval vindt geen verrekening plaats in gevolge 16.4.2 echter wel ingevolge artikel 11.7.
- 16.4.4 Ten behoeve van de exploitatie van de parkeergarage zal een betaald regime worden vastgesteld in overleg met de Gemeente uiterlijk vóór de levering van de betrokken percelen. Zie ook artikel 11.6.
- 16.4.5 De Gemeente zal in overleg met de marktpartijen ook een parkeerregime voor het Projectgebied en de binnenstad en de aanpalende buurten kunnen vaststellen. Zie ook artikel 11.6.
- Lid 16.5 Te leveren percelen.
De betrokken percelen thans eigendom van de gemeente worden aan BV Galgeriet geleverd, uiterlijk per 1 mei 2021, echter niet voordat BV Galgeriet een ontvankelijke en complete aanvraag omgevingsvergunning voor het betreffende plandeel heeft ingediend.
- Lid 16.6 Gedeelte koopsom.
Van de totale koopsom ex artikel 5.1 wordt fictief partieel toegerekend aan deze fase een bedrag van € 3.500.000,--, uiterlijk te betalen bij levering.
- Lid 16.7 De Architect voor deze fase is door BV Galgeriet voorgesteld aan het kwaliteitsteam, het kantoor Mulleners en Mulleners, waar het kwaliteitsteam mee ingestemd heeft.
- Lid 16.8 In de koopovereenkomst zullen garanties worden opgenomen dat BV Galgeriet het Openbaar gebied zal aanleggen conform het op te stellen Inrichtingsplan.

Artikel 17**Fase 4 Langs 't Prooyen**

Lid 17.1

De fase "Langs 't Prooyen" is weergegeven in **kaartbijlage 13**. Voor deze fase wordt een separate koopovereenkomst opgesteld waarbij de Gemeente haar percelen in deze fase verkoopt aan BV Galgeriet. In deze koopovereenkomst worden de algemene bepalingen opgenomen zoals in deze Overeenkomst verwoord en aanvullend onder andere de volgende zaken geregeld.

Lid 17.2

"indicatief" Programma

17.2.1 Woningen

Sociale huur gem.	53 m2 GBO	0
Sociale koop gem.	53 m2 GBO	0
Sociaal plus gem.	64 m2 GBO	0
Sociaal Studio's		0
Vrije sector goedkoop appartementen		0
Vrije sector middenduur appartementen		0
Vrije sector duur appartementen		0
Vrije sector middenduur grondgebonden		2
Vrije sector duur grondgebonden		18
Totaal woningen		20

Lid 17.3

Parkeren.

Er geldt een norm van 1.7 parkeerplaatsen per woning, waarvan 1.4 in de half ondergrondse kelder. De parkeernorm van 0.3 parkeerplaatsen voor bezoekers parkeren wordt opgelost in het Openbaar gebied.

Lid 17.4

Te leveren percelen.

De betrokken percelen thans eigendom van de gemeente worden aan BV Galgeriet geleverd, uiterlijk op 1 mei 2021, echter niet voordat BV Galgeriet een ontvankelijke en complete aanvraag omgevingsvergunning voor het betreffende plandeel heeft ingediend.

Lid 17.5

Gedeelte koopsom.

Van de totale koopsom ex artikel 5.1 wordt fictief partieel toegerekend aan deze fase een bedrag van € 500.000,--, uiterlijk te betalen bij levering.

Lid 17.6

In de koopovereenkomst zullen garanties worden opgenomen dat BV Galgeriet het Openbaar gebied zal aanleggen conform het op te stellen inrichtingsplan

Artikel 18**Jachthaven Waterland**

Lid 18.1

De Gemeente heeft met Waterland c.s. een overeenkomst gesloten waarin de Gemeente zich bereid heeft verklaard om de Jachthaven Hemmeland te verkopen c.q. in erfpacht uit te geven aan de Waterland c.s., waarbij de Gemeente het eerste recht van koop heeft verkregen op de percelen en het bestaande erfpachtrecht ten behoeve van Jachthaven Waterland ten einde daar woningen te kunnen doen ontwikkelen.

Lid 18.2

De Gemeente is bereid haar recht op eerste koop van de onder artikel 18.1 bedoelde percelen te cederen aan BV Galgeriet, mits Waterland c.s. daar geen bezwaar tegen hebben en er tegelijk een overeenkomst wordt gesloten over de wijze van samenwerken tussen de Gemeente en BV Galgeriet bij de ontwikkeling van dit deel van het Projectgebied. Het contract met Waterland c.s. is als **bijlage 14** aangehangen.

Lid 18.3

De gesprekken met Waterland c.s. worden thans onder leiding van de Gemeente gevoerd. Na ondertekening van deze Overeenkomst op basis van het voorgaande artikel 18.2 zal BV Galgeriet deze gesprekken op verzoek van de Gemeente overnemen binnen het kader van de gesloten overeenkomst tussen de Gemeente en de Waterland c.s., hetgeen betekent dat BV Galgeriet zich toelegt op het in eigendom verkrijgen van de benodigde percelen, terwijl de Gemeente zelf de afspraken met betrekking tot het in erfpacht uitgeven van de Jachthaven Hemmeland zal trachten af te ronden.

Lid 18.4

Bij de herontwikkeling van de percelen in het Projectgebied thans eigendom van Waterland c.s. door BV Galgeriet, mits BV Galgeriet de betrokken percelen in

eigendom heeft verkregen, zal de Gemeente geen bijdrage van BV Galgeriet vragen anders dan de kosten die Gemeente normaliter zou kunnen verhalen door middel van kostenverhaal.

Daarbij kunnen overigens mee- en tegenvallers in het thans gecontracteerde plandeel in beeld worden gebracht.

Artikel 19 Aanvragen omgevingsvergunning

De aanvragen voor een omgevingsvergunning vinden telkens plaats onder verantwoordelijkheid van BV Galgeriet, maar zullen worden afgestemd in de projectgroep. De werkgroep Omgevingstafel is onder de projectgroep verantwoordelijk voor de afstemming over de omgevingsaanvragen

Artikel 20 Kaart- en tekenmateriaal

Lid 20.1

Alle vervaardigde kaarten, plattegronden en andere tekeningen nodig bij de herontwikkeling van het Projectgebied, zoals het matenplan, het inrichtingsplan alsmede de maten van bebouwing in structuurplan en anderszins zullen door partijen worden aangeboden aan het bureau BGSV. BGSV voorziet dit materiaal een unieke nummering. Het te nummeren kaartmateriaal wordt door BGSV met de Gemeente kortgesloten alvorens het een nummer als "definitief" krijgt zodat de Gemeente kan controleren dat het kaartmateriaal aansluit bij de gegevens van de Gemeente.

Lid 20.2

Het kaartmateriaal wordt zodanig geregistreerd als uniek met een uniek nummer dat door alle partijen wordt gebruikt voor verdere uitwerkingen. Fouten die ontstaan door het gebruik van verkeerde basis kaartgegevens zijn voor rekening en risico van de gebruiker.

Lid 20.3

BGSV levert desgewenst alle kaartmateriaal digitaal aan ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het Projectgebied. Eventueel in te dienen aanvragen voor een omgevingsvergunning worden vooraf door BGSV getoetst op de juistheid van de onderleggers. BV Galgeriet verplicht zich alle kaartmateriaal dat zij zelf uitwerkt of door derden in opdracht laat uitwerken kosteloos ter beschikking te stellen aan BGSV.

Artikel 21 Verkoop woningen

Lid 21.1

De woningverkoop vindt plaats door twee makelaarskantoren in opdracht van BV Galgeriet. Bij de afspraak met deze makelaars wordt bedongen dat de verkoop eerst minimaal een maand plaatsvindt op basis van voorverkoop alleen in het plaatselijke blad in de Gemeente Waterland alsmede in de gezamenlijke nieuwsbrief van de Gemeente en BV Galgeriet.

Lid 21.2

Procedure afspraken verkoop woningen.

21.2.1 Alvorens de verkoop wordt bekend gemaakt vindt er overleg plaats met de Gemeente over de voorwaarden van verkoop alsmede de vraagprijs van de woningen.

21.2.2 De Gemeente toetst of de vraagprijs overeenkomt met de voorwaarden uit deze Overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over prijsniveaus. Deze toetsing vindt plaats voordat in opdracht van Galgeriet de verkoopfolders worden gedrukt. Na overeenstemming met de Gemeente kunnen de verkoop folders worden gedrukt en wordt de voorverkoop opgestart op basis van het voorgaande lid.

21.2.3 BV Galgeriet legt de door haar te hanteren standaard concept koop en/of aannemingsovereenkomst(en) ter voorafgaande goedkeuring voor aan de Gemeente. In deze overeenkomsten zullen bijzondere bedingen worden opgenomen waaronder onder andere:

- a) Een terugkoopbeding bij de sociale koopwoningen.
- b) Een beding waarin medegebruik door Airbnb en andere zaken indien mogelijk wordt beperkt op basis van gemeentelijk beleid.
- c) Een beding waarin de Gemeente het recht van opstal op daken aan zich houdt dan wel verwerft tegen € 1,-- heeft voor het in eigendom houden van solar panelen.
- d) Een beding terzake zelfbewoning en verbod tot doorverkoop, inclusief een boeteregeling.
- e) Overig.

Artikel 22 Beheer en Eigendom van de parkeergarage

Lid 22.1

- 22.1.1 BV Galgeriet en de Gemeente onderzoeken het beheer en onderhoud van de parkeergarages op termijn. Daarbij spelen de volgende vraagstukken:
- a) Wie wordt eigenaar van de parkeergarages. Daarbij is onderscheid te maken tussen de parkeergarages die worden gebouwd ten behoeve van de bewoners, de parkeergarages ten behoeve van de andere voorzieningen als hotel, supermarkt en bierderij alsmede parkeergarage ten behoeve van openbaar gebruik.
 - b) Wie wordt eigenaar van de individuele parkeerplek. Zijn deze eigendom met een beugel of is er slechts het recht op gebruik van een plek. Dat laatste geeft veel meer ruimte voor een flexibele exploitatie op termijn.
 - c) De parkeergarages krijgen de mogelijkheid op alle plekken op termijn een laadmogelijkheid te hebben voor oplaadbare elektrische auto's.
 - d) Een voorziening in de parkeergarages komt er zodat met een melding signaleringssysteem kan worden aangegeven bij brand op welke brand de betreffende auto is geparkeerd.
 - e) Een sprinklerinstallatie is noodzakelijk en wellicht zo in te richten dat er gericht kan worden gesprinklerd als dat nodig is in combinatie met het voorgaande punt c.
 - f) Er zal een nummersignaleringssysteem worden gebruikt op basis waarvan toegang tot de parkeergarage kan worden verkregen door de gebruikers waarbij ook auto's die niet thuis horen in de garage kunnen worden geweerd, danwel dat op termijn gebruik wel mogelijk is tegen betaling.
 - g) In combinatie met het voorgaande is zal onderzocht worden in hoeverre het mogelijk zal zijn dat vrijvallende plaatsen kunnen worden verhuurd, waardoor het gebruik van de garages kan worden geïntensiveerd.
 - h) Een zekere compartimentering zal worden overwogen.
 - i) De verlichting wordt uitgevoerd in led, waarbij in kleur en dempen van licht wordt gestreefd naar maximaal veilig in combinatie met maximaal verlicht tegen minimaal energie gebruik.
 - j) Etc.

Lid 22.2 Eigendom, beheer en exploitatie parkeergarages.

- 22.2.1 Alvorens de woningen per fase in verkoop gaan dienen BV Galgeriet en de Gemeente overeenstemming te hebben bereikt over een voorstel hoe het eigendom, het beheer, de exploitatie, de verzekering en het onderhoud van de parkeergarages met inachtneming van vorige lid zal worden verwezenlijkt.

- 22.2.2 BV Galgeriet levert voorafgaand aan indienen omgevingsvergunning een voorstel aan bij de Gemeente.

Verkoop van gemeentelijk eigendom vindt slechts plaats indien dit plan op tijd is aangeleverd en de BV Galgeriet zich verbindt dit plan ook werkelijk te realiseren. BV Galgeriet dient geen omgevingsvergunning in indien er geen overeenstemming bestaat over dit voorstel.

- Lid 22.3 Indien de parkeergarage onder de woningen eigendom wordt van de kopers van de woningen zal daarvoor een vereniging van eigenaren moeten worden opgericht. De Gemeente krijgt voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst het concept van de statuten en reglementen van deze vereniging voorgelegd alsmede het beoogd bestuur voor de eerste periode van drie jaar.

- Lid 22.4 BV Galgeriet overlegt vooraf de overeenkomsten die zij namens de Vereniging van Eigenaren aan wil gaan met derden inzake onderhoud verzekering en dergelijke ter goedkeuring voor aan de Gemeente. Dit geldt dus met name voor het deel waar de woningen gebouwd worden, en niet zozeer voor de parkeergarage die eigendom blijft van Hoorne onder de fase centrum.

7

Artikel 23

Lid 23.1

Communicatie

BV Galgriet en de Gemeente blijven de maandelijkse nieuwsbrief uitgeven zoals nu al enige tijd gebeurt. De regie op de nieuwsbrief blijft bij de Gemeente liggen, de BV Galgriet voert op verzoek van de Gemeente de benodigde werkzaamheden uit.

Lid 23.2

Er zal tweejaarlijks een stadsdebat kunnen plaatsvinden waarbij de Gemeente en de BV Galgriet een gezamenlijke inbreng hebben. De stadsdebatten kunnen ook worden gebruikt als "woningmarkt" waarbij de producten als eerst worden aangeboden aan de plaatselijke bevolking. Ook andere participanten kunnen daar in overleg aan meedoen.

Lid 23.3

Alle overige communicatie wordt in goed overleg afgestemd met inachtneming van hetgeen in deze Overeenkomst vastligt.

Artikel 24

Lid 24.1

Einde overeenkomst

Deze Overeenkomst kan door de Gemeente buitengerechtelijk worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte indien Hoorne, BPD en/of BV Galgriet 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 Galgriet 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 Galgriet geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd. Ontbinding geeft evenmin recht op vergoeding van gederfde winst.

Lid 24.2

Deze Overeenkomst kan voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte buitengerechtelijk worden ontbonden door de Gemeente indien BV Galgriet geen ontvankelijke en complete aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend bij de Gemeente uiterlijk op 1 december 2021 voor fase 1 (Onder de Dijk). Indien het te laat aanleveren van de omgevingsaanvraag wordt veroorzaakt door een de BV Galgriet niet te verwijten oorzaak zal de Gemeente dit artikel niet inroepen. Onder niet te verwijten oorzaken wordt tevens begrepen het ontbreken van een correct publiekrechtelijk kader.

Lid 24.3

vervallen

Lid 24.4

vervallen

Lid 24.5

vervallen

Lid 24.6

Deze Overeenkomst kan buitengerechtelijk door ieder der Partijen worden ontbonden indien het Omgevingsplan niet onherroepelijk wordt.

Aan vorenbedoelde ontbinding kan geen der Partijen over en weer recht ontlenen op vergoeding van kosten, schade of interesten, hoe dan ook genaamd. Evenmin bestaat er enig recht op vergoeding van gederfde winst.

Lid 24.7

Alvorens één der partijen in voorkomende gevallen overgaat tot het inroepen van (een deel) van deze Overeenkomst, treden partijen gedurende een termijn van twee weken met elkaar in overleg teneinde te onderzoeken of en zo ja, op welke wijze ontbinding (van een deel) van deze Overeenkomst voorkomen kan worden. In voorkomend geval sluiten partijen een addendum op deze Overeenkomst.

Lid 24.8

Deze Overeenkomst eindigt indien het Project is gerealiseerd, het Openbaar gebied aan de Gemeente is opgeleverd en alle betalingsverplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst over en weer zijn voldaan.

