



> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop  
Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16700  
2500 BS Den Haag  
Nederland  
[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

Datum **15 JUN 2020**

Betreft Wob-besluit inzake samenwerkingsovereenkomst vliegveld Valkenburg

Geachte

In uw e-mail van 7 februari 2020 heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) informatie verzocht over de samenwerkingsovereenkomst voor vliegveld Valkenburg.

**Ons Kenmerk**  
1020242906

U vraagt naar de opgestelde samenwerkingsovereenkomst uit 2014 waarover het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Katwijk het bijna eens waren.

**Ons Zaaknummer**

**Uw brief (kenmerk)**  
7 februari 19

De ontvangst van uw verzoek is schriftelijk bevestigd bij brief van 10 februari 2020.

**Bijlagen**  
2

### **Verdaging**

In de brief van 3 maart 2020 is de beslistermijn met vier weken verdaagd tot 3 april 2020.

### **Opschorting**

In de brief van 6 maart 2020 is aan u medegedeeld dat de beslistermijn is opgeschort vanwege het vragen van zienswijzen aan derden.

### **Wettelijk kader**

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar de bijlage 1.

### **Inventarisatie documenten**

Op basis van uw verzoek is één document aangetroffen.

### **Zienswijze**

U bent er over geïnformeerd in de brief van 6 maart 2020 dat er een derde belanghebbende is bij de openbaarmaking van het document met nummer 1 en dat deze in de gelegenheid is hierover haar zienswijze te geven.

De zienswijze van de derde belanghebbende heb ik in mijn belangenafweging meegenomen. Zie het onderdeel Overwegingen van dit besluit



## Besluit

Ik heb besloten deels aan uw verzoek tegemoet te komen en de informatie waarom u verzocht, deels openbaar te maken. Voor de motivering verwijs ik naar onderdeel "Overwegingen" van dit besluit.

## Overwegingen

Allereerst wil ik u wijzen op het volgende. Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11 van de Wob.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien ik aan u de betreffende documenten verstrek, moet ik deze ook aan anderen geven indien zij daarom verzoeken. In dat licht vinden de onderstaande belangenafwegingen dan ook plaats.

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van -onder meer- de Staat.

Bij (bepaalde passages uit) het document is het financiële/economische belang van de Staat in het geding. Ik ben van oordeel dat dit belang zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid.

De financiële belangen van de Staat worden geschaad als bekend wordt welke prijs de Staat bereid is te betalen in verband met kosten aangaande herontwikkeling. Het belang van openbaarmaking van dergelijke prijzen weegt niet op tegen het belang van openbaarmaking. Op grond van de belangenafweging tussen het algemeen belang van openbaarmaking en de economische of financiële belangen van de staat, komen de gemaakte kosten niet voor openbaarmaking in aanmerking. Openbaarmaking van de historische kosten zou de onderhandelingspositie van het Rijksvastgoedbedrijf in de toekomst ernstig verslechteren. Het betreft namelijk een gegeven over de onderhandelingspositie van het Rijksvastgoedbedrijf. Inzicht in de inhoud van de overeenkomst leidt er toe dat potentiële projectontwikkelaars of gemeenten exact zullen weten onder welke omstandigheden het Rijksvastgoedbedrijf bereid is een dergelijke overeenkomst aan te gaan.

Ik heb daarom besloten de desbetreffende informatie niet openbaar te maken.

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten

Datum

Ons Kenmerk

Ons Zaaknummer



Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten

Datum

Ons Kenmerk

Ons Zaaknummer

Openbaarmaking van (bepaalde passages uit) het document zou naar mijn oordeel leiden tot onevenredige benadeling/bevoordeling van de organisatie(s) waar deze informatie betrekking op heeft. Deze benadeling bestaat uit het bekend worden van de onderhandelingsvoorwaarden en positie van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente. Ik ben van oordeel dat dit belang zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid aangezien dit de positie van de Staat kan schaden bij toekomstige onderhandelingen met marktpartijen dan wel concurrenten, leveranciers of afnemers onevenredig bevoordelen. Contractuele partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat bedrijfsvertrouwelijke of anderszins concurrentiegevoelige informatie vertrouwelijk blijft. Het belang bij het voorkomen van onevenredig nadeel weegt ik hier zwaarder dan het algemene belang van openbaarmaking.

#### **Wijze van openbaarmaking**

Het document, genoemd onder de inventarisatielijst treft u bij dit besluit in kopie aan.

#### **Plaatsing op internet**

Het openbaar gemaakte stuk wordt met een geanonimiseerde versie van dit besluit op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) geplaatst.

Hoogachtend,

De staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
namens deze,

drs. M.R. Schurink  
*Secretaris-generaal*

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit brief bezwaar maken bij de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Secretaris-generaal Cluster, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.





## Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Wob

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten

### Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer.

Datum

Ons Kenmerk

Ons Zaaknummer

### Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker mededeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.
5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daartegen heeft, in welk geval de



informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.

6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:

- a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
- b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
- c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

Rijksvastgoedbedrijf  
Directie Transacties &  
Projecten

Datum

Ons Kenmerk

Ons Zaaknummer

### ***In geval van toepassing van de tekstblokken onder 8***

#### **Artikel 10**

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:

- a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
- b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
- c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
- d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.

2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

- a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
- b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
- d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
- e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
- f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
- g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.

4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.

5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.

6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.



7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

- a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
- b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.

8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Transacties &  
Projecten

**Datum**

**Ons Kenmerk**

**Ons Zaaknummer**



**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Transacties &  
Projecten

Nr.	Document	Beoordeling	Wob	Afzender	Ontvanger
1.	Concept samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling locatie Valkenburg	Deels openbaar	10.2.b 10.2.g	RVB	Gemeente Katwijk

**Datum**

**Ons Kenmerk**

**Ons Zaaknummer**

---

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST  
HERONTWIKKELING LOCATIE VALKENBURG

---

tussen

**DE GEMEENTE KATWIJK**

en

**HET RVB**

---

Concept d.d. 9 december 2014  
Uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden



## INHOUDSOPGAVE

Artikel 1.	Definities .....	5
Artikel 2.	Doel Samenwerkingsovereenkomst en doel samenwerking .....	12
Artikel 3.	Planning .....	13
Artikel 4.	Oprichting/rechtsvorm .....	13
Artikel 5.	Bestuurs-/besluitvormingsstructuur .....	14
Artikel 6.	Inbreng C.V. ....	15
Artikel 7.	(Historische) kosten en reserveringen .....	15
Artikel 8.	Financieel perspectief/GREX 2014 .....	16
Artikel 9.	Financiering .....	17
Artikel 10.	Resultaatsuitkeringen .....	17
Artikel 11.	Ontwikkelstrategie .....	17
Artikel 12.	Duurzaamheid .....	18
Artikel 13.	Archeologie .....	18
Artikel 14.	Woonvisie Katwijk .....	19
Artikel 15.	Aankoop/verwerving onroerende zaken binnen het Plangebied .....	19
Artikel 16.	Tijdelijk beheer en exploitatie .....	20
Artikel 17.	Publiekrechtelijke procedures .....	21
Artikel 18.	(Grond)exploitatiekosten .....	22
Artikel 19.	Kwaliteitsteam .....	22
Artikel 20.	Bouwrijp maken .....	23
Artikel 21.	Woonrijp maken, aanleg Openbaar Gebied .....	23
Artikel 22.	Uitgifte Kavels en Opstalontwikkeling .....	24
Artikel 23.	Fiscaliteit .....	24
Artikel 24.	Benodigde bestuurlijke goedkeuringen/mededelingen .....	24
Artikel 25.	Duur en tussentijdse beëindiging .....	25
Artikel 26.	Exitregeling/overdracht rechten en verplichtingen .....	26
Artikel 27.	Mededelingen .....	26
Artikel 28.	Geschillenregeling en toepasselijk recht .....	26
Artikel 29.	Slotbepalingen .....	27

