

Samenwerkingsovereenkomst locatie Westerwal te Oudewater

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Oudewater**, ten deze ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet krachtens volmacht vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer W. Kok, handelend ter uitvoering van het collegebesluit d.d. 2 maart 2020 kenmerk, hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. **Westerwal Wonen B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71982361, statutair gevestigd te Oss aan de Maaskade 18 (5347 KD), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
 - **Polman Investment B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65130103, statutair gevestigd te Vleuten aan de Belleperenlaan 9 (3452 EV), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **M. Polman**;
 - **De Goede Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30220829, statutair gevestigd te Utrecht aan de Jacobijnenstraat 2 (3512 TH), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **O.J.H. de Goede**;
 - **Reuvers Bouwontwikkeling B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72069333, statutair gevestigd te Oss aan de Maaskade 18 (5347 KD), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **A.J.H. Reuvers**; en
 - **Bosch Property Development B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74015958, statutair gevestigd te Naarden aan de Strandlaan 7 (1411 DG), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **H.A. Bosch**:
hierna te noemen: **Initiatiefnemer**,

Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

Nemen het volgende in overweging:

1. De Gemeente wenst reeds lange tijd te komen tot herontwikkeling van de locatie Westerwal. De locatie Westerwal is gelegen aan de Westerwal te Oudewater, de gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Oudewater, sectie A, nummers 3106, 2293, 3089, 2896 en 3127, samen groot ca. 2,5 ha, één en ander zoals weergegeven op de kaart die als **bijlage 1** bij deze overeenkomst is gevoegd (hierna te noemen: **het Plangebied**). Het Plangebied ligt thans deels braak en is deels in gebruik ten behoeve van een machinefabriek.
2. Door de Gemeente is in 2001 met Heilijgers Projectontwikkeling B.V. (hierna te noemen: **Heilijgers**) een publiek-private samenwerkingsovereenkomst (hierna te noemen: **de PPS-overeenkomst**) gesloten ten behoeve van het Plangebied en de naastgelegen locatie Six. De locatie Six is gedeeltelijk herontwikkeld tot woningbouw.
3. Na het sluiten van de PPS-overeenkomst heeft Heilijgers het Plangebied in eigendom verworven, door de aandelen te verkrijgen van de eigenaar van de gronden in het Plangebied, zijnde de Beheersmaatschappij de Hollandsche IJssel B.V. (hierna te noemen: **Beheersmaatschappij**). Heilijgers heeft verder pogingen ondernomen om de huurder, Machinefabriek de Hollandsche IJssel B.V. (hierna te noemen: **de Machinefabriek**), te verplaatsen naar een andere locatie. Deze pogingen zijn mislukt. De Machinefabriek is aldus nog steeds gevestigd in het Plangebied. Uitgangspunt van Partijen is dat de Machinefabriek ook bij herontwikkeling binnen de grenzen van het Plangebied zal blijven en de continuïteit van de onderneming gewaarborgd is, in die zin dat de herontwikkeling plaats vindt binnen de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van ruimtelijke ordening en milieu. Dit uitgangspunt is niet meer van toepassing als de Machinefabriek en de

Beheersmaatschappij tot overeenstemming komen over beëindiging of verplaatsing van de Machinefabriek.

4. De aandelen van de Beheersmaatschappij zijn door Heilijgers in 2017 verkocht en geleverd aan Polman Investment B.V., Reuvers Projectontwikkeling B.V., De Goede Vastgoed B.V. en Rinze van Veen (hierna gezamenlijk te noemen: **de Combinatie**). Heilijgers heeft de Gemeente toen verzocht om medewerking aan contractovername door de Combinatie. De Gemeente heeft deze medewerking destijds formeel niet verleend.
5. De Beheersmaatschappij, als eigenaar van het Plangebied, wenst ook te komen tot herontwikkeling van het Plangebied. Westerwal Wonen treedt blijkens de als **bijlage 2** bijgevoegde verklaring namens de Beheersmaatschappij op als ontwikkelaar van het Plangebied.
6. De Combinatie heeft ten behoeve van de ontwikkeling van de Westerwal gezamenlijk de besloten vennootschap Westerwal Wonen B.V. opgericht (Initiatiefnemer). Sinds de aankoop van de aandelen hebben de Gemeente en Initiatiefnemer gesprekken gevoerd om te bezien of er voldoende vertrouwen onderling zou ontstaan om in goede samenwerking een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van de Westerwal na te streven. Middels deze gesprekken heeft de Gemeente impliciet haar toestemming verleend voor overdracht van de ontwikkeling (en daarmee van de PPS-overeenkomst) aan Initiatiefnemer.