Artikel 25**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 26**Transparantie**

Lid 26.1

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 26.2

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 27**Overig**

Lid 27.1

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Lid 27.2

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 27.3

Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Lid 27.4

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 27.5

Wijzigingen op deze Overeenkomst geschieden uitsluitend schriftelijk en met instemming en rechtsgeldige ondertekening door alle Partijen.

Lid 27.6

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 27.7

Partijen gaan er vanuit dat het bepaalde in deze Overeenkomst niet op enigerlei

Lid 27.8

Daar waar in deze Overeenkomst sprake is van goedkeuring door het College, dan wel van instemming door het College, dan wel van een besluit door het College laat dit onverlet de bevoegdheid van de Gemeenteraad om een besluit, instemming of goedkeuring van het College te sanctioneren danwel af te keuren.

Lid 27.9

De aandeelhouders van BV Galgeriet staan door ondertekening van deze Overeenkomst hoofdelijk garant voor alle verplichtingen die in dit kader ontstaan voor de BV Galgeriet. Deze aansprakelijkheid wordt uitgebreid voor de garanties die worden gegeven voor bouw, oplevering en garanties van de te realiseren gebouwen en werken en zal tevens specifiek worden vastgelegd in de te sluiten koopovereenkomsten en leveringsakten per fase of deelfase.

De Marktpartijen hebben in dit kader tevens een 403 verklaring afgegeven.

Lid 27.10 De rechten uit deze Overeenkomst zijn niet overdraagbaar of verpandbaar.

Artikel 28 Geheimhouding en exclusiviteit

Lid 28.1 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 28.2 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 29 Opschortende voorwaarde

De overeenkomst wordt aangegaan

Onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de managing board van BPD Ontwikkeling B.V., inclusief juridische, financiële en fiscale toets. Goedkeuring dient uiterlijk 27 februari 2020 vóór 18.00 uur te zijn geschied;

Onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Raad van Commissarissen van Hoorne Vastgoed B.V.. Goedkeuring dient uiterlijk 27 februari 2020 vóór 18.00 uur te zijn geschied;

Onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Gemeenteraad van Waterland in het kader van wensen en bedenkingen.

Artikel 30 Bijlagen

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

Aldus in viervoud opgemaakt en ondertekend,

Gemeente Waterland,

J. Kaars

Project Ontwikkeling Galgeriet BV,

J.C. Heeremans
H.H. Janssen

BPD Ontwikkeling BV,

H.H. Janssen

Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV

J.C. Heeremans
E.R. van der Weerd





CN17.00044

Registratiedatum

06/07/2017

D17.0000447/011/002

Intentieovereenkomst Galgeriet Monnickendam



bpd

Beleidsplan 2017-2021



Samenwerkingsovereenkomst Planvorming Galgeriet tussen

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



CN17.00062
Registratiedatum
28/11/2017

[Handwritten signature] *[Handwritten initials]*
[Handwritten initials]

[Handwritten mark]



CN18.00023

Registratiedatum

21/03/2018

Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst Galgeriet

tussen

**De Gemeente Waterland, BPD Ontwikkeling BV en Hoorne
Vastgoed Ontwikkeling BV en
de Projectontwikkeling Galgeriet BV**

1708

2

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



Datum: 18/7/2017

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

BUJLAGE 5
plangebied



2



2



BIJLAGE 7 **historisch bezit**

- historisch bezit
- kadastraalnummer
- kadastrale grens
- nr. 37 huisnummer



BULAGE 9 **nog te verwerven**

-  nog te verwerven
-  kadastraalnummer
-  kadastrale grens
-  grondplannummer

 0 5
schaal 1:2000
formaat A4





2



BIJLAGE 11
fase 3 appartementen bij de jachthaven



BIJLAGE 12
fase 2-centrum

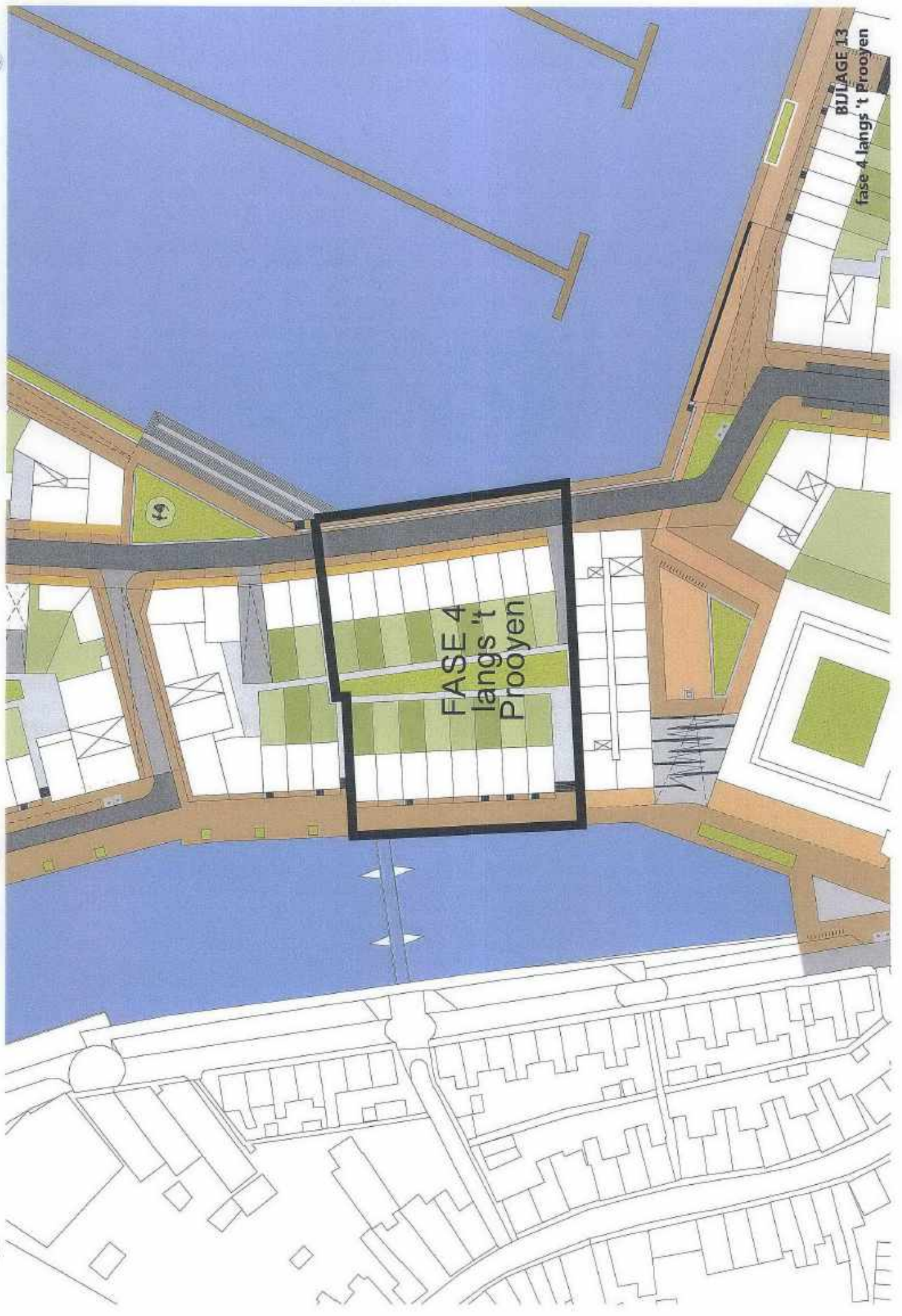
FASE 2
centrum

2

FASE 4
langs 't
Prooyen

BUILAGE 13
fase 4 langs 't Prooyen

2





CN18.00102

Registratiedatum

03/12/2018

VOOROVEREENKOMST

**met betrekking tot de jachthavens in het gebied "Galgeriet"
te Monnickendam**

Partijen:

de gemeente Waterland

de heer Zetzema en mevrouw Zetzema-Kaandorp

Blikveld BV

Waterland Monnickendam BV

Nieuw Waterland BV

BIJLAGEN

Kaartbijlage 1:	Huidige eigendomssituatie
Kaartbijlage 2:	Toekomstige eigendomssituatie
Bijlage 1:	Erfpachtakte d.d. 4 juli 1997
Bijlage 2:	Erfpachtakte d.d. 6 oktober 2008
Bijlage 3:	Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke supermarkt en tijdelijke bierderij 't Galgeriet d.d. 18 juli 2017
Bijlage 4:	Intentieovereenkomst d.d. 26 juni 2017
Bijlage 5:	Samenwerkingsovereenkomst d.d. 24 november 2017
Bijlage 6:	Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst d.d. 21 maart 2018
Bijlage 7:	Concept Ontwikkelpplan

2

Handwritten signatures and initials: a stylized 'R', a signature, and another signature.

Handwritten signature.

Partijen:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Waterland, en (mede) kantoorhoudend te (1141 GV) Monnickendam aan Pierebaan 3 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37158345, hierbij ingevolge artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door Jelle Kaars, wethouder Ruimtelijke Ordening, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland d.d. 27 november 2018 met kenmerk ABW18.001377 hierna te noemen: de "**Gemeente**";
2. a. de heer Jan Zetzema, geboren te Idaarderadeel op 21 mei 1954;
b. mevrouw Theresia Margaretha Zetzema Kaandorp, geboren te Akersloot op 2 april 1954;
gezamenlijk wonende te 1141GA Galgeriet 5A, Monnickendam hierbij handelend voor zichzelf in privé, uitdrukkelijk met toestemming van elkaar, over en weer, als bedoeld in artikel 1:88 BW hierna tezamen te noemen "**Zetzema**";
3. de heer J. Zetzema en mevrouw Zetzema- Kaandorp voornoemd, in hun hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hinde BV, statutair gevestigd te Monnickendam, kantoorhoudende te 1141GA Galgeriet 5 te Monnickendam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36014239, welke BV in zijn hoedanigheid handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van Blikveld BV, statutair gevestigd te Monnickendam en kantoorhoudende te 1141GA Galgeriet 5A te Monnickendam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52891119, hierna te noemen "**Blikveld BV**";
4. de heer J. Zetzema en mevrouw Zetzema-Kaandorp voornoemd, in hun hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hinde BV, statutair gevestigd te Monnickendam, kantoorhoudende te 1141GA Galgeriet 5 te Monnickendam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36014239, welke BV in zijn hoedanigheid handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van Waterland Monnickendam BV, statutair gevestigd te Monnickendam en bezoekadres te 1141 GA, 5A te Monnickendam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52891828, hierna te noemen "**Waterland BV**";
5. a. mevrouw Nienke Anna Wiersema Zetzema geboren te Alkmaar op 28 december 1980;
b. de heer Kornelis Jan Wiersema, geboren te Groningen op 7 mei 1975, te deze handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Phantom B.V., statutair gevestigd te Monnickendam, bezoekadres te 1141 GA, Galgeriet 5K te Monnickendam, en ingeschreven in het handelsregister onder het nummer 72391960



mevrouw Nienke Anna Wiersema Zetzema en Phantom B.V. ten deze handelende te in hun hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nieuw Waterland B.V., statutair gevestigd te Monnickendam, kantoorhoudende te 1141GA Galgeriet 5K te Monnickendam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72392991 hierna te noemen **"Nieuw Waterland BV"**;

Zetzema, Blikveld BV, Waterland BV en Nieuw Waterland BV hierna gezamenlijk te noemen: **"Waterland c.s."**;

Gemeente, Zetzema, Blikveld BV, Waterland BV en Nieuw Waterland BV hierna ieder voor zich respectievelijk gezamenlijk ook te noemen: **"Partijen"**.

In overweging nemende:

- dat de Gemeente sinds geruime tijd voornemens is om het bestaande bedrijventerrein "Galgeriet", alsmede de betrokken grond en water van de Jachthaven Waterland alsmede de Jachthaven Hemmeland, een en ander zoals is aangegeven op de als **kaartbijlage 1** aangehechte kaart, te herontwikkelen ten behoeve van onder andere woningbouw en overige functies (hierna te noemen: het "Plan");
- dat het Plan onder andere betrekking heeft op het bedrijventerrein het Galgeriet, alsmede de betrokken grond en water van de Jachthaven Waterland alsmede de Jachthaven Hemmeland (hierna gezamenlijk te noemen: het "Plangebied");
- dat de Jachthaven Waterland, gedeeltelijk in eigendom is bij Blikveld BV, Zetzema en Zetzema-Kaandorp en gedeeltelijk door de Staat Infrastructuur en Waterstaat in erfpacht is uitgegeven aan Blikveld BV (akte is bijgevoegd als **bijlage 1**);
- dat Zetzema de woning (kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3381 ter grootte van 2.105 m² zoals aangegeven op de Kaart en hierna te noemen: de "Woning"), privé in eigendom heeft;
- dat de Jachthaven Hemmeland eigendom is van de Gemeente, waarbij de gronden en een stukje water in eigendom zijn en het overige betrokken water in erfpacht is verkregen van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (akte is bijgevoegd als **bijlage 2**), een en ander zoals is aangegeven op de **kaartbijlage 1**;
- dat gezien de complexiteit van het Plan, die onder andere is ingegeven door de versnipperde eigendomssituatie in het Plangebied, de Gemeente de Taskforce Ruimtelijke



van de provincie Noord-Holland heeft gevraagd haar te adviseren, hetgeen heeft geleid tot een zogenoemde "assist", bestaande uit een strategisch advies, d.d. mei 2016;

- dat de Gemeente in het verlengde van dit advies een aantal tijdelijke functies in het Plangebied faciliteert en heeft gefaciliteerd als place-making en vervolgens ook een aantal afspraken in het Plangebied heeft gemaakt, zoals is vervat in de tussen de Gemeente en Hoorne Vastgoed gesloten samenwerkingsovereenkomst d.d. 18 juli 2017 (**bijlage 3.**);
- dat de Gemeente op 26 juni 2017 een Intentieovereenkomst (**bijlage 4.**) heeft gesloten met Hoorne Vastgoed BV en BPD Ontwikkeling, waarbij de haalbaarheid van het Plan is onderzocht;
- dat de Gemeente op 24 november 2017 een samenwerkingsovereenkomst (**bijlage 5.**) heeft gesloten en op 21 maart 2018 een aanvullende samenwerkingsovereenkomst met Hoorne Vastgoed BV en BPD Ontwikkeling BV (**bijlage 6.**) teneinde een samenwerking aan te gaan voor de gezamenlijke ontwikkeling en realisering van het Plan. Onderdeel van die samenwerking is tevens de herontwikkeling van de gronden en een deel van het water van de Jachthaven Waterland, welke dan wel in eigendom is dan wel door de Staat Infrastructuur en Waterstaat in erfpacht is uitgegeven aan Blikveld BV, Zetzema en Zetzema-Kaandorp;
- dat de Gemeente heeft besloten de Jachthaven Hemmeland af te stoten omdat het exploiteren van deze jachthaven niet tot de corebusiness van de Gemeente wordt gerekend;
- dat daartoe op 24 november 2015 op voordracht van het College van Burgemeester en Wethouders door de raad van de Gemeente onder nummer 336-12 is besloten de Jachthaven Hemmeland te verkopen;
- dat naar aanleiding van het vorenstaande Partijen in overleg zijn getreden over:
 - het verwerven door de Gemeente van de voor het Plan benodigde gronden en water van de Jachthaven Waterland;
 - het afstoten door de gemeente van de Jachthaven Hemmeland aan Nieuw Waterland BV;
 - het tijdelijk in beheer c.q. exploitatie geven van de Jachthaven Hemmeland aan Nieuw Waterland BV in het kader van deze verkenning;
 - het opstellen van een Concept Ontwikkelplan voor de samen te voegen jachthavens (zoals nader is gedefinieerd in artikel 11 van onderhavige overeenkomst);



- het herverkavelen van de ingewikkelde eigendom en erfpachtsituatie, met meerdere eigenaren en meerdere erfpachtcontracten; en
- het opstellen van een fasering van de overdrachten, die samenhangen met c.q. voortvloeien uit de bovenbedoelde herverkaveling.
- Partijen realiseren zich dat er een gecompliceerde eigendomssituatie is, met meerdere erfpachtcontracten, en eigendom van zowel gronden als waterbodem;
- dat Partijen de wens hebben uitgesproken de voorgenoemde afspraken en plannen verder uit te werken;
- dat Partijen de tot op heden gemaakte afspraken (tussentijds) wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst (hierna te noemen: de "Voorovereenkomst");
- dat Partijen afspraken maken om binnen de looptijd van deze Voorovereenkomst in exclusieve onderlinge samenwerking, tot overeenstemming te komen op alle onderdelen, één en ander conform het bepaalde in deze Voorovereenkomst.

zijn overeengekomen als volgt:

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Doel van de Voorovereenkomst.

