Afsprakenkader inzake de ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein c.a. Jaagweg te Koggenland, onder meer bestaande uit contractovernames en een koop en verkoop van de gronden als aangegeven in deze overeenkomst, alsmede uit intenties met betrekking tot een tot stand te brengen samenwerking(sovereenkomst) c.a. terzake
versie 20 juni 2007

Ondergetekenden:

1. De provincie Noord-Holland, zetelende te Haarlem, ten deze ingevolge artikel 176 lid 2 van de Provinciewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T. Hooijmaijers, lid van het college van gedeputeerde staten, handelend ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten, d.d.19 juni 2007, hierna te noemen: de provincie,

2. het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord N.V., gevestigd te Alkmaar, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer mr. drs. E.S. Rijnders, wonende te Vollenhove, hierna te noemen: NHN,

3. Zeeman Vastgoed B.V., gevestigd te Hoorn, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer P.H. Langenberg, wonende te Schellinkhout, hierna te noemen: Zeeman, en

4. De Peyler Projektontwikkeling B.V., gevestigd te Avenhorn, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer S.Th. Decnop, wonende te Amsterdam, hierna verder te noemen: De Peyler,

Zeeman en De Peyler gezamenlijk hierna ook te noemen: de ontwikkelaars, en

de provincie, NHN, Zeeman en De Peyler gezamenlijk hierna ook te noemen: partijen

nemen in aanmerking:

a) De gemeente Koggenland (de gemeente) en de provincie achten het wenselijk dat na te noemen Plangebied wordt getransformeerd tot een voornamelijk regionaal bedrijventerrein met de naam: Jaagweg, waartoe de gemeente op 8 juni 2006 het structuurplan OWO heeft vastgesteld en de provincie op 25 oktober 2004 het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord 2004-2014.

b) De ontwikkelaars hebben de gronden, als aangegeven op na te noemen Kadastrale kaart, gekocht en deels ook reeds in eigendom verworven.

c) Partijen zijn met elkaar in overleg getreden teneinde onder meer de mogelijkheden te onderzoeken van het voor gezamenlijke rekening en risico, op basis van een nader te bepalen participatie en in een nader te bepalen vorm van samenwerking tussen hen verder ontwikkelen en realiseren van dat bedrijventerrein.

d) Het wordt wenselijk geacht de door de ontwikkelaars gekochte (en nog niet aan hen geleverde) gronden in het Plangebied door middel van contractsovernames (door) te verkopen en (rechtstreeks) te leveren aan de provincie, hetgeen voor wat betreft de na te noemen Koopovereenkomstgronden I vóór 27 juni 2007 moet geschieden en voor wat betreft de Koopovereenkomstgronden II vóór 15 juli 2007. Voorts wordt het wenselijk geacht de door de ontwikkelaars reeds gekochte en aan hen geleverde gronden in het Plangebied aan de provincie te verkopen. De tijd is te kort om vóór bedoelde data reeds een samenwerkingsovereenkomst tot stand te brengen, een bepaald samenwerkingsverband op te richten - inclusief de bepaling van de verdeling tussen partijen van het resultaat van de grondexploitatie, de deelname in het kapitaal, het bijdragen in de benodigde financiering, etc. - overeenstemming te bereiken over de planologische invulling van het Plangebied met de daarbij bijbehorende grondexploitatie, de financiering van de andere kosten in verband met de aankoop van gronden in het Plangebied, etc. In verband daarmee achten partijen het dienstig thans tussen hen een overeenkomst tot stand te brengen, waarin onder meer een regeling vinden: a) de contractsovernames met betrekking tot de koop, de koop en verkoop, alsmede de leveringen van de daartoe op de Kadastrale kaart aangegeven gronden aan de provincie, b) het overleg tussen partijen, gericht op het tot stand brengen van de samenwerkingsovereenkomst, het samenwerkingsverband en de grondexploitatie - waartoe partijen ook een inspanningsverplichting op zich nemen -, c) het overleg tussen partijen en de gemeente gericht op het tot stand brengen van de planologische invulling en een exploitatie-overeenkomst met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein c.a., d) de gevolgen daarvan tussen partijen, indien bedoelde samenwerkingsovereenkomst c.a. niet op 1 januari 2008 tussen partijen tot stand is gekomen, en e) de tot 1 januari 2008 gemaakte en nog te maken kosten;

e) Door middel van een verklaring, als bijlage 1 gehecht aan deze overeenkomst, heeft de gemeente de verlening harerzijds van de ten behoeve van de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein c.a. benodigde (publiekrechtelijke) medewerking, als aangegeven in deze Overeenkomst, alsmede het terzake tot stand brengen van een exploitatieovereenkomst toegezegd.

en komen overeen als volgt:

Definities/begripsomschrijvingen

Gemeente: de gemeente Koggenland

Grondexploitatie:

de geprognotiseerde baten en lasten ter zake van de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein Jaagweg c.a. - bestaande uit het maken van een stedenbouwkundige schets met betrekking tot de planologische invulling van het Plangebied, een beeldkwaliteitsplan, een bestemmingsplan en een planning, de verwerving van (de resterende) gronden in het Plangebied, het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied, en de verkoop van bouwkavels – met een daarbij behorende risico-analyse, verdeling tussen partijen van het resultaat van de Grondexploitatie, de deelname in het kapitaal, de bijdrage aan de benodigde financiering en de terzake te stellen zekerheden en af te geven garanties, de (taakstellende) budgetten en de liquiditeitsplanning;

Kadastrale kaart: de kadastrale kaart en het daarbij behorende kadastrale overzicht met betrekking tot de gronden in het Plangebied, waarop staan aangegeven: de gronden, waarop de Koopovereenkomsten betrekking hebben (de Koopovereenkomstgronden I en II), en de gronden, waarvan Zeeman reeds de eigendom heeft verworven (de Verworven Gronden), en welke kaart en overzicht als bijlage 2 aan deze Overeenkomst zijn gehecht;