De zeggenschap binnen Initiatiefnemer (en op dezelfde wijze ook binnen de Beheersmaatschappij) is recent gewijzigd, in die zin dat Reuvers Projectontwikkeling B.V. haar aandelen heeft verkocht aan Reuvers Bouwontwikkeling B.V. en Bosch Property Development B.V. is toegetreden tot de aandeelhouders en bestuurders. Dit doet aan de inhoud van deze Samenwerkingsovereenkomst niet af

- 7.
8. Partijen zijn tot de conclusie gekomen dat de inhoud van de PPS-overeenkomst en de uitgangspunten van de PPS-overeenkomst inmiddels zijn achterhaald. Partijen wensen de mogelijkheid en haalbaarheid te onderzoeken voor herontwikkeling van het Plangebied op basis van de daartoe door de gemeenteraad aangenomen moties (zie verder).
9. Partijen beëindigen de PPS-overeenkomst bij ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst, nu in deze Samenwerkingsovereenkomst vervangende afspraken worden gemaakt over visievorming en planvorming voor het Plangebied.
10. De Gemeente wenst zelf regie te voeren op de herontwikkeling van het Plangebied. In dit kader zijn door de gemeenteraad in 2018 twee moties aangenomen, te weten:
 - a. motie 15 maart 2018 om de Visie Herontwikkeling Westerwal tot uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling en herontwikkeling van de Westerwal te nemen. Deze Visie is als **bijlage 3** bij deze overeenkomst gevoegd.
 - b. 12 november 2018 waarin visie-elementen zijn beschreven die onderdeel uit dienen te maken van de planvorming voor het Plangebied. Deze motie is als **bijlage 4** bij deze overeenkomst gevoegd.
11. De Gemeente en Initiatiefnemer zijn in overleg getreden over de mogelijkheden om te komen tot herontwikkeling van het Plangebied binnen de geldende wet- en regelgeving en de kaders die daartoe door de gemeenteraad in voornoemde moties zijn gegeven. In dat kader is door de Gemeente ter uitvoering van de onder 10. bedoelde moties een stedenbouwkundig bureau (West 8 Urban Design & Landscape Architecture te Rotterdam) geselecteerd om een stedenbouwkundige visie te maken voor het Plangebied. West 8 heeft getracht zoveel als mogelijk recht te doen aan de moties van de gemeenteraad en te komen tot een haalbaar plan. De door West 8 opgestelde stedenbouwkundige visie is als **bijlage 5** bij deze overeenkomst gevoegd. Bij het opstellen van deze stedenbouwkundige visie zijn andere belanghebbenden zoals omwonenden en de Machinefabriek door de Gemeente betrokken. Door de Gemeente is het planeconomisch bureau PAS ingeschakeld om de financiële haalbaarheid aan te tonen.
12. De stedenbouwkundige visie beslaat het gehele benoemde Plangebied waarbij de Machinefabriek de bedrijfsvoering kan voortzetten in een nieuw te realiseren fabriekshal. In het Plangebied is ruimte voor de ontwikkeling van 65-70 woningen, een insteekhaven en gelegenheid voor

kleinschalige horeca in de vrijkomende fabriekshal. In de hal komen parkeergelegenheid, opslag voor sloepjes en eventueel enkele werkunits. Binnen het Plangebied worden drie deelgebieden onderscheiden, die ieder hun eigen karakter krijgen. De visie houdt de mogelijkheid van de realisatie van een brug over de Hollandsche IJssel. .

De stedenbouwkundige visie bevat enkele elementen die slechts mogelijk zijn na medewerking van derden (grondeigenaren, waterschap) danwel na aanvullende financiering.

Dit betreft een brug over de Hollandsche IJssel (hierna te noemen: "Optie 1"), het herstellen van de cultuurhistorisch waardevolle watergang op gronden van de familie Legemate (hierna te noemen: "Optie 2A") en als alternatief daarvan het verbinden van de Gladde Baan/ Blekersgracht via de smalle insteekhaven met de Hollandsche IJssel (hierna te noemen: "Optie 2B"). Partijen doen naar de haalbaarheid van deze elementen onderzoek gedurende de looptijd van deze Samenwerkingsovereenkomst. Voor de Machinefabriek geldt dat zij, op grond van de stedenbouwkundige visie, binnen de geldende wet- en regelgeving haar bedrijfsvoering kan continueren. Daarbij is rekening gehouden met nieuw te bouwen bedrijfsruimten en een herinrichting van het buitenterrein van de Machinefabriek.

Mocht de Machinefabriek besluiten de bedrijfsvoering op deze locatie te beëindigen, dan biedt de stedenbouwkundige visie de mogelijkheid van een 'doorontwikkeling'.