#### DE ONDERGETEKENDEN:

1. **DE GEMEENTE KATWIJK**, een publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, gevestigd te Katwijk en kantoorhoudende te (2224 EW) Katwijk aan de Koningin Julianalaan 3, te dezen ingevolge artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. J. Wienen, handelend ter uitvoering van @;  
hierna: "**de Gemeente**";

en

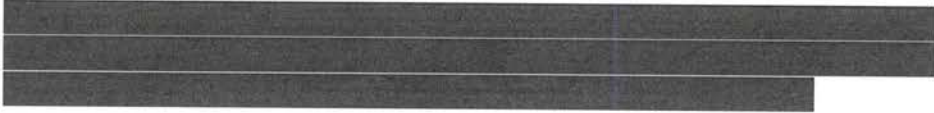
2. **DE STAAT DER NEDERLANDEN**, een publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, gevestigd te 's-Gravenhage, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, voor deze ingevolge @, de directeur @ van het Rijksvastgoedbedrijf, gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende te (2511 CW) 's-Gravenhage aan de Korte Voorhout 7 ;  
hierna: "**het RVB**";

De hierboven genoemde partijen hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**" en ieder afzonderlijk: "**Partij**";

#### OVERWEGENDE:


- A. de Gemeente, de gemeente Wassenaar, de provincie Zuid-Holland en de regio Holland-Rijnland hebben op 9 februari 2005 de Stuurgroep Locatie Valkenburg opgericht met als doel het voormalige vliegveld Valkenburg en omgeving, welk gebied is aangegeven op **Bijlage 1** (hierna: "**het Plangebied**"), als (nieuw) woon-, werk- en recreatiegebied te ontwikkelen met ruimte voor groen en natuur; sinds november 2006 heeft het RVB eveneens zitting in de Stuurgroep Locatie Valkenburg;
- B. in opdracht van de Stuurgroep Locatie Valkenburg is een Integrale Structuurvisie (hierna: "**ISV**") voor het Plangebied opgesteld, die op 27 september 2007 door de raad van de Gemeente is vastgesteld, waarbij diverse kaders voor verdere uitwerking zijn meegegeven, onder meer het maximaal aantal woningen van 5.000;
- C. de Staat der Nederlanden, de provincie Zuid-Holland, de Gemeente, de gemeente Wassenaar en de regio Holland Rijnland hebben op 10 september 2008 de intentieverklaring "Naar een duurzaam Valkenburg" (hierna: "**de Intentieverklaring**") ondertekend, waarvan één van de ambities het ontwikkelen van een energieneutrale wijk is (**Bijlage 2**);
- D. in opdracht van de Stuurgroep Locatie Valkenburg is een Integraal Structuurplan (hierna: "**ISP**") voor het Plangebied opgesteld, dat op 25 september 2008 is

vastgesteld door de raad van de Gemeente met inachtneming van een aantal amendementen; de raad van de gemeente Wassenaar heeft het ISP op 8 oktober 2008 verworpen;

- E. sinds eind 2008 bestaat de Stuurgroep Locatie Valkenburg uit het RVB en de Gemeente;
- F. de Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 25 februari 2009 de 6<sup>e</sup> partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland-West vastgesteld, dat op onderdelen afwijkt van het ISP;
- G. de Staat der Nederlanden en de provincie Zuid-Holland hebben op 29 oktober 2009 een positief MIRT-besluit genomen over de aanleg van de Rijnlandroute als onderdeel voor de Integrale Benadering Holland-Rijnland en besloten dat nader onderzoek plaatsvindt naar een volledige financiering, naar aanleiding van welk onderzoek de Staat der Nederlanden en de provincie Zuid-Holland in mei 2010 een besluit hebben genomen over de realisering;
- H. Partijen hebben op 10 maart 2010 de Intentieovereenkomst samenwerking masterplan Nieuw Valkenburg (hierna: "**de Intentieovereenkomst**") gesloten, Partijen genoegzaam bekend, met als doel om gezamenlijk de markttechnische en financiële haalbaarheid van de integrale gebiedsontwikkeling van het Plangebied, tot woongebied met ruimte voor kennisintensieve bedrijven, groen, recreatie, natuur, ecologie en landbouw nader te onderzoeken;
- I. RVB is grotendeels eigenaar (dan wel anderszins (zakelijk) gerechtigde) van de onroerende zaken binnen het Plangebied welke onroerende zaken als zodanig zijn aangegeven op **Bijlage 1** en de Gemeente is eveneens eigenaar (dan wel anderszins (zakelijk) gerechtigde) van onroerende zaken binnen het Plangebied, welke onroerende zaken eveneens als zodanig zijn aangegeven op **Bijlage 1**;
- J. Partijen hebben in de Intentieovereenkomst de intentie uitgesproken om nadat de haalbaarheid van de integrale gebiedsontwikkeling is aangetoond, afspraken over samenwerking in de verdere ontwikkeling en realisatie en een risicodragend participeren van de Gemeente in de planontwikkeling vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst;
- K.  10.2.g
- L. Partijen hebben het onder H. bedoelde onderzoek positief afgerond en hebben het Masterplan Locatie Valkenburg d.d. 20 september 2013 vastgesteld (**Bijlage 4a**), dat de basis biedt voor de transformatie van het Plangebied in een duurzame en energieneutrale locatie voor wonen (maximaal 5.000 woningen in diverse



woonmilieus), werken (een werkpark van circa 20 hectare met kantoor/bedrijfsgebouwen), sport- en recreatievoorzieningen, kleinschalige winkelvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, infrastructurele voorzieningen, de RijnlandRoute en een HOV busverbinding alsook een groene buffer;

- M. De raad van de Gemeente heeft bij haar besluit tot vaststelling van het Masterplan d.d. 11 juli 2013 een amendement terzake de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van het Plangebied vastgesteld (**Bijlage 4b**);
- N. Op 30 September 2013 hebben de zogenaamde koploperbedrijven van Gebieden Energie Neutraal (GEN), de Gemeente en het RVB een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin de ambitie om van het Plangebied een energieneutrale locatie te maken, is vastgelegd, aangehecht als **Bijlage 3** (hierna: "**GEN 2013**");
- O.  10.2.g
- P. De Provincie Zuid-Holland heeft het Provinciale Ontwerp Inpassingsplan voor de Rijnlandroute vastgesteld dat gedurende de periode 28 maart 2014 tot en met 8 mei 2014 ter inzage heeft gelegen (hierna: "**OPIP**");
- Q. Partijen hebben nadere afspraken gemaakt over hun onderlinge samenwerking bij de integrale herontwikkeling van het Plangebied conform het Masterplan, middels de oprichting van een BV/CV structuur, waarin beide Partijen risicodragend zullen participeren, waarop zij ieder toezicht uitoefenen als ware het een eigen dienst en waarbinnen de integrale gebiedsontwikkeling van het Plangebied zal plaatsvinden, een en ander onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente;
- R. Partijen wensen de onder Q. bedoelde afspraken vast te leggen in de onderhavige samenwerkingsovereenkomst (hierna: "**de Samenwerkingsovereenkomst**"), welke Samenwerkingsovereenkomst tevens (deels) is aan te merken als een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

#### VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

##### A. Algemene bepalingen

##### Artikel 1. Definities

- 1.1. In deze overeenkomst hebben onderstaande met hoofdletter(s) aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen,



zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt:


<b>Adaptieve ontwikkeling</b>	een ontwikkeling die wat betreft tempo en fasering alsook qua omvang en type te bouwen woningen en overige functies primair wordt bepaald door de vraag en de behoefte van de markt;
<b>Artikel</b>	een artikel in deze Samenwerkingsovereenkomst;
<b>AVA</b>	de algemene vergadering van aandeelhouders van de B.V.;
<b>Basisdocumenten</b>	de in Artikel 2.2. opgesomde documenten die voor Partijen als basis dienen voor de Gebiedsontwikkeling;
<b>Bestek</b>	het voor het Bouwrijp maken en voor het Woonrijp maken bestemde bestek;
<b>Bijlage</b>	een bijlage van deze Samenwerkingsovereenkomst
<b>Bouwprogramma</b>	de nadere concretisering van het beoogde programma voor de Opstalontwikkeling voor de diverse onderdelen van het Plangebied;
<b>Bouwrijp maken</b>	het geheel dan wel gedeeltelijk geschikt maken voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende bijvoorbeeld – al of niet ten behoeve van de fiscale staat waarin de Kavel dient te verkeren – de sloop van te verwijderen opstallen, alsmede het verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels, bomen, struiken etc., het verrichten van bodemsaneringen en/of grondwatersaneringen en van grondwerken (met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven, alsmede het vrijmaken van de zich in de grond bevindende resten, zoals rioleringen, kabels, wortels, funderingen, puin en dergelijke, alsmede eventuele explosieven), voorts, in het Openbaar Gebied: de aanleg van riolering, het (onder de grond) aanbrengen van kabels en leidingen tot aan de perceelsgrens van Kavels en het aanleggen van bouwwegen;
<b>BV/CV structuur</b>	de door Partijen op te richten BV/CV structuur;