Koopovereenkomsten: de koopovereenkomsten, die de ontwikkelaars met betrekking tot gronden in het Plangebied, als aangegeven op de Kadastrale kaart en daarop aangeduid als Koopovereenkomstgronden I en II, hebben gesloten - en ten aanzien waarvan de levering ervan aan (één van) de ontwikkelaars nog niet hebben plaatsgevonden - en welke koopovereenkomsten partijen genoegzaam bekend zijn;

niet dus

Overeenkomst: de onderhavige Overeenkomst;

Plangebied: het gebied, dat is aangegeven op de als bijlage 3 aan deze Overeenkomst gehechte tekening en alwaar het (regionale) bedrijventerrein Jaagweg c.a. moet worden gerealiseerd;

Plan van aanpak: het als bijlage 4 aan deze Overeenkomst gehechte plan, waarin de projectorganisatie, planning, ambities en de te voeren procedures staan aangegeven;

Samenwerkingsovereenkomst:
de overeenkomst c.a. met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein Jaagweg c.a. en de daarbij tussen partijen tot stand te brengen samenwerking c.a.;

Samenwerkingsverband:
het samenwerkingsverband, ten aanzien waarover het voornemen bestaat dat in het kader van de Samenwerkingsovereenkomst op te richten;

Uitgangspuntennotitie: de als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehechte notitie: Uitgangspunten grondexploitatie Bedrijventerrein Jaagweg, gemeente Koggenland;

Verklaring: de door de gemeente afgegeven verklaring, die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht;

Verworven gronden: de gronden, die Zeeman reeds heeft aangekocht en geleverd gekregen en welke staan aangegeven op de Kadastrale kaart; de met betrekking tot die gronden tot stand gebrachte koopovereenkomsten en leveringsakten zijn partijen genoegzaam bekend;

1. Doel

1.1. Partijen hebben de intentie om - op basis van een nader tussen hen te bepalen verdeling - voor gezamenlijke rekening en risico en op basis van een nog definitief tussen hen te bepalen participatie in het resultaat, de deelname in het kapitaal en de benodigde financiering(en) en de terzake te stellen garanties en te verstrekken zekerheden samen te werken bij de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein Jaagweg c.a. in het Plangebied, waarbij er vooralsnog vanuit wordt gegaan dat NHN – in de plaats van de provincie – naast de ontwikkelaars terzake zal participeren en dat Zeeman, De Peyler en NHN ieder terzake voor een gelijk deel zullen participeren.

1.2. Partijen zullen de mogelijkheid onderzoeken van een bepaalde mate van intergratie tussen de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein Jaagweg c.a. en de ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein Westfrisia Noord te Hoorn en een nader te bepalen betrokkenheid van partijen bij laatstbedoelde ontwikkeling en realisering, waartegen

partijen niet afwijzend staan.

2. Inhoud en vormgeving van de samenwerking(sovereenkomst)

2.1. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen vóór 1 januari 2008 overeenstemming te bereiken over de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein Jaagweg c.a. in het Plangebied, de met het oog daarop tussen hen tot stand te brengen Samenwerkingsovereenkomst en het terzake tot stand te brengen Samenwerkingsverband. Bedoelde overeenstemming dient in ieder geval te betreffen: een Samenwerkingsovereenkomst, met een (de) daarbij behorend(e): a) - in overleg met de gemeente tot stand te brengen - stedenbouwkundige schets met betrekking tot de planologische invulling van het Plangebied, b) Grondexploitatie en de in dat kader tussen partijen definitief vast te stellen verdeling(en) in het resultaat ervan, de deelname in het kapitaal, het bijdragen aan de terzake benodigde financiering(en) en – indien vereist en partijen daarover overeenstemming kunnen bereiken - de terzake te stellen zekerheden en af te geven garanties, c) met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein tussen de ontwikkelaars en NHN op te richten Samenwerkingsverband, d) planning, e) - in overleg met de gemeente tot stand te brengen - programma van eisen inzake de in het Plangebied (het) te realiseren ruimtewinst, groen, duurzaamheid en water, en f) financiering van de doorverkoopsom als bedoeld in artikel 3.1, en de koopsom als bedoeld in artikel 4.1, indien en voorzover dat in het kader van de onderhavige Overeenkomst nog niet is geschied. Partijen zullen in de periode tot 1 januari 2008 intensief en constructief met elkaar overleg voeren teneinde bedoelde Samenwerkingsovereenkomst c.a. tussen hen tot stand te brengen.

2.2. Terzake hebben partijen over de volgende uitgangspunten reeds overeenstemming bereikt, welke overeenstemming – in een meer uitgewerkte zin - zal worden opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst:

a) partijen zullen een gezamenlijk gedragen Grondexploitatie - waar het betreft de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein c.a. - opstellen met in ieder geval een zodanig resultaat dat een rendement wordt behaald van tenminste 10% over de kosten, als bedoeld in de Uitgangspuntennotitie, en waarbij tevens de minimale ambities in de vorm van 15% ruimtewinst, 10% toepassing van duurzame energie en 50 ha groene inpassing als verder nader aangegeven in het Plan van aanpak, worden gehaald. De Grondexploitatie zal tenminste jaarlijks in onderlinge overeenstemming tussen partijen en het Samenwerkingsverband worden herzien en in dat kader worden aangepast aan de alsdan plaatsgevonden hebbende ontwikkelingen;

b) de provincie zal conform de op te stellen planning zorgdragen voor het in fiscaal opzicht bouwrijp maken van het Plangebied, en wel in die zin dat de daarin aan te leggen – voor het