13. De in overweging 11, laatste zin, bedoelde doorberekening heeft een globaal karakter en heeft als doel om te onderzoeken of de stedenbouwkundige visie voor Partijen haalbaar kan zijn. Uit deze berekening volgt dat het waarschijnlijk is dat op basis van de nu bekende uitgangspunten er een rendabele ontwikkeling kan plaatshebben, passend binnen de richtlijnen vanuit ruimtelijke ordening en milieu en met respect voor de door de gemeenteraad vastgestelde motie visie-elementen en daarin benoemde ambities. Partijen realiseren zich dat deze berekeningen een globaal en indicatief karakter hebben, nu in de verdere planontwikkeling nog veel zaken moeten worden onderzocht, ontworpen en uitgedetailleerd.
14. Daarnaast is Initiatiefnemer in overleg getreden met de Machinefabriek, teneinde de mogelijkheden voor herontwikkeling van het Plangebied te onderzoeken. Ook doet Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico onderzoek naar alle overige relevante omgevingsaspecten (waaronder in ieder geval archeologie, geluid, bodem, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en niet gesprongen explosieven).
15. Partijen zijn het er over eens dat het Plangebied een kwalitatief goede invulling verdient met meerwaarde voor heel Oudewater en dat het belangrijk is om de Machinefabriek als belangrijke gebruiker van het gebied in te passen in de plannen. Partijen herkennen de genoemde ambitie en doelstelling bij elkaar en hebben over en weer het vertrouwen uitgesproken dat zij gezamenlijk tot een goede invulling kunnen komen.
16. De Gemeente benadrukt en Initiatiefnemer realiseert zich uitdrukkelijk dat het al dan niet vaststellen van een stedenbouwkundige visie, een beeldkwaliteitsplan en/of een bestemmingsplan voor het Plangebied een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad en dat het aangaan van deze Samenwerkingsovereenkomst geen toezegging, verplichting of garantie van de Gemeente noch de gemeenteraad inhoudt dat deze plannen daadwerkelijk kunnen en zullen worden vastgesteld en/of kunnen en zullen worden uitgevoerd. Partijen benadrukken jegens elkaar dat deze overeenkomst enkel en alleen dient om de kaders vast te leggen waarbinnen en op welke wijze partijen zich zullen inspannen om te komen tot een haalbaar plan voor herontwikkeling van het Plangebied.
17. Indien de gemeenteraad van Oudewater de onder 12. bedoelde stedenbouwkundige visie vaststelt, willen de Gemeente en Initiatiefnemer samenwerken bij de verdere planuitwerking om te komen tot een voor beide partijen haalbaar plan voor de ontwikkeling van de Westerwal. Onderdeel van de verdere planontwikkeling is het door Initiatiefnemer uitvoeren van onderzoeken en het opstellen van een Ontwikkelplan, met als onderdelen onder andere een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan. De Gemeente vervult hierbij vooral een toetsende rol en zal daarnaast ook samen met Initiatiefnemer streven naar een haalbaar plan. Partijen zullen gezamenlijk trachten om subsidies te verwerven ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied. Onder een haalbaar plan verstaan Partijen in deze Samenwerkingsovereenkomst een plan dat ruimtelijk en maatschappelijk haalbaar is, wat economisch uitvoerbaar is en dat van goede kwaliteit is.

18. Partijen realiseren zich dat vanwege de complexiteit van deze binnenstedelijke locatie bij de nadere uitwerking van de stedenbouwkundige visie, bijvoorbeeld als gevolg van de uitkomsten van het participatieproces, nog uit te voeren onderzoeken, al dan niet te verkrijgen subsidies en/of als gevolg van ontwikkelingen in de markt, mogelijk aanpassingen van de visie noodzakelijk zijn om te komen tot een voor beide partijen haalbaar plan. Indien aanpassingen noodzakelijk zijn, is Ontwikkelaar gerechtigd hiertoe voorstellen te doen aan de Gemeente. Partijen treden over deze voorstellen in overleg om te bezien of en onder welke randvoorwaarden de visie danwel het wijzigingsvoorstel kunnen worden uitgevoerd. Partijen zullen hierbij in redelijkheid rekening houden met elkaars wensen en belangen.
19. Partijen doen onderzoek naar de haalbaarheid van de in overweging 12 bedoelde brug over de Hollandsche IJssel (Optie 1), een nieuwe waterpartij (Optie 2A) of naar de mogelijke nieuwe verbinding tussen de Gladde Baan/Blekersgracht en de insteekhaven (Optie 2B), in de plaats van Optie 2A. De Gemeente treedt hiertoe in overleg met de betreffende grondeigenaren en gezamenlijk trachten Partijen subsidies te verwerven.
20. Partijen zullen de in overweging 18 en 19 bedoelde aanpassingen gezamenlijk onderzoeken en deze uiteindelijk aan de gemeenteraad in de vorm van een beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming voorleggen, waarbij het gestelde onder 16, van toepassing is.
21. Indien Partijen komen tot een voor beide Partijen haalbaar Ontwikkelplan, zullen Partijen in onderhandeling treden over een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening.
22. Partijen wensen in deze Samenwerkingsovereenkomst de afspraken vast te leggen over:
 - a. De wijze waarop en de kaders waarbinnen door Initiatiefnemer in samenwerking met de Gemeente de haalbaarheid van de herontwikkeling van het Plangebied nader wordt onderzocht;
 - b. De inspanning van beide Partijen om te trachten gezamenlijk te komen tot een haalbaar plan, onder andere door het gezamenlijk werken aan het verwerven van draagvlak en het verkrijgen van subsidie en eventueel benodigde medewerking van derden;
 - c. Het besluitvormingsproces; en
 - d. De vergoeding door Initiatiefnemer van door de Gemeente te maken kosten die direct of indirect verband houden met het onderzoek naar de haalbaarheid van een planologische procedure voor en de realisatie van de herontwikkeling van de Westerwal.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