<b>B.V.</b>	de door Partijen overeenkomstig de als <b><u>Bijlage 6</u></b> aangehechte statuten op te richten besloten vennootschap Project Locatie Valkenburg B.V.;
<b>C.V.</b>	de door Partijen overeenkomstig de als <b><u>Bijlage 7</u></b> aangehechte overeenkomst op te richten (besloten) commanditaire vennootschap Project Locatie Valkenburg C.V.;
<b>Deelgebied</b>	een deelgebied binnen het Plangebied dat separaat in ontwikkeling zal worden gebracht;
<b>Deelplan</b>	het plan voor een Deelgebied, onder meer bestaande uit een globaal Bouwprogramma, de grondrouting, de inrichting en oplevering(sniveau's) van het Openbaar Gebied op hoofdlijnen en de verkeers-/vervoersafwikkeling, een beeldkwaliteitsplan, een marktadvies, de Uitvoeringsplanning, een overzicht van de benodigde vergunningen, een beschrijving van de beoogde samenwerkingsvorm met marktpartij(en), de werkwijze van het ontwerp, de werkwijze en mogelijke rolverdeling bij de technische uitwerking, de aanbestedings-/selectiestrategie, een onderbouwing van de (marktconforme) uitgifteprijs voor de Kavel(s), de (overige) uitgiftevoorwaarden voor de Kavel(s), een deelexploitatie, een beheertoets, duurzaamheidsaspecten, een risico-analyse en de beschrijving van de door de Gemeente goedgekeurde archeologie variant (inclusief de beschrijving van de andere archeologie variant(en));
<b>Directie</b>	de directie van de B.V., bestaande uit één of meer directeuren;
<b>Financieel perspectief</b>	het businessplan voor de Gebiedsontwikkeling qua uitgangspunten gebaseerd op de GREX 2014, bestaande uit een totaalbegroting op bedrijfsniveau voor de C.V., aangevuld met een cashflow schema en een financieringsplan;
<b>Gebiedsontwikkeling</b>	de integrale herontwikkeling van het Plangebied en omgeving als door Partijen beoogd en op hoofdlijnen omschreven in het Masterplan;

<b>GEN 2013</b>	de d.d. 30 september 2013 tussen de zogenaamde koploperbedrijven van Gebieden Energieneutraal (GEN), de Gemeente en het RVB gesloten Samenwerkingsovereenkomst ter vastlegging van de ambitie om het Plangebied te transformeren naar een energieneutrale locatie, aangehecht als <b><u>Bijlage 3</u></b> ;
<b>GREX 2014</b>	de [REDACTED] grondexploitatie van de Gebiedsontwikkeling d.d. @ januari 2014 [REDACTED] [REDACTED];
<b>HOV-verbinding</b>	de binnen het Plangebied door de Provincie te realiseren hoogwaardige openbaar vervoers verbinding (busverbinding) zoals beschreven in het Masterplan;
<b>Indicatieve planning</b>	de indicatieve planning van de Gebiedsontwikkeling, aangehecht als <b><u>Bijlage 8</u></b> ;
<b>Intentieovereenkomst</b>	de tussen Partijen gesloten Intentieovereenkomst samenwerking masterplan Nieuw Valkenburg d.d. 10 maart 2010, Partijen genoegzaam bekend;
<b>Intentieverklaring</b>	de tussen de Staat der Nederlanden, de provincie Zuid-Holland, de Gemeente, de gemeente Wassenaar en de regio Holland Rijnland gesloten intentieverklaring "Naar een duurzaam Valkenburg" d.d. 10 september 2008 ( <b><u>Bijlage 2</u></b> );
<b>Kavel</b>	de in het Plangebied uit te geven kavel of kavels bestemd voor de Opstalontwikkeling door derden, waarvan de (fysieke) staat bij uitgifte nader zal worden bepaald;
<b>Kwaliteitsatlas</b>	het document, aangehecht als <b><u>Bijlage 9</u></b> , dat globale (kwalitatieve) randvoorwaarden bevat voor de Gebiedsontwikkeling wat betreft (indeling van) landschap, water en groen en per Deelgebied zal worden uitgewerkt in beeldkwaliteitsplannen waarin de uitgangspunten en referenties worden vastgelegd terzake omvang, kwaliteit en architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen bevatten voor de Opstalontwikkeling en het Openbaar Gebied en die als toetsingskader zullen dienen bij de afgifte

10.2 lid g





























	van de benodigde omgevingsvergunningen;
<b>Kwaliteitsdocument Openbaar Gebied</b>	DALI, zijnde de standaardisering en digitale ontsluiting van de inrichtingseisen van de Gemeente, en/of eventuele aanvullingen daarop en/of daarvoor in de plaats tredende documenten en/of databases, waarin voor de Gemeente de minimale eisen voor de inrichting van het Openbaar Gebied zijn beschreven;
<b>Kwaliteitsteam</b>	het kwaliteitsteam dat de C.V. en het College van B&W van de Gemeente zal adviseren, in plaats van en niet zijnde een welstandsadvies als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Besluit Omgevingsrecht, over de integrale ruimtelijke kwaliteit van de Gebiedsontwikkeling teneinde de ambities als geformuleerd in het Masterplan te bewaken;
<b>Masterplan</b>	het Masterplan Locatie Valkenburg d.d. 20 september 2013 zoals vastgesteld door de raad van de Gemeente d.d. 11 juli 2013 (met amendement), waarin de ambities en uitgangspunten zijn vastgelegd voor de ontwikkeling van het Plangebied, aangehecht als <b>Bijlage 4a</b> ;
<b>Ontmantelingskosten</b>	kosten in verband met de ontmanteling van explosieven en sanering ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling, zoals onder meer voortvloeiende uit de als  <span style="color: red;">10.2 lid g</span>
<b>OPIP</b>	het door de Provincie Zuid-Holland vastgestelde Ontwerp Inpassingsplan voor de Rijnlandroute;
<b>Ontwikkelstrategie</b>	de Ontwikkelstrategie @ d.d. @ 2014, waarin de strategie voor de Gebiedsontwikkeling nader is omschreven zowel naar de eindsituatie als voor de transitiefase, aangehecht als <b>Bijlage 10</b> ;
<b>Openbaar Gebied</b>	het gebied binnen het Plangebied dat de bestemming openbaar gebied zal krijgen en eigendom is/wordt van de Gemeente;
<b>Opstalontwikkeling</b>	de binnen het Plangebied te realiseren opstallen



	bestaande uit maximaal 5.000 woningen, kantoor/bedrijfsgebouwen, sport- en recreatievoorzieningen, kleinschalige winkelveorzieningen, horeca en maatschappelijke voorzieningen;
<b>Partij</b>	een partij bij deze Samenwerkingsovereenkomst, zijnde de Gemeente Katwijk of de Staat der Nederlanden;
<b>Partijen</b>	de partijen bij deze Samenwerkingsovereenkomst, zijnde de Gemeente Katwijk en de Staat der Nederlanden en vanaf het moment van bekrachtiging als bedoeld in Artikel 4.8. tevens de C.V.;
<b>Plangebied</b>	het gebied bestaande uit het voormalig vliegveld Valkenburg en omgeving, welk gebied is aangeven op <b><u>Bijlage 1</u></b> ;
<b>Provincie</b>	Provincie Zuid-Holland;
<b>RvC</b>	de raad van commissarissen van de B.V.;
<b>RijnlandRoute</b>	de uit te voeren nieuwe wegverbinding tussen de A4 en de A44 tot de aansluiting op de N441 met bijbehorende (fiets- en voetgangers)overgangen als verbinding met het Plangebied, zoals beschreven in het OPIP;
<b>Samenwerkingsovereenkomst</b>	de onderhavige samenwerkingsovereenkomst;
<b>Supervisor</b>	de persoon in het Kwaliteitsteam die specifiek als taak heeft om de ambities geformuleerd in het Masterplan te bewaken;
<b>Uitvoeringsplanning</b>	de uitvoeringsplanning per nader te bepalen Deelgebied waarin meer concreet de planning van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma in het betreffende Deelgebied wordt gegeven;
<b>Verwervingsplan</b>	het plan waarin de (wijze en fasering van de) verwerving van de onroerende zaken binnen het Plangebied is omschreven;
<b>Woonrijp maken</b>	het inrichten van het Openbaar gebied, dan wel het