realiseren van bedrijfsbebouwing c.a. bestemde – bouwkavels als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 geleverd kunnen worden. Over het overigens bouw- en woonrijp maken van het Plangebied, waartoe ook gerekend wordt de realisering van de ecozone en de aanpassing van voorzieningen van openbaar nut buiten het Plangebied, indien en voorzover dat voor de realisering van het bedrijventerrein noodzakelijk is en welke aanpassingen en het daarbij betrokken gebied in de Samenwerkingsovereenkomst zullen worden aangegeven, zullen partijen in de Samenwerkingsovereenkomst afspraken maken. Daarbij geldt in ieder geval dat de op het bouw- en woonrijp maken (ook het fiscaal bouwrijp maken) betrekking hebbende documenten - als onder meer: programma's van eisen, bestekken, aanbestedingsgerede documenten, ontwerpen voor uit te voeren werken en werkzaamhedenen en tot stand te brengen aannemingsovereenkomsten - de voorafgaande schriftelijke instemming van partijen en het Samenwerkingsverband behoeven. De provincie zal de werken en werkzaamheden inzake het fiscaal bouwrijp maken als hiervoor bedoeld op een nader tussen partijen en het Samenwerkingsverband in onderlinge overeenstemming te bepalen wijze aanbesteden. De door de provincie in verband met het fiscaal bouwrijp maken mogelijkerwijs verschuldigde en voldane aanneemsommen en de terzake verschuldigde andere externe kosten, waarmee partijen en het Samenwerkingsverband vooraf schriftelijk hebben ingestemd, zullen – in het verband van de koopsommen, als bedoeld in onderdeel i) hierna - ten laste van de Grondexploitatie worden gebracht;

c) de in het kader van het fiscaal bouwrijp maken van het Plangebied aan te leggen bouwkavels zullen door de provincie tegen de koopsommen als bedoeld in onderdeel i) hierna aan het Samenwerkingsverband worden verkocht. Het Samenwerkingsverband zal deze kavels op zijn beurt aan (één van) de ontwikkelaars, NHN, en/of - met voorafgaande instemming van partijen en het Samenwerkingsverband - aan derden tegen marktconform te achten voorwaarden en bepalingen verkopen. Daarbij onderkennen partijen dat Zeeman, De Peyler en NHN ieder een voorkeursrecht hebben op de aankoop tegen marktconforme voorwaarden en bepalingen van een bouwkavel in het Plangebied en dat een eigenaarverkoper, met wie een Koopovereenkomst is gesloten, eveneens een dergelijk voorkeursrecht heeft. De opbrengsten van bedoelde kavelverkoop komen ten gunste van de grondexploitatie. Levering van de bouwkavels door de provincie aan het Samenwerkingsverband zal pas plaatsvinden, indien deze zijn aan te merken als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968;

d) de provincie en - gelet op de Verklaring – de gemeente zullen zich inspannen dat de publiekrechtelijke medewerking, benodigd voor de realisering van het bedrijventerrein c.a. - en de aldaar te realiseren bedrijfsbebouwing c.a. – conform de op te stellen planning voorhanden zal zijn, en mits die realisering ~~passend is te achten~~ binnen het structuurplan OWO en de minimale ambities in de vorm van 15% ruimtewinst, 10% toepassing van duurzame energie en 50 ha groene inpassing, als verder nader aangegeven in het Plan van aanpak,

worden gehaald. Voorts zal de provincie onderzoeken of ten behoeve van de verdere ontwikkeling en/of realisering van het bedrijventerrein c.a. subsidies, bijdragen, etc. kunnen worden verstrekt, welke ten gunste van de Grondexploitatie zullen komen en – bij een gebleken positieve uitkomst daarvan - zich inspannen dat bedoelde subsidies, bijdragen, etc. ook worden verstrekt. Deze inspanning wordt ook gerekend betrekking te hebben op de te verlenen publiekrechtelijke medewerking. Tot de inspanning tot het verlenen van de publiekrechtelijke medewerking behoort in voorkomend geval ook de inzet van het grondverwervings- en/of kostenverhaalsinstrumentarium, indien partijen en het Samenwerkingsverband daarom verzoeken. De aan de inzet van dat instrumentarium verbonden kosten, koopsommen, schadeloosstellingen, deskundigenkosten, kostenveroordelingen, kadastraal recht, belastingen, etc., respectievelijk de daarmee te genereren opbrengsten zullen ten laste, respectievelijk ten gunste van de Grondexploitatie worden gebracht. Blijkens de Verklaring zal de gemeente voorts medewerking verlenen aan het tot stand brengen van een exploitatieovereenkomst met één of meerdere van partijen en/of het Samenwerkingsverband, gericht op de (verdere) ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein c.a.

e) de voldane planschadevergoedingen, die verschuldigd zijn in verband met de wijziging van het planologische regime ten behoeve van de realisering van het bedrijventerrein c.a., zullen ten laste van de Grondexploitatie worden gebracht;

f) het ontwerp van het met het oog op de realisering van het bedrijventerrein c.a. voor het Plangebied op te stellen en in procedure te brengen bestemmingsplan zal in overleg tussen partijen, de gemeente en het Samenwerkingsverband tot stand worden gebracht. Datzelfde geldt voor het op te stellen ontwerp-beeldkwaliteitsplan;

g) partijen – en in het bijzonder NHN en de provincie - zullen zich ervoor inspannen dat de eigendom en/of het beheer en onderhoud van de in het Plangebied aan te leggen ecologische zone zullen worden overgedragen aan een natuurbeschermings- of andere organisatie.

h) de op te stellen planning zal tenminste jaarlijks – in overeenstemming tussen partijen en het Samenwerkingsverband – worden geactualiseerd.