1.1 Het doel van de Voorovereenkomst is als volgt.

- a. Het vastleggen van een overzicht van de rechtshandelingen c.q. overeenkomsten, die benodigd zijn om te komen tot de ontwikkeling en realisering van het Plan; en
- b. het in onderhandeling treden door Partijen over de inhoud van de onder a. bedoelde rechtshandelingen c.q. overeenkomsten binnen de kaders en uitgangspunten die in deze Voorovereenkomst zijn vervat; en
- c. het voorleggen van (de definitieve concepten van) de onder b. bedoelde rechtshandelingen c.q. overeenkomsten door iedere partij aan diens interne organen, teneinde goedkeuring te vragen op het aangaan daarvan. Voor de Gemeente houdt dat in, dat de rechtshandelingen c.q. overeenkomsten worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente; Het bepaalde onder c is een totstandkomingsvoorbehoud, waarbij geldt dat indien



een goedkeuring, van één der voorgenomen rechtshandelingen, onverhoopt wordt onthouden, Partijen naar aanleiding daarvan over en weer niets van elkaar te vorderen hebben (van welke aard of omvang dan ook);

- 1.2 In het kader van de uitvoering van artikel 1.1 (c.q. het bereiken van de doelstellingen van de Voorovereenkomst) zullen Partijen overleg voeren om te komen tot:
- a. De inhoud van de overeenkomsten rond de grondtransacties ten behoeve van de verkoop danwel uitgifte in erfpacht door de Gemeente aan Nieuw Waterland BV, alsmede de overdracht van het betrokken erfpachtrecht van De Staat Infrastructuur en Waterstaat. Het betreft dan dus de afstoot in erfpacht, met een recht op koop, van de gemeentelijke Jachthaven Hemmeland;
 - b. De inhoud van de koopovereenkomsten waarbij de Gemeente van Blikveld BV en Zetzema de betrokken gronden in eigendom verwerft alsmede het benodigde deel van het erfpacht recht van De Staat Infrastructuur en Waterstaat, overgedragen krijgt. Het betreft hierbij dus de gronden en het water die de Gemeente nodig heeft voor de planontwikkeling Galgeriet;
 - c. De inhoud van de overeenkomst, waarbij de Gemeente de Jachthaven Hemmeland tijdelijk laat exploiteren door Nieuw Waterland BV. Dit betreft dus het overnemen van de exploitatie van de gemeentelijke jachthaven het Hemmeland, door Nieuw Waterland BV vooruitlopend op de uitgifte in erfpacht daarvan;
 - d. Het in artikel 11 van de Voorovereenkomst bedoelde Concept Ontwikkelplan voor de samengevoegde jachthavens, waaronder het beoogde programma, de functies alsmede herinrichting van de steigers en de structuur van de steigers;
 - e. De planning ten behoeve van onder andere de overdrachtsmomenten, betaling, (oplevering en feitelijk aanvaarding);
- 1.3 Eén en ander met inachtneming van de door Partijen gemaakte voorbehouden, zoals is bedoeld in artikel 1.1. van de Voorovereenkomst, alsmede de voorbehouden ten aanzien van onder andere de toestemming van De Staat Infrastructuur en Waterstaat in diens hoedanigheid van (bloot) eigenaar van een deel van de in het Plangebied gelegen gronden en waterpartijen, alsmede onder vastlegging van exclusiviteit door Partijen.
- 1.4 Daarbij realiseren Partijen zich dat er een zeer complexe eigendomssituatie is, waarin het op dit moment niet mogelijk is definitieve grenzen vast te stellen voor een deel van de beoogde grondtransactie, zodat het vaststellen van die grenzen ook uitdrukkelijk onderdeel is van het proces van afspraken maken. Daarbij gaat het ook met name om



het deel ter plekke van de overgang van de Jachthaven Hemmeland naar het bestaande bedrijventerrein.

- 1.5 Als bijlage bij de overeenkomst is een **kaartbijlage 2** gevoegd, waarin de grenzen van de toekomstige eigendomssituatie zijn weergegeven, alsmede de locaties in het Plangebied waar nadere afspraken over begrenzing moeten worden gemaakt.

Artikel 2. Publiekrechtelijke medewerking.

- 2.1. De Gemeente zal aan de hand van de (verdere) uitwerking van het Plan beoordelen of en -zo ja- in welke mate haar publiekrechtelijke medewerking benodigd is in het kader van de beoogde verplaatsing c.q. samenvoeging van de Jachthaven Waterland en de Jachthaven Hemmeland.
- 2.2. Onder dit artikel bedoelde publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente, wordt uitsluitend bedoeld de verplichting van (het college van burgemeester en wethouders van) de Gemeente om zich in te spannen om een bepaalde publiekrechtelijke medewerking te bewerkstelligen.
- 2.3. 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 een Partij, indien de benodigde procedures niet binnen de wettelijke termijnen doorlopen en/of afgewikkeld worden.

Artikel 3. Kostenverdeling.

Iedere Partij draagt haar eigen kosten met betrekking tot de uitvoering van deze Voorovereenkomst, tenzij anders overeengekomen.

Artikel 4. Looptijd en exclusiviteit.

- 4.1. De Voorovereenkomst loopt tot uiterlijk 15 maart 2019. Partijen kunnen deze datum in goed overleg en slechts bij schriftelijke overeenstemming verlengen.
- 4.2. Behoudens ingeval van een schriftelijke verlenging door Partijen eindigt deze



Voorovereenkomst na ommekomst van de in het vorige lid bedoelde termijn van rechtswege, zonder dat een Partij jegens een andere Partij enig recht op vergoeding zal hebben.

- 4.3. Partijen werken gedurende de looptijd van de Voorovereenkomst exclusief met elkaar samen, waaronder Partijen verstaan dat zij uitsluitend met elkaar -en met uitsluiting van derden- in overleg treden c.q. in onderhandeling teneinde te komen tot de verwezenlijking van de doelstelling van deze Voorovereenkomst.

Artikel 5. Overlegstructuur.

Partijen zullen gezamenlijk bepalen of zij ten behoeve van de uitvoering van de Voorovereenkomst een overlegstructuur zullen opzetten, alsmede -indien zij daartoe besluiten- welke taken en bevoegdheden de desbetreffende overlegstructuur toekomt.

HOOFDSTUK II: GRONDTRANSACTIES

Artikel 6. Algemene bepalingen.

- 6.1. Dit hoofdstuk II bevat de kaders ten behoeve van de onderhandelingen van Partijen om te komen tot (definitieve) koop- en verkoopovereenkomsten, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.1. van de Voorovereenkomst en de nader door Partijen te hanteren ontbindende dan wel opschortende voorwaarden.
- 6.2. Een Partij zal tijdens de onderhandelingen niet afwijken van de in het vorige lid bedoelde kaders, tenzij met toestemming van de andere Partijen.
- 6.3. Eigendomssituatie. In **kaartbijlage 1.**, is een overzicht weergegeven van de bestaande eigendomssituatie.
- 6.3.1 De Gemeente is eigenaar van de gronden van de Jachthaven Hemmeland, alsmede van een perceel water, kadastraal bekend als gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 2495 en gemeente Monnickendam, sectie E, nummer 3022 en gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3618 zoals aangegeven in **kaartbijlage 1** onder nummer 6,7,8 en 9 als ook van de percelen kadastraal bekend, gemeente Monnickendam, sectie E 2266 en gemeente Monnickendam, sectie E, nummer 3023 welke in erfpacht respectievelijk opstal zijn uitgegeven aan:
- a. Watersportvereniging De Ark, erfpachtrecht
 - b. de naamloze vennootschap Liander Infra N.V., opstalrecht

- 6.3.2. De Gemeente is erfpachter, waarbij De Staat Infrastructuur en Waterstaat eigenaar is van het water aansluitend aan de gronden van de Jachthaven Hemmeland ten behoeve van ongeveer 650 ligplaatsen, zoals aangegeven in **kaartbijlage 1** onder nummer 5, kadastraal bekend als gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3767, ter grootte van 62.300 m².
- 6.3.3. Zetzema is eigenaar van de woning met kantoor en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3381 met woonhuis, ter grootte van 2.105 m² zoals aangegeven in **kaartbijlage 1** onder nummer 2.
- 6.3.4. Blikveld BV is eigenaar van gronden en opstallen, botenopslag van de percelen kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A nummers 3382, 3222 en 3221 totaal groot 15.425 m² en zoals aangegeven in **kaartbijlage 1** onder nummer 1.
- 6.3.5. Blikveld BV is eigenaar van de door De Staat Infrastructuur en Waterstaat uitgegeven erfpachtrechten over aan de Gemeente op een deel van het perceel kadastraal bekend als gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3591 en gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3616 ter grootte van 46.939 m².
- 6.4 Herverkaveling Eigendommen
Partijen streven ernaar de eindsituatie zoals bijgevoegd in **kaartbijlage 2 (nieuwe eigendomssituatie)** te bereiken door het vernieuwen van de erfpacht situatie met De Staat Infrastructuur en Waterstaat.

Artikel 7. Koopovereenkomst Gemeente en Zetzema.

- 7.1 Zetzema verkoopt aan de Gemeente, die van Zetzema koopt: het perceel kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A nummer 3381, eigendom van de heer J. Zetzema en mevrouw T.N. Zetzema-Kaandorp, ter grootte van 2.105 m² als omschreven in artikel 6.3.3.
- 7.2 Zetzema en de Gemeente treden gedurende de looptijd van de Voorovereenkomst in overleg over het concept van de ter zake van deze verkoop op te stellen koopovereenkomst, zulks met in achtneming van het in artikel 1.1. van de Voorovereenkomst vervatte voorbehoud, alsmede de nader door ieder Partij te maken voorbehouden.

Artikel 8. Aankoop gronden door de Gemeente.

- 8.1 Blikveld BV verkoopt aan de Gemeente, die van de Blikveld BV koopt, de percelen kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A, nummers 3382, 3222 en 3221,

2





opslagterrein en opstallen ter grootte van 15.425 m², zulks tegen nader tussen de Gemeente en Blikveld BV te bepalen koopprijs en overige voorwaarden, waaronder het moment van levering, betalingsmomenten en het tijdelijke gebruik voor levering. Deze voorwaarden worden vervat in een koopovereenkomst, zulks met in achtneming van het in artikel 1.1. van de Voorovereenkomst vervatte voorbehoud

- 8.2 De Gemeente en Blikveld BV zullen nader bepalen of in plaats van de overdracht van het eigendomsrecht van betrokken gronden als bedoeld in het vorige artikel, de Gemeente (of haar nader te noemen meester) de aandelen kan verkrijgen in Blikveld BV, in welk kader (onder andere) een fiscaal advies zal worden ingewonnen, teneinde een goede afweging te kunnen maken.
- 8.3 Voorts draagt Blikveld BV, na verkoop van gronden als bedoeld onder artikel 7.1 alsmede 8.1, dan wel 8.2, de door De Staat Infrastructuur en Waterstaat uitgegeven erfpachtrechten over aan de Gemeente op een gedeelte ter grootte van ca. 12.500 m² van het perceel kadastraal bekend als gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3591 en het perceel kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3616, als weergegeven in artikel 6.3.5.
- Partijen kunnen overeenkomen dat deze overdracht ook plaats vindt in de afstand van het recht van erfpacht op het bedoelde gedeeltelijk perceel als hiervoor benoemd, weergegeven in **kaartbijlage 2**, ingeval de Gemeente de eigendom van dat perceel heeft verworven van De Staat Infrastructuur en Waterstaat dan wel op korte termijn zal verwerven, zulks op aangeven van de Gemeente. De laatste zin van lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9. Uitgifte in erfpacht gronden jachthaven Hemmeland, alsmede overdracht van erfpachtrecht.

- 9.1 De Gemeente geeft in erfpacht uit aan Nieuw Waterland BV, die in erfpacht aanvaardt, het gedeelte van de gronden aan de Jachthaven Hemmeland, dat als zodanig is aangegeven in **kaartbijlage 2**, één en ander overeenkomstig een tussen de Gemeente en Nieuw Waterland BV te sluiten overeenkomst voor de vestiging van erfpacht.
- 9.2 De erfpachtovereenkomst als bedoeld in dit artikel, heeft mede als doel dat Nieuw Waterland BV in de gelegenheid wordt gesteld de eigendom van de in erfpacht uitgegeven gronden, in de looptijd van de in dit artikel genoemde erfpachtovereenkomst te kunnen verwerven, waarbij de Gemeente de thans vastgestelde koopsom zal ontvangen. Nieuw Waterland BV geeft aan de eerstvolgende periode van circa 5 jaar geen gebruik te zullen maken van dat recht tot koop.

- 9.3 Voorts draagt de Gemeente het recht van erfpacht op een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3767 ter grootte van ongeveer 62.300 m² als bedoeld in 6.3.2. over aan Nieuw Waterland BV, weergegeven in **kaartbijlage 2** onder nummer 2.

Artikel 10. Algemene bepalingen voor de overeenkomsten.

10.1. Onverminderd het bepaalde in artikel 1.1. worden de in de artikelen 7, 8 en 9 van de Voorovereenkomst bedoelde overeenkomsten door de Gemeente aangegaan voor zich of voor een nader te noemen meester en treden de desbetreffende overeenkomsten pas in werking, indien en zodra is voldaan aan de volgende (opschortende) voorwaarden:

- a) Nieuw Waterland BV en de Gemeente hebben de overeenkomst rechtsgeldig getekend voor de uitgifte in erfpacht van het gedeelte van de gronden van de Jachthaven Hemmeland die benodigd zijn voor de exploitatie van de Jachthaven Hemmeland door Nieuw Waterland BV, zoals is aangegeven op de **kaartbijlage 2.**, als genoemd in artikel 9.1.;
- b) Nieuw Waterland BV en de Gemeente hebben de overeenkomst getekend, waarbij de Gemeente het erfpachtrecht met betrekking tot de Jachthaven Hemmeland overdraagt aan Nieuw Waterland BV, als genoemd in artikel 9.3.;
- c) De Staat Infrastructuur en Waterstaat heeft toestemming gegeven voor de overdracht door de Gemeente aan Nieuw Waterland BV Waterland van de betrokken erfpachtrechten onder b) van dit artikel benoemd;
- d) De Gemeente heeft de koopovereenkomst getekend met Blikveld BV ter zake van het de betrokken eigendommen en erfpachtrechten, als genoemd in artikel 8.1.;
- e) Waterland BV en de Gemeente hebben de overeenkomst getekend waarbij de Waterland BV het erfpachtrecht met betrekking tot de jachthaven Waterland overdraagt aan de Gemeente, als genoemd in artikel 8.3.;
- f) De Staat Infrastructuur en Waterstaat heeft toestemming gegeven voor de overdracht door Blikveld BV aan de Gemeente van de betrokken erfpachtrechten onder e) van dit artikel benoemd;
- g) De Gemeente en Nieuw Waterland BV hebben de in artikel 12 bedoelde huurovereenkomst gesloten.

