



Samenwerkings- overeenkomst

Datum

Overeenkomst met zaaknummer RWS-2018-33030 Zaaknummer: 31142740

Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst Voorbereidende fase
realisatie Informatie- en Beleefcentrum Tonnenloods
Terschelling

De ondergetekenden:

1. De Minister van Infrastructuur en Waterstaat, handelend als bestuursorgaan en als vertegenwoordiger van de Staat der Nederlanden, ten deze conform het "Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rijkswaterstaat 2013", rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Hoofdingenieur-Directeur Rijkswaterstaat, hierna genoemd "**Rijkswaterstaat (RWS)**",
en
2. De gemeente Terschelling, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw J. Hoekstra-Sikkema, daartoe gemachtigd bij collegebesluit d.d. 21 augustus 2018, hierna te noemen "**de gemeente**"
en
3. Staatsbosbeheer, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de divisiedirecteur Grond en Gebouwen ir. C. Lever MPA, hierna te noemen "**Staatsbosbeheer (SBB)**"

Hierna gezamenlijk te noemen: "partijen";

Overwegende dat

- Rijkswaterstaat op West-Terschelling een Tonnenloods in eigendom heeft, gevestigd aan de Willem Barentszkade 43, kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie A, nr. 2610;
- Deze Tonnenloods deels haar functie heeft verloren als kantoor, opslag en onderhoudswerkplaats;
- Op 20 oktober 2012 de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu en de gemeente Terschelling een Intentieverklaring hebben ondertekend om gezamenlijk te komen tot herbesteding van de Tonnenloods (kenmerk RWS/SDG/NW2012/1882/132252);
- Rijksvastgoedbedrijf (RVB) namens Rijkswaterstaat optreedt als verhuurder van de Tonnenloods aan een toekomstige huurder;
- Staatsbosbeheer sinds 2014 deel neemt aan de planvorming om te komen tot herbesteding van de Tonnenloods gelet op de mogelijkheden voor het bieden van informatie over de natuur van Terschelling aan de bezoekers en een logisch verzamel- en startpunt voor excursies en contact met de medewerkers van Staatsbosbeheer;

- Gemeente, Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer mogelijkheden zien voor het bieden van informatie aan de bezoekers over hun taken in het Waddengebied;
- Bureau Tinker op verzoek van partijen een plan inclusief investeringsbegroting voor de bestemming van de Tonnenloods heeft opgeleverd.

zijn het volgende overeengekomen:

Partijen ronden de conceptuele planvormingsfase af en starten gezamenlijk de voorbereidende fase voor de realisatie van het informatie- en beleefcentrum Tonnenloods. In deze fase zijn partijen verantwoordelijk voor het proces om te komen tot wijziging van een deel van de bestemming van de Tonnenloods en het laten treffen van de voorbereidingen voor de oprichting van een Stichting 'Exploitatie informatie- en beleefcentrum Tonnenloods'.

Zulks geschiedt onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1: Projectomschrijving

- a) De Tonnenloods op Terschelling bestaat uit vier bouwdelen (A, B, C en D) zoals zichtbaar op de tekening in bijlage 1 bij deze samenwerkingsovereenkomst;
- b) Het project betreft de bouwdelen B, C en D. Bouwdeel A maakt geen onderdeel uit van de eerder uitgesproken intentie en afgesproken samenwerking;
- c) Het project bestaat uit de volgende onderdelen:
 - a. Het herstellen van de brandveiligheid door Rijkswaterstaat tot op wettelijk vereist niveau en passende binnen de gemeentelijke eisen (artikel 2)
 - b. Het opstarten, doorlopen en afronden van de bestemmingsplanprocedure door de gemeente tot wijziging van de bestemming van bouwdelen B, C en D naar recreatieve en toeristische functie (artikel 3);
 - c. Het door partijen aanstellen van een kwartiermaker met als taak (artikel 4):
 - i. Het treffen van de voorbereidingen voor de oprichting van een Stichting 'Exploitatie informatie- en beleefcentrum Tonnenloods';
 - ii. Het maken van een expositieprogramma voor het beleefcentrum voor de komende vijf jaar vanaf de opening van het informatie- en beleefcentrum met daarin een overzicht van potentiële klanten welke diensten of producten afnemen;
 - iii. Het maken van een geconcretiseerd plan voor inrichting op basis van het programma met daarin de functionele eisen aan de binnenzijde voor de Tonnenloods.