| | |
|-------------------------|---|
| Ontwikkelingsplan | Het in artikel 5 bedoelde ontwikkelingsplan. |
| Openbare ruimte | Alle gronden gelegen binnen het Plangebied die na herinrichting naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek zonder dat voor het gebruik telkens toestemming van de rechthebbende is vereist en die eigendom van de Gemeente zijn of zullen zijn. |
| Overeenkomst | Deze samenwerkingsovereenkomst. |
| Plangebied | De gronden kadastraal bekend als gemeente Oudewater, sectie A, nummers 2293, 3089, 2896, 3106 en 3127, samen groot, ca. 2,5 hectare, één en ander zoals weergegeven op de kaart die als bijlage 1 bij deze overeenkomst is gevoegd |
| Planontwikkeling | Het opstellen van Ontwikkelingsplan voor het Plangebied. |
| PPS-overeenkomst | De tussen Gemeente en Heilijgers in 2001 gesloten overeenkomst over o.a. het Plangebied die als bijlage 6 bij deze overeenkomst is gevoegd. |
| Raad | De raad van de Gemeente |
| Stedenbouwkundige visie | de door West 8 opgestelde stedenbouwkundige visie voor het Plangebied, die als bijlage 5 bij deze Overeenkomst is gevoegd |

Artikel 2 Beëindiging PPS

Partijen zijn in overleg tot de conclusie gekomen dat de inhoud van de PPS-overeenkomst, welke door de Gemeente is gesloten met de voormalige eigenaar van een deel van de gronden in het Plangebied, Heilijgers, en de toenmalige uitgangspunten die aan het sluiten van de PPS-overeenkomst ten grondslag lagen, inmiddels zijn achterhaald. Partijen hebben ter vervanging van de inhoud van de PPS-overeenkomst (inclusief bijbehorende allonges) in deze Samenwerkingsovereenkomst vastgelegd op welke wijze zij zullen trachten te komen tot een voor beide partijen haalbaar plan voor de ontwikkeling van het Plangebied. Door ondertekening van deze Overeenkomst eindigt de PPS-overeenkomst.

Artikel 3 Doelen en kaders van deze Overeenkomst; status afspraken

- 3.1 De doelen en kaders van de in deze Overeenkomst opgenomen afspraken zijn:
- a. Het door Initiatiefnemer tot stand brengen van een binnen de gemeentelijke kaders passend, haalbaar Ontwikkelingsplan voor het Plangebied; en
 - b. Betaling door Initiatiefnemer van de gemeentelijke kosten, direct of indirect verbonden aan het uitvoeren van de in deze Samenwerkingsovereenkomst opgenomen verplichtingen zoals nader beschreven en uitgewerkt in deze Overeenkomst; en
 - c. Het onderzoeken of Partijen kunnen komen tot overeenstemming over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder herontwikkeling van het Plangebied kan plaatsvinden en of Partijen bereid zijn met elkaar een anterieure exploitatieovereenkomst aan te gaan met betrekking tot deze herontwikkeling.
- 3.2 Behoudens deze Overeenkomst bestaan er tussen Partijen geen andere afspraken of toezeggingen met betrekking tot de ontwikkeling van het Plangebied in de ruimste zin van het woord. Alle eerdere afspraken en toezeggingen vervallen bij ondertekening van deze Overeenkomst.

Artikel 4 Kaders planontwikkeling

- 4.1 De verdere planontwikkeling door partijen vindt plaats op basis van:
- a. de Stedenbouwkundige visie (**bijlage 4**);
 - b. de uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan (**bijlage 7**)
 - c. het Programma van Eisen Openbare Ruimte (**bijlage 8**); en
 - d. het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 4.2 De in overweging 12 van de considerans bedoelde berekeningen van Bureau Pas hebben een indicatief karakter en zijn bedoeld om op een globaal niveau de financiële haalbaarheid van de stedenbouwkundige visie te toetsen. Initiatiefnemer kan aan de berekeningen geen rechten ontleen, noch is de Gemeente jegens Initiatiefnemer aansprakelijk voor de juistheid van de Berekeningen.
- 4.3 Ontwikkeling en realisatie van het Plangebied is volledig voor rekening en risico van Initiatiefnemer tenzij Partijen hierover andersluidende afspraken maken.