i) de aantoonbaar door de provincie gemaakte externe kosten (waaronder in ieder geval zijn begrepen: ten laste van de provincie komende doorverkoopsommen als bedoeld in de artikelen 3.1 en de koopsom als bedoeld in artikel 4.1, aankoop- en bemiddelingskosten, bodemonderzoekskosten, notariële kosten, verschuldigd kadastraal recht, deskundigenkosten, schadeloosstellingen, kostenveroordelingen, procedurekosten, financieringskosten, verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, etc.) in verband met de verwerving van gronden met het oog op de realisering van het bedrijventerrein c.a., de externe kosten in

verband met het fiscaal bouwrijp maken als bedoeld in onderdeel b) hiervoor en de kosten als bedoeld in onderdeel j) hierna alsmede de verschuldigde externe lasten en kosten, verbonden aan de financiering van die verwervingskosten, zullen - in de vorm van koopsommen, waartegen de in het Plangebied door de provincie aangelegde bouwkavels door de provincie aan het Samenwerkingsverband zullen worden verkocht - ten laste van de Grondexploitatie worden gebracht. Daarbij heeft wel te gelden dat bedoelde koopsommen "transparant" zullen zijn en tenminste marktconform zijn te achten.

j) de aantoonbaar ten laste van de provincie komende externe kosten van beheer (waaronder ook verschuldigde belastingen als WOZ en waterschapslasten) en onderhoud - alsmede de ten laste van de provincie komende externe lasten en kosten, verbonden aan de financiering ervan - van de in het Plangebied gelegen gronden zullen – zo mogelijk in het verband van de koopsommen als bedoeld in onderdeel i) hiervoor - eveneens ten laste van de Grondexploitatie worden gebracht, en wel tot aan het moment, waarop deze gronden - waar het de aldaar aan te leggen bouwkavels betreft - door de provincie worden geleverd en - waar het de andere gronden in het Plangebied betreft - een definitieve regeling voor de eigendom en het beheer en onderhoud ervan is geëffectueerd, mits partijen en het Samenwerkingsverband vooraf schriftelijk met het maken van bedoelde kosten en lasten hebben ingestemd, deze aantoonbaar zijn gemaakt en redelijk zijn te achten.

k) de Grondexploitatie zal op een zodanige wijze worden geadministreerd dat partijen en het Samenwerkingsverband daarin op ieder moment inzicht kunnen hebben;

l) partijen en/of het Samenwerkingsverband zullen met de gemeente een exploitatieovereenkomst, gericht op de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein c.a. Jaagweg sluiten, waartoe de gemeente zich blijkens de Verklaring bereid heeft verklaard.

Voorts zullen partijen bij het tot stand brengen van de Samenwerkingsovereenkomst in acht nemen hetgeen is aangegeven in de Uitgangspuntennotitie en het Plan van aanpak. In geval van een tegenstrijdigheid tussen de Uitgangspuntennotitie en het Plan van aanpak, prevaleert de Uitgangspuntennotitie, en in geval van een tegenstrijdigheid tussen de uitgangspunten, als in dit artikel 2.2 neergelegd, en de Uitgangspuntennotitie en/of het Plan van aanpak eerstbedoelde uitgangspunten.

In het kader van de totstandkoming van de Samenwerkingsovereenkomst kunnen partijen overigens in onderlinge overeenstemming afwijken van de uitgangspunten, als neergelegd in dit artikel 2.2, de Uitgangspuntennotitie en/of het Plan van aanpak.

2.3. De intentie van partijen is erop gericht dat NHN – dan wel de provincie - De Peyler en Zeeman ieder voor een gelijk deel zullen participeren in het resultaat van de Grondexploita-

tie. Voorts zullen partijen volgens een nog nader tussen hen te bepalen verdeling deelnemen in het kapitaal en bijdragen in de financiering van de Grondexploitatie en de terzake benodigde garanties afgeven en de terzake benodigde zekerheden verstrekken. Voordat tot een winstuitkering zal worden overgegaan, dienen - voorzover ingevolge deze Overeenkomst, de Samenwerkingsovereenkomst en/of nog nader tussen partijen in onderlinge overeenstemming te maken afspraken terzake, aanspraak op een vergoeding ervan bestaat - alle kosten, die de betreffende partij met het oog op de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein c.a. heeft gemaakt, aan de betreffende partij te worden vergoed, verhoogd met een rentevergoeding daarover, ten aanzien waarvan partijen het percentage nog in onderlinge overeenstemming zullen bepalen en vastleggen in de Samenwerkingsovereenkomst, en welke rente verschuldigd zal zijn vanaf het moment waarop de betrokken kosten door de betreffende partij zijn gemaakt tot aan het moment van vergoeding ervan aan haar. Bedoelde kosten en renten zullen ten laste van de Grondexploitatie worden gebracht. Het in dit artikel 2.3 bepaalde geldt evenzeer voor de door partijen te verstrekken financieringen ten behoeve van de Grondexploitatie en de terzake tussen partijen overeen te komen rentevergoeding. Indien dat voor het kunnen verkrijgen van geldleningen voor de financiering ten behoeve van de Grondexploitatie door één of meerdere partijen noodzakelijk mocht blijken te zijn, is de provincie in principe bereid medewerking te verlenen aan het vestigen van derdehypotheken op haar in eigendom toebehorende gronden in het Plangebied strekkende tot zekerheid voor de terugbetaling van een terzake door de betrokken partij aangegane geldlening.

2.4. Bij het tot stand brengen van de Samenwerkingsovereenkomst zullen ook betrokken worden de resultaten van de reeds in gang gezette, c.q. nog uit te voeren onderzoeken naar fiscaliteit - in het bijzonder waar het betreft het voorkomen van de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting -, ongeoorloofde staatssteun, aanbesteding en mededinging, milieueffecten, archeologie, waterhuishouding, ecologie, uitvoerbaarheid, planologische invulling, ontsluiting, marktafzetmogelijkheden en andere aspecten, die partijen nog dienstig achten. De resultaten van deze onderzoeken kunnen met zich brengen dat terzake van het bepaalde in deze overeenkomst in onderlinge overeenstemming tussen partijen zal moeten worden afgeweken.