Artikel 2: Brandveiligheid

- a) Rijkswaterstaat zal onderzoek laten doen naar de te nemen maatregelen om de brandveiligheid van de Tonnenloods op peil te brengen, voor zowel de huidige situatie als voor het door Tinker opgeleverde plan;
- b) Op basis van de uitkomsten van het onderzoek, zal Rijkswaterstaat de maatregelen uitvoeren welke nodig zijn om de brandveiligheid te herstellen tot het wettelijk vereist niveau en passende binnen de gemeentelijke verordening;
- c) De uitvoering van de maatregelen worden door Rijkswaterstaat voor 31

december 2018 afgerond.

Artikel 3: Bestemmingswijziging

- a) De gemeente start zo spoedig mogelijk doch uiterlijk 1 oktober 2018 de wijzigingsprocedure op om de bestemming van bouwdelen B, C en D te wijzigen naar een bedrijfsmatige, kantoor, recreatieve en toeristische functie. Bouwdeel A blijft haar bedrijfsbestemming behouden;
- b) Ter ondersteuning van de procedure alsook voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan en het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken zal de gemeente een extern bureau inhuren;
- c) Als onderdeel van de bestemmingswijziging zal de gemeente een uitwerking maken van de voorwaarden voor het begrip ondersteunende horeca zoals gepland in de Tonnenloods;
- d) In het kader van de bestemmingswijziging, zal de gemeente een onderzoek laten verrichten naar de noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte ten behoeve van de ontsluiting van de Tonnenloods, het parkeren en de stalling van fietsen alsmede de verkeer aanzuigende werking van de gewijzigde bestemming van de Tonnenloods. Randvoorwaarde is dat er een calamiteitenuitgang voor de RWS-auto nodig is voor bouwdeel A;
- e) Het extern ingehuurd bureau zal waar nodig deel uitmaken van de projectgroep Tonnenloods (artikel 5 lid c);
- f) Partijen streven er naar om het ontwerpbestemmingsplan binnen een jaar afgerond te hebben.

Artikel 4: Kwartiermaker

- a) Partijen hebben gezamenlijk een programma van eisen opgesteld voor een informatie- en beleefcentrum in bouwdelen B, C en D. Dit programma van eisen is verwoord in bijlage 2;
- b) Partijen spreken af dat zij er voor kiezen om te onderzoeken of het mogelijk is dat er een stichting komt welke het informatie- en beleefcentrum exploiteert binnen het programma van eisen;
- c) Rijkswaterstaat (RWS) en de gemeente spreken af om niet deel te nemen in een stichting;
- d) Partijen spreken af om een externe kwartiermaker aan te stellen met expertise van stichtingen in de culturele sector om dit programma van eisen verder te concretiseren;
- e) De kwartiermaker dient op te leveren:
 - a. Een overzicht van geconsulteerde partijen voor deelname aan de Stichting 'Exploitatie informatie- en beleefcentrum Tonnenloods';
 - b. Een voorstel voor het bestuur en bijhorende benoemingscriteria van de Stichting 'Exploitatie informatie- en beleefcentrum Tonnenloods';
 - c. Een concept notariële oprichtingsakte van de Stichting 'Exploitatie informatie- en beleefcentrum Tonnenloods';
 - d. Een expositieprogramma voor het beleefcentrum voor de komende vijf jaar vanaf de opening van het informatie- en beleefcentrum met daarin een overzicht van potentiële klanten welke diensten of producten afnemen;
 - e. Een door een architect geconcretiseerd plan voor inrichting op basis van het programma met daarin de functionele eisen aan de binnenzijde voor de Tonnenloods. Hiervoor hebben partijen maximaal € 30.000 beschikbaar;
 - f. Een concept subsidievoorstel voor het informatie- en

- g. Een exploitatie met bijhorend exploitatierisico en voorstel voor dekking van het exploitatierisico;
- f) Rijkswaterstaat (RWS) en de kwartiermaker zullen met het Rijksvastgoedbedrijf in gesprek gaan over de procedure voor de op te richten stichting;
- g) De kwartiermaker dient de genoemde resultaten in lid d op te leveren uiterlijk 1 jaar naar opdrachtverlening;
- h) De kwartiermaker wordt aangestuurd door de projectleider Herontwikkeling Tonnenloods (artikel 5 lid b) en aan deze legt de kwartiermaker ook verantwoording af en levert hij zijn producten op.