HOOFDSTUK III: PLANVORMING

Artikel 11. Planvorming voor herontwikkeling Jachthaven Hemmeland

11.1 De Gemeente en Nieuw Waterland BV treden in onderling overleg om te komen tot een programma van eisen met betrekking tot de Jachthaven Hemmeland betreft, waarin onder

2

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

andere zal zijn opgenomen:

- a) de mogelijkheden van verblijfsrecreatie en recreatiewoningen;
- b) de loods voor onderhoudswerkzaamheden;
- c) de aansluiting van de Jachthaven Hemmeland op de bestaande omliggende openbare omgeving;
- d) de te wijzigen steigerstructuur;
- e) de vaarmogelijkheden in en rond de haven;
- f) de te waterlaathelling;
- g) verbetering van de grenssloot;
- h) eventueel benodigde dienstwoningen;
- i) gebruik van de zone water langs de kades;

één en ander afgestemd op de overige invullingen van het Plan.

11.2. De stedenbouwkundige die in opdracht van de Gemeente het Plan verder detailleert, zal in overleg met Nieuw Waterland BV het Concept Ontwikkelpian verder uitwerken en ter goedkeuring voor leggen aan de Gemeente en Jachthaven Waterland. Dit Concept Ontwikkelpian wordt als **bijlage 7**, aan deze overeenkomst gehangen.

11.3 Bij het opstellen van het Concept Ontwikkelpian moet tevens rekening worden gehouden met:

- a) de mogelijkheid van één of twee bedrijven die zich in de nabijheid van deze jachthaven willen vestigen. Voorwaarde die de gemeente zal stellen is dat de bedrijven watergebonden activiteiten ontplooiën en de functie van de jachthaven zullen versterken.
- b) de mogelijkheid van de zeilsportvereniging Monnickendam alsmede de watersportvereniging "De Ark", zich in of nabij het gebied te vestigen.
- c) De mogelijke om de muziekvereniging Con Brlo zich in of nabij het gebied te vestigen.

Partijen maken daarover aanvullende afspraken.

2

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

HOOFDSTUK IV: OVERGANG TIJDELIJK BEHEER EN EXPLOITATIE

Artikel 12. Overgang beheer en exploitatie

- 12.1 De Gemeente en Nieuw Waterland BV zullen in onderling overleg treden om tot overeenstemming te komen over de inhoud van een huurovereenkomst met betrekking tot de verhuur van de Jachthaven Hemmeland aan Nieuw Waterland BV vooruitlopend op de uitgifte in erfpacht. Partijen streven ernaar de huurovereenkomst op 1 januari 2019 te laten ingaan.
- 12.2 Met betrekking tot de nog af te sluiten huurovereenkomst, die overeenkomstig het ROZ-model voor andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW en de daarbij behorende algemene bepalingen zal worden opgesteld, gelden de volgende uitgangspunten, die zoveel als mogelijk in de huurovereenkomst zullen worden opgenomen:
- a) als huurder zal worden aangemerkt Nieuw Waterland BV;
 - b) de huurprijs zal in nader overleg worden vastgesteld, waarbij aansluiting zal worden gezocht bij de getaxeerde waarde van de Jachthaven Hemmeland en de in toekomst te betalen canon. De huurprijs is inclusief het gebruik van alle bij de Jachthaven Hemmeland behorende goederen;
 - c) de exploitatie van de Jachthaven Hemmeland komt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst voor rekening en risico van Nieuw Waterland BV. Met betrekking tot de exploitatie en de staat van het onderhoud van de Jachthaven Hemmeland worden door de Gemeente geen garanties verstrekt, tenzij schriftelijk anders wordt overeengekomen;
 - d) alle opbrengsten en kosten die betrekking hebben op de periode voor 1 januari 2019 komen voor rekening en risico van de Gemeente. Alle opbrengsten en kosten die betrekking hebben op de periode na 1 januari 2019 komen voor rekening en risico van Nieuw Waterland BV. De Gemeente en Nieuw Waterland BV komen overeen dat voornoemde bedragen zoveel als mogelijk met elkaar zullen worden verrekend. Voor zover dat niet mogelijk is, zullen de Gemeente en Nieuw Waterland BV gedurende een nader te bepalen frequentie de aan elkaar verschuldigde bedragen voldoen;
 - e) de Gemeente en Nieuw Waterland BV bepalen in onderling overleg welke overeenkomsten met betrekking tot de Jachthave Hemmeland door Nieuw Waterland BV van de Gemeente worden overgenomen en de mogelijke financiële consequenties daarvan. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk een overzicht opstellen van deze overeenkomsten;
 - f) de Gemeente en Nieuw Waterland BV dienen nadere afspraken te maken over

2

12 A J J

hr

debiteurenvorderingen van de Gemeente in verband met nog te betalen huur alsmede met betrekking tot door de Gemeente ontvangen borg voor de uitgifte van sleutels. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk een overzicht opstellen van de debiteurenvorderingen en uitgegeven sleutels;

- g) de naam van de Jachthaven Hemmeland wordt "Jachthaven Waterland, locatie Hemmeland" totdat de uitgifte in erfpacht zoals bedoeld in artikel 12.1 van deze Voorovereenkomst is gerealiseerd;
- h) Nieuw Waterland BV treedt, na goedkeuring door de Gemeente, voor zover nodig in overleg met Watersportvereniging De Ark en IJzeilvereniging Monnickendam over voortzetting van het gebruik door deze partijen met inachtneming van de bestaande afspraken tussen voornoemde partijen en de Gemeente;
- i) de huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van 1 (een jaar) met de mogelijkheid tot verlenging voor aaneensluitende periodes van telkens 1 (een) jaar met inachtneming van de bepalingen met betrekking tot het eindigen van de huurovereenkomst;
- j) de contracten met de ligplaatshouders gaan over naar de huurder in het kader van de te sluiten huurovereenkomst;
- k) de huurovereenkomst eindigt van rechtswege, zonder dat hiervoor nog enige (rechts)handeling is vereist, zodra de in artikel 12.1 van deze Voorovereenkomst bedoelde uitgifte in erfpacht is gerealiseerd;
- l) de Gemeente en Nieuw Waterland BV hebben beiden het recht de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 3 (drie) maanden in geval geen overeenstemming wordt bereikt over de uitgifte van de in artikel 12.1 van deze Voorovereenkomst bedoelde erfpacht of indien de andere partij in strijd handelt met de overeengekomen bepalingen;
- m) Nieuw Waterland BV zal het exploitatieresultaat van de Jachthaven Hemmeland aanwenden ten behoeve van investeringen in de Jachthaven Hemmeland. Nieuw Waterland BV zal op verzoek van de Gemeente inzage te geven in de wijze waarop het exploitatieresultaat is aangewend;
- n) in het geval de huurovereenkomst eindigt, anders dan als gevolg van de uitgifte in erfpacht zoals bedoeld in artikel 12.1 van deze Voorovereenkomst, verplicht Nieuw Waterland BV zich jegens de Gemeente om vanaf het moment van ontvangst van de huuropzegging geen contacten meer met ligplaatshouders van Jachthaven Hemmeland te leggen of te onderhouden, direct of indirect, of die ligplaatshouders op andere wijze rechtstreeks of zijdelings te benaderen, met de bedoeling om de huurovereenkomst tussen de ligplaatshouders en Jachthaven Hemmeland te (doen) beëindigen, met uitzondering van die contacten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de exploitatie van Jachthaven Hemmeland.
- o) in het in lid n bedoelde geval verplicht Nieuw Waterland BV zich de overdracht van de exploitatie van de Jachthaven Hemmeland aan de Gemeente of een daar de



- Gemeente aan te wijzen derde zo soepel mogelijk te laten verlopen, zodat de dienstverlening zo ongestoord mogelijk kan worden voortgezet;
- p) de definitieve huurovereenkomst wordt gesloten binnen een maand nadat deze Voorovereenkomst door alle Partijen is ondertekend;
 - q) de communicatie over het sluiten van de huurovereenkomst geschiedt in onderling overleg tussen de Gemeente en Nieuw Waterland BV en niet eerder dan dat beide partijen met die communicatie hebben ingestemd.

HOOFDSTUK V: FASERING EN PLANNING

op te nemen in de individuele overeenkomsten die nog gesloten moeten worden

HOOFDSTUK VI: BEHEERSAFSPRAKEN

Artikel 13.

Partijen maken een overeenkomst waarin afstemming wordt gevonden over het beheer van de locatie die in erfpacht is uitgegeven. In deze beheersafpraak wordt onder andere geregeld:

- a) het onderhoud van groen op het terrein alsmede een regeling voor het kappen van bomen;
- b) het onderhoud van de grens watergangen;
- c) het beschikbaar stellen voor gereguleerd gebruik van de botenhelling, waarbij een in overleg te bepalen vergoeding mag worden gevraagd en de bijbehorende auto's en aanhangwagens tegen betaling op het terrein van de jachthaven Hemmeland worden geparkeerd;
- d) het eventueel beschikbaar stellen van parkeerfaciliteiten in de zomer bij evenementen en andere gelegenheden;
- e) het gebruik van de kades aan de Gemeente zijde;
- f) eventueel een trekpunt van één van de steigers naar de kade van de Gemeente.

HOOFDSTUK VIII: SLOTBEPALINGEN

Artikel 14. Diversen

- 14.1 De overwegingen maken deel uit van de Voorovereenkomst en bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen. De in de overwegingen vermelde bijlagen, overeenkomsten met derden, geven uitdrukkelijk geen rechten aan ten opzichte van elkaar Partijen in deze voorovereenkomst.
- 14.2. De voor Nieuw Waterland BV in deze Voorovereenkomst vervatte verbintenissen zijn ondeelbaar.



- 14.3. Op deze Voorovereenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.
- 14.4. Een Partij die meent dat een geschil bestaat, deelt dat schriftelijk aan de ander Partij mee. De mededeling bevat een aanduiding van het geschil en een aanduiding van de mogelijke oplossing daarvan. Partijen treden in geval van een geschil met elkaar in overleg binnen twee weken na ontvangst van de mededeling.
- 14.5. Indien binnen twee maanden na het toepassing geven aan het vorige lid geen overeenstemming is bereikt, staat het ieder van de Partijen vrij het geschil voor te leggen aan de bevoegd burgerlijke rechter.
- 14.6. Er is sprake van een geschil zodra één van de Partijen dit schriftelijk aan de andere Partijen meldt. Partijen dienen hierop met elkaar in overleg te treden teneinde te bezien of in der minne een oplossing voor dit geschil kan worden bereikt.
- 14.7. Het bepaalde in de leden 4 tot en met 6 van dit artikel laten het recht van een Partij onverlet om zich in spoedeisende gevallen tot de voorzieningenrechter te wenden.
- 14.8. Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken, hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd, waarbij ondertekening heeft plaatsgevonden door een terzake bevoegde.
- 14.9. Partijen zullen de inhoud van deze Voorovereenkomst bekend stellen, ieder bij het eigen vertegenwoordigend orgaan op de daartoe bij hen gebruikelijke wijze.

ALDUS IN DRIEVOUD ONDERTEKEND TE MONNICKENDAM OP 29 november 2018

De gemeente



J. Kaars
wethouder Ruimtelijke Ordening

Zetzema



J. Zetzema

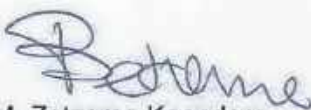


T.M. Zetzema-Kaandorp

Blikveld BV



J. Zetzema



T.M. Zetzema-Kaandorp

Waterland Monnickendam BV



J. Zetzema

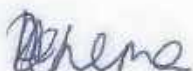


T.M. Zetzema-Kaandorp



N.A. Wiersema-Zetzema

Nieuw Waterland BV



N.A. Wiersema-Zetzema



K.J. Wiersema

BIJLAGEN

Kaartbijlage 1:	Huidige eigendomssituatie
Kaartbijlage 2:	Toekomstige eigendomssituatie
Bijlage 1:	Erfpachtake d.d. 4 juli 1997
Bijlage 2:	Erfpachtake d.d. 6 oktober 2008
Bijlage 3:	Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke supermarkt en tijdelijke bierderij 't Galgeriet d.d. 18 juli 2017
Bijlage 4:	Intentieovereenkomst d.d. 26 juni 2017
Bijlage 5:	Samenwerkingsovereenkomst d.d. 24 november 2017
Bijlage 6:	Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst d.d. 21 maart 2018
Bijlage 7:	Concept Ontwikkelplan



Uitnoodiging

06-jul-1997

sg us

Z. Klaasse

met 3 vervolgbladen

Aantekeningen:

D 255 S 1101034520

Kadaster

f:\ds\97b714\97b714.erf

VESTIGING ERFPACHT

Heden, drie juli negentienhonderdzevenennegentig, ---
verschenen voor mij, Mr. Rudolf Bosboom, notaris ter
standplaats Monnickendam, gemeente Waterland: -----

1. de heer Cornelis Johannes Zaal, notarisklerk, --
geboren te Amsterdam op zes februari negentien-
honderdtweeënvijftig, wonende te 1447 TP Purme-
rend, Opperbos 16, ongehuwd; -----
identiteitsbewijs: paspoort, nummer N24250680, -
afgegeven door de burgemeester van de gemeente -
Purmerend op tien september negentienhonderd- --
zesennegentig; -----
volgens zijn verklaring optredende als gevol- --
machtigd lasthebber van de heer Pieter Harry ---
Geusebroek, hoofd van de regio Holland-noord ---
van de regionale directie Domeinen West te ----
Leiden, wonende te De Ronde Venen (3643 AE) ----
Mijdrecht, Turkoois 7, geboren op twaalf okto- -
ber negentienhonderdvijftig te Medemblik, ge- --
huwd, zich legitimerende met zijn paspoort, ----
nummer M444422, afgegeven door de burgemeester -
van de gemeente De Ronde Venen op drie juni ne-
gentienhonderddrieënnegentig, die bij het ver- -
strekken van deze last en volmacht handelde ----
namens de STAAT DER NEDERLANDEN, hiertoe be- ---
voegd op grond van het mandaat, hem verleend ---
krachtens het door de Staatssecretaris van ----
Financiën goedgekeurde handboek Administratieve
Organisatie van de dienst Domeinen, hierna ook -
te noemen: de Staat, van welke last en volmacht
blijkt uit een onderhandse akte van volmacht ---
van zestien april negentienhonderdzevenennegen-
tig, die aan deze minute is gehecht. -----

- Van het bestaan van de volmacht aan de compa- --
rant is mij, notaris, genoegzaam gebleken; ----
2. de heer Hubertus Johannes van Goor, directeur, -
geboren te Amsterdam op twaalf januari negen- --
tienhonderdzesenveertig, wonende te 1141 GA ----
Monnickendam, gemeente Waterland, Galgeriet 5A,
gehuwd; -----
identiteitsbewijs: paspoort nummer: N26173822, -
afgegeven door de burgemeester van de gemeente -
Waterland op dertig augustus negentienhonderd- --
zesennegentig; -----
ten deze handelende als directeur van de beslo-
ten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
JACHTHAVEN VAN GOOR B.V., gevestigd te 1141 GA -
Monnickendam, gemeente Waterland, Galgeriet 5A,
postadres: 1140 AA Monnickendam, gemeente Wa- --
terland, Postbus 30, ingeschreven bij de Kamer -

Hyp.4

van Koophandel Noord-West Holland onder nummer -
 36004893, en als zodanig deze vennootschap ----
 krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegen- -
 woordigende, hierna te noemen de erfpachter. ---