2.5. Indien de planologische medewerking ten behoeve van de realisering van het bedrijventerrein c.a. niet binnen een daartoe in de Samenwerkingsovereenkomst op te nemen termijn in een onherroepelijke vorm is afgekomen, zullen de Samenwerkingsovereenkomst en het opgerichte Samenwerkingsverband worden beëindigd. Alvorens daartoe echter zal kunnen worden overgegaan, zullen partijen en het Samenwerkingsverband dan wél dienen te hebben onderzocht - en de mogelijkheden daartoe ook te hebben beproefd - of door middel van aanvullende motiveringen, onderzoeken, adviezen, planaanpassingen, etc., de benodigde planologische medewerking alsnog in een onherroepelijke vorm kan afkomen. Daartoe zul-

len partijen ook een inspanningsverplichting op zich nemen. In de Samenwerkingsovereenkomst zullen partijen ook een regeling treffen voor de gevolgen van een dergelijke beëindiging. Uitgangspunt daarbij zal dan zijn dat ieder van partijen alsdan zijn eigen interne tot aan dat moment gemaakte kosten voor zijn rekening neemt, dat – met voorafgaande schriftelijke instemming van partijen en het Samenwerkingsverband – door een partij tot aan dat moment gemaakte externe kosten alsdan gelijkelijk tussen partijen volgens de tussen hen vastgestelde verdeelsleutel in resultaat van de Grondexploitatie zullen worden verdeeld en dat de gronden, die via tussenkomst van (één van) de ontwikkelaars zijn aangekocht en verworven, onder partijen volgens de tussen hen vastgestelde verdeelsleutel in het resultaat van de Grondexploitatie zullen worden verdeeld onder de gehoudenheid van partijen de kosten, verbonden aan de (het) verwerving, beheer, onderhoud en financiering van die gronden - eveneens conform bedoelde verdeelsleutel - voor hun rekening te nemen.

3. <u>Contractsovername en mogelijke (terug-)verkoop en –koop van de Koopovereenkomstgronden I en II</u>

3.1. De ontwikkelaars dragen hierbij aan de provincie over - en de provincie aanvaardt hierbij – de rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de Koopovereenkomsten, tegen een doorverkoopsom, die gelijk is aan de som van de koopsommen, notariële kosten, kadastrale rechten en omzetbelasting als bedoeld in artikel 3.2, van de kosten als bedoeld in artikel 3.3 en van de renten als bedoeld in artikel 3.4. Voorts zal de provincie voor haar rekening nemen, indien en voorzover daarop aanspraak bestaat de zogenaamde "bijbetalingen" als opgenomen in de Koopovereenkomsten. De koopsommen, notariële kosten, kadastrale rechten en omzetbelasting terzake als bedoeld in artikel 3.2 zal de provincie voldoen op het momenten waarop de Koopovereenkomstgronden aan de provincie worden geleverd. Alsdan is de provincie ook verschuldigd de kosten als bedoeld in artikel 3.3 en de renten als bedoeld in artikel 3.4 . In het kader van bedoelde leveringen zullen de in de vorige volzin bedoelde kosten en renten door de provincie aan de ontwikkelaars schuldig worden erkend. Deze kosten en renten zijn echter pas opeisbaar en zullen alsdan binnen één week aan de ontwikkelaars worden voldaan, indien en zodra partijen de schriftelijke overeenstemming als bedoeld in artikel 2.1 hebben bereikt.

Terzake zal de provincie aan de eigenaren-verkopers van de gronden, waarop bedoelde Koopovereenkomsten betrekking hebben, daags na ondertekening van de Overeenkomst schriftelijk verklaren dat bedoelde contractovernames hebben plaatsgevonden en dat de provincie de verplichtingen, voortvloeiende uit de Koopovereenkomsten, als eigen verplichtingen jegens hen zal nakomen. Voorts vrijwaart de provincie de ontwikkelaars voor aanspraken van die eigenaren-verkopers uit hoofde van de Koopovereenkomsten. De leveringen van de Koopovereenkomstgronden I aan de provincie zullen plaatsvinden uiterlijk op 26 juni 2007 en de leveringen van de Koopovereenkomstgronden II uiterlijk op 14 juli 2007.

De provincie en de ontwikkelaars zullen alle voor die leveringen benodigde medewerking verlenen.

3.2. De – in het kader van de leveringen van de in artikel 3.1 bedoelde gronden aan de provincie – aan de eigenaren-verkopers ervan verschuldigde koopsommen zullen door de provincie rechtstreeks aan hen worden voldaan. Voorts zal de provincie in dat kader voldoen de verschuldigde notariële kosten met betrekking tot de Koopovereenkomsten en de leveringen van de betreffende gronden aan de provincie, de terzake verschuldigde kadastrale rechten en de terzake verschuldigde omzetbelasting.

3.3. In het kader van de contractovernames als bedoeld in artikel 3.1 neemt de provincie ook voor haar rekening de (overige) kosten, die de ontwikkelaars in verband met de (totstandkoming van de) Koopovereenkomsten aantoonbaar verschuldigd zijn in de vorm van: verkoop/bemiddelingskosten, bodemonderzoekskosten, alsmede de terzake verschuldigde omzetbelasting. Deze kosten zullen pas aan de ontwikkelaar worden voldaan, indien en zodra partijen de schriftelijke overeenstemming als bedoeld in artikel 2.1 hebben bereikt.