	gemeenschappelijk deel van de Kavels zoals door Partijen daartoe bestemd, omvattende onder meer de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, inclusief herbestrating van bestaande wegen, pleinen, trottoirs, en aanleg van speel- en parkeerplaatsen op maaiveld, fiets- en wandelroutes, de aanleg van openbaar groen, eventuele waterpartijen, straatverlichting, alsmede het doen aanleggen van de nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (voor zover dit niet bij het Bouwrijp maken is geschied), exclusief huisaansluitingen;
<b>Woonvisie Katwijk</b>	de woonvisie 2012-2017 Katwijk en/of eventuele aanvullingen daarop en opvolgende woonvisies.

- 1.2. Tot de Samenwerkingsovereenkomst behoren de navolgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen, die een onverbrekelijk deel uitmaken van de Samenwerkingsovereenkomst:

<b><u>Bijlage 1</u></b>	Kaart Plangebied en (eigendoms)posities RVB en Gemeente d.d. @	
<b><u>Bijlage 2</u></b>	Intentieverklaring	
<b><u>Bijlage 3</u></b>	GEN 2013	
<b><u>Bijlage 4a</u></b>	Masterplan locatie Valkenburg	
<b><u>Bijlage 4b</u></b>	Amendement gemeenteraad Katwijk	
	 10.2 lid g	
		10.2 lid g
	[vertrouwelijk]	
<b><u>Bijlage 6a</u></b>	Model Statuten Project Locatie Valkenburg B.V.	
<b><u>Bijlage 6b</u></b>	Lijst van besluiten ter goedkeuring AVA en RVC	
<b><u>Bijlage 7</u></b>	Model Overeenkomst Project Locatie Valkenburg C.V.	
<b><u>Bijlage 8</u></b>	Indicatieve planning	
<b><u>Bijlage 9</u></b>	Kwaliteitsatlas	
<b><u>Bijlage 10</u></b>	Ontwikkelstrategie	
		10.2 lid g
		
	 10.2 lid b	
		
		10.2 lid g
		
		10.2 lid g
		10.2 lid g
		
		10.2 lid g
		g

10.2 lid g

- 1.3. Voor zover sprake is van strijdigheid tussen het bepaalde in deze Samenwerkingsovereenkomst en de Bijlagen prevaleert het bepaalde in de Samenwerkingsovereenkomst.

## **Artikel 2. Doel Samenwerkingsovereenkomst en doel samenwerking**

- 2.1. De Samenwerkingsovereenkomst heeft als doel het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun onderlinge samenwerking bij de (verdere) Gebiedsontwikkeling en de oprichting van meerdere daartoe in te richten vennootschappen.
- 2.2. Het doel van de samenwerking is de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling middels een gezamenlijk op te richten entiteit (BV/CV structuur) met inachtneming van het bepaalde in de Samenwerkingsovereenkomst en conform de volgende Basisdocumenten:
- a. het Masterplan;
  - b. de Ontwikkelstrategie;
  - c. de Kwaliteitsatlas;
  - d. het Kwaliteitsdocument Openbaar Gebied;
  - e. de GEN 2013;
  - f. de Woonvisie Katwijk;
  - g. de GREX 2014;
  - h. de Indicatieve planning.
- 2.3. De Gebiedsontwikkeling bestaat in hoofdzaak uit de transformatie van het Plangebied in een duurzame en energieneutrale locatie voor wonen (maximaal 5.000 woningen in diverse woonmilieus), werken (een werkpark van circa 20 hectare met kantoor/bedrijfsgebouwen), sport- en recreatievoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige winkelvoorzieningen, horeca, infrastructurele voorzieningen, de RijnlandRoute en de HOV busverbinding alsook een groene buffer, een en ander zoals omschreven in het Masterplan. Daarbij zullen waardevolle elementen binnen het Plangebied worden behouden en zal tevens aandacht worden besteed aan de waardevolle elementen in de ondergrond (archeologie).
- 2.4. De samenwerking van Partijen is gericht op het integraal realiseren van het Masterplan alsmede het daarmee samenhangende integraal (tijdelijk) beheer van het Plangebied. Partijen zijn zich ervan bewust dat het Masterplan een referentiekader is voor de Gebiedsontwikkeling en dat het Masterplan nader



zal worden uitgewerkt in Deelplannen overeenkomstig het bepaalde in deze Samenwerkingsovereenkomst.

- 2.5. Partijen beogen een financieel haalbare Gebiedsontwikkeling, hetgeen inhoudt dat Partijen binnen de door hen geformuleerde (kwalitatieve) kaders streven naar een zo goed mogelijk financieel resultaat in de C.V., [REDACTED]

10.2 lid g

- 2.6. Partijen zullen teneinde hun doelstellingen te bereiken samenwerken door deelname aan de BV/CV structuur.

### **Artikel 3. Planning**

- 3.1. Partijen hebben de Indicatieve planning vastgesteld, op basis waarvan zij uitgaan van de start van de realisatie van de eerste woningen binnen het Plangebied in 2017 en een verwachte looptijd voor de Gebiedsontwikkeling van circa 20 jaar.
- 3.2. De Indicatieve planning is een "levend" document dat telkens door de C.V. zal worden aangepast en ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de AVA indien de markt(vraag) zulks verlangt. Uitdrukkelijk uitgangspunt voor de Gebiedsontwikkeling is de Adaptieve ontwikkeling.
- 3.3. De Indicatieve planning zal door de C.V. worden uitgewerkt in Uitvoeringsplanningen.

### **B. Oprichting BV/CV structuur**

### **Artikel 4. Oprichting/rechtsvorm**

- 4.1. Het RVB en de Gemeente verbinden zich jegens elkaar om zo spoedig mogelijk na de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst, doch niet eerder dan nadat de in Artikel 24. bedoelde bestuurlijke goedkeuringen zijn verkregen, over te gaan tot het oprichten van de B.V. overeenkomstig de statuten van de B.V. (**Bijlage 6**) en na de oprichting van de B.V. tot het aangaan van de C.V. overeenkomstig de C.V. overeenkomst (**Bijlage 7**).
- 4.2. Het RVB en de Gemeente zullen op de B.V. en de C.V. ieder toezicht uitoefenen als ware het een eigen dienst en de C.V. zal voornamelijk casu quo in hoofdzaak werkzaamheden verrichten voor het RVB en de Gemeente.

- 4.3. [REDACTED]

10.2 lid g



- 4.4. Het doel van de C.V. is het voor eigen rekening en risico uitvoeren van de Gebiedsontwikkeling. De C.V. zal daartoe het Masterplan verder uitwerken in Deelplannen, de onroerende zaken binnen het Plangebied die in eigendom zijn van het RVB en van de Gemeente (dan wel waartoe de Gemeente en het RVB anderszins (zakelijk) gerechtigd zijn) (economisch) verkrijgen, (eventueel) onroerende zaken verwerven van derden, gelden ter leen opnemen, al dan niet onder hypothecair verband, zekerheden voor schulden van de C.V. (doen) verstrekken, onroerende zaken binnen het Plangebied, indien daartoe wordt besloten, Bouwrijp maken en Woonrijp maken en de Kavels verkopen en (doen) leveren aan derden. Het hiervoor bepaalde met inachtneming van het bepaalde in deze Samenwerkingsovereenkomst.
- 4.5. De B.V. zal de enig beherend vennoot zijn van de C.V. [REDACTED] 10.2 lid g  
[REDACTED]. Naast de B.V. zullen het RVB en de Gemeente ieder als commanditaire vennoot participeren, [REDACTED]  
[REDACTED]
- 4.6. [REDACTED] 10.2 lid g  
[REDACTED]
- 4.7. De door de C.V. te behalen resultaten komen ten gunste casu quo ten laste van de vennoten [REDACTED] 10.2 lid b  
[REDACTED]
- 4.8. Het RVB en de Gemeente zullen, ieder voor zover zulks in hun macht ligt, bewerkstelligen dat de C.V. onmiddellijk na haar oprichting over zal gaan tot bekrachtiging van deze Samenwerkingsovereenkomst door deze mede te ondertekenen. Door die bekrachtiging wordt de C.V. aangemerkt en aangeduid als een Partij bij deze Samenwerkingsovereenkomst.