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ---
 dat zij, gelet op de publiekrechtelijke vergunningen
 die tot wederopzegging aan de gemeente Monnickendam -
 (nu Waterland) is verleend bij beschikking van de ---
 hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in --
 de directie Noord-Holland te Haarlem van dertig juni
 negentienhonderdzesenzeventig, nummer AN/RG 16504 en
 aan de erfpachter is verleend bij beschikking van de
 minister van Verkeer en Waterstaat van twintig janu-
 ari negentienhonderdzevenennegentig, nummer 06aAN- --
 Y.97, het volgende overeenkomen: -----

De staat geeft in erfpacht aan de erfpachter, die in
 erfpacht aanneemt: -----

een oppervlakte water en riet, groot ongeveer vier --
 hectare één are, gelegen in het Monnickendammergat, -
 kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie A ---
 nummers 2557, 2558, 2565 en 2896 en als gedeelten ---
 van de percelen gemeente en sectie alsvoor, nummers -
 3365 en 3460, zoals deze oppervlakte bij benadering -
 met enkele lijnarcering en omlijning ongeveer is ----
 aangegeven op de door de comparanten gewaarmerkte, --
 aan deze akte gehechte tekening, met dien verstande -
 dat na de toepassing van deze akte bij het kadaster -
 de uitkomst van de meting zoals die uit de kadastra-
 le stukken zal blijken in de plaats treedt van bo- --
 venstaande omschrijving en tekening en alsdan de ---
 kadastrale gegevens beslissend zijn ten aanzien van -
 de vraag naar hetgeen in erfpacht is gegeven en ----
 verkregen. -----

Deze onroerende zaak is van oudsher in eigendom van -
 de Staat. -----

Het is de erfpachter bekend dat een gedeelte van het
 perceel kadastraal bekend gemeente Monnickendam, ---
 sectie A nummer 3172 gebouwd is op voormeld perceel -
 A nummer 2896, hetwelk hij dient te gedogen. -----

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepas- -
 sing op de erfpacht: -----

Artikel 1 Algemene voorwaarden -----

Op de erfpacht zijn de Algemene erfpachtsvoorwaarden
 Algemene erfpachtsvoorwaarden materieel beheer ----
 Rijkswaterstaat negentienhonderddrieënnegentig, ----
 hierna te noemen de algemene voorwaarden, van toe- --
 passing, voor zover daarvan in deze akte of in een --
 akte van wijziging van de erfpacht niet wordt afge- -
 weken. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij -
 de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Alk- --
 maar op negen maart negentienhonderdvierennegentig, -
 onder nummer 29/1994, en worden geacht woordelijk te
 zijn opgenomen in deze akte en ervan deel uit te ----

Kadaster

Vervolgblad Hyp.3 en 4

maken. -----

De erfpachter verklaart dat hij een exemplaar van de algemene voorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht en de inhoud ervan geheel kent. -----

Artikel 2 Duur; ingangsdatum -----

De erfpacht geldt voor een aaneengesloten periode van dertig jaren, gerekend te zijn ingegaan op een december negentienhonderdvijfennegentig en eindigende op dertig november tweeduizendvijfentwintig. -----

Artikel 3 Canon -----

1. De jaarlijkse canon bedraagt tweeëndertigduizend tachtig gulden (f 32.080,00), exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, verschijnende op één december. -----

2. De canon kan voor de eerste maal worden herzien op een december tweeduizend. -----

Artikel 4 Wijze betaling canon -----

1. De canon moet worden betaald door storting of overschrijving op postrekening 36.77.37 ten name van regionale directie Domeinen West te Leiden. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de machtigingskaart, dan dient de erfpachter zoveel mogelijk gebruik te maken van de aan de erfpachter toegezonden acceptgiro's. -----

2. In het bedrag van de eerste acceptgiro is begrepen de canon die is verschuldigd over het tijdvak een december negentienhonderdzesennegentig tot en met dertig november negentienhonderdzevenennegentig, bedragende tweeëndertigduizend tachtig gulden (f 32.080,00). Over de periode van een december negentienhonderdvijfennegentig tot en met dertig november negentienhonderdzesennegentig is de canon reeds voldaan. Voor de eventuele achterstallige termijnen worden aparte acceptgiro's toegezonden. -----

3. Door toezending van een acceptgiro of betaling van de canon na het einde van de erfpacht of na het tijdstip waarop de canon kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de erfpacht respectievelijk op een ongewijzigde canon voor de nieuwe periode. -----

Artikel 5 Aanvaarding; erfpachtsjaar -----

1. De erfpachter heeft de erfpachtszaak in erfpacht aanvaard op een december negentienhonderdvijfennegentig. -----

2. Het erfpachtsjaar loopt van één december tot en met dertig november daaropvolgend. -----

Artikel 6 Bestemming -----

De erfpachter is verplicht de erfpachtszaak en de opstallen uitsluitend te gebruiken ten behoeve van het exploiteren van een jachthaven. Hiertoe geeft de Staat gelet op het bepaalde in artikel 6, lid 4 van de algemene voorwaarden toestemming aan de erfpach-

ter tot het verhuren van ligplaatsen. -----

Artikel 7 Waterbodemonverontreiniging -----

1. Met betrekking tot het risico van waterbodemonverontreiniging in de erfpachtszaak komen erfpachter en de Staat, met uitzondering van het bij de erfpachter reeds in huur zijnde gedeelte ingevolge de onderhuurovereenkomst met de gemeente, het navolgende overeen. -----

2. De erfpachter heeft Ingenieursbureau Oranjewoud opdracht gegeven een nader waterbodemonderzoek te verrichten omtrent de aanwezigheid van verontreiniging in een gedeelte van de erfpachtszaak, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van maart negentienhonderdvierennegentig. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport. Uit voormeld rapport, dat dient te worden beschouwd als hier ingevoegd en onverbrekkelijk onderdeel uitmakend van deze erfpachtsuitgifte, blijkt dat de waterbodemon klasse 1/2-specie is aangetroffen. Dit betekent dat geen saneringsonderzoek nodig is. -----

3. De erfpachter kan de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de waterbodemonverontreiniging in de erfpachtszaak, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van waterbodemonverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van de erfpachter geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die de erfpachtszaak zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de erfpachtszaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. -----

4. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze erfpachtsuitgifte behalve de partijen bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in de erfpachtszaak aanwezig is, is voor rekening van de erfpachter, tenzij het gaat om verontreiniging, die van belang is voor het door de erfpachter beoogde gebruik, en de omstandigheid dat deze niet reeds is gebleken voor of bij deze erf- -----

pachtsuitgifte het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van de Staat. -----

Voor zoveel nodig in afwijking van het gestelde in de eerste volzin van dit artikellid, geldt het volgende wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de erfpachtszaak sprake is van een partijen ten tijde van deze erfpachtsuitgifte niet bekend geval van -----

2

Kadaster

Vervolgblad Hyp.3 en 4

ernstige waterbodemonverontreiniging en aannemelijk ---
wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde
van deze erfpachtsuitgifte in de erfpachtszaak aan- --
wezig was en ook onder de heden geldende normen ----
moest worden aangemerkt als een geval van ernstige --
waterbodemonverontreiniging. In dit geval wordt de ----
schade die het gevolg is van het waardedrukkend ----
effect van deze verontreiniging door de Staat ver- --
goed. Indien de erfpachter bovendien aannemelijk ----
maakt dat onder de heden geldende normen ten aanzien
van dit geval van ernstige waterbodemonverontreiniging
sprake was van urgentie om het betreffende geval te -
saneren, een en ander in de zin van de Wet bodembe- -
scherming en beoordeeld naar het door de erfpachter -
beoogde gebruik, komen de kosten van onderzoek, ----
tijdelijke beveiligingsmaatregelen en sanering voor -
rekening van de Staat. -----

6. Een afschrift van deze akte zal door de Staat ----
worden gezonden aan Gedeputeerde Staten van de pro- -
vincie Noord-Holland en aan het ministerie van -----
Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieube- -
heer, Directoraat Generaal Milieubeheer, directie ---
Bodem, Hoofdafdeling Bodem, Postbus 30945, 2500 GX, -
's-Gravenhage. -----

Artikel 8 Beëindiging huurovereenkomst -----

De Staat heeft bij onderhandse akte van vier decem- -
ber negentienhonderdzesentachtig, nummer 23-75/1570 -
een gedeelte van het hierbij in erfpacht uitgegeven -
oppervlakte water en riet, groot ongeveer twee hec- -
tare vijftientwintig are aan de gemeente Monnickendam -
(thans gemeente Waterland) verhuurd, die deze opper- -
vlakte weer onder heeft verhuurd aan de erfpachter. -
De gemeente heeft bij brief van achttien augustus ---
negentienhonderdvijfennegentig, kenmerk 95.8654, de -
Staat meegedeeld dat de huurovereenkomst met ingang -
van een december negentienhonderdvijfennegentig als -
ontbonden wordt beschouwd. -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

WAARVAN AKTE, -----
in minuut is verleden te Monnickendam, gemeente ----
Waterland, op de datum als in het hoofd van deze ---
akte gemeld. -----

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de compa- -
ranten is opgegeven, hebben deze éénparig verklaard -
van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen -
en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te ---
stellen. -----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing over- -
eenkomstig de wet door de comparanten en mij nota- --
ris, ondertekend om vijftien uur en vijftien minuten.

(Volgt ondertekening)

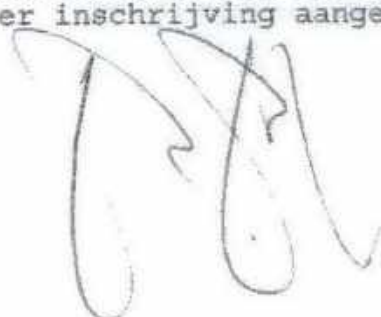
VOOR AFSCHRIFT

(Getekend:) R. Bosboom

Ondergetekende, Mr. Rudolf Bosboom, notaris ter standplaats Monnickendam, gemeente Waterland verklaart dat registergoed, bij bovenstaande akte vervreemd in de de wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 3 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet.

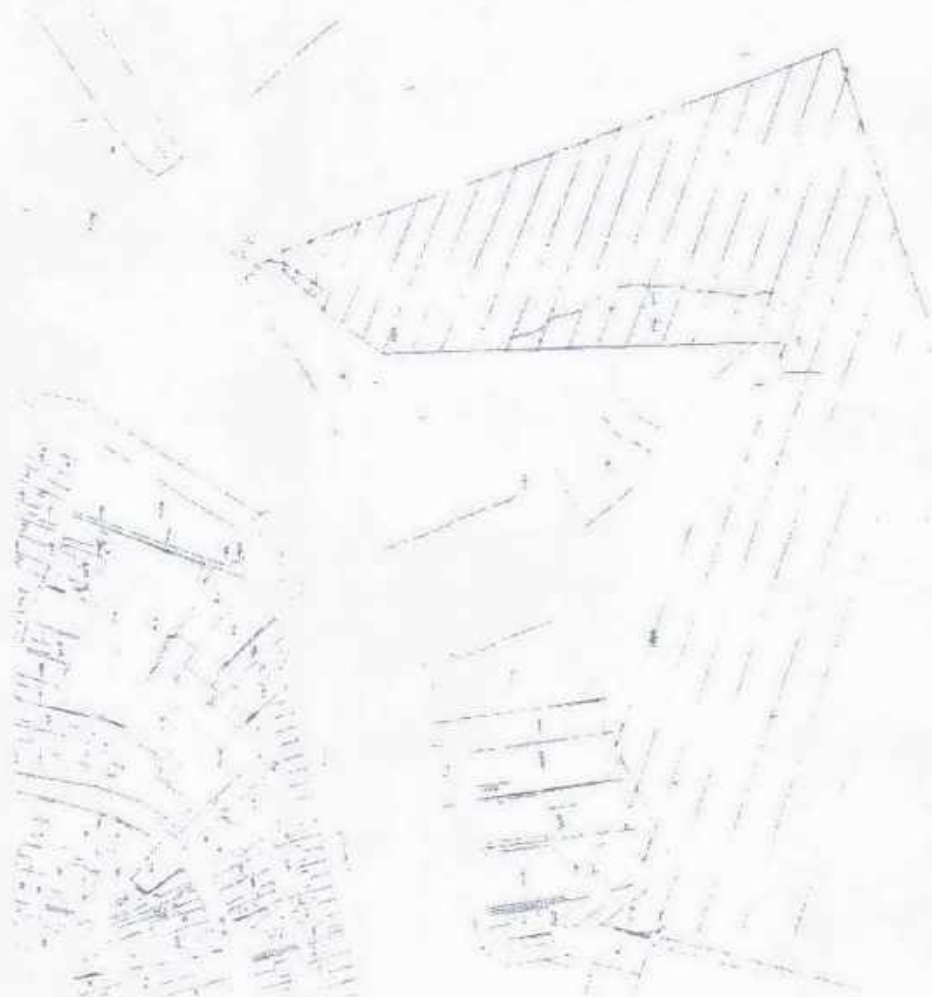
(Getekend:) R. Bosboom

De ondergetekende, Mr. Rudolf Bosboom, notaris ter standplaats Monnickendam, gemeente Waterland verklaart, dat het vorenstaande afschrift gelijkluidend is aan het daarbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4



volgt tekening

TEKEN AFSCHRIJFT:

(getekend:) R. Bosboom

Ondergetekende, Mr. Rudolf Bosboom, notaris ter
 standplaats Monnickendam, gemeente Waterland,
 verklaart dat het vorenstaande afschrift
 gelijkvallend is aan het daarbij ter inschrijving
 aangeboden stuk.

Heden, zes oktober tweeduizend acht, verschenen voor mij,
mr. MARIËLLE ANTOINETTE HELÈNE MULDER, kandidaat-notaris, hierna te
noemen: notaris, als waarnemer van mr. MICHAËL DEUBEL, notaris gevestigd te
Beverwijk:

1. de heer mr. Sebastiaan Luuk Korver, kantooradres 1942 AR Beverwijk, Zeestraat
26, geboren te Heerhugowaard op zes april negentienhonderd tweeëntachtig,
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Pieter Gerardus Hofland, hoofd Vastgoedbeheer van de Regionale
directie Domeinen West te Leiden, geboren te Naaldwijk op negentien
augustus negentienhonderdtweeënzestig (legitimatiebewijs: paspoort, nummer:
NH7475825), gehuwd,
die bij het verstrekken van deze last en volmacht handelde namens de
publiekrechtelijke rechtspersoon **Staat der Nederlanden**, hierna te noemen de
Staat, kantoorhoudende te Leiden, Schipholweg 11a (postadres: postbus 740, 2300
AS Leiden), hiertoe bevoegd op grond van het mandaat, hem verleend krachtens het
door de Staatssecretaris van Financiën goedgekeurde handboek Administratieve
Organisatie van de dienst Domeinen.
2. de heer Jan Willem Nieuwenhuis, wonende te 1752 JK Sint Maartensbrug, Grote
Sloot 169, geboren te Diepenveen op zevenentwintig november negentienhonderd
vijfenvijftig, gehuwd, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Jan Leendert Hylkema, kantoorhoudende te 1981 LN Velsen-Zuid,
Genieweg 46, geboren te Weesp op tien mei negentienhonderd negenenvijftig,
die bij het verlenen van de volmacht handelde in zijn hoedanigheid van zelfstandig
bevoegd bestuurder van: de statutair te Haarlem (feitelijk adres: Genieweg 46, 1981
LN Velsen-Zuid, postadres: Postbus 2571, 2002 RB Haarlem) gevestigde naamloze
vennootschap Recreatie Noord-Holland N.V., ingeschreven in het handelsregister
onder nummer 34207316 en uit dien hoofde op basis van lid 3 van het
mandaats-/machtigingsbesluit de dato zeventien december tweeduizend drie en
gewijzigd op tweeëntwintig juni tweeduizend vijf van het algemeen bestuur, het
dagelijks bestuur en de voorzitter van het **Landschap Waterland**, het
rechtspersoonlijkheid bezittende lichaam: Landschap Waterland als zodanig
rechtsgeldig vertegenwoordigend, zulks ter uitvoering van het besluit van het
Algemeen Bestuur van het Recreatieschap Spaarnwoude de dato zeventien juni
tweeduizend acht, nummer 2008/01, hierna te noemen: de erfpachter.