3.4. Over de kosten als bedoeld in artikel 3.3 is aan de ontwikkelaars een rente verschuldigd, overeenkomend met de zogenaamde driemaands euribor, vermeerderd met 1%, op jaarbasis, vanaf het moment waarop de leveringen van de in artikel 3.1 bedoelde gronden aan de provincie hebben plaatsgevonden tot aan het moment waarop de kosten als bedoeld in artikel 3.3 aan de ontwikkelaars is voldaan. Deze rente zal pas aan de ontwikkelaars worden voldaan, indien en zodra partijen schriftelijk overeenstemming als bedoeld in artikel 2.1 hebben bereikt.

3.5. Indien partijen op 1 januari 2008 geen schriftelijke overeenstemming als bedoeld in artikel 2.1 hebben bereikt, dan zullen de in artikel 3.1 bedoelde gronden door de provincie aan de ontwikkelaars worden verkocht tegen koopsommen, die gelijk zijn aan de door de provincie voldane koopsommen, notariële kosten, kadastrale rechten en omzetbelasting als bedoeld in artikel 3.2. en tegen zoveel dezelfde voorwaarden en bepalingen als die waaronder de provincie de betreffende gronden heeft doorverkocht en geleverd gekregen. Onder die voorwaarde vinden de contractsovername enlevering als bedoeld in artikel 3.1 ook plaats.Alsdan zal de provincie niet verschuldigd zijn de kosten als bedoeld in artikel 3.3 en de renten als bedoeld in artikel 3.4. De ontwikkelaars zullen alsdan ook de nog niet voldane verplichtingen jegens de eigenaren-verkopers van deze gronden uit hoofde van de Koopovereenkomsten van de provincie, waaronder ook die tot het verrichten van de zogenaamde bijbetalingen, overnemen, de betreffende verplichtingen als eigen verplichtingen jegens die eigenaren-verkopers nakomen en de provincie terzake vrijwaren. De levering van de gronden aan de ontwikkelaars zal alsdan plaatsvinden binnen één week na de datum van 1 januari 2008. De in verband met de levering verschuldigde notariële kosten, kadastraal recht,

de terzake verschuldigde omzetbelasting, alsmede de terzake verschuldigde overdrachtsbelasting komen alsdan voor rekening van de ontwikkelaars. De provincie en de ontwikkelaars zullen alle medewerking verlenen, die benodigd is voor het tot stand komen van de in dit artikel 3.5 bedoelde koopovereenkomst en de ter uitvoering daarvan strekkende levering. De in dit artikel 3.5 bedoelde verkoop en levering van de gronden kunnen – zulks ter uitsluitende beoordeling van de ontwikkelaars – ook plaatsvinden aan een door de ontwikkelaars – al dan niet tezamen met NHN op te richten – samenwerkingsverband, dan wel – eveneens ter uitsluitende beoordeling van de ontwikkelaars – in die zin dat de gronden of delen ervan worden verkocht aan Zeeman, De Peyler en/of NHN. Vóór de datum van 1 januari 2008 zullen de ontwikkelaars schriftelijk aan de provincie aangeven aan wie bedoelde (delen van) gronden zullen worden verkocht en geleverd.

4. <u>De verkoop en levering van de Verworven gronden</u>

4.1. Zeeman verkoopt hierbij aan de provincie – en de provincie koopt hierbij – de Verworven gronden tegen een koopsom, die gelijk is aan de som van de koopsommen, kosten, kadastrale rechten en omzetbelasting als bedoeld in artikel 4.2, van de kosten als bedoeld in artikel 4.3, van de renten als bedoeld in artikel 4.4 en van de overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 4.5, kosten koper. Deze overeenkomst van koop en verkoop – en de ter uitvoering daarvan strekkende levering – vindt zoveel mogelijk plaats tegen dezelfde voorwaarden en bepalingen als die waaronder Zeeman deze gronden heeft aangekocht en geleverd gekregen. Deze overeenkomst van koop en verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde dat partijen op 1 januari 2008 de schriftelijke overeenstemming hebben bereikt als bedoeld in artikel 2.1. Indien die overeenstemming alsdan niet is bereikt, dan zal deze overeenkomst van koop en verkoop zijn ontbonden. De levering van deze gronden aan de provincie zal - mits deze overeenkomst van koop en verkoop alsdan niet is ontbonden - plaatsvinden binnen één week na de datum van 1 januari 2008. De koopsom, als in dit artikel 4.1 bedoeld, is de provincie verschuldigd op het moment waarop de Verworven gronden aan haar worden geleverd.

4.2. De koopsommen, waartegen Zeeman de Verworven gronden heeft aangekocht, bedragen € 8.455.677,50 (zegge acht miljoen vierhonderd vijfenvijftig duizend zeshonderd zevenenzeventig euro vijftig cent) in totaal. De in verband met de aankoop door – en levering van de Verworven gronden aan – Zeeman door haar betaalde notariële kosten en kadastrale rechten bedragen € 16.954,- (zegge: zestien duizend negenhonderd vierenvijftig euro) en de terzake door haar betaalde omzetbelasting € 3.014,16 (zegge: drie duizend veertien euro en 16 eurocent).

4.3. De in verband met de aankoop door en levering aan Zeeman van de Verworven gronden door Zeeman betaalde aankoop-/bemiddelingskosten, bodemonderzoekskosten bedragen

maximaal € 551.900,- (zegge: vijfhonderd eenenvijftig duizend negenhonderd euro), en de terzake door haar betaalde omzetbelasting € 104.861,- (zegge: honderd en vier duizend acht honderd eenenzestig euro) . Zeeman zal nog aantonen dat deze kosten door haar zijn gemaakt.

4.4. Over de koopsommen, notariële kosten, kadastrale rechten en omzetbelasting als bedoeld in artikel 4.2, en de kosten en omzetbelasting als bedoeld in artikel 4.3 is de provincie aan Zeeman rente verschuldigd, overeenkomend met de zogenaamde driemaands euribor, vermeerderd met 1%, op jaarbasis, vanaf het moment waarop de Verworven gronden aan Zeeman zijn geleverd tot aan het moment, waarop de koopsom als bedoeld in artikel 4.1 aan Zeeman is voldaan.