#### **Artikel 5. Bestuurs-/besluitvormingsstructuur**

- 5.1. De B.V. heeft de volgende organen: de AVA, de RvC en de Directie.
- 5.2. De besluitvorming binnen de vennootschapsorganen van de B.V. en de C.V. is gebaseerd op unanimititeit.
- 5.3. De vertegenwoordiging in de AVA bestaat uit 4 personen, 2 vertegenwoordigers namens het RVB en 2 namens de Gemeente.
- 5.4. De RvC bestaat uit 3 personen, waarvan een persoon wordt benoemd op voordracht van het RVB, een persoon op voordracht van de Gemeente en een persoon, de voorzitter, door voornoemde personen. Als lid van de RvC

kunnen enkel personen worden benoemd die niet in dienst zijn van en/of bestuurlijk werkzaam zijn bij het RVB of de Gemeente.

- 5.5. De Directie wordt benoemd door de AVA en bestaat uit tenminste 1 directeur. De RvC kan daartoe aan de AVA een niet bindende voordracht doen. De Directie is belast met het bestuur van de B.V. en vertegenwoordigt de B.V. binnen zijn mandaat. Het RVB en de Gemeente zullen voor de Directie een directiestatuut opstellen en vaststellen waarin het (financiële) mandaat van de Directie nader wordt omschreven en/of welke besluiten worden onderworpen aan voorafgaande goedkeuring door de AVA en/of de RvC. De in het directiestatuut op te nemen lijst van besluiten welke bij oprichting van de BV/CV structuur aan voorafgaande goedkeuring door de AVA en/of de RvC zijn onderworpen, is aangehecht als Bijlage 6b.
- 5.6. Het bestuur van de C.V. berust met uitsluiting van ieder ander bij de B.V.
- 5.7. De C.V. zal een ondernemingsplan opstellen voor de activiteiten van de C.V., waarin de organisatie van de samenwerking, de personele invulling, het financieel beheer en de wijze van rapporteren van de personen die bij de uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst zijn betrokken zullen worden vastgelegd. De C.V. zal het ondernemingsplan ter goedkeuring voorleggen aan de AVA. Uitgangspunt van Partijen is dat de (externe) communicatie namens de C.V. uitsluitend plaatsvindt door de B.V.
- 5.8. De C.V. zal een communicatieplan opstellen waarin de wijze van communiceren over de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling door Partijen zal worden vastgelegd en ter goedkeuring voorleggen aan de AVA.

#### **Artikel 6. Inbreng C.V.**

- 6.1. [REDACTED] 10.2 lid g
- 6.2. [REDACTED] 10.2 lid g
- 6.3. De B.V. brengt bij de oprichting van de C.V. naast kapitaal, kennis, arbeid en vlijt in.
- 6.4. De commanditaire vennoten brengen bij de oprichting van de C.V. naast kapitaal de onroerende zaken die zij ieder in eigendom hebben (dan wel waartoe zij anderszins (zakelijk) gerechtigd zijn) binnen het Plangebied (economisch) in, een en ander overeenkomstig het bepaalde in Artikel 15.2.

#### **C. Financiële afspraken**

## **Artikel 7. (Historische) kosten en reserveringen**

- 7.1. Partijen hebben de historische kosten vastgesteld die moeten worden toegerekend aan de Gebiedsontwikkeling [REDACTED]

10.2 lid b

[REDACTED]. De historische kosten die ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling door de Gemeente en het RVB zijn/worden gemaakt tussen [REDACTED] en de datum gelegen zes maanden na de oprichting van de C.V. zullen door Partijen worden vastgesteld zo spoedig mogelijk nadat zes maanden na de oprichting van de C.V. zijn verstreken.

- 7.2. Partijen zijn overeengekomen dat de in Artikel 7.1. bedoelde historische kosten ten laste komen van de C.V. vanaf de oprichting van de C.V. [REDACTED]

10.2 lid g

[REDACTED]. Partijen zullen geen zekerheden verlangen van de C.V. in verband met de in dit Artikel bedoelde geldleningen.

- 7.3. [REDACTED]

10.2 lid b

- 7.4. Partijen zijn voorts de in **Bijlage 12** begrote reserveringen overeengekomen, die ten laste komen van de C.V.

## **Artikel 8. Financieel perspectief/GREX 2014**

- 8.1. Voor zover niet expliciet anders benoemd, zijn alle in deze Samenwerkingsovereenkomst benoemde bedragen gebaseerd op prijspeil 1 januari 2013.



- 8.2. De C.V. zal de GREX 2014 omzetten in het Financieel perspectief, waaruit de geprognosticeerde baten en lasten van de Gebiedsontwikkeling zullen blijken en ter goedkeuring voorleggen aan de AVA.
- 8.3. De C.V. zal het Financieel perspectief telkens aanpassen als daar aanleiding toe is en in elk geval jaarlijks actualiseren aan de hand van behaalde resultaten en voorzienbare marktontwikkelingen en telkens ter goedkeuring voorleggen aan de AVA.

#### **Artikel 9. Financiering**

- 9.1. Liquiditeitstekorten van de C.V. worden zo veel als mogelijk extern gefinancierd dan wel door bijstorting door de vennoten in de verhouding [REDACTED] [REDACTED]
- 9.2. Partijen streven naar externe financiering door middel van het aantrekken van vreemd vermogen voor de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling casu quo de activiteiten van de C.V., waarbij de C.V. wat betreft de hoogte van het aan te trekken vreemd vermogen rekening zal houden met de cashflow zoals zal zijn opgenomen in het Financieel Perspectief. Partijen streven op deze wijze naar een onderling evenwichtige risicoverdeling en een bedrijfsmatige aanpak en resultaatsuitkeringen indien dat mogelijk is. De C.V. dient daartoe voorstellen in bij de AVA bij de presentatie van de jaarcijfers en het (geactualiseerde) Financieel perspectief.
- 9.3. Partijen zullen zich ervoor inspannen om (overheids)subsidies bedoeld voor gebiedsontwikkelingen als de onderhavige, te verkrijgen. Partijen zullen door hen verkregen (overheids)subsidies met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling ter beschikking stellen aan/inbrengen in de C.V.

10.2 lid g

#### **Artikel 10. Resultaatsuitkeringen**

- 10.1. Uitkeringen van het resultaat van de C.V. aan het RVB en de Gemeente zullen plaatsvinden indien de jaarlijkse bijstelling van het Financieel Perspectief leidt tot een geprognosticeerd positief resultaat en de liquiditeit daartoe ruimte [REDACTED]
- 10.2. Een negatief resultaat binnen de C.V. wordt volledig ten laste gebracht van de vennoten van de C.V. in de verhouding van ieders inbreng.

10.2 lid g

#### **D. Ontwikkelingsfase**

#### **Artikel 11. Ontwikkelstrategie**



- 11.1. Het Plangebied zal door de C.V. (gefaseerd) in Deelgebieden worden ontwikkeld, waarbij de Ontwikkelstrategie als uitgangspunt dient. De C.V. zal de (wijze van) marktbenadering telkens afstemmen op de meest actuele marktvraag.
- 11.2. Per door de C.V. vast te stellen Deelgebied zal de C.V. op basis van de Basisdocumenten Deelplannen opstellen en aan de AVA ter goedkeuring voorleggen.
- 11.3. Partijen streven een Adaptieve ontwikkeling na waarbij marktpartijen en toekomstige gebruikers en bewoners zo veel als mogelijk worden betrokken en telkens op initiatief van de C.V. wordt gezocht naar de meest optimale (samenwerkings)afspraken met marktpartijen en toekomstige gebruikers en bewoners en eigentijdse publiek private en/of publiek publieke samenwerkingsvormen.

