

## **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 rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L.M.B.C. Wagenaar – Kroon in haar hoedanigheid van burgemeester, 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 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.P. de Boer en H.W.J. Doornink, hierna te noemen: "**BPD**";

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

### **OVERWEGINGEN:**

- a. de Gemeente en Hoorne Vastgoed BV (KvK nummer 34089810, hierna: "**Hoorne**") zijn eigenaar van een delen van het bedrijventerrein Galgeriet te Monnickendam, daarnaast is er nog een aantal particuliere eigendommen in het gebied;
- b. BPD is bereid gronden, van particulieren, van de gemeente en desgewenst van Hoorne al dan niet met opstallen te verwerven, die benodigd zijn voor de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein Galgeriet;
- c. de onder overweging a. en b. aangegeven percelen grond worden hierna gezamenlijk genoemd: "**Plangebied**", waarbij bij de verdere uitwerking van het plan de grenzen nog kunnen worden bijgesteld;
- d. de Gemeente heeft de Taskforce Ruimtwinst 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;
- e. 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;
- f. 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, in de vorm van een drie partijenovereenkomst tussen BPD, Hoorne en de Gemeente.

De Gemeente zal daartoe Hoorne in eerste instantie informeren over de voorgenomen samenwerking en Hoorne vragen daarin te blijven participeren in samenwerking met Gemeente en BPD.

BPD en de Gemeente zullen vervolgens in overleg met Hoorne analyseren onder welke voorwaarden en condities Hoorne bij de concretisering van het Plan betrokken kan worden, en partij kan zijn bij vorenbedoelde samenwerkingsovereenkomst.

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 voorcalculatorisch 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.

- 2.3. Indien Partijen zulks wensen, kunnen tot het overleg andere personen (waaronder één of meer vertegenwoordigers van Hoorne) 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, geluidzonerings, (sociale)veiligheid, architectonische verschijningsvorm etc.
- 3.3. Hiertoe zullen Partijen de relevante gegevens inventariseren en de status ervan vastleggen door o.a.:
- a. een marktonderzoek te verrichten;
  - b. referentie projecten voor het Plan te selecteren;
  - c. onderzoeken in hoeverre en van welke omvang subsidies voor het Plangebied kunnen worden verkregen (infrastructuur, bodemsanering buitendijks bouwen);
  - d. de invloed van overige overheden en instanties op de ontwikkeling en realisatie van het Plan te onderzoeken.

### **Artikel 4. Duur van de overeenkomst**

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

### **Artikel 5. Kosten van de overeenkomst**

- 5.1. Partijen zullen elkaar reeds vervaardigde documenten die dienstbaar en nuttig kunnen zijn aan/voor het haalbaarheidsonderzoek ter beschikking stellen, zoals de in opdracht van de Gemeente vervaardigde architectonische verkenning en stedenbouwkundige verkenning. BPD zal een voorcalculatorisch sluitende grondexploitatie opzet vervaardigen die extern getoetst kan worden.
- 5.2. Partijen dragen alle door haar ter uitvoering van het bepaalde in deze overeenkomst te maken kosten zelf.  
Partijen streven naar een evenredige verdeling van de betreffende (externe) kosten in de verhouding BPD 50% en Gemeente 50%.  
De inzet van derde partijen heeft altijd de instemming van beide partijen, zoals bijvoorbeeld de

externe toetsing van de grondexploitatie. De gemeente heeft een voorkeur voor stedenbouwkundige externe inzet door Urhahn.

- 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 gebreken 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 grondexploiatie wordt beheerd wordt nader overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst.
- 5.5. Wanneer geen samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten, maar een partij gerealiseerde producten wenst te behouden of zelfstandig wenst te gebruiken en Partijen hier overeenstemming over hebben bereikt, dient deze partij 50% van de kosten die de wederpartij voor deze producten heeft gemaakt te vergoeden. Dit betreft uitsluitend gezamenlijk aangegane verplichtingen met externe kosten.

#### **Artikel 6. Overige bepalingen**

- 6.1. Het in de considerans vermelde, alsmede de in deze overeenkomst aangeduide bijlage maken van deze overeenkomst een integrerend deel uit.
- 6.2. Partijen kunnen besluiten dat Hoorne als derde Partij tot deze overeenkomst toetreedt. Hoorne dient daartoe alle rechten en plichten van een partij als in deze overeenkomst verwoord te aanvaarden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te ..... / .....

op ..... / .....

.....  
Gemeente Waterland  
(L.M.B.C. Wagenaar – Kroon)

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

.....  
(H.W.J. Doornink)