Artikel 5 Ontwikkelingsplan

- 5.1 Initiatiefnemer zal op basis van de in artikel 4 opgenomen uitgangspunten voor eigen rekening en volledig voor eigen risico en onder eigen verantwoordelijkheid een Ontwikkelingsplan opstellen voor het Plangebied. Het Ontwikkelingsplan dient tenminste het volgende te bevatten:
- a. kaart door Ontwikkelaar te ontwikkelen gebied;
 - b. verkavelingsschets, inclusief een indicatie van door Initiatiefnemer gewenste eigendomsoverdracht aan de Gemeente van Openbare ruimte en openbaar water;
 - c. beeldkwaliteitsplan;
 - d. programma;
 - e. milieukundige verkenning (o.a. externe veiligheid, geluid, explosieven, flora en fauna, bodem, archeologie)
 - f. toelichting op de (milieutechnische) inpassing van de Machinefabriek;
 - g. toelichting op de resultaten van het in artikel 8 bedoelde participatieproces;
 - h. toelichting van de wijze waarop de vrijkomende hal zal worden benut;
 - i. inrichtingsplan openbare ruimte en eventuele private buitenruimte;

- j. fasering (indien van toepassing);
 - k. plan voor parkeren en verkeerscirculatie;
 - l. paragraaf over duurzaamheid; en
 - m. voorzover nodig een financiële paragraaf (inclusief planschaderisicoanalyse).
- 5.2 Initiatiefnemer dient het Ontwikkelingsplan uiterlijk binnen twaalf maanden na ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst te hebben opgesteld en ter instemming aan de Gemeente voor te leggen.

Artikel 6 Onderzoek gemeente

- 6.1 De Gemeente doet onderzoek naar de haalbaarheid van:
- De realisatie van een brug over de Hollandsche IJssel (optie 1); en
 - Het herstellen van de cultuurhistorisch waardevolle watergang op het terrein van Legemaate (Optie 2A) en als alternatief daarvan het verbinden van de Gladde Baan/Blekersgracht via de smalle insteekhaven met de Hollandsche IJssel (Optie 2B).
- 6.2 De Gemeente overlegt met de betreffende grondeigenaren of en zo ja, onder welke voorwaarden, zij mee willen werken aan de in lid 1 bedoelde elementen.
- 6.3 Partijen onderzoeken de mogelijkheden van subsidie van derden voor de in lid 1 bedoelde elementen.
- 6.4 Indien uit het in dit artikel bedoelde onderzoek blijkt dat één of beide in lid 1 bedoelde elementen haalbaar zijn, maken Partijen afspraken over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder deze worden betrokken in het Ontwikkelingsplan. Deze afspraken kunnen ook betrekking hebben op een bijdrage van Partijen aan bedoelde element(en).

Artikel 7 Afspraken met derden

- 7.1 Partijen realiseren zich dat voor onderdelen van het plan en de opties medewerking en besluitvorming door HDSR nodig is. Partijen spannen zich samen in om deze medewerking van HDSR te verzorgen.
- 7.2 De gemeente voert gesprekken met de familie Legemaate over optie 2A. Initiatiefnemer is beschikbaar om mee te denken en mee te werken om het realiseren van optie 2A te bereiken.
- 7.3 De Beheersmaatschappij zal als eigenaar en verhuurder met de Machinefabriek als haar huurder de afspraken trachten te maken die benodigd zijn voor de herontwikkeling van de Westerwal.

Artikel 8 Participatie en communicatie

- 8.1 Initiatiefnemer stelt na ondertekening van deze Overeenkomst een Plan van Aanpak Participatie op. Dit Plan van Aanpak beschrijft de wijze waarop belanghebbenden en andere belangstellenden worden betrokken bij de planvorming.
- 8.2 Partijen zullen het Plan van Aanpak Participatie samen afstemmen en, waar nodig, samen uitvoeren.
- 8.4 De Gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie met HDSR en de provincie.

Artikel 9 Toetsing Ontwikkelingsplan door de Gemeente

- 9.1 De Gemeente zal het in artikel 5 bedoelde Ontwikkelingsplan toetsen aan de Stedenbouwkundige visie en de overige kaders voor de planontwikkeling als bedoeld in artikel 4 van deze Overeenkomst en tevens op:
- ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid;
 - economische uitvoerbaarheid; en
 - kwaliteitsaspecten.
- 9.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer na toetsing van het Ontwikkelingsplan als bedoeld in het vorige lid zo spoedig mogelijk schriftelijk berichten of zij instemt met het Ontwikkelingsplan. Als de Gemeente instemt met het Ontwikkelingsplan treden Partijen in onderhandeling over de in artikel 11 bedoelde vervolgovereenkomst.
- Als de Gemeente instemt met het Ontwikkelingsplan zal de gemeente tevens een door Initiatiefnemer in te dienen verzoek tot wijziging van de bestemming in behandeling nemen. Daarbij geldt dat dit verzoek tot wijziging van de bestemming overeenkomstig het door gemeente goedgekeurde Ontwikkelingsplan dient te zijn.