4.5. Met betrekking tot de levering van de Verworven gronden zal Zeeman nog overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Indien en zodra deze overdrachtsbelasting door Zeeman is voldaan, zal deze binnen 2 weken aan haar worden vergoed en zal het betreffende bedrag ook ten laste van de Grondexploitatie worden gebracht.

5. <u>Aankoop en levering van andere gronden in het Plangebied</u>

5.1. Partijen zullen zich in onderling overleg ook inspannen de overige gronden in het Plangebied, als aangegeven op de Kadastrale kaart, aan te kopen. Indien de ontwikkelaars daartoe zijn overgegaan en mits de andere partijen daarmee dan vooraf schriftelijk hebben ingestemd, zullen de rechten en verplichtingen uit hoofde van de terzake tot stand gebrachte koopovereenkomsten door de ontwikkelaars aan de provincie worden overgedragen. Terzake is dan het bepaalde in de artikelen 3.1 tot en met 3.5 van overeenkomstige toepassing. Indien de leveringen van de betreffende gronden aan de provincie pas plaatsvinden nadat de schriftelijke overeenstemming tussen partijen als bedoeld in artikel 2.1 is komen te bestaan, dan zal de betaling van de koopsommen aan de eigenaren-verkopers van de betreffende gronden en de terzake verschuldigde notariële kosten, kadastrale rechten en de terzake verschuldigde omzetbelasting door de provincie worden verricht.

6. <u>Exploitatieovereenkomst</u>

6.1. Indien partijen op 1 januari 2008 geen schriftelijke overeenstemming, als bedoeld in artikel 2.1, hebben bereikt, dan zal het bedrijventerrein c.a. voor rekening en risico van de ontwikkel verder worden ontwikkeld en gerealiseerd en zal terzake - blijkens de Verklaring - tussen de gemeente enerzijds en de ontwikkelaars anderzijds vóór 1 april 2008 een exploitatieovereenkomst tot stand worden gebracht. In het kader van die overeenkomst zullen de ontwikkelaars onder meer een nader tussen de gemeente en hen te bepalen exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd zijn. Voorts zullen daarin de overdracht van de (het) door de

ontwikkelaars voor hun rekening en risico aan te leggen voorzieningen van openbaar nut en ingerichte openbaar gebied in het Plangebied, alsmede de overdracht en het beheer van de door de ontwikkelaars voor hun rekening en risico aan te leggen ecologische zone een regeling vinden. De gemeente zal zich dan – blijkens de Verklaring - tot het uiterste inspannen dat de voor de realisering van het bedrijventerrein c.a. benodigde publiekrechtelijke medewerking – inclusief het verkrijgen van mogelijke subsidies en andere bijdragen en de inzet voor het kostenverhaals- en grondverwervingsinstrumentarium - voor handen zal zijn, mits die realisering passend is te achten binnen het structuurplan OWO en de minimale ambities in de vorm van 15% ruimtewinst, 10% toepassing van duurzame energie en 50 ha groene inpassing als verder nader aangegeven in het Plan van aanpak. Indien aan de orde zal alsdan ook een contractueel planschadeverhaal op de ontwikkelaars plaatsvinden en zullen de ontwikkelaars – indien rechtens geoorloofd - de opdrachten voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut en het openbaar gebied met inachtneming van de toepasselijke regelgeving en/of beginselen aanbesteden, hetgeen dan eveneens een regeling in bedoelde exploitatieovereenkomst zal vinden.

7. <u>Kosten</u>

7.1. De "eigen" interne kosten, die ieder van partijen ter voorbereiding van deze overeenkomst hebben gemaakt en ter uitvoering daarvan nog tot 1 januari 2008 zullen maken en voorzover daarover in het hiervoor gestelde geen andersluidende afspraken zijn gemaakt, komen voor hun eigen rekening en risico. In het kader van de samenwerkingsovereenkomst kunnen partijen overigens afspreken dat een bepaald deel van deze kosten ten laste van de grondexploitatie zal kunnen worden gebracht.

7.2. De externe kosten, verbonden aan de thans in uitvoering genomen zijnde onderzoeken inzake de milieu-effecten, marktafzetmogelijkheden en stedenbouwkundige invulling, komen voor een derde deel ten laste van de provincie/NHN, voor een derde deel ten laste van Zeeman en voor een derde deel ten laste van De Peyler. Deze kosten zullen ten laste van de grondexploitatie worden gebracht, indien partijen de schriftelijke overeenstemming als bedoeld in artikel 2.1 hebben bereikt. Indien bedoelde overeenstemming niet vóór 1 januari 2008 is komen te bestaan, dan zullen de kosten, verbonden aan de uitvoering van de in de eerste volzin van dit artikel 7.2 bedoelde onderzoeken, voor rekening van de ontwikkelaars komen. Indien de ontwikkelaars en NHN daarover overeenstemming bereiken, zullen deze kosten voor een deel ook voor rekening van NHN kunnen komen. Het in dit artikel 7.2 bepaalde geldt ook voor de externe kosten, verbonden aan de uitvoering van de andere onderzoeken als bedoeld in artikel 2.4, indien partijen in onderlinge overeenstemming tot de uitvoering ervan hebben besloten en voorzover zij in dat kader geen andersluidende afspra-

ken hebben gemaakt.