Artikel 5: Governance

De governance voor het project bestaat uit:

- a) Een stuurgroep van partijen waarin de voortgang van de acties wordt bewaakt en besluiten worden genomen op voordracht van de projectgroep om de gemaakte afspraken uit deze overeenkomst na te komen;
- b) Een projectleider Herontwikkeling Tonnenloods van Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor het realiseren van de acties horende bij de uitvoering van deze overeenkomst alsook aansturing van de projectgroep en de kwartiermaker. De projectleider legt verantwoording af aan de stuurgroep;
- c) Een projectgroep van partijen, kwartiermaker en Rijkswaterstaat Noord-Nederland voor nemen van de benodigde acties tot uitvoering van deze overeenkomst;
- d) Het Rijksvastgoedbedrijf zal door Rijkswaterstaat (RWS) worden uitgenodigd om deel uit te maken van de projectgroep;
- e) Partijen ramen de plankosten van deze fase op maximaal € 180.000 exclusief BTW. Partijen spreken af dat de plankosten evenredig tussen de drie partijen worden gedeeld waarbij de gemeente de administratie hiervan voert;
- f) De gemeente Terschelling kan de gemaakte kosten, volgens de afgesproken verdeling, in rekening brengen bij Rijkswaterstaat door het zenden van een factuur, onder vermelding van bestelnummer 4500278000, aan:
Rijkswaterstaat Noord Nederland
Postbus 8185
3503 RD Utrecht

Artikel 6. Wijziging van omstandigheden

- a) Indien zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst omstandigheden voordoen, op grond waarvan de partijen of één van hen van mening zijn c.q. is, dat de situatie niet meer in overeenstemming is met die ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst, dan zullen partijen opnieuw met elkaar in overleg treden om een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te vinden.
- b) Tevens treden partijen met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet mag worden verwacht.
- c) Toevoegingen aan en/of wijzigingen van deze overeenkomst zijn uitsluitend mogelijk en rechtsgeldig na schriftelijke bevestiging door alle partijen.

Artikel 7. Looptijd en beëindiging van de overeenkomst

- a) De overeenkomst komt tussen partijen tot stand met ingang van de datum van haar ondertekening. Zij geeft een formele basis aan de bestaande samenwerking tussen partijen;

- b) Deze overeenkomst eindigt indien en zodra de in artikel 3 bedoelde bestemmingswijziging is afgerond en de in artikel 4 bedoelde resultaten zijn opgeleverd. Op basis van deze resultaten nemen partijen op dat moment op basis van de financiële haalbaarheid en een toets aan het programma van eisen een go / no-go beslissing over realisatie van het informatie- en beleefcentrum;
- c) Deze overeenkomst eindigt tevens indien de bestemmingswijziging geen doorgang vindt;
- d) Behoudens in het geval bedoeld in artikel 7 lid e kan deze overeenkomst niet tussentijds door één van de partijen éézijdig worden beëindigd;
- e) Indien een partij een verplichting uit de overeenkomst niet nakomt en óók binnen een periode van dertig (30) dagen, na ingebrekestelling door de andere partij niet alsnog nakomt, heeft de andere partij het recht de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekende brief jegens die partij te beëindigen.
- f) Na beëindiging van de overeenkomst als bedoeld in artikel 7 lid c of e, staat het Rijkswaterstaat vrij zelfstandig over te gaan tot herbezinning van de toekomst van de bouwdelen B, C en D van de Tonnenloods. De HID Rijkswaterstaat Noord-Nederland informeert op dat moment de Minister van Infrastructuur en Waterstaat dat de intenties uit de Intentieverklaring tussen de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu en de gemeente Terschelling met kenmerk RWS/SDG/NW2012/1882/132252 geen verdere gestalte krijgen;
- g) Rechtsgevolgen die voortvloeien uit deze overeenkomst en die naar aard geacht worden door te werken of eventueel ontstaan na beëindiging van de overeenkomst, worden afgehandeld conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 8. Overdracht rechten en verplichtingen