- 9.3 De Gemeente zal de in lid 2 bedoelde instemming niet op onredelijke gronden onthouden. Er is geen sprake van een onredelijke grond als de Gemeente instemming weigert omdat instemming met het Ontwikkelingsplan voor de Gemeente leidt tot een financiële uitgave, subsidie of financiële bijdrage die zij niet bereid is te geven.
- 9.4 Indien uit de toetsing van de Gemeente blijkt dat zij niet kan instemmen met het Ontwikkelingsplan, treden Partijen in overleg om te onderzoeken op welke wijze het Ontwikkelingsplan wel kan voldoen aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel. Indien dit overleg tot aanpassing van het Ontwikkelingsplan door Ontwikkelaar leidt, zijn artikel 9.2 en 9.3 van overeenkomstige toepassing.
- 9.5 Instemming van de Gemeente met het Ontwikkelingsplan als bedoeld in lid 2 van dit artikel betekent niet automatisch dat Initiatiefnemer het Ontwikkelingsplan ook daadwerkelijk kan/mag gaan uitvoeren. Initiatiefnemer realiseert zich dat de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan en een door Initiatiefnemer op basis van het Ontwikkelingsplan op te stellen bestemmingsplan dient vast te stellen c.q. goed te keuren en dat instemming van de Gemeente met het Ontwikkelingsplan als beschreven in lid 2 van dit artikel, nimmer kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad aan de gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming acht met een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt te meer indien artikel 10 van toepassing is.
- Naast de beslissingsbevoegdheid van de raad realiseert Initiatiefnemer zich dat ook derden de mogelijkheid hebben om hun zienswijzen en/of bezwaren kenbaar te maken tegen mogelijke vaststelling van een bestemmingsplan (mocht het al zover komen) en dat de weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen, afwijkingen en/of andere besluiten van overheidswege in verband met de mogelijke realisatie van het Ontwikkelingsplan, alsmede vertragingen dienaangaande als gevolg van beslissingen van hogere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, nimmer een tekortkoming opleveren van de Gemeente. Het voorgaande laat tevens onverlet dat partijen eerst overeenstemming dienen te bereiken over de inhoud van de te sluiten vervolgovereenkomst(en).
- 9.6 Indien de Gemeente, ook nadat toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 9.4, niet instemt met het Ontwikkelingsplan, is 16 lid 3 van toepassing.

Artikel 10 Wijzigingsvoorstellen

- 10.1 Indien Initiatiefnemer aantoonbaar niet tot een haalbaar plan kan komen, is artikel 9.4 van overeenkomstige toepassing. Bij het in artikel 9.4 bedoelde overleg is Initiatiefnemer gerechtigd om -als onderdeel van het Ontwikkelingsplan- wijzigingsvoorstellen met betrekking tot de in artikel 4 bedoelde kaders aan de Gemeente te doen. Initiatiefnemer zal de eventuele financiële gevolgen van de wijzigingsvoorstellen berekenen en deze berekeningen wanneer noodzakelijk en desgevraagd aan de Gemeente verschaffen.
- 10.2 Indien het Ontwikkelingsplan, ook nadat toepassing is gegeven aan artikel 10.1, aantoonbaar financieel niet haalbaar is, zullen Partijen zich inspannen om bijdragen van derden te verkrijgen ten behoeve van de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van het Plangebied.
- 10.3 Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het berekenen van de financiële haalbaarheid van het Ontwikkelingsplan. De Gemeente heeft hier een toetsende rol. De toetsende rol van de Gemeente laat onverlet dat Ontwikkelaar zelf verantwoordelijk is voor de juistheid van deze berekeningen.
- 10.4 Indien de in artikel 10.2 bedoelde bijdragen niet worden verkregen, is artikel 16 lid 3 van toepassing.

Artikel 11 Vervolgovereenkomst

- 11.1 Indien Partijen conform het bepaalde in artikel 9.2, tweede volzin, met elkaar in onderhandeling treden over een anterieure overeenkomst, dan zal deze overeenkomst in ieder geval afspraken bevatten over:
- het programma;
 - de benodigde publiekrechtelijke procedures;
 -

- het verhaal van de gemeentelijke kosten als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en het verhaal van eventuele door de gemeente uit te keren tegemoetkomingen planschade;
 - de in artikel 6.4 bedoelde bijdrage bovenwijkse voorzieningen;
 - ontwerp, realisatie, beheer, onderhoud en eigendom van de openbare ruimte, de aansluiting op de omliggende openbare ruimte en eventuele openbare voorzieningen buiten het plangebied die benodigd zijn ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied;
 - indien nodig een fasering; en
 - een regeling voor onvoorziene omstandigheden.
- 11.2 De Gemeente zal niet eerder besluiten omtrent het aangaan van de anterieure overeenkomst, dan dat de raad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen naar voren te brengen en het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld.
- 11.3 Indien de raad wensen en bedenkingen naar voren brengt, treden Partijen in overleg over of en zo ja, op welke wijze, aan deze wensen en bedenkingen tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 12 Inspanningsverplichting Gemeente; publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden Gemeente