#### **Artikel 12. Duurzaamheid**

- 12.1. Partijen streven naar een duurzame Gebiedsontwikkeling. Het Plangebied wordt zoveel mogelijk energieneutraal ontwikkeld. Partijen zijn als gezamenlijke ambitie overeengekomen om voor de Gebiedsontwikkeling minimaal het BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling keurmerk "excellent" te verkrijgen, dan wel de Gebiedsontwikkeling conform een met dit keurmerk vergelijkbare kwaliteit uit te voeren. De C.V. zal in dit verband de afspraken die zijn vastgelegd in de Intentieverklaring en de GEN 2013 respecteren en ervoor zorg dragen dat de Gemeente in staat wordt gesteld de door haar middels de Intentieverklaring aangegane inspanningsverplichtingen na te leven.
- 12.2. De prestaties ten behoeve van energiebesparing en het energiegebruik vormen een vast onderdeel van alle door de C.V. te organiseren aanbestedingen, de Samenwerkingsovereenkomst en overige overeenkomsten. De C.V. zal te allen tijde aandacht besteden aan zowel innovatieve technische oplossingen met de betrokkenheid van de bewoners van het Plangebied als aan de feitelijke business-case.

#### **Artikel 13. Archeologie**

- 13.1. Partijen zijn zich ervan bewust dat binnen het Plangebied sprake is van een hoge verwachtingswaarde wat betreft archeologische vondsten. De duurzaam in te passen archeologie en cultuurhistorie maken deel uit van de hoofdplanstructuur als nader omschreven in het Masterplan.
- 13.2. De C.V. zal per Deelgebied tenminste 2 alternatieven (doen) uitwerken voor het voldoen aan de eisen ten behoeve van archeologie, te weten het economisch meest voordelige alternatief en het archeologisch meest

voordelige alternatief. De C.V. zal in verband met het opstellen van een Deelplan de archeologische alternatieven, waaronder in elk geval – teneinde de bandbreedte aan te geven – de hiervoor genoemde 2 alternatieven, voorleggen aan de Gemeente ten behoeve van het verkrijgen van goedkeuring door de Gemeente van één van de door de C.V. voorgelegde alternatieven.

#### **Artikel 14. Woonvisie Katwijk**

- 14.1. Partijen zullen wat betreft het Bouwprogramma en de Uitvoeringsplanning rekening houden met de Woonvisie Katwijk.
- 14.2. De Gemeente zal bij het opstellen van binnen de Gemeente geldende (opvolgende) woonvisies de Indicatieve Planning en het Bouwprogramma betrekken en rekening houden met het beoogde programma van de Gebiedsontwikkeling.
- 14.3. Partijen streven uitdrukkelijk naar het voorkomen van wederzijdse concurrentie tussen de Gebiedsontwikkeling en de ontwikkeling en realisatie van andere woningbouwlocaties binnen de Gemeente. Onder concurrerend als hiervoor bedoeld, verstaan Partijen dat er wordt gekeken naar product/markt combinaties per Deelgebied, niet alleen wat betreft de factoren woonmilieu, woningtype en beoogde doelgroep, maar ook wat betreft factoren als verkoopprijs en het volume van de vraag vanuit de markt. Dezelfde woningtypes kunnen gelijktijdig worden ontwikkeld als de vraag dat toelaat of als sprake is van onderscheid naar één of meer van de hiervoor genoemde andere factoren.

#### **Artikel 15. Aankoop/verwerving onroerende zaken binnen het Plangebied**

- 15.1. Partijen stellen vast dat de op **Bijlage 1** aangegeven onroerende zaken benodigd zijn voor de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling, waarbij tevens is aangegeven welke onroerende zaken op de datum van ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst in eigendom zijn van het RVB en welke onroerende zaken in eigendom zijn van de Gemeente, alsook terzake welke onroerende zaken RVB en/of de Gemeente anderszins (zakelijk) gerechtigd is/zijn, alsook welke onroerende zaken in eigendom zijn van derden.
- 15.2. Het RVB en de Gemeente verplichten zich om terstond na oprichting van de C.V. de bij hen binnen het Plangebied in eigendom zijnde onroerende zaken alsook eventuele andere (zakelijke) rechten met betrekking tot onroerende zaken binnen het Plangebied (economisch) in te brengen in de C.V. conform de als **Bijlage 13** aangehechte model inbrengakte en de betreffende onroerende zaken ter beschikking te stellen aan de C.V. ten behoeve van zekerheidsstelling in verband met (externe) financiering van de C.V. Voorts



verplichten het RVB en de Gemeente zich om op eerste verzoek van de C.V. tot (gedeeltelijke) juridische levering over te gaan aan de C.V. dan wel door de C.V. aan te wijzen derden. Het RVB en de Gemeente verlenen bij inbreng een onherroepelijke volmacht aan de C.V. om tot vorenbedoelde juridische levering over te gaan.

- 15.3. Als uitgangspunt komen Partijen overeen dat de onroerende zaken die van derden moeten worden verworven, zullen worden aangekocht en (in eigendom worden) verworven door dan wel ten behoeve van en voor rekening en risico van de C.V., een en ander op basis van marktconforme prijzen te onderbouwen met taxatierapporten. Met het oog op vorenbedoelde verwerving door de C.V. zal de C.V. het Verwervingsplan opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de AVA. De C.V. zal in het Verwervingsplan ingaan op de (reden van de in het Verwervingsplan opgenomen) fasering van verwervingen van derden en de afweging tussen zelfrealisatie en verwerving.
- 15.4. De C.V. zal de voor de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling benodigde onroerende zaken die in eigendom zijn van derden ten eerste trachten op minnelijke wijze te verwerven. Op verzoek van de C.V. zal de Gemeente indien noodzakelijk casu quo gewenst de aan haar ter beschikking staande instrumenten op grond van Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht Gemeenten en dergelijke, aanwenden ten behoeve van de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling. De daarmee gepaard gaande kosten komen voor rekening van de C.V. De Gemeente heeft in dit verband uitdrukkelijk een inspanningsplicht en het bepaalde in dit Artikel laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente terzake.

#### **Artikel 16. Tijdelijk beheer en exploitatie**

- 16.1. Het RVB en de Gemeente zullen ten tijde van de economische inbreng van de onroerende zaken in de C.V. overeenkomstig het bepaalde in Artikel 15. de op dat moment bestaande rechten van en verplichtingen jegens derden wat betreft het (tijdelijk) beheer en de exploitatie van de ingebrachte onroerende zaken vastleggen. Vanaf het moment van vorenbedoelde economische inbreng zullen het (tijdelijk) beheer en de exploitatie van alle ingebrachte onroerende zaken plaats vinden voor rekening en risico van de C.V. Gedurende een periode van maximaal 2 jaar na economische inbreng kan de C.V. het (tijdelijk) beheer en de exploitatie van bij de inbreng bepaalde onroerende zaken die nog niet in ontwikkeling zijn genomen, opdragen aan de Partij die de betreffende onroerende zaken inbrengt, een en ander tegen een vergoeding gelijk aan het saldo van kosten en de baten van de (tijdelijke) beheeractiviteiten.
- 16.2. Besluitvorming ten aanzien van het beheer van de economisch ingebrachte onroerende zaken, waaronder begrepen eventuele verlenging van bestaande

verplichtingen jegens derden wat betreft het (tijdelijk) beheer en de exploitatie van de economisch ingebrachte onroerende zaken alsmede het maken van nieuwe afspraken ter zake het tijdelijk beheer en de exploitatie van de ingebrachte onroerende zaken, vindt plaats door de C.V. De tijdelijke beheer- en exploitatieactiviteiten mogen niet strijdig zijn met de doelstellingen van de Gebiedsontwikkeling en dienen zo veel mogelijk ten dienste te staan van de Gebiedsontwikkeling.