Het is partijen niet toegestaan om het geheel of een deel van de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst aan een derde, hetzij natuurlijk persoon of rechtspersoon, over te dragen zonder de voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de andere partij.

Artikel 9. Andere overeenkomsten

Deze overeenkomst wordt niet door eerdere en/of andere afspraken en/of overeenkomsten beheerst, tenzij door partijen na ondertekening van deze overeenkomst schriftelijk anders wordt overeengekomen;

Artikel 10. Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst en de uitvoering daarvan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Artikel 11. Geschillenregeling

- a) Partijen komen ten aanzien van alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst, overeen dat deze eerst ter minnelijke oplossing worden voorgelegd aan de Hoofdingenieur-Directeur Rijkswaterstaat Noord-Nederland, de wethouder van de gemeente Terschelling en de directeur Grond en Gebouwen van Staatsbosbeheer.
- b) Er is sprake van een geschil indien partijen dit gezamenlijk vaststellen dan wel indien één van de partijen dit stelt en daarvan de andere partij schriftelijk op de hoogte heeft gesteld.
- c) Indien partijen niet langs minnelijke weg tot een oplossing voor het gerezen geschil kunnen komen, nemen de Directeur Generaal Rijkswaterstaat, het col-

lege van burgemeester en wethouders van Terschelling (op grond van art. 160 lid 1 sub f. Gemeentewet) en de algemeen directeur van Staatsbosbeheer een besluit over de wijze waarop het geschil verder tussen partijen zal worden afgehandeld of beslecht.

- d) Bovenstaande laat onverlet dat in geval de minnelijke fase niet tot een oplossing leidt, de weg naar de bevoegde rechter te allen tijde open blijft.
- e) De rechtbank te 's-Gravenhage wordt aangemerkt als bevoegde rechtbank.

Artikel 12. Onvoorziene gevallen

In alle gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet, treden partijen met elkaar in overleg om een billijke en aanvaardbare oplossing te vinden voor het gerezen vraagstuk. In dergelijke gevallen wordt door alle partijen een gezamenlijk besluit op schrift gesteld, dat voor alle partijen bindend is.

Artikel 13. Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt in werking met ingang van de datum waarop zij door alle partijen is ondertekend.

Artikel 14. Citeertitel

Deze overeenkomst wordt aangehaald als: "Samenwerkingsovereenkomst Voorbereidende fase realisatie Informatie- en Beleefcentrum Tonnenloods Terschelling".

ONDERTEKENING

Aldus opgemaakt en in drievoud ondertekend te _____

d.d. 27-10- 2018

Rijkswaterstaat:



Mevrouw mr. drs. E. Slump

Gemeente Terschelling:

17-10-2018


Mevrouw J. Hoekstra - Sikkema

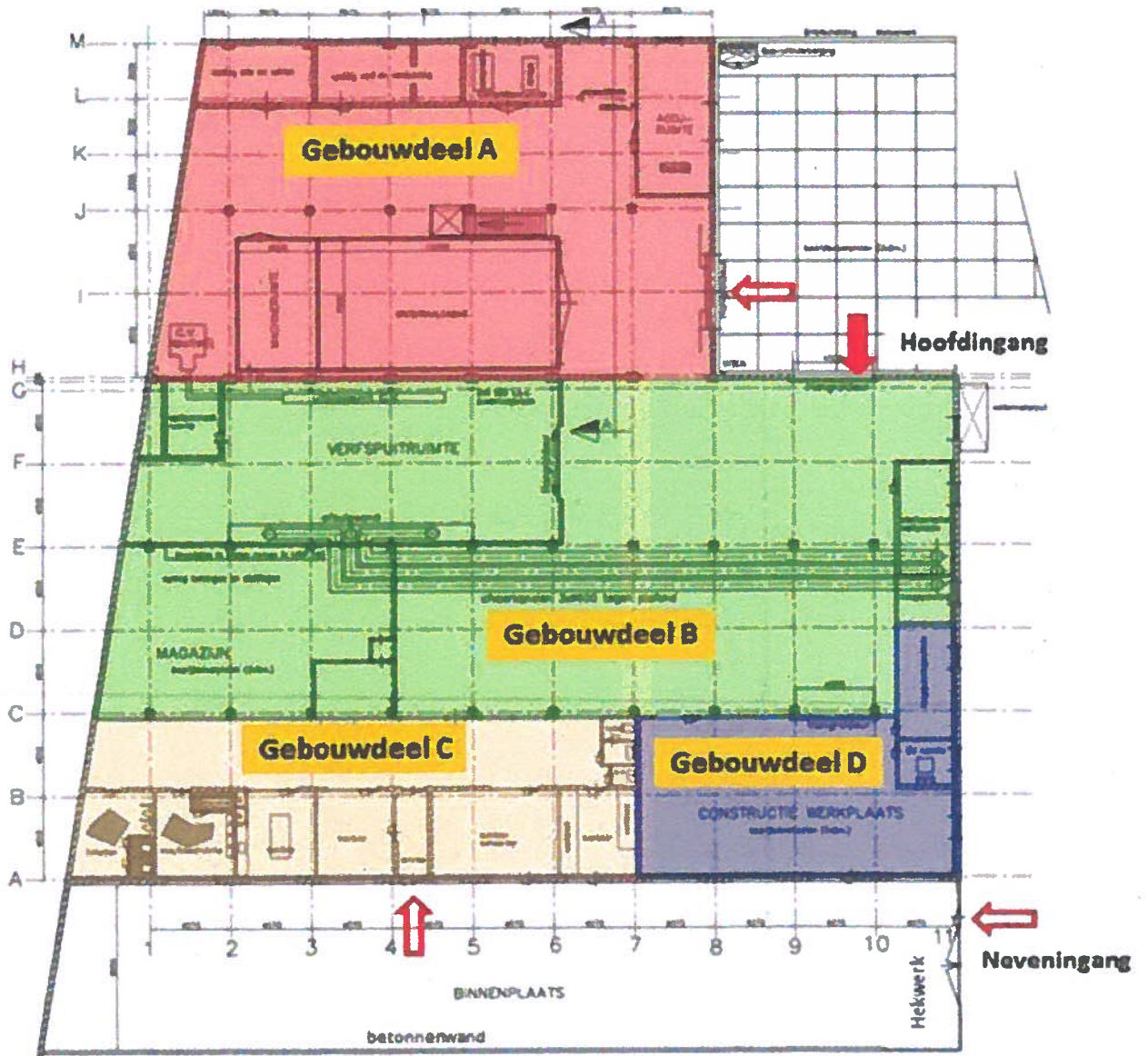
Staatsbosbeheer



De heer ir. C. Lever MPA

1-11-2018

Bijlage 1: Tekening bouwdelen Tonnenloods Terschelling



Bijlage 2: Programma van eisen informatie- en beleefcentrum Tonnenloods

Tonnen markeren een begaanbare en veilige vaarweg van vertrekplaats naar bestemming. Ze sturen tochten en reizen van schippers, bemanning, passagiers en goederen naar een gewenste en misschien wel gedroomde plek. Niet altijd is dat een vaste vanzelfsprekende route. De dynamiek van getijden en platen vereisen oplettendheid en aanpassing. Altijd. Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer, de Gemeente Terschelling en vrijwel iedere andere betrokkene op of buiten het eiland dromen van een mooie nieuwe toekomst voor de Tonnenloods. Dromen die vanzelf opkomen bij de aanblik, de waterstaatkundige historie en de ligging van de loods, midden in een werelderfgoed met een overweldigende unieke natuur- en landschappelijke omgeving en in een aansprekende eilander cultuur.