- 12.1 De Gemeente zal zich op de wijze zoals bepaald in deze Samenwerkingsovereenkomst inspannen om samen met Initiatiefnemer te komen tot een haalbaar en kwalitatief goed Ontwikkelingsplan.
- 12.2 De Gemeente zal zich inspannen om op het in artikel 11.2 bedoelde moment, het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van het Ontwikkelingsplan waarmee de Gemeente heeft ingestemd in procedure te brengen.
- 12.3 Voor zover nodig in afwijking van het overigens in deze overeenkomst bepaalde, geldt dat de Gemeente bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden behoudt. Het bepaalde in deze Overeenkomst kan nooit ertoe leiden dat de Gemeente dan wel haar bevoegde organen niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen. De Gemeente kan mitsdien onder meer besluiten de benodigde publiekrechtelijke medewerking in te trekken, indien door derden ingediende inspraakreacties, zienswijzen, bedenkingen, bezwaren of uitspraken van enig rechtsprekende instantie daartoe nopen. Dit houdt tevens in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten van Initiatiefnemer is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van de herontwikkeling van het Plangebied.
- 12.4 Gedurende de looptijd van deze Samenwerkingsovereenkomst wil de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid van het Project verkennen in overleg met Initiatiefnemer. De uiteindelijke vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en een planologisch besluit is echter een zelfstandige bevoegdheid van de raad. Zowel de vaststelling van een planologisch besluit en de verlening van een omgevingsvergunning geschiedt voorts aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze overeenkomst kan Initiatiefnemer dan ook geen enkele toezegging, recht en/of andere (financiële) aanspraak ontlenen, anders dan zoals opgenomen in deze Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 13 Planning; overleg

- 13.1 Ter verzekering van een goede voortgang van de uitvoering van deze Overeenkomst wordt door Partijen een streefplanning (**Bijlage 7**) vastgesteld, hierna te noemen: **de Planning**, waarin is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden en handelingen door Initiatiefnemers dan wel de Gemeente dienen te worden verricht. Partijen zullen zich inspannen hun werkzaamheden en handelingen overeenkomstig de Planning verrichten.
- 13.2 Indien partijen voorzien dat de Planning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om de gevolgen van een dreigende vertraging zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg zoals bedoeld in de vorige volzin daartoe aanleiding geeft, zal de

- Planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen van de door Initiatiefnemer en de Gemeente goedgekeurde aanpassing, treedt de aangepaste versie in de plaats van de voor de datum van goedkeuring geldende Planning. Dit kan enkel schriftelijk gebeuren.
- 13.3 Partijen hebben regelmatig overleg over de voortgang van de uitvoering van deze Overeenkomst. Initiatiefnemer wordt in deze overleggen vertegenwoordigd door de heren Polman en Van Veen. Initiatiefnemer zal wanneer wijzigingen in de vertegenwoordiging optreden, hiervan de Gemeente onverwijld schriftelijk in kennis stellen.
- 13.4 Partijen zullen over en weer gegevens en onderzoeksresultaten tijdig en volledig aanleveren en elkaar tijdig informeren en met elkaar in overleg treden omtrent gewijzigde plannen, randvoorwaarden en/of uitgangspunten.

Artikel 14 Kostenverhaal

- 14.1 De Gemeente financiert de interne en externe kosten die gemaakt zijn tot aan het besluit van de raad omtrent vaststelling van de stedenbouwkundige visie voor. Initiatiefnemer zal bij ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst een deel van deze kosten, namelijk € **45.000** (zegge vijfenveertigduizend Euro), aan de Gemeente vergoeden. Na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan (op basis van het Ontwikkelplan) zal Initiatiefnemer nog een deel van deze kosten, namelijk € **45.000** (zegge vijfenveertigduizend Euro), aan de Gemeente vergoeden.
- 14.2 Alle plan- en apparaatskosten, waaronder ook begrepen de kosten van de Omgevingsdienst, die de Gemeente maakt gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zijn voor rekening van Initiatiefnemer, ook indien geen vervolgovereenkomst(en) wordt/worden gesloten en/of uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt. Indien de Gemeente in het kader van deze overeenkomst externe kosten dient te maken die verhaalbaar zijn op Initiatiefnemer, stemt de Gemeente de offerte tevoren met Initiatiefnemer af. De kostenraming wordt opgesteld op basis van het planningsvoorstel voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan door initiatiefnemer.. In voornoemde kosten zijn niet begrepen de leges die eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd zijn aan de Gemeente.
- 14.3 De door de Gemeente te maken kosten zullen door Initiatiefnemer aan de Gemeente op basis van facturatie per kwartaal worden vergoed. De uurtarieven uit de op het moment van uitvoering geldende Nota Kostenverhaal of een vervangend beleidsdocument van de Gemeente zijn van toepassing.
- 14.4 Ten behoeve van de garantiestelling voor het voldoen van door Gemeente gemaakte kosten overhandigt Westerwal Wonen uiterlijk 15 maart 2020 een concerngarantie, ondertekend door Partijen.
- 14.5 Initiatiefnemer draagt in alle gevallen de eigen kosten die deze ter uitvoering van deze Overeenkomst maakt. De gemeente zal daarvoor nimmer aansprakelijk zijn, ook niet indien om welke reden dan ook geen vervolgovereenkomst tot stand komt