De comparanten –in hun genoemde hoedanigheid- verklaarden:

OVEREENKOMST/TITEL

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat zij, gelet op de
publiekrechtelijke vergunning die tot wederopzegging aan de erfpachter is verleend bij
beschikking van de hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat, directie Flevoland,
dienstkring IJsselmeer en Markermeer van zeventien december negentienhonderd
negentig, nummer 1409aYS.90, het laatst gewijzigd bij die van twee augustus
negentienhonderd drieënnegentig, nummer 871aANY.93, het volgende overeenkomen:

UITGIFTE ERPACHT

De Staat geeft in erfpacht aan de erfpachter, die in erfpacht aanneemt:

een oppervlakte waterbodem, deel uitmakende van het Monnickendammergat,
plaatselijk bekend als jachthaven Hemmeland, uitmakende een gedeelte ter grootte
van ongeveer vier hectare zestig are (4 ha 60 a) van het perceel kadastraal bekend
gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3592, welke gedeelte schetsmatig bij
benadering is aangegeven op de door de comparanten gewaarmerkte, aan deze akte
gehechte tekening,

met dien verstande dat na de toepassing van deze akte bij het kadaster de uitkomst van de meting zoals die uit de kadastrale stukken zal blijken in de plaats treedt van bovenstaande omschrijving en tekening en alsdan de kadastrale gegevens beslissend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen in erfpacht is gegeven en verkregen.

BEPALINGEN ERFPACHT

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de erfpacht:

Algemene voorwaarden

Op de erfpacht zijn de Algemene erfpachtvoorwaarden materieel beheer Rijkswaterstaat 2001, hierna te noemen: de algemene voorwaarden, van toepassing, voor zover daarvan in deze akte of in een akte van wijziging van de erfpacht niet wordt afgeweken. De algemene voorwaarden zijn gedeponneerd bij de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht op twaalf september tweeduizend één september 2001 onder nummer 240/2001, zijn in kopie aan deze akte **gehecht** en worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze akte en ervan deel uit te maken.

De erfpachter verklaart dat hij een exemplaar van de algemene voorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht en de inhoud ervan geheel kent.

Duur; ingangsdatum

De erfpacht geldt voor een aaneengesloten periode van vijfendertig jaren, gerekend te zijn ingegaan op één mei tweeduizend acht en eindigende op dertig april tweeduizend drieënveertig.

Canon

1. De jaarlijkse canon bedraagt vijftienduizend éénhonderd zevenenvijftig euro en achtenvijftig eurocent (€ 25.157,58), exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, vermeerderd met de in artikel 4 bedoelde indexering, verschijnende op één mei, voor het eerst op één mei tweeduizend negen. (Over de periode één mei tweeduizend acht tot en met dertig april tweeduizend negen is de canon al betaald).
2. De canon kan voor de eerste maal worden herzien op één mei tweeduizend dertien.

Indexering canon

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 van de algemene voorwaarden zal de canon met ingang van één mei tweeduizend negen jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de stijging of daling van het gemiddeld consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (gemiddeld CPI alle huishoudens) van het voorgaande jaar ten opzichte van het gemiddeld CPI alle huishoudens van het daaraan voorafgaande jaar.
Hiertoe zal de tot de datum van aanpassing geldende canon worden vermenigvuldigd met een factor die wordt verkregen door het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar te delen door het gemiddeld CPI alle huishoudens van het daaraan voorafgaande jaar. Is het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar nog niet bekendgemaakt, dan zal op overeenkomstige wijze gebruik gemaakt worden van de gemiddelde CPI's alle huishoudens van beide daaraan voorafgaande jaren.
Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) de bekendmaking van de genoemde prijsindexcijfers staakt of de basis of de wijze waarop deze worden berekend wijzigt, dan zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Hierbij zal zoveel mogelijk het advies van het CBS worden opgevolgd.
2. Indien gebruik gemaakt is van de mogelijkheid tot herziening van de canon conform artikel 3 van de Algemene Voorwaarden, geldt de op de daarin beschreven wijze tot stand gekomen canon als nieuwe canon voor het volgende jaar.

Van een aanpassing van de canon op de in lid 1 beschreven wijze is dan geen sprake.

Wijze betaling canon

1. De canon moet worden betaald door storting of overschrijving op bankrekening 1923 24 810 ten name van Regionale directie Domeinen West te Leiden. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de machtigingskaart, dan dient de erfpachter zelf voor tijdige betaling voor of op de vervaldag zorg te dragen, onder vermelding van het betalingskenmerk.
2. In het bedrag van de eerste factuur is begrepen de canon die is verschuldigd over het tijdvak één mei tweeduizend acht tot en met dertig april tweeduizend negen, bedragende vijftientigduizend éénhonderd zevenenvijftig euro en achtenvijftig eurocent (€ 25.157,58). Voor de eventuele achterstallige termijnen worden aparte facturen toegezonden.
3. Door toezending van een factuur of betaling van de canon na het einde van de erfpacht of na het tijdstip waarop de canon kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de erfpacht respectievelijk op een ongewijzigde canon voor de nieuwe periode.

Boeteregeling

In afwijking van de bij deze overeenkomst behorende algemene voorwaarden hanteert de Staat bij niet tijdige betaling een vereenvoudigde wijze van berekening van de boete. De boete over het verschuldigde bedrag wordt berekend over de dag(en) dat de Staat de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum. De hoogte van de boete over het verschuldigde bedrag bedraagt twaalf procent (12%) op jaarbasis. De minimumboete die bij niet tijdige betaling kan worden opgelegd bedraagt twaalf euro (€ 12,00).

Aanvaarding; erfpachtjaar

1. De erfpachter aanvaardt de erfpachtzaak in erfpacht op één mei tweeduizend acht.
2. Het erfpachtjaar loopt van één mei tot en met dertig april daaropvolgend.

Bestemming

De erfpachter is verplicht de erfpachtzaak en de opstallen uitsluitend te gebruiken als jachthaven.

Beeindiging verhuring

De verhuring, geconstateerd bij onderhandse akte van twee mei negentienhonderd éénennegentig, nummer 23-90/1433, het laatst gewijzigd bij brief van twintig juli tweeduizend één wordt met ingang van één mei tweeduizend acht als beëindigd beschouwd.

Overdrachtsbelasting en kosten

1. De kosten van deze akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers zijn voor rekening van de erfpachter.
2. Ten aanzien van overdrachtsbelasting verklaart verkrijger een beroep te doen op het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub c Wet belastingen van rechtsverkeer, zodat ten aanzien van de onderhavige verkrijging géén overdrachtsbelasting verschuldigd is.

VOLMACHT(EN)

Van voormelde volmachten blijkt uit een tweetal aan deze akte te hechten onderhandse akten.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Beverwijk op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit is conform de wettelijke bepalingen vastgesteld.

De inhoud van de akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht.

2

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Daarna is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om elf uur vijftwintig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

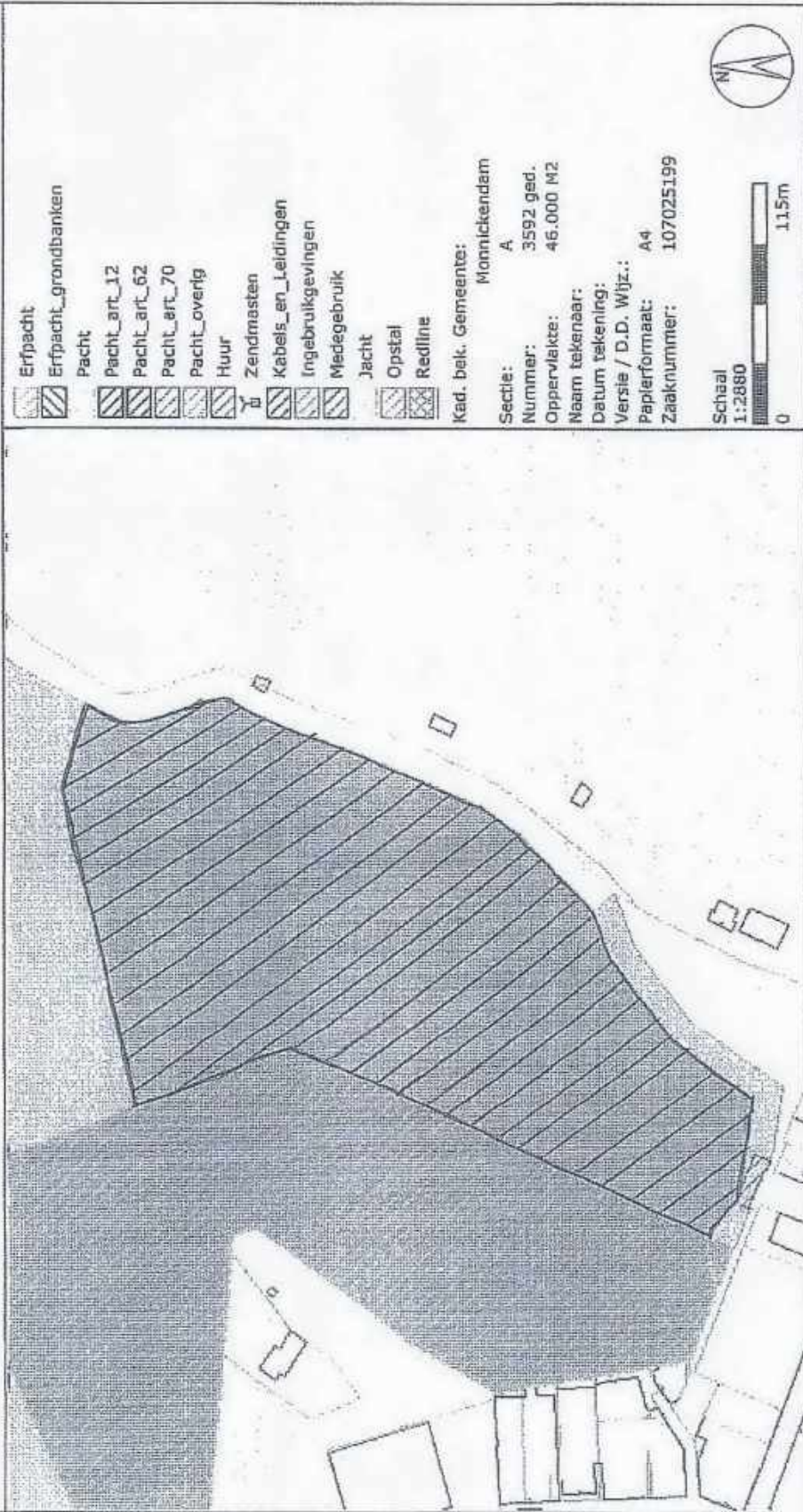
Ondergetekende, mr. Mariëlle Antoinette Hélène Mulder, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Michaël Deubel notaris te Beverwijk, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 danwel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Ondergetekende, mr. Mariëlle Antoinette Hélène Mulder, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Michaël Deubel, notaris gevestigd te Beverwijk, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

erfpacht jachthaven Hemmeland Monnickendammergat te Monnickendam

DOMEINEN

LANDRECHT
VAN
NEDERLAND



Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst Domeinen behoudt zich het intellectuele eigendomsrecht voor, zoals het auteursrecht.

Aldus gewaarmerkt op: 15-09-2008
De Staat, Gebruiker,

De ondergetekende:

mr. MARIËLLE ANTOINETTE HELÈNE MULDER, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris,
als waarnemer van mr. MICHAËL DEUBEL, notaris gevestigd te Beverwijk, verklaart dat dit afschrift
inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 06-10-2008 om 14:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 55567 nummer 113. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 365CA566C1B02C1F05225F12133DB171 toebehoort aan Mulder Marielle Antoinette Helene.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

8

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



Datum: 10/7/2017 paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

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

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

OVERWEGENDE DAT:

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

Datum: 10/7/2017 paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

ARTIKEL 1: DEFINITIES

In deze overeenkomst gelden de navolgende definities:

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

ARTIKEL 2: DOEL VAN DE OVEREENKOMST

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

ARTIKEL 3: BIJZONDERE BEPALINGEN

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

Datum: 18/7/2017 paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

- overeenkomst gehechte tekening. De kosten van aanleg – in de breedste zin, dus inclusief voorbereidingskosten – komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente en ontwikkelaar gaan daarbij uit van en schatten in dat die kosten van aanleg en voorbereiding ongeveer driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) bedragen. Over de voorwaarden en eisen van de brug treden partijen nog met elkaar in overleg.
- b. Het college van burgemeester en wethouders heeft – uitsluitend voor zover het haar eigen bevoegdheid betreft – een inspanningsverplichting de in onder a van dit artikel bedoelde omgevingsvergunning te verlenen in de vorm van een ontheffing voor 5 jaar ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, elfde lid, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
 - c. Partijen spannen zich gezamenlijk in dat alle van overheidswege benodigde medewerking/toestemming/ontheffing/vergunning voor de bedoelde brug onherroepelijk wordt verkregen.
 - d. Indien en voor zover de hiervoor bedoelde andere bestuursorganen dan de gemeentelijke geen publiekrechtelijke medewerking/toestemming/ontheffing verlenen aan de ontwikkelaar en het vergunningentraject uitsluitend kan plaats vinden via de gemeente is de gemeente bereid de aanvraag daarvan te verzorgen, echter de daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. Over deze kosten gaan partijen voorafgaand aan het indienen van de aanvraag door de gemeente in overleg.
 - e. Indien de bedoelde andere bestuursorganen dan de gemeentelijke geen medewerking/toestemming/ontheffing verlenen voor de aanleg van de bedoelde brug, treden partijen met elkaar in overleg.
 - f. De ontwikkelaar zal de complete aanvraag om omgevingsvergunning voor de bedoelde brug uiterlijk 1 oktober 2017 indienen.
 - g. De ontwikkelaar verplicht zich de tijdelijke supermarkt uitsluitend in gebruik te laten nemen zodra er een bruikbare omgevingsvergunning is voor de bedoelde brug. Bij niet nakoming van het bepaalde in dit lid is de ontwikkelaar aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van eenhonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00), onverminderd het recht van de gemeente om schadevergoeding te eisen.
 - h. Indien ontwikkelaar, na daartoe in gebreke te zijn gesteld (waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gesteld) in verzuim geraakt, en alsnog nalaat gevolg te geven aan haar verplichtingen uit hoofde van dit artikel, heeft de gemeente het recht de door ontwikkelaar ter nakoming van genoemde verplichtingen aan haar gestelde zekerheid afgegeven zekerheid ter hoogte van driehonderd vijftigduizend euro (€ 350.000,00) te vermeerderen met een opslag van vijfendertig procent (35%) van de hoofdsom voor rente en kosten, uit te winnen in te roepen.
 - i. De onder h. bedoelde zekerheid zal door ontwikkelaar ten behoeve van de gemeente worden gesteld middels een recht van eerste hypotheek, te vestigen op een door de ontwikkelaar aan te geven onderpand met een waarde minimaal gelijk aan de hoogte van de hypotheek inclusief opslag voor rente en kosten, binnen 1 maand na ondertekening van de onderhavige overeenkomst. Deze hypotheekstelling kan geschieden onder de gebruikelijke bedingen, waarbij de kosten voor rekening komen voor de ontwikkelaar.
- 3.8 De ontwikkelaar verplicht zich de tijdelijke supermarkt uitsluitend in gebruik te laten nemen door een supermarkt in het hogere segment (te weten bijvoorbeeld Albert Heijn of Jumbo). Ter uitvoering hiervan is de ontwikkelaar verplicht de gemeente voor het aangaan van (voor)overeenkomsten met de betreffende supermarkt op de hoogte te stellen. De gemeente heeft op haar beurt het recht nadere voorwaarden te stellen.
- 3.9 Partijen komen overeen dat de gemeente de grond die nodig is voor de ontwikkeling, realisatie en belegging van de definitieve supermarkt die in het plan kan worden gerealiseerd exclusief aan de ontwikkelaar zal verkopen tegen marktconforme voorwaarden. De verkoop zal plaatsvinden na de gebruikelijke, formele goedkeuring van de raad van de gemeente Waterland. De ontwikkelaar zal de exploitatie van deze supermarkt tenderen, rekening houdend met de wens vanuit de gemeente voor het hogere segment supermarkt conform artikel 3.8.
- 3.10 Voor de tijdelijke bierbrouwerij zullen aanvullende vergunningen verkregen moeten worden in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening Waterland 2010 (hierna: APV) en de Drank- en Horecawet. De gemeente kan op basis hiervan nadere inrichtingseisen stellen aan de tijdelijke bierbrouwerij.

Datum: 18/7/2017 paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke supermarkt en tijdelijke bierbrouwerij 't Galgeriet

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

ARTIKEL 4: PLANOLOGIE

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

ARTIKEL 5: OPENBARE RUIMTE EN VOORZIENINGEN VAN OPENBAAR NUT

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

Datum: 18/7/2017 paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

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

ARTIKEL 6: PLANNING

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

ARTIKEL 7: KOSTENVERHAAL

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

ARTIKEL 8: SCHADE

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

Datum: 18/7/2017 paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

ARTIKEL 9: DUUR VAN DE OVEREENKOMST/ONTBINDENDE VOORWAARDEN

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

ARTIKEL 10: GESCHILLENREGELING

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

ARTIKEL 11: ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

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

ARTIKEL 12: ONVERBINDEND VERKLARING/NIETIGHEID

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

Datum: 18/7/2017

paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

ARTIKEL 13: WANPRESTATIE/FAILLISSEMENT

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

ARTIKEL 14: OVERDRACHT VAN RECHTEN

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

ARTIKEL 15: VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

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

ARTIKEL 16: GENERIEKE BEPALINGEN

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

Datum: 18/7/2017 paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

bepaalde in deze samenwerkingsovereenkomst prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk is bepaald dat de bijlage prevaleert.

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

ARTIKEL 17: BIJLAGEN

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

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

ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND

GEMEENTE

ONTWIKKELAAR/
GRONDEIGENAAR 1 EN 2

mr. J.J. van der Hoeven

J.C. Heeremans

Datum: 18/7/2017

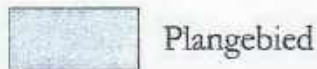
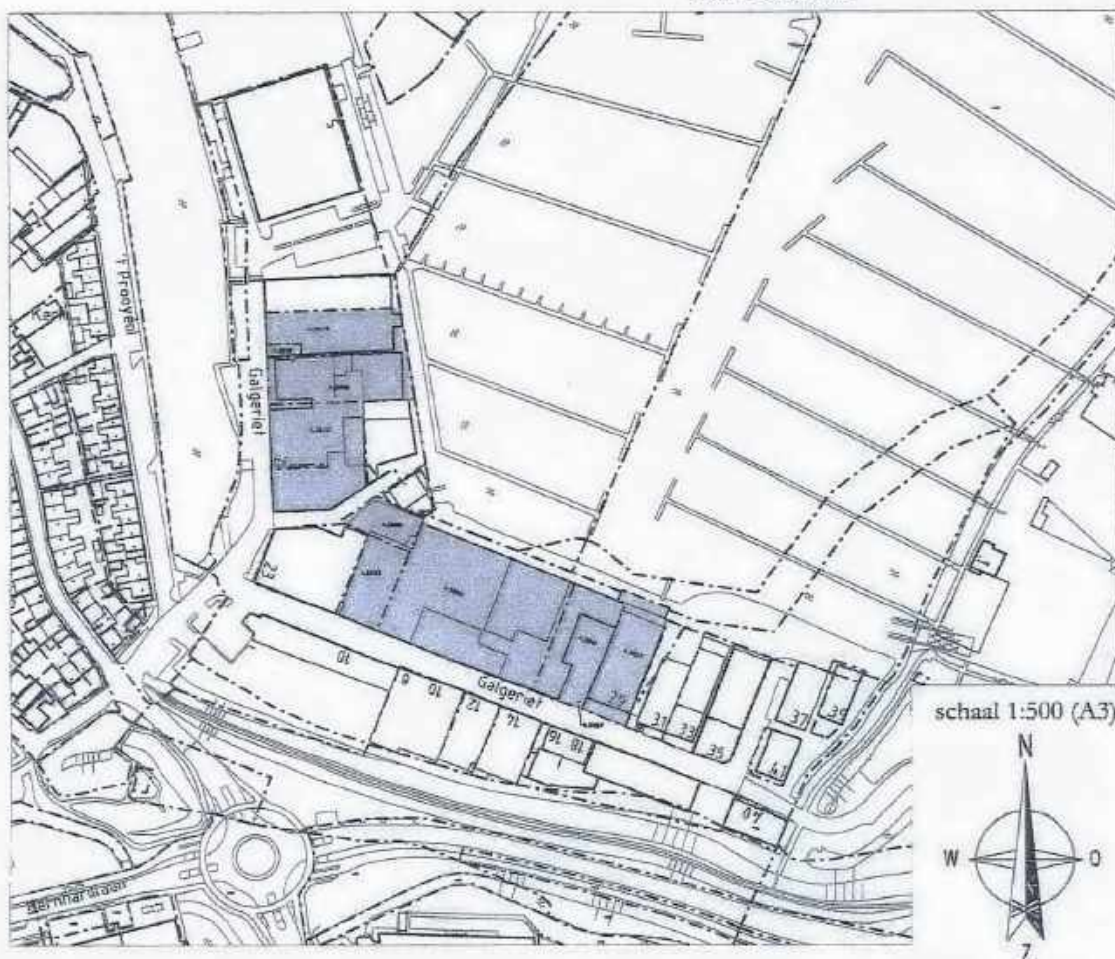
paraaf gemeente:

paraaf ontwikkelaar:

PLANGEBIED : ONTWIKKELING GALGERIET 2017

Situatie: Omgeving Galgeriet te Monnickendam

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



(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCRIFT

PLANGEBIED : ONTWIKKELING GALGERIET 2017

Situatie: Omgeving Galgeriet te Monnickendam.

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



 Plangebied brug

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT

Voorlopige planning Monnickendam voor tijdelijke brouwerij en tijdelijke supermarkt

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

[Handwritten signature]

INTENTIE-OVEREENKOMST GALGERIET MONNICKENDAM

PARTIJEN::

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

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

OVERWEGINGEN:

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

paraaf Gemeente

paraaf BPD

paraaf Horne

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

KOMEN OVEREEN:

Artikel 1. Doel

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

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

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

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

Artikel 2. Overleg

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

paraaf Gemeente

paraaf BPD

paraaf Hoorne

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

Artikel 3. Programma van eisen

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

Artikel 4. Duur van de overeenkomst

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

Artikel 5. Kosten van de overeenkomst

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

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

paraaf Gemeente

paraaf BPD

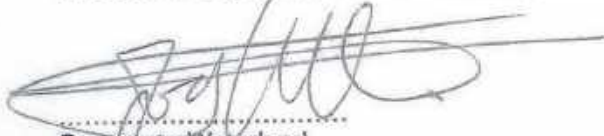
paraaf Hoorne

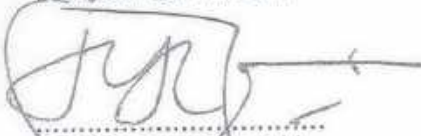
- 5.3. Indien Partijen, bij voorkeur voorafgaand aan de betreffende opdrachtverstrekking overeenstemming hebben over de aard, nut en noodzaak van die opdracht, zullen de externe kosten, bij gebleken haalbaarheid van het Plan en op basis van de te sluiten samenwerkingsovereenkomst, alsnog voor gezamenlijke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

Artikel 6. Overige bepalingen

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

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


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

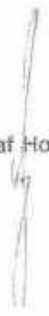

.....
BRD Ontwikkeling B.V.
(W.P. de Boer)

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


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


paraaf Gemeente


paraaf BPD


paraaf Hoorne

ERPERDEN

- 1. Garsma
- 2. Garsma
- 3. Garsma
- 4. Garsma
- 5. Garsma
- 6. Garsma
- 7. Garsma
- 8. Garsma
- 9. Garsma
- 10. Garsma
- 11. Garsma
- 12. Garsma
- 13. Garsma
- 14. Garsma
- 15. Garsma
- 16. Garsma
- 17. Garsma
- 18. Garsma
- 19. Garsma
- 20. Garsma

Erparden Garsma

Samenwerkingsovereenkomst Planvorming Galgeriet tussen

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



[Handwritten signature]

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 Hoorne gezamenlijk ook te noemen: "**Marktpartijen**";

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

Overwegende dat:

- De Gemeente al langere tijd voornemens is het - deels bij haar in eigendom zijnde - bedrijventerrein Galgeriet (hierna genoemd: Projectgebied) te herontwikkelen naar een locatie voor wonen en andere functies;
- Een advies commissie onder leiding van de Provincie Noord-Holland, zijnde de zogenaamde Task Force Ruimtelijke winst 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.
- 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, die is verleend door de Gemeente en een tijdelijke brug, die is ingediend maar nog verleend moet worden, door middel van een aanvraag tijdelijke ontheffing van de vigerende beheersverordening. Dit in het licht van de met de Gemeente op 18 juli 2017

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

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

Verklaren Partijen te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

Beeldkwaliteitsplan:	Het door de Gemeente als welstandsnota in de zin van artikel 12 a Woningwet vast te stellen plan, inclusief de daarbij behorende toelichting waarin de ontwikkeling en realisering van het Project in 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 indexering van kosten en opbrengsten en de rente van financiering zijn opgenomen.
Inrichtingsplan:	Het door de Gemeente te accorderen plan met betrekking tot de inrichting van het Openbaar Gebied binnen het Projectgebied.
Openbaar gebied:	Het gebied binnen het Projectgebied waaraan een openbare functie zal worden toegekend. In het openbaar gebied onderscheiden Partijen uit fiscaal oogpunt: a. gewone infra: wegen, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, bermen en bermsloten, en; b. structurele/zelfstandige groen- en waterpartijen.
Openbare voorzieningen:	De in het Projectgebied aan te leggen wegen, parkeergelegenheden, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, riolering, met inbegrip van bijbehorende werken, en andere (ondergrondse) infrastructurele werken en werkzaamheden, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, waterpartijen, huis)afvalinzamelingsvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen en het creëren van een

3
D
RG

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

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

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

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

Artikel 3 Uitgangspunten Realisatieovereenkomst

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

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

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

Artikel 4 Projectorganisatie

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

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

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

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

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

5


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

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

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

Artikel 5 Te realiseren Programma

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

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

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

1. Woningbouwcategorieën

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

huur).

2. Bedrijvigheid

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

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

3. Recreatie

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

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

Artikel 6 Stedenbouwkundig plan

Lid 1 Voorafgaande aan deze Overeenkomst is een Stedenbouwkundige verkenning gedaan. Deze verkenning is gehecht als **bijlage 5** aan deze Overeenkomst. De Stedenbouwkundige verkenning heeft slechts een status in die zin, dat Marktpartijen op basis van deze verkenning hebben besloten deze Overeenkomst met de Gemeente aan te gaan.

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

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

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

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

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

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

7
an

- Lid 6 Nadat het matenplan door Partijen is vastgesteld zullen de Marktpartijen dit in overleg met de Gemeente uitwerken in een Inrichtingsplan (voor de openbare omgeving c.q. het Openbaar gebied), overeenkomstig het daartoe bepaalde in de Realisatieovereenkomst en met in acht name van het bepaalde in artikel 8 van deze Overeenkomst.
- Lid 7 De hierna volgende onderwerpen in de stedenbouwkundige analyse zijn van groot belang. Marktpartijen zullen in het kader van de totstandkoming van het definitief Stedenbouwkundig plan gemotiveerde voorstellen doen om deze onderwerpen onderdeel uit te laten maken van het Stedenbouwkundig plan en deze verwerken in de Grondexploitatie:
1. Duurzaamheid en circulariteit zijn belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp;
 2. De wijk zal volledig gasloos worden ontworpen;
 3. Bij de plannen zal rekening worden gehouden met de eisen van waterbestendig bouwen;
 4. De locatie van de Oude Zuiderpoort zal worden onderzocht en bezien 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. ~~Lp Voorwaarde is~~
- Lid 2 In de Grondexploitatie wordt voor Partijen inzichtelijk gemaakt:
- De inkomsten van het Project bestaande uit:
 - De grondwaarde van alle te realiseren bebouwing;
 - Wellicht te verkrijgen subsidies;

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

Lid 3 Er zal tevens los van de Grondexploitatie door Marktpartijen inzichtelijk worden gemaakt welke kosten en opbrengsten in het kader van de projectontwikkeling worden gemaakt en welke kosten in het kader van de Grondexploitatie worden gemaakt.

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

Artikel 12 Op te richten entiteit

Lid 1 De Marktpartijen richten ten behoeve van het aangaan van de Realisatieovereenkomst een gezamenlijke juridische entiteit op. Alle eigendommen van de Marktpartijen zullen worden ingebracht in deze juridische entiteit evenals de nog te verwerven eigendommen in het Projectgebied, waaronder de eigendommen van Jachthaven Waterland die nog moeten worden verworven. De inbrengwaarde wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 lid 2 in de Grondexploitatie opgenomen.

Lid 2 BPD is penvoerder van de op te richten entiteit.

Lid 3 De op te richten entiteit zal naast de aandeelhouders daarvan, zijnde de Marktpartijen, mede participant zijn in de Realisatieovereenkomst.

Artikel 13 Inbreng gronden en opstallen Gemeente

Lid 1 De Gemeente zal op basis van de Grondexploitatie, als deze door de Gemeente is beoordeeld en akkoord bevonden, een (financieel) voorstel doen voor de overdracht van de gemeentelijke eigendommen in het Project aan de door de Marktpartijen op te richten entiteit.

Lid 2 De waarde van de gemeentelijke eigendommen/gronden zal minimaal marktconform zijn, met daarbij verdiscontering van de kosten die de Gemeente maakt in het kader van het Project. Deze kosten worden bepaald op minimaal de kosten vast stellen op basis van de principes uit de afdeling Grondexploitatie van de Wro. De Realisatieovereenkomst zal ter zake als anterieure overeenkomst worden gezien voor deze kostenverevening.

Lid 3 De feitelijke levering van de gronden zal in goed overleg plaatsvinden. De rentelasten als gevolg van de verwerving alsmede de verwervingskosten zelf zullen onderdeel zijn van de Grondexploitatie.

Lid 4 De Gemeente zal alle huurovereenkomsten in de gemeentelijke opstallen zo snel als nodig is in verband met de realisatie van het Project beëindigen. Mocht beëindiging van de huur niet mogelijk blijken binnen de gewenste termijn, dan zullen Partijen aanvullende afspraken maken over de dan ontstane situatie. Aan de overdracht van de opstallen staat niet in de weg dat deze mogelijk nog verhuurd zijn.

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

Artikel 14 Ruimtelijke procedures

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

Artikel 15 Kostenverhaal

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

Artikel 16 Financiering

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

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

Artikel 17 Definitieve Supermarkt

- Lid 1 Hoorne is - gelet op de Sok tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij - met de Gemeente overeengekomen dat de Gemeente de grond die nodig is voor de ontwikkeling, realisatie en belegging van de definitieve supermarkt die in Project kan worden gerealiseerd exclusief aan Hoorne zal worden verkocht tegen marktconforme voorwaarden. De verkoop zal plaatsvinden na de gebruikelijke, formele goedkeuring van de Raad. Hoorne zal de exploitatie van deze supermarkt tenderen, rekening houdende met de wens vanuit de Gemeente voor het hogere segment supermarkt als omschreven in de Sok tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij.
- Lid 2 Voor de Gemeente is het van belang dat de afspraken die ter zake zijn gemaakt om een supermarkt in het hogere segment te vestigen worden bestendigd en nagekomen.
- Lid 3 Indien de gronden in het Projectgebied na het aangaan van de Realisatieovereenkomst in eigendom zijn overgegaan naar de Marktpartijen, gaan de afspraken inzake de definitieve supermarkt automatisch mee over op de Marktpartijen. Marktpartijen en de Gemeente komen overeen dat alsdan deze afspraken worden vastgelegd in de notariële akte van levering middels een zakelijk recht of anderszins.

Partijen zullen ter zake in de Realisatieovereenkomst aanvullende afspraken maken om de positie van de Gemeente ter zake onverkort en zonder voorbehoud van de Marktpartijen te garanderen. In dat kader zal ook de grondwaarde die wordt overeengekomen specifiek zichtbaar moeten zijn in de Grondexploitatie. Omdat de Grondexploitatie de goedkeuring behoeft van de Gemeente, zal er ook expliciet goedkeuring nodig zijn op dit specifieke onderdeel van de Grondexploitatie.

- Lid 4 De te realiseren definitieve supermarkt zal tegelijk met een eerste tranche - woningen worden gerealiseerd evenals met een parkeervoorziening voor de bestaande stad. Partijen maken daarover nadere afspraken in de Realisatieovereenkomst.
- Lid 5 Partijen realiseren zich dat alvorens de definitieve supermarkt kan worden gerealiseerd er een oplossing moet worden gevonden voor de herplaatsing van de gemeentewerf en milieustraat zoals ook verwoord in artikel 13 lid 5.

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

Artikel 18 Communicatie

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

- Lid 2 Na het aangaan van deze Overeenkomst zal, zeker gedurende het eerste jaar, een maandelijks 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 Galgriet, de winkeliers van de binnenstad en anderen.
 3. Het ontwerp Stedenbouwkundig plan wordt vóór vaststelling door de Gemeente voorgelegd aan de bevolking in de vorm van een of meerdere stadsdebatten. Hiervoor wordt door de Marktpartijen een onafhankelijke voorzitter gezocht die de avond leidt. Van de avond wordt verslag gemaakt. Het Stedenbouwkundig plan wordt tenminste twee maal extern besproken op deze manier alvorens het wordt voorgelegd aan de Gemeente ter vaststelling. Alvorens het Stedenbouwkundig plan op deze manier naar buiten wordt gebracht is het ter zake vrijgegeven door de Gemeente.
 4. Het Beeldkwaliteitsplan wordt tegelijk met het Stedenbouwkundig plan zoals hiervoor beschreven naar buiten gebracht.
 5. Er worden in overleg met de Gemeente persmomenten voorbereid door de Marktpartijen.
 6. De formele inspraak wordt georganiseerd door de Gemeente. Hiervoor zullen aanvullende afspraken worden gemaakt, en;
 7. Overige communicatie momenten zullen in goed overleg worden afgestemd en georganiseerd. In de Stuurgroep kunnen ter zake aanvullende afspraken worden gemaakt.

Artikel 19 Planning

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

Artikel 20 De Realisatieovereenkomst

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

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

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

Artikel 21 Einde overeenkomst

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

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

↳ om zekerwegende rekenen

Artikel 22 Geschillenregeling

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

Artikel 23 Transparantie

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

Artikel 24 Overig

Lid 1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Lid 2. De Marktpartijen kunnen hun uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten slechts gezamenlijk uitoefenen en zijn hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Lid 3. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Lid 4. De in deze Overeenkomst aangeduide bijlage(n) maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de genoemde bijlage(n) en het bepaalde in deze Overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk in deze Overeenkomst is bepaald dat de desbetreffende bijlage prevaleert.

Lid 5. Wijzigingen op deze Overeenkomst geschieden uitsluitend schriftelijk en met instemming en rechtsgeldige ondertekening door alle Partijen.

Lid 6. Met het aangaan van deze Overeenkomst:

1. Vervalt de Intentieovereenkomst en kan geen van de Partijen daaraan nog enig recht ontlenen, en;
2. Blijft de Sok tijdelijke supermarkt/bierbrouwerij bestaan.

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

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

Artikel 25 Geheimhouding en exclusiviteit

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

Artikel 26 Bijlagen

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

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

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

Gemeente Waterland

BPD Ontwikkeling B.V.

Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V.



J. Kaars



H.H. Janssen



J.C. Heeremans





CN18.00023
Registratiedatum
21/03/2018

Aanvullende Samenwerkingsovereenkomst Galgeriet

tussen

**De Gemeente Waterland, BPD Ontwikkeling BV en Hoorne
Vastgoed Ontwikkeling BV en
de Projectontwikkeling Galgeriet BV**

1708

2

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, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 20 maart 2018, met nummer ABW18.000126 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. de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Projectontwikkeling Galgriet B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71185259, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
 - a. de statutair te Hoevelaken, gemeente Nijkerk (feitelijk adres: IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, postadres: Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door welke vennootschap wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de statutair te Hoevelaken, gemeente Nijkerk (feitelijk adres: IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, postadres: Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Europe B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08024283, welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
 - I. de heer Walter Pieter de Boer, geboren te Alkmaar op vierentwintig maart negentienhonderd achteenvijftig;
 - II. de heer Herman Willem Johan Doornink, geboren te Doetinchem op twee april negentienhonderd éénenzestig;
 - b. de statutair te Alkmaar (feitelijk adres: Loet 2, 1911 BR Uitgeest) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67455514, welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de statutair te Alkmaar (feitelijk adres: Loet 2, 1911 BR Uitgeest) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hoorne Vastgoed Holding B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67453325, welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de heer Johannes Coenraad Heeremans, geboren te Velsen op tien september negentienhonderd zevenenvijftig;als zodanig deze vennootschap, hierna te noemen: "**BV Galgriet**", rechtsgeldig vertegenwoordigend;

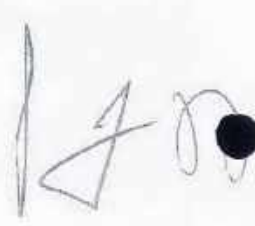
BPD en Hoorne gezamenlijk ook te noemen: "**Aandeelhouders**" of "**Marktpartijen**";

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

[Handwritten signature]

Overwegende dat:

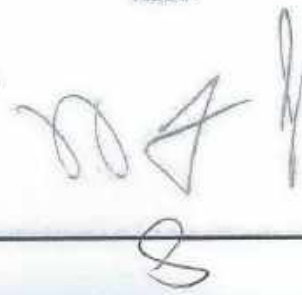
- De Gemeente al langere tijd voornemens is het - deels bij haar in eigendom zijnde - bedrijventerrein Galgeriet en een aantal daarom heen liggende gebiedsdelen (hierna genoemd: Projectgebied) te herontwikkelen naar een locatie voor wonen en andere functies;
- Een advies commissie onder leiding van de 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 indexerings 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:
- gewone infra: wegen, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, bermen en bermlopen, en;
 - 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, de verfijning van de Grondexploitatie en het vastleggen van voorwaarden en uitgangspunten voor tussen Partijen over een te komen 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 betreft 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.

Handwritten signature and initials at the bottom left of the page.

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/civil overleg;
 - d. Betrokkenheid corporaties;
 - e. Verplaatsing jachthaven;
 - f. Overig.

Artikel 5 Te realiseren Programma

Artikel 5.1 Woningbouwprogramma.

In het Project wordt beoogd circa 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 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 specifieke onderdeel grond.

Het te realiseren woningbouwprogramma is als volgt gedefinieerd:

- 5.1.1 Minimaal 30% sociale woningen, waarvan beoogd wordt de helft in de sociale koop en de helft in de sociale huur te realiseren.
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.
Als definitie voor een sociale koopwoning geldt: een woning met een aanschafwaarde van maximaal tweeduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 2.750,00) per vierkante meter gebruiksvloeroppervlak, een totale aanschafwaarde van honderdvijfenzestigduizend euro (€ 165.000,00) niet overschrijdende (V.O.N.).
- 5.1.2 Kleine studio's. De Marktpartijen zullen zich inspannen om in het Project een 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.
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 realiseren aantal woningen. De overige 60% wordt verdeeld over de categorieën genoemd in artikel 5.1.5, 5.1.6 en 5.1.7, met uitzondering van lid 5.1.2. dat in de totaal telling niet is meegeteld.



- 5.1.5 10% vrije sector woningen goedkoop. 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.
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.
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.

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, samen met het watergebonden bedrijfsleven, de samenvoeging van de jachthavens ook te gebruiken om de positionering van de totale watereconomie in het gebied verder te ontwikkelen.
- 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
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.

Handwritten signature

Handwritten mark

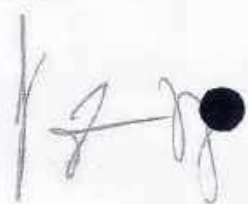
Artikel 5.3 Parkeren

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. Behoeftte 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 ontworpen 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 (bijlage 7 globaal fase 1)
 - o Locatie op de gemeente werf en langs de dijk (bijlage 7 globaal fase 2)
- 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 augustus 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 hieraan 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;
 - 10 De supermarkt is vooralsnog 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.

Handwritten signature and initials

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 de te onderscheiden bouwplannen 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 (kabels, leidingen bouw- en woonrijp maken) kan eventueel door de Gemeente verzorgd, in overleg met marktpartijen.
- Lid 5 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 gezien 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 9**, op het moment dat deze Overeenkomst wordt ontbonden op eerste vraag van de 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 opstallen in het projectgebied, tenzij de Gemeente schriftelijk heeft aangegeven, in een brief, dat marktpartijen zelf kunnen verwerven.

Handwritten signature and initials

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 opstallen.
- Lid 4 Het Projectgebied is voorlopig ingedeeld in 6 deellocaties (zie bijlage 7). De voortgang per deellocatie zal verschillend zijn door 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 en 2 zal de Gemeente in overleg met Marktpartijen zo snel als mogelijk, uiterlijk over een te komen in augustus 2018 een voorstel doen aan Hoorne ten aanzien van fase 1 en voor fase 2 aan BV Galgeriet, teneinde daarover uiterlijk in augustus 2018 schriftelijke overeenstemming zien te bereiken. In dat voorstel zal in ieder geval worden meegenomen:
- Het te realiseren programma waaronder voor fase 1 een definitieve supermarkt, en een definitieve locatie voor de bierderij, kleine studio's, een openbare parkeergarage voor het centrum en circa 150 á 200 woningen voor fase 1 en 2 gezamenlijk;
 - 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 planning 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 locaties;
 - Een architecten selectie;
 - De grondprijs, en;
 - 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 in het kader van een voor het gehele project te sluiten realisatie overeenkomst. Partijen zullen in dat kader 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 uiterlijk in augustus 2018.

Artikel 12 Inbreng gronden en opstallen

- Lid 1 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 nog te maken 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 4 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 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 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. De Gemeente kan aanvullende garanties vragen voor de keuze van de supermarkt.
- 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 mogelijke 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 in ieder geval de 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 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 activiteitencalender 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:

Handwritten signature

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 stedenbouwkundigplan 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.
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 deellocatie 1	juni/ aug	2018
Bestemmingsplan opstart	augustus	2018
Goedkeuren ontwerpbestemmingsplan door het College	december	2018
Vaststellen ontwerpbestemmingsplan door de Raad	februari	2019
Ter visie ontwerpbestemmingsplan	maart	2019
Goedkeuren Bestemmingsplan door het College	mei	2019
Vaststelling Bestemmingsplan door de Raad	juni	2019
Ter inzage vastgesteld Bestemmingsplan	augustus	2019
Omgevingsvergunningsaanvraag deellocatie 1	augustus	2019
Eerste paal deellocatie	december	2019
Oplevering eerste bouw	december	2020

Artikel 19 Einde overeenkomst

- Lid 1 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege indien Partijen niet uiterlijk 1 augustus 2018 een realisatie overeenkomst hebben gesloten als bedoeld in artikel 11 lid 8 en 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, tenzij dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.
- De kosten die de marktpartijen extern hebben gemaakt, waaronder de kosten van het stedenbouwkundig plan, echter de niet de interne kosten van de partijen zelf, kunnen bij ontbinding in gevolge dit artikel wel in rekening worden gebracht echter alleen en uitsluitend in het geval dat de Gemeente vooraf schriftelijk heeft ingestemd met de te maken kosten.

Het einde van de Overeenkomst geeft geen nimmer 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.

Handwritten signature

Handwritten number 2

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 geleverd 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
9. Kaart reeds verworven locatie door BPD

17 00

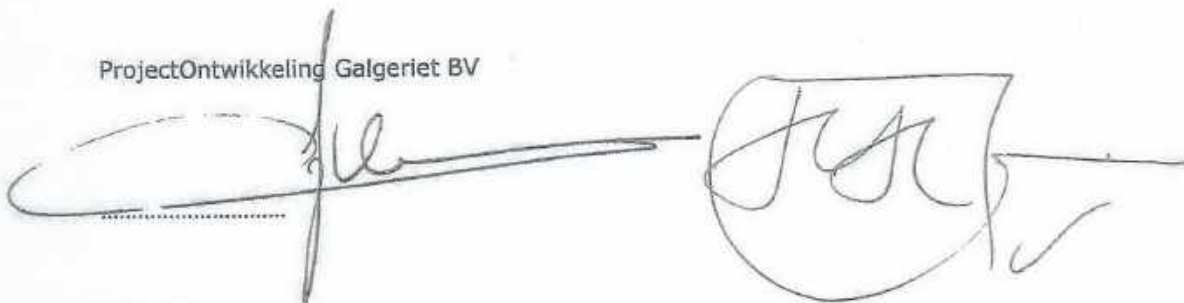
Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend

Gemeente Waterland

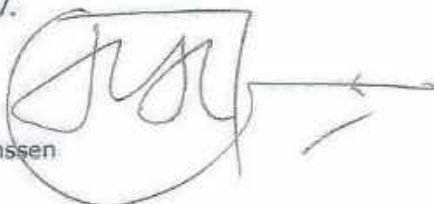


J. Kaars

ProjectOntwikkeling Galgeriet BV

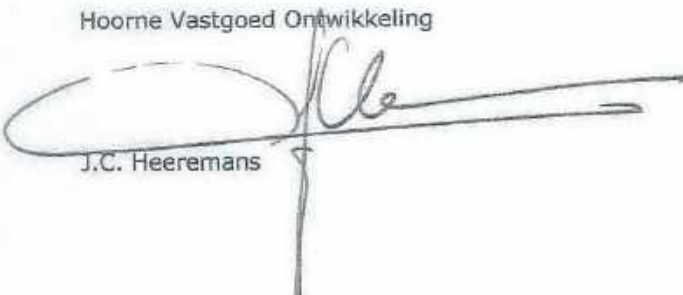


BPD B.V.

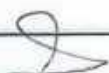


H.H. Janssen

Hoorne Vastgoed Ontwikkeling



J.C. Heeremans



Schets
inbrenging haven.

haven.
terrein
grens
grens noord-
zijde
huidige