Visie op de herontwikkeling

- Behoudt en benut het iconische gebouw
- Boeit jaarlijks zo'n 100.000 bezoekers en bewoners
- Leert over, maakt nieuwsgierig naar en verbindt elkaar:
 - o met de geschiedenis en toekomst van de waterstaat
 - o met de natuur en landschappen
 - o met de cultuur, verhalen, gebeurtenissen, het werk en de bevolking
- Van en op een écht eiland
- In een únik Wadden Werelderfgoed
- En krijgt daarvoor een hoge waardering.

Algemene eisen:

- De stichting wordt gevraagd een plan op te stellen voor een belevings- en informatiecentrum passende bij de ideeën ontwikkeld door bureau Tinker;
- De stichting dient aan te geven in welke mate het belevings- en informatiecentrum energieneutraal en duurzaam is;
- De stichting dient een kostendekkende exploitatie te hebben;
- Het op te stellen plan voor een belevings- en informatiecentrum dient te passen binnen bovenstaande visie van gemeente Terschelling, Staatsbosbeheer en Rijkswaterstaat;
- Het plan dient uit te gaan van drie ruimtes: een voor informatiecentrum, een voor grootschalige evenementen & beleving en een zaal voor kleinschalige evenementen/activiteiten;
- De stichting dient een marktconforme huurprijs te betalen aan het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf zal optreden als verhuurder (namens Rijkswaterstaat);
- Het door de stichting te maken plan voor een belevings- en informatiecentrum dient te passen binnen het (toekomstig) bestemmingsplan van de Tonnenloods en het bestaande beleid van de gemeente ten aanzien van toerisme, recreatie en horeca.

Eisen informatiecentrum:

Je komt de loods binnen en je staat in een imponerende ruimte waar het licht, de kleuren, geuren, geluiden, hout, boeien, touw en staal je vangen in de sfeer van het industrieel iconisch verleden van het gebouw dat in alles waterstaat, natuur en eilandcultuur ademt.

- Het informatiecentrum dient ruimte te bieden voor de publieksfunctie van de VVV;

- Het informatiecentrum moet alle dagen van de week geopend zijn. Sluitings-tijd is 18.00 uur;
- Het informatiecentrum dient ruimte te bieden voor een winkel voor Staatsbos-beheer;
- Het informatiecentrum dient een comfortabel startpunt te zijn voor excursies voor natuurbeleving door Staatsbosbeheer en VVV;
- Het informatiecentrum dient een teaser te zijn voor het belevingscentrum en activiteiten op het eiland;
- Het informatiecentrum moet gratis toegankelijk zijn;
- Het informatiecentrum mag een beperkte horecafunctie hebben passende binnen het horecabeleid van de gemeente Terschelling;

Eisen evenementen en grootschalig belevingsdeel:

Het beleefcentrum in de Tonnenloods brengt je in beweging, net als het dynamische Terschelling en de omringende Waddenzee. Je wordt ondergedompeld en als het ware overspoeld met het gevoel van het Waddengebied en het eiland. Dat begint al buiten, en het leidt je weer (terug) naar buiten, het eiland op en over.

- Voor het belevingsdeel mag een entreprijs gevraagd worden. Voor eilandbe-woners dient het gratis toegankelijk te zijn;
- Het grootschalig belevingsdeel moet geschikt zijn voor maximaal 24 grote evenementen of activiteiten per jaar met een maximum van 650 staande be-zoekers of 350 zittende bezoekers;
- Evenementen of activiteiten georganiseerd door mensen wonend op het eiland dienen een lager tarief te betalen;
- Het belevingsdeel moet interactief, eigentijds en vraaggericht zijn en zich rich-ten op natuureducatie en bereikbaarheid;
- Het belevingsdeel moet gedurende schoolvakanties en de maanden mei tot en met september 7 dagen per week geopend zijn. Daarbuiten minimaal 4 dagen per week.

Eisen kleine zaal voor evenementen / activiteiten

- Deze ruimte moet geschikt zijn voor maximaal 40 kleinere evenementen of activiteiten met een maximum van 200 personen (zittend en staand);
- Evenementen of activiteiten in deze zaal mogen niet belemmerend werken voor de openingstijden of beleving van het belevingsdeel.