Artikel 15 Overdracht van rechten

- 15.1 Het is Initiatiefnemer – behoudens met schriftelijke toestemming van de Gemeente – niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst aan (een) derde(n) over te dragen. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.
- 15.2 De Gemeente zal haar goedkeuring als bedoeld in lid 1 van dit artikel slechts verlenen indien de rechtverkrijgende zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook Initiatiefnemer jegens de Gemeente verbonden is op grond van deze Overeenkomst, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar goedkeuring nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 16 Duur en beëindiging van de Overeenkomst

- 16.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en eindigt:
- zodra Partijen de in artikel 11 van deze Overeenkomst bedoelde vervolgovereenkomst(en) hebben gesloten; of
 - uiterlijk drie jaar na inwerkingtreding van deze Overeenkomst.
- Met wederzijds goedvinden kunnen Partijen de in sub b bedoelde termijn verlengen.

- 16.2 De Gemeente kan deze overeenkomst onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven tussentijds opzeggen indien de zeggenschap (op aandelenniveau dan wel bestuursniveau) van/binnen de Beheersmaatschappij wijzigt.
- 16.3 Indien Initiatiefnemer of de Gemeente tot de conclusie komt dat de totstandkoming van een haalbaar Ontwikkelingsplan voor het Plangebied geen redelijke kans van slagen heeft, zullen Partijen op eerste verzoek van de meeste gereede partij in overleg treden. Partijen zijn over en weer gehouden om gedurende een termijn van minimaal drie maanden met elkaar te onderhandelen over de totstandkoming van een aangepaste (heronderhandelings)overeenkomst. In deze nadere overeenkomst wordt bepaald of, en zo ja op welke wijze, de uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst kan worden voortgezet. Indien, ondanks inspanningen van Partijen, de totstandkoming van hierboven bedoelde (heronderhandelings)overeenkomst niet binnen de termijn mogelijk is, heeft de meest gereede Partij het recht om deze overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.
- 16.4 Deze overeenkomst kan na voorafgaande ingebrekestelling middels aangetekende brief onder het stellen van een redelijke termijn, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, door een Partij worden beëindigd, indien de andere Partij één of meer krachtens deze overeenkomst opgelegde verplichting(en) binnen de gestelde termijn niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, en deze tekortkoming dermate ernstig is dat deze de beëindiging van de overeenkomst rechtvaardigt. De tekortkomende Partij is gehouden tot vergoeding van alle schade die de andere Partij door de tekortkoming en de ontbinding lijdt.
- 16.5 De Gemeente kan deze overeenkomst zonder inachtneming van enige termijn of zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven ontbinden indien en zodra Initiatiefnemer haar faillissement aanvraagt, in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereid aan haar crediteuren, één en ander onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding, rente en kostenvergoeding.
- 16.6 Partijen spreken nu reeds af dat Initiatiefnemer ongeacht het eindigen van deze Overeenkomst (inclusief de wijze waarop) in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 14.1 (eerste vergoeding van € 45.000) en 14.2 geheel verschuldigd blijft, voorzover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft, en dat de Gemeente nimmer gehouden kan zijn tot vergoeding aan Initiatiefnemer van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 17 Bevoegd orgaan Gemeente

- 17.1 Indien krachtens de bepalingen van deze overeenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de gemeenteraad van de Gemeente.
- 17.2 Het in lid 1 van dit artikel bedoelde is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de raad of de burgemeester der Gemeente.

Artikel 18 Slotbepalingen

- 18.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.
- 18.2 Partijen kunnen deze overeenkomst slechts wijzigen en/of aanvullen indien Partijen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt omtrent de wijziging en/of aanvulling en de desbetreffende wijziging en/of aanvulling schriftelijk is vastgelegd.
- 18.3 Waar in deze overeenkomst wordt verwezen naar beleid(sstukken) en wettelijke regels, zal, indien deze gedurende de looptijd van deze overeenkomst wijzigen, moeten worden uitgegaan van de meest recent vastgestelde beleidsstukken/wettelijke regels. Indien een aanpassing van

- gemeentelijke beleidsstukken ingrijpende ruimtelijke of financiële gevolgen heeft voor het herontwikkeling van het Plangebied, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.
- 18.4 De considerans alsmede de volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:
- BIJLAGE 1: Kaart Plangebied;
 - BIJLAGE 2: Verklaring Beheersmaatschappij
 - BIJLAGE 3: Visie herontwikkeling Westerwal, behorend bij de raadsnotie van 15 maart 2018;
 - BIJLAGE 4: Motie Visie-elementen van de raad van 12 november 2018
 - BIJLAGE 5: Stedenbouwkundige visie
 - BIJLAGE 6: Programma van Eisen Openbare Ruimte;
 - BIJLAGE 7: Planning;
 - BIJLAGE 8: Kostenraming (wordt later toegevoegd (conform artikel 14.2) ;

Daar waar de inhoud van deze overeenkomst afwijkt van de inhoud van de bijlagen, prevaleert deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te

Oudewater d.d. 27 maart 2020

Gemeente

Initiatiefnemer