8. Overleg/organisatie

8.1. Partijen hebben voor de periode tot 1 januari 2008 een overleg-, c.q. projectorganisatie opgericht als aangegeven in het Plan van aanpak. Een vertegenwoordiging van de gemeente zal daaraan - in de hoedanigheid van adviseur - ook deelnemen en komt terzake geen stemrecht toe. De besluitvorming binnen die organisatie tussen partijen zal plaatsvinden bij unanimiteit van stemmen. Indien bedoelde unanimiteit niet valt te bereiken, zullen partijen door middel van een rechtstreeks onderling overleg een oplossing voor het gerezen geschil trachten te bewerkstelligen. De besluitvorming over het bepaalde in artikel 2.1 zal plaatsvinden door de daartoe bevoegde (interne) organen van ieder van partijen.

9. Voorbehoud

9.1. De contractsovername door en de levering aan de provincie van de Koopovereenkomst-gronden II als bedoeld in artikel 3.1 vinden plaats onder de opschortende voorwaarde dat gedeputeerde staten daarmee instemmen. Indien bedoelde instemming niet voor ~~10~~ 1 juli 2007 voor handen is, zullen partijen met elkaar in overleg treden over de gevolgen daarvan voor de Overeenkomst en zich inspannen daarvoor in onderlinge overeenstemming een regeling – in de vorm van een addendum op de Overeenkomst - te treffen, die recht doet aan de daarbij in het geding zijnde belangen van partijen.

10. Slotbepalingen

10.1. De in deze Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van deze Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen deze Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst. Het in de considerans van deze Overeenkomst vermelde maakt ook onderdeel uit van deze Overeenkomst.

10.2. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen over de uitvoering / uitleg van deze Overeenkomst zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter.

10.3. De kopjes boven de artikelen hebben geen zelfstandige betekenis.

10.4. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldige gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

10.5. Indien ingevolge deze Overeenkomst (een inspanning tot het verlenen van) medewerking, goedkeuring, instemming etc. van de provincie is vereist, dan wordt daarmee de medewerking, goedkeuring, instemming etc. van gedeputeerde staten bedoeld, tenzij uit de betreffende bepalingen van deze Overeenkomst of de toepasselijke wet- en regelgeving blijkt dat bedoelde medewerking, goedkeuring, instemming, etc. door provinciale staten moet worden verleend.

10.6. Met de rechtsgeldige ondertekening van deze Overeenkomst door partijen komen alle voorgaande overeenkomsten en afspraken tussen partijen, voorzover betrekking hebbend op de onderwerpen waarop deze Overeenkomst ziet, ten einde, waardoor deze alsdan geen rechtskracht meer zullen hebben.

10.7. Wijzigingen van deze Overeenkomst – als bijvoorbeeld de datum van 1 januari 2008 als bedoeld in de artikelen 2, 3, 4, 6 en 7 - kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door partijen.

10.8. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Verklaring gemeente, d.d. 14 juni 2007 (bijlage 1)
2. Kadastrale kaart en kadastraal overzicht, d.d. 15 juni 2007 (bijlage 2)
3. Kaart Plangebied, d.d. 15 juni 2007 (bijlage 3)
4. Plan van aanpak, d.d. 11 juni 2007 (bijlage 4)
5. Uitgangspuntennotitie, d.d. 24 mei 2007 (bijlage 5)

Aldus in 5 voud ondertekend op 20 juni 2007 te Middenbeemster

Provincie

NHN

Zeeman

De Peyler

Side letter behorende bij afsprakenkader inzake de ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein c.a. Jaagweg te Koggenland, bestaande uit contractovernames en een koop en verkoop, alsmede uit intenties met betrekking tot een tot stand te brengen samenwerking(sovereenkomst) c.a. versie 20 juni 2007

Ondergetekenden:

1. De provincie Noord-Holland, zetelende te Haarlem, ten deze ingevolge artikel 176 lid 2 van de Provinciewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door T. Hooijmaijers, handelend ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten, d.d. 19-06-2007, hierna te noemen: de provincie,

2. het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord N.V., gevestigd te Alkmaar, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer mr. drs. E.S. Rijnders, wonende te Vollenhove, hierna te noemen: NHN,

3. Zeeman Vastgoed B.V., gevestigd te Hoorn, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer P.H. Langenberg, wonende te Schellinkhout, hierna te noemen: Zeeman, en

4. De Peyler Projektontwikkeling B.V., gevestigd te Avenhorn, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer S.Th. Decnop, wonende te Amsterdam, hierna verder te noemen: De Peyler,

de provincie, NHN, Zeeman en De Peyler gezamenlijk hierna ook te noemen: partijen

nemen in aanmerking:

a) Dat partijen op 20 juni 2007 het afsprakenkader inzake de ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein c.a. Jaagweg te Koggenland, bestaande uit contractovernames en een koop en verkoop, alsmede uit intenties met betrekking tot een tot stand te brengen samenwerking(sovereenkomst) c.a. hebben ondertekend.

en komen overeen als volgt:

In aanvulling op het op 20 juni 2007 tussen partijen ondertekende "afsprakenkader" inzake het bedrijventerrein Jaagweg hebben partijen voorts afgesproken dat de provincie – indien de marktconforme koopsommen als bedoeld in artikel 2.2 lid i van het "afsprakenkader" hoger zijn dan de kosten, die de provincie terzake in verband met de harerzijds plaatsgevonden hebbende verwerving van gronden in het Plangebied, het fiscaal bouwrijp maken van het Plangebied, het beheer

en onderhoud van die gronden en het financieren van bedoelde verwerving, fiscaal bouwrijp maken en beheer en onderhoud heeft moeten maken – het verschil tussen de kosten en de marktconforme koopsommen in de vorm van een bijdrage/subsidie of anderszins – inclusief terzake genoten rente - ten goede aan de Grondexploitatie zal laten komen.

Aldus in 4-voud ondertekend op 20 juni 2007 te Middenbeemster

Provincie

T. Hooijmaijers

NHN

E.S. Rijnders

Zeeman

P.H. Langenberg

De Peyler

S.Th. Decnop