#### **Artikel 17. Publiekrechtelijke procedures**

- 17.1. De Gemeente zal op basis van het Masterplan en met inachtneming van de Ontwikkelstrategie een voorontwerp voor het voor het Plangebied beoogde bestemmingsplan (met uitwerkingsplichten dan wel wijzigingsbevoegdheden) (doen) opstellen, alsmede aanvullingen, wijzigingen en herzieningen daarop, en een (concept)exploitatieplan (laten) opmaken en de benodigde voorbereidende activiteiten/onderzoeken, zoals onder meer doch niet uitsluitend een milieueffectenrapportage, (laten) verrichten. De Gemeente zal daarbij geregeld overleg voeren met het RVB teneinde te komen tot een gezamenlijk gedragen voorontwerp bestemmingsplan alvorens het voorontwerp in procedure wordt gebracht met het oog op besluitvorming door de raad van de Gemeente. In het bestemmingsplan zal tevens eventueel tijdelijk gebruik van gronden en opstallen worden omschreven.
- 17.2. De Gemeente zal zoveel mogelijk, doch met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, bevorderen dat alle noodzakelijke procedures in het kader van het van kracht worden van het bestemmingsplan met voortvarendheid worden gevoerd c.q. behandeld.
- 17.3. De Gemeente zal met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk met voortvarendheid bevorderen dat alle benodigde aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege voor de Gebiedsontwikkeling tijdig worden behandeld
- 17.4. De Gemeente heeft in het kader van de te doorlopen publiekrechtelijke procedures een zelfstandige taak en is niet aansprakelijk ten opzichte van de C.V. en/of het RVB voor (de gevolgen van) handelingen en/of besluiten van de Gemeente in het kader van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, tenzij sprake is van aantoonbaar verwijtbaar handelen van de Gemeente terzake.
- 17.5. Indien de bestemming van het Plangebied niet zodanig kan worden gewijzigd dat het Masterplan, dan wel onderdelen daarvan, kan worden gerealiseerd, zullen de Gemeente en het RVB de gevolgen voor de Gebiedsontwikkeling en Opstalontwikkeling in het Plangebied onderzoeken en vaststellen welk



gedeelte van het Masterplan wel/alsnog kan worden gerealiseerd. De Gemeente en het RVB streven ernaar om zoveel mogelijk met inachtneming van het bepaalde in de Samenwerkingsovereenkomst het Masterplan te realiseren. Mocht er geen woningbouw plaatsvinden in De Woerd dan zullen Partijen in onderling overleg bezien of elders binnen de Rode Contour de in De Woerd voorziene woningen kunnen worden gerealiseerd, een en ander met inachtneming van het ambitieniveau als opgenomen in het Masterplan.

#### **Artikel 18. (Grond)exploitatiekosten**

- 18.1. De kosten die door de Gemeente worden gemaakt voor het (ontwerp) bestemmingsplan, het (concept)exploitatieplan en alle overige benodigde publiekrechtelijke procedures ten behoeve van de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling zoals ondermeer genoemd in Artikel 17., komen, indien en voor zover niet verhaalbaar op derden, ten laste van de C.V.
- 18.2. De als gevolg van de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling door de Gemeente onherroepelijk uit te keren planschade als bedoeld in artikel 49 Wro alsook de kosten die daarmee samenhangen, zoals het inschakelen van deskundigen en ambtelijke kosten komen, indien en voor zover niet verhaalbaar op derden, ten laste van de C.V.
- 18.3. Partijen zijn voorts de [REDACTED] pgenomen door de C.V. verschuldigde (exploitatie)bijdragen overeengekomen. De Gemeente heeft het voornemen om de in voornoemde Bijlage opgenomen afdracht R.O. inzetten voor maatschappelijke doeleinden binnen het Plangebied. [REDACTED]  
[REDACTED]
- 18.4. Indien een derde belang heeft bij de Gebiedsontwikkeling, zoals bij de aanleg van het Openbaar Gebied/openbare voorzieningen, zal de Gemeente trachten met deze derde een regeling te treffen terzake het kostenverhaal. De C.V. zal ten behoeve van de Gemeente de onderhandelingen voeren over de regelingen met derden als hiervoor bedoeld. Eventuele door de Gemeente in dit verband dan wel anderszins in relatie tot het Plangebied verhaalde kosten komen ten gunste van de C.V.

10.2 lid g

#### **Artikel 19. Kwaliteitsteam**

- 19.1. De C.V. zal zo spoedig mogelijk na haar oprichting het Kwaliteitsteam instellen ter bewaking van de ambities in het Masterplan overeenkomstig een nader door de C.V. voor het Kwaliteitsteam te beschrijven werkwijze. Het Kwaliteitsteam zal bestaan uit drie tot vijf personen, waaronder de Supervisor en de stadsbouwmeester van de Gemeente dan wel indien op enig moment sprake zou zijn van een welstandscommissie in de Gemeente de voorzitter

van deze welstandscommissie. De C.V. zal de samenstelling en de werkwijze van het Kwaliteitsteam ter goedkeuring voorleggen aan de AvA.

- 19.2. Het Kwaliteitsteam zal de C.V. adviseren bij het vervaardigen van de Deelplannen zowel wat betreft de Opstalontwikkeling als wat betreft de aanleg van het Openbaar Gebied. Voorts zal het Kwaliteitsteam het College van B&W van de Gemeente adviseren bij het verlenen van de voor de Opstalontwikkeling benodigde omgevingsvergunningen.

#### **E. Realisatiefase**

##### **Artikel 20. Bouwrijp maken**

- 20.1. De C.V. zal, indien daartoe door Partijen wordt besloten, de onroerende zaken binnen het Plangebied Bouwrijp maken op basis van de door de AVA goedgekeurde Deelplannen en de Ontwikkelstrategie. Partijen kunnen besluiten dat de Onroerende Zaken door de Gemeente of het RVB Bouwrijp worden gemaakt. De kosten van het Bouwrijp maken van de binnen het Plangebied gelegen onroerende zaken komen ten laste van de C.V.
- 20.2. De C.V. zal de voorbereiding en de uitvoering van het Bouwrijp maken aanbesteden, met inachtneming van de terzake geldende regels op het gebied van het (Europees) aanbestedingsrecht in het algemeen en het aanbestedingsbeleid en de inkoopvoorwaarden van de Gemeente in het bijzonder.
- 20.3. De C.V. zal het Bouwrijp maken (doen) plaatsvinden met inachtneming van de criteria en kaders als opgenomen in het Kwaliteitsdocument Openbaar Gebied en een op basis daarvan door de C.V. op te (doen) stellen en door de Gemeente vooraf schriftelijk goed te keuren Bestek.

##### **Artikel 21. Woonrijp maken, aanleg Openbaar Gebied**

- 21.1. De C.V. zal de gronden binnen het Plangebied Woonrijp maken op basis van de voortgang van het betreffende Deelplan (en voorzover mogelijk op basis van de Uitvoeringsplanning).
- 21.2. De C.V. zal de voorbereiding en de uitvoering van het Woonrijp maken aanbesteden met inachtneming van de terzake geldende regels op het gebied van het (Europees) aanbestedingsrecht in het algemeen en het aanbestedingsbeleid en de inkoopvoorwaarden van de Gemeente in het bijzonder.
- 21.3. De C.V. zal het Woonrijp maken (doen) plaatsvinden met inachtneming van de criteria en kaders als opgenomen in het Kwaliteitsdocument Openbaar

Gebied en een op basis daarvan door de C.V. op te (doen) stellen en door de Gemeente vooraf schriftelijk goed te keuren Bestek. In het betreffende Bestek dienen in elk geval een opleveringsprotocol en eventuele garanties te worden opgenomen.

- 21.4. Het Openbaar Gebied zal door de C.V. (gefaseerd) overeenkomstig het betreffende Bestek en opleveringsprotocol worden (op)geleverd en in beheer worden overgedragen aan de Gemeente voor [REDACTED] Het Openbaar Gebied komt vanaf de (op)leveringsdatum in beheer en onderhoud van de Gemeente.
- 21.5. Partijen zullen voorafgaand aan de aanleg van het Openbaar gebied een fiscale toets doen plaatsvinden.

