

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

tussen

**Gemeente Waterland,
BPD Ontwikkeling BV,
Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV en
Projectontwikkeling Galgeriet 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, 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 Hoorne gezamenlijk ook te noemen: "**Aandeelhouders**" of "**Marktpartijen**";

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

Overwegende dat:

- De Gemeente al langere tijd voornemens is het - deels bij haar in eigendom zijnde - bedrijventerrein Galgeriet en een aantal daarom heen liggende gebiedsdelen (hierna genoemd: Projectgebied) te herontwikkelen naar een locatie voor wonen en andere functies;
- Een advies commissie onder leiding van de Provincie Noord-Holland, zijnde de zogenaamde Task Force Ruimtelijke Galgeriet (hierna: Task Force) in mei 2016 een advies aan de Gemeente heeft uitgebracht waarin de mogelijke wijze van aanpak van de herontwikkeling van het Projectgebied wordt beschreven en waarin gesproken wordt over "organische ontwikkelingen" en "place-making" als voorloper daarvan;
- De Gemeente in de lijn van het advies van de Task Force de herontwikkeling van het Projectgebied nieuw leven heeft ingeblazen door op 26 juni 2017 met Hoorne Vastgoed B.V. en BPD de Intentieovereenkomst Project Galgeriet te Monnickendam (hierna: de Intentieovereenkomst, bijgevoegd als **bijlage 1**) aan te gaan;
- De Gemeente de Intentieovereenkomst met Hoorne 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 Blikveld.
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 opstallen 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 onderkelderde 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 ingehuurd 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

- 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 behoeft 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 behoeft.
- 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 begeben.
- 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

Lid 13.1

Warmtevoorziening, zonnepanelen

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 over gedimensioneerd. 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 Prooiën".

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 vooralsnog 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.

Artikel 23

Communicatie

Lid 23.1

BV Galgeriet 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 Galgeriet 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

Einde overeenkomst

Lid 24.1

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.

Lid 24.2

Deze Overeenkomst kan voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte buitengerechtelijk worden ontbonden door de Gemeente indien BV Galgeriet 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 Galgeriet 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 Weerdt