10.2 lid b

## **Artikel 22. Uitgifte Kavels en Opstalontwikkeling**

- 22.1. De C.V. zal per Deelgebied de procedure voor verkoop en uitgifte van de Kavels binnen het betreffende Deelgebied, door de C.V. dan wel (rechtstreeks) door de Gemeente of het RVB, en de wijze van Opstalontwikkeling casu quo de samenwerking met marktpartijen nader uitwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in Artikel 11.
- 22.2. Partijen streven naar een zo veel mogelijk uniform uitgiftebeleid voor de (vergelijkbare) Kavels zowel wat betreft uitgifteprijsen als wat betreft de overige voorwaarden en zullen hierbij aansluiting zoeken bij het uitgiftebeleid van de Gemeente.
- 22.3. De uitgifteprijsen voor de Kavels zullen te allen tijde marktconform zijn, een en ander ofwel vast te stellen op basis van een openbare biedprocedure ofwel via een onafhankelijke taxatie vooraf.

## **F. Overige bepalingen**

### **Artikel 23. Fiscaliteit**

- 23.1. Partijen streven bij de uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst telkens naar de fiscaal meest optimale structuur casu quo een zo optimaal mogelijke belastingdruk.
- 23.2. Partijen zullen, voorafgaand aan het in gebruik geven van onroerende zaken ten behoeve van het (tijdelijk) beheer en exploitatie als bedoeld in Artikel 16., de fiscale gevolgen inventariseren en afstemmen.

### **Artikel 24. Benodigde bestuurlijke goedkeuringen/mededelingen**



- 24.1. Ten aanzien van de uitvoering van Artikel 4. van de Samenwerkingsovereenkomst, geldt als voorwaarde dat de Gemeente op grond van artikel 160 lid 2 Gemeentewet goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de Provincie verkrijgt van haar besluit tot (mede)oprichting van de B.V. en (indirecte) oprichting van de C.V.
- 24.2. Ten aanzien van de uitvoering van Artikel 4. van de Samenwerkingsovereenkomst, geldt als voorwaarde dat het RVB op grond van artikel 34 lid 1 Comptabiliteitswet tenminste 30 dagen voor oprichting van de B.V. en de C.V. mededeling dient te doen aan de Staten Generaal van haar voornemen tot (mede)oprichting van de B.V. en (indirecte) oprichting van de C.V.
- 24.3. [Afhankelijk van de volgorde van de benodigde goedkeuringstrajecten eventueel nog Artikel opnemen voor het geval deze trajecten tot eventuele aanpassingen leiden van de Samenwerkingsovereenkomst en/of de bijlagen]

#### **Artikel 25. Duur en tussentijdse beëindiging**

- 25.1. De Samenwerkingsovereenkomst is aangegaan voor de looptijd van de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling en eindigt door vaststelling daarvan door Partijen indien en zodra alle Kavels zijn uitgegeven en het Openbaar Gebied aan de Gemeente is opgeleverd en is voldaan aan alle verplichtingen voortvloeiende uit de Samenwerkingsovereenkomst en daaruit voortvloeiende overeenkomsten, of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen. Tussentijdse beëindiging van de Samenwerkingsovereenkomst is niet mogelijk, behoudens indien Partijen zulks gezamenlijk overeenkomen en in de gevallen genoemd in dit Artikel.
- 25.2. Indien een Partij, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door een andere Partij, ernstig tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Samenwerkingsovereenkomst, is iedere andere Partij bevoegd de Samenwerkingsovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief aan de betreffende Partij te ontbinden, een en ander onverminderd het recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen van de Partij die ernstig tekort schiet.
- 25.3. Deze Samenwerkingsovereenkomst eindigt voorts ten aanzien van de Gemeente dan wel het RVB in het geval de Gemeente dan wel het RVB defungeert als venoot van de C.V. en/of indien de Gemeente dan wel het RVB haar rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit de Samenwerkingsovereenkomst en/of haar participatie in de C.V. en/of de B.V. aan een derde heeft overgedragen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 26.



## **Artikel 26. Exitregeling/overdracht rechten en verplichtingen**

- 26.1. Overdracht door de Gemeente of het RVB van de rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit de Samenwerkingsovereenkomst en/of haar participatie in de C.V. en/of de B.V. aan een derde behoeft de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partij(en). Bedoelde goedkeuring kan door een Partij worden onthouden, doch niet zonder deugdelijke motivatie.
- 26.2. Partijen erkennen reeds nu voor alsdan dat een deugdelijke motivatie voor het onthouden van goedkeuring als in Artikel 26.1. bedoeld in elk geval inhoudt dat de derde naar het oordeel van de Partij die haar goedkeuring onthoudt geen met Partijen vergelijkbare doelstellingen heeft met betrekking tot de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling, meer in het bijzonder wat betreft een lange termijn betrokkenheid, integraliteit van het Plangebied en kwaliteit alsook gelegen kan zijn in de financiële draagkracht, de reputatie en/of de ervaring met gebiedsontwikkelingen van de derde.
- 26.3. Aan de goedkeuring kunnen voorwaarden worden verbonden door de Partij aan wie goedkeuring wordt gevraagd, welke voorwaarden niet kunnen leiden tot wijziging van de basisafspraken tussen Partijen als vastgelegd in deze Samenwerkingsovereenkomst.

## **Artikel 27. Mededelingen**

- 27.1. Mededelingen ingevolge deze Samenwerkingsovereenkomst geschieden schriftelijk aan de onderstaande adressen:

Gemeente Katwijk  
Koningin Julianalaan 3  
2224 EW Katwijk  
Rijksvastgoedbedrijf  
Korte Voorhout 7  
2511 CW 's-Gravenhage

- 27.2. Partijen zullen wijzigingen in bovenvermelde gegevens onverwijld schriftelijk aan elkaar doorgeven.

## **Artikel 28. Geschillenregeling en toepasselijk recht**

- 28.1. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de Samenwerkingsovereenkomst dan wel nadere overeenkomsten, zullen Partijen in eerste instantie gedurende een periode van minimaal 12 weken

trachten te beslechten binnen een tussen Partijen te organiseren bestuurlijk overleg dan wel, indien een Partij daarom verzoekt, met behulp van een mediator verbonden aan de Mediators Federatie, conform het Reglement van de Mediators Federatie Nederland (gevestigd te Rotterdam) zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.

- 28.2. De in Artikel 28.1. bedoelde mediator dient een natuurlijk persoon te zijn die in voldoende mate onafhankelijk is jegens Partijen en die beschikt over ervaring op beleidsniveau met betrekking tot stedelijke herstructurering en de exploitatie en ontwikkeling van (grootschalige) woningbouwlocaties. Indien Partijen binnen veertien dagen nadat een Partij conform het hiervoor bepaalde daarom heeft verzocht geen onderlinge overeenstemming hebben bereikt over de persoon van de te benoemen mediator, kan iedere Partij afzonderlijk de benoeming doen geschieden door de voorzitter van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Alvorens te beslissen kan de voorzitter van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Partijen horen.
- 28.3. Indien het in Artikel 28.1. bedoelde overleg niet leidt tot een minnelijke oplossing van het geschil zal het betreffende geschil worden beslecht door de bevoegde burgerlijke rechter.
- 28.4. Er is sprake van een geschil als bedoeld in dit Artikel indien een Partij zulks schriftelijk meedeelt aan de andere Partijen.
- 28.5. Op de Samenwerkingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **Artikel 29. Slotbepalingen**

- 29.1. Met het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst vervallen alle eerdere tussen Partijen gemaakte schriftelijke en mondelinge afspraken, waaronder de afspraken vastgelegd in de Intentieovereenkomst.
- 29.2. De overwegingen maken onderdeel uit van de Samenwerkingsovereenkomst.
- 29.3. Op de in deze Samenwerkingsovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 29.4. Wijzigingen of aanvullingen op de Samenwerkingsovereenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.
- 29.5. De uit de Samenwerkingsovereenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van de Samenwerkingsovereenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar.

- 29.6. Indien een bepaling van de Samenwerkingsovereenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen van de Samenwerkingsovereenkomst niet aan. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet- verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.
- 29.7. De in de Samenwerkingsovereenkomst opgenomen afspraken kunnen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente.
- 29.8. Deze Samenwerkingsovereenkomst is een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

*separate handtekeningpagina volgt*

*handtekeningpagina*

**Aldus overeengekomen en in [■]voud opgemaakt en ondertekend te [■] op [■]**

---

Gemeente Katwijk

Namens deze:

---

Staat/Rijksvastgoedbedrijf

Namens deze: