

OVEREENKOMST OVER GRONDEXPLOITATIE

Overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro) over het in exploitatie brengen van grond aan de Folgeren 5.1.2.e te Drachten

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Smallingerland, gevestigd aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM in Drachten (postbus 10.000, 9200 HA), op grond van de Mandaatregeling gemeente Smallingerland 2019 hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, team Omgeving, handelend ter uitvoering van het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders van 12 januari 2021, hierna te noemen: **de Gemeente**;

en

2. De heer 5.1.2.e Folgeren 5.1.2.e 5.1.2.e Drachten, geboren op 5.1.1.e te Drachten, Smallingerland, gehuwd met mevrouw 5.1.2.e geboren op 5.1.1.e te Oudega, Smallingerland

hierna te noemen: **de Exploitant**;

de Gemeente en de Exploitant, hierna samen te noemen: **Partijen**;

nemen in aanmerking:

- A. Exploitant is eigenaar van het perceel met opstallen aan de Folgeren 5.1.2.e te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, 5.1.1.c 5.1.1.c met een grootte van 1.502 m², zoals aangegeven op de door Partijen gearafeerde situatietekening die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst en verder genoemd 'het Exploitatiegebied';
- B. In het Exploitatiegebied was het voormalig bedrijf van Exploitant aanwezig, welk bedrijf is gestaakt. De Exploitant heeft het voornemen om in het Exploitatiegebied in plaats van het bedrijf een vrijstaande woning op te richten, verder te noemen 'het Bouwplan';
- C. Voor de realisatie van het Bouwplan is planologische medewerking vereist, omdat op grond van het geldende bestemmingsplan 'Vrijburgh' de bestemming 'Detailhandel - 1' van toepassing is en deze niet voorziet in de realisatie van het Bouwplan;
- D. De eigenaar voornemens is het perceel te vervreemden nadat de bestemming van het perceel is gewijzigd;
- E. De Gemeente heeft het nieuwe bestemmingsplan 'Vrijburgh Fase 3' in voorbereiding en is bereid de benodigde bestemmingswijziging van het Exploitatiegebied daarin op te nemen;

5.1.2.e

- F. Het bestemmingsplan Vrijburgh Fase 3 voorziet in een langzaam verkeerroute, die uit moet komen op de Folgeren. Exploitant heeft een eigen weg in eigendom, die de Gemeente in eigendom wenst te verwerven om de langzaam verkeerroute op aan te laten sluiten;
- G. Exploitant is bereid om de eigen weg zoals voormeld onder E in eigendom aan de Gemeente over te dragen;
- H. De Gemeente wenst een glooiende oever aan de noordzijde van het Exploitatiegebied te realiseren. Hiervoor is een grondruiling tussen Partijen nodig, waarvoor de benodigde gronden thans (deels) in eigendom zijn bij Stichting Accolade. Partijen maken in de voorliggende overeenkomst afspraken over het proces om deze grondruiling mogelijk te maken;
- I. De planologische medewerking moet maatschappelijk en economisch uitvoerbaar zijn;
- J. De Gemeente is ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro verplicht de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de Exploitant en moet daartoe op basis van artikel 6.12 lid 1 Wro in beginsel een exploitatieplan vaststellen;
- K. De vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anders verzekerd is, fasering niet noodzakelijk is en het stellen van nadere eisen, regels of een uitwerking daarvan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b en c Wro niet noodzakelijk is;
- L. Partijen hebben overeenstemming bereikt over het verhaal van kosten van het in exploitatie brengen van de gronden;
- M. Partijen wensen dit schriftelijk vast te leggen in deze overeenkomst;
- N. Daarmee is de planologische maatregel aldus economisch uitvoerbaar en hoeft er bovendien geen exploitatieplan te worden vastgesteld;

verklaaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: het voor het Bouwplan vast te stellen nieuwe bestemmingsplan Vrijburgh Fase 3.

Bouwplan: het door en voor rekening en risico van de Exploitant in het Exploitatiegebied te realiseren bouwplan als bedoeld in artikel 3 van de Overeenkomst, en zoals aangegeven op bijlage 2.

Bouwrijp maken: het volgens de civieltechnische bestekken en tekeningen (al dan niet gefaseerd) 5.1.2.e 5.1.2.e d voor de realisatie van het Bouwplan,

inclusief aansluiting van het Bouwplan (tot de grens van het Exploitatiegebied) op voorzieningen buiten het Exploitatiegebied, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;
- b. het saneren van de bodem en grondwater;
- c. het dempen van oppervlaktewateren;
- d. het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- e. het aanleggen van (tijdelijke) bouwstraten;
- f. het aanleggen van nutsvoorzieningen (o.a. gas, elektriciteit, water, kabel en internet) met bijbehorende werken en bouwwerken;
- g. het aanleggen van riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- h. het aanleggen van uit oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Eigen weg: de (thans) eigen weg van Exploitant, over te dragen aan de Gemeente, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie ^{5.1.2.a}, nummer ^{5.1.2.e} met een grootte van ^{5.1.2.e} m² en zoals aangeduid op de aan deze Overeenkomst gehechte kaart (**bijlage 2**),

Exploitatiebijdrage: de bijdrage van de Exploitant in de kosten van de Gemeente als bedoeld in artikel 6 van de Overeenkomst.

Exploitatiegebied: het door Exploitant in exploitatie te brengen gebied, zoals aangegeven op bijlage 1.

Overeenkomst: deze overeenkomst over grondexploitatie, zijnde een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Planologische Maatregel: de procedure tot vaststelling van het voor het Bouwplan benodigde nieuwe Bestemmingsplan.

Planschade: de schade die het gevolg is van de Planologische Maatregel voor het Bouwplan als bedoeld in artikel 7 van de Overeenkomst.

Artikel 2 Doel

1. Partijen zijn bereid tot het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst. De Gemeente spant zich in om de realisatie van het Bouwplan door de Exploitant planologisch mogelijk te maken. De Exploitant is bereid tot het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, voor zover nodig voor het Bouwplan, het realiseren van het Bouwplan en het bijdragen in de kosten van de Gemeente, een en ander volgens het bepaalde in de Overeenkomst.
2. In de Overeenkomst leggen Partijen afspraken vast over de rol-, taak- en risicoverdeling bij het in exploitatie brengen van de gronden in het Exploitatiegebied. De afspraken hebben onder andere betrekking op:
 - planontwikkeling, bouwrijp maken en de realisatie van het Bouwplan;
 - planologische medewerking;
 - de vergoeding van gemeentelijke kosten;
 - planschade;
 - de overdracht van de toegangsweg
 - procesafspraken over de grondruiling met Stichting Accolade

Artikel 3 Bouwplan en verplichtingen van Exploitant

1. De Exploitant verplicht zich volledig onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico het Bouwplan te (doen) realiseren, om de door Partijen beoogde bestemming van het Exploitatiegebied te realiseren.
2. Het Bouwplan omvat het oprichten van een vrijstaande woning en de bijbehorende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
3. Exploitant zal voor eigen rekening en risico de ontwerpen voor de volgens het Bouwplan te realiseren bebouwing (laten) maken. De ontwerpen en het Bouwplan moeten voldoen aan de dan geldende wet- en regelgeving, waaronder de gemeentelijke (welstands)eisen en de eisen van het Wetterskip.
4. De Exploitant levert voor eigen rekening en risico de (onderzoeks)rapporten aan die nodig zijn voor de beoordeling van de Planologische Maatregel. De Gemeente stelt de Planologische Maatregel op en brengt deze in procedure.

Artikel 4 Bouwrijp maken

1. De Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente tot het volledig onder zijn verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico:
 - a. Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, één en ander voor zover nodig voor het Bouwplan;
 - b. aanleveren van alle benodigde gegevens en (vervolg)onderzoeken die nodig zijn voor het in procedure brengen van de Planologische Maatregel;
 - c. Voor zover watercompenserende maatregelen nodig zijn, moet de Exploitant goedkeuring van het Wetterskip verkrijgen via de zogenaamde Watertoets. De toets van het Wetterskip ziet in elk geval op compenserende maatregelen als het verhard oppervlakte in het Exploitatiegebied wordt vergroot met meer dan 200 m² binnen de bebouwde kom. Het beheer en onderhoud van watergangen is de verplichting van de Exploitant als grondeigenaar. De Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente om het regenwater en eventuele afvoer van drainage af te voeren via de omliggende sloten.
2. Alle kosten die de nutsbedrijven en de Gemeente verbinden aan te maken huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen, zijn voor rekening van de Exploitant. De rechten voor de aansluiting op het gemeenteriool worden geheven van de Exploitant volgens de Verordening op de heffing en invordering van een recht voor aansluiting op het gemeenteriool 2013. De Exploitant geeft de Gemeente inzicht in de beoogde ontsluiting(en) van het perceel op de openbare weg, en wel voorafgaand aan de Planologische Maatregel, en in ieder geval voorafgaand aan of gelijktijdig met het indienen van de Planologische Maatregel.
3. Als de Gemeente verkeersmaatregelen c.q. – besluiten moet nemen, dan zal de Exploitant de uitvoering van het de werkzaamheden hierop af stemmen. Vertraging in het werk als gevolg van een publiekrechtelijke procedure naar aanleiding van een verkeersbesluit zal niet als tekortkoming van de Gemeente worden aangemerkt en zal niet leiden tot enige aansprakelijkheid van de Gemeente jegens de Exploitant.
4. De Gemeente zal gronden in gemeentelijke eigendom die de Exploitant redelijkerwijs nodig heeft voor het (laten) aanleggen van de nutsvoorzieningen om niet in gebruik geven aan de Exploitant, zo nodig onder nadere te stellen voorwaarden. De Exploitant zal vooraf schriftelijk een verzoek indienen. De Exploitant zal gronden die in gebruik zijn gegeven in oude staat hersteld teruggeven.
5. De kosten voor afvoer en/of storten van eventueel uit het Exploitatiegebied vrijkomende grond of als gevolg van werkzaamheden, zijn voor rekening van de Exploitant. Deze kosten zijn niet in de Exploitatiebijdrage opgenomen.

Artikel 5 Planologische medewerking

1. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van de door de Gemeente vervaardigde Planologische Maatregel, die (onder meer) voorziet in de realisatie van het Bouwplan. Exploitant erkent en aanvaardt dat de Planologische Maatregel betrekking heeft op een groter gebied dan het Exploitatiegebied en aanvaardt de door de Gemeente in dat verband te doorlopen planning.
2. De Gemeente brengt de Planologische Maatregel niet eerder in procedure dan nadat deze op ambtelijk niveau is goedgekeurd. De Gemeente heeft daarnaast een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de Planologische Maatregel, inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daarvoor bedoelde procedure doorloopt.
3. De Gemeente behoudt – zoals door de Exploitant wordt erkend – bij de nakoming van wat in de Overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim of onrechtmatig handelen, als het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst en de voortgang van de uitvoering daarvan.
4. Als het benodigde publiekrechtelijke kader niet tot stand komt, bijvoorbeeld als gevolg van strijd met wet- of regelgeving, besluiten van hogere overheden dan wel andere bestuursorganen dan de Gemeente, uitspraken van de (bestuurs)rechter dan wel naar aanleiding van door derden ingediend beroep, treden Partijen in overleg om te bepalen of het opportuun is om zodanige aanpassingen dan wel wijzigingen van (een deel van) de Planologische Maatregel c.q. het Bouwplan door te voeren dat het benodigde publiekrechtelijke kader alsnog tot stand kan komen, een en ander zoveel mogelijk met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst.
5. De Gemeente is niet gehouden tot enige schadevergoeding als de Planologische Maatregel niet in werking treedt of niet onherroepelijk wordt, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de Gemeente. Het bepaalde in de Overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Gemeente onverlet.

Artikel 6 Verkoop en levering Eigen weg / Exploitatiebijdrage

1. De Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente tot betaling van de kosten van de gemeentelijke begeleiding van de Planologische Maatregel. De betaling van deze kosten (verder: 'de Exploitatiebijdrage') vindt plaats in natura, door het leveren van de Eigen weg aan de Gemeente, zoals in de navolgende leden uitgewerkt.
2. Exploitant als verkoper verkoopt en levert aan de Gemeente als koper, die in eigendom zal aanvaarden, de Eigen weg zoals aangegeven op de tekening die aan deze overeenkomst wordt gehecht als bijlage 3 tegen een koopsom van ^{5.1.1.c} (zegge: ^{5.1.1.c} ^{5.1.1.c}) exclusief btw.
3. De levering van de Eigen weg vindt plaats binnen één maand nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen.
4. De Eigen weg wordt in eigendom overdragen in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van deze Overeenkomst bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, met alle heersende erfdienstbaarheden en verdere rechten die daaraan zijn verbonden en kenbaar zijn uit de openbare registers. De Gemeente aanvaardt uitdrukkelijk slechts lijdende erf^{5.1.2.e} kwalitatieve verplichten of beperkingen,

voor zover die kenbaar zijn uit de openbare registers én niet op enigerlei wijze in de weg zullen staan aan het door de Gemeente voorgenomen gebruik als ontsluitingsweg en aansluiting op de langzaam verkeerroute Vrijburgh Fase 3.

5. Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan de levering van de Eigen weg, waartoe de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, en de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de Gemeente.
6. Met betrekking tot de levering van de Eigen weg door Exploitant aan de Gemeente doen Partijen een beroep op de goedkeuring van onderdeel 2.5.2.3 van het Besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875. De Gemeente verklaart in dat kader dat de door Exploitant te leveren openbare ruimte uitsluitend zal worden aangewend voor compensatiegerechtigde doeleinden en dat zij volledig recht op compensatie van omzetbelasting uit het BTW-compensatiefonds zou hebben in het geval de overdracht van de openbare ruimte, indien wel tegen vergoeding verricht, aan de heffing van omzetbelasting zou zijn onderworpen. Mocht een beroep op het voornoemde besluit falen, dan vrijwaart Exploitant de Gemeente voor de mogelijk aan haar op te leggen aanslag overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, lid 4 Wet op de belastingen van rechtsverkeer 1970. Die vrijwaring behelst het op eerste aanzeggen door de Gemeente, zonder tussenkomst van de rechter, voldoen van de geleden schade als gevolg van de zogenaamde strafheffing.
7. De leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen zijn niet in de Exploitatiebijdrage opgenomen. Hetzelfde geldt voor de kosten voor de aansluiting op het gemeenteriool.

Artikel 7 Tegemoetkoming Planschade

1. De Exploitant verplicht zich om aan de Gemeente te betalen het totale bedrag aan Planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die volgt uit de Planologische Maatregel voor zover deze betrekking heeft op het Bouwplan van Exploitant.
2. De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken als derde belanghebbende.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in Planschade het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Exploitant mededelen. De Exploitant verplicht zich het betreffende bedrag binnen veertien dagen na dagtekening van de schriftelijke mededeling volledig te voldoen op bankrekeningnummer NL 5.1.2.e van de Gemeente Smalingerland, onder vermelding van "planschadekosten Folgeren 5.1.1.c".

Artikel 8 Herinrichting Exploitatiegebied en voorgenomen grondruiling

Erfafscheiding

1. De Gemeente zal voor haar rekening de thans alle op de erfgrans van het Exploitatiegebied gesitueerde erfscheidingen verwijderen en de materialen afvoeren. Wanneer de gemeente de beschikkingsbevoegdheid heeft over de gronden van Stichting Accolade zal de gemeente ook de daar gesitueerde erfafscheiding verwijderen en de materialen afvoeren.

Herinrichting oever

2. De Gemeente is voornemens de oever aan de noordzijde van het Exploitatiegebied voor haar rekening her in te richten tot een glooiende oever, zonder fysieke erfafscheiding.



3. Voor de herinrichting van de oever zoals voormeld onder lid 2, is een grondruiling tussen Partijen nodig. De grondruiling vindt plaats op basis van de als bijlage 3 aan deze Overeenkomst gehechte overeenkomst van grondruiling en met uitdrukkelijke inachtneming van het hierna in lid 4 bepaalde.

Verwerving gronden Stichting Accolade

4. De gronden zoals hiervoor bedoeld in lid 3 zijn thans eigendom van Stichting Accolade, Partijen genoegzaam bekend. De grondruiling zoals voormeld vindt plaats onder de opschortende voorwaarde dat de benodigde gronden van Stichting Accolade kunnen worden verworven. De Gemeente spant zich ervoor in de gronden van Stichting Accolade te verwerven.
5. Indien er geen overeenstemming met Stichting Accolade kan worden bereikt over de verwerving van haar gronden, zal de oever voor rekening van de Gemeente worden ingericht met inachtneming van de huidige erfgrens en derhalve zonder grondruiling. Voormelde omstandigheid zal geen grond opleveren voor ontbinding van de voorliggende Overeenkomst. Exploitant erkent en aanvaardt dat.

Artikel 9 Ontbinding

1. Als de partijen één of meer van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, en deze tekortkoming in de nakoming de ontbinding rechtvaardigt, kan de wederpartij de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden na voorafgaande ingebrekestelling bij aangetekende brief, onder het stellen van een redelijke termijn, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is.
2. De Overeenkomst kan in elk geval geheel of gedeeltelijk ontbinden bij aangetekende brief, zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst, in elk geval als:
 - a. Exploitant weigert medewerking te verlenen aan de notariële eigendomsoverdracht van de Eigen weg;
 - b. de Exploitant of diens rechtsopvolger(s) in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt, dan wel buiten faillissement akkoord van betaling wordt aangeboden dan wel de Exploitant anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen dan wel onder curatele wordt geplaatst;
 - c. de Exploitant de Overeenkomst of rechten of verplichtingen daaruit heeft overgedragen aan een derde zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente.
3. Ontbinding vindt plaats bij aangetekende brief.
4. Ontbinding van de Overeenkomst nadat de Planologische Maatregel onherroepelijk is geworden, laat de verplichting van de Exploitant zoals genoemd in artikel 6 (Verkoop en levering Eigen weg / Exploitatiebijdrage) en artikel 7 (Tegemoetkoming Planschade) van de Overeenkomst in stand (geen restitutie).

Artikel 10 Aansprakelijkheid

1. De Exploitant is aansprakelijk, uit welke hoofde dan ook, voor alle schade jegens derden wegens of verband houdende met het tot stand brengen van het Bouwplan als bedoeld in de Overeenkomst, als en voor zover dit is toe te rekenen aan de Exploitant.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de Exploitant aansprakelijk voor alle schade die hij dan wel voor hem werkzame personen gedurende de realisatie toebrengen aan de openbare ruimte en gemeentelijke eigendommen.
3. De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor onder de vorige leden bedoelde schade.

Artikel 11 Boetebeding

Bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst, verbeurt de overtreder aan de wederpartij per overtreding een boete van € 5.1.2.e voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet nakoming voortduurt, met een maximum van € 5.1.2.e, onverminderd het recht van de benadeelde partij op nakoming, ontbinding en schadevergoeding. De boete is direct opeisbaar, als en zodra een door de benadeelde partij in een schriftelijke ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de overtreder alsnog aan zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

Artikel 12 Overdracht contractpositie

Het is de Exploitant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd aan een dergelijke toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 13 Geschillenregeling

1. Op de Overeenkomst en op geschillen die voortvloeien uit de Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich om, als er een geschil ontstaat over de uitleg van de Overeenkomst of over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te gaan om te proberen het geschil in onderling overleg te beëindigen. Dit laat onverlet de mogelijkheid tot ontbinding als bedoeld in artikel 8 van de Overeenkomst.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst tussen Partijen zullen ontstaan en die door Partijen niet in onderling overleg zijn beëindigd, zullen aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter.

Artikel 14 Externe communicatie

Partijen zijn ermee bekend dat burgemeester en wethouders van de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht zijn kennis te geven van het sluiten van de Overeenkomst in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Daarnaast bepaalt artikel 6.2.12 Bro dat burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage dienen te leggen.

Artikel 15 Bekendheid Overeenkomst

De Exploitant verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van de Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van de Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten van de Overeenkomst hem voldoende bekend zijn.

Artikel 16 Slotbepalingen

1. De considerans maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
2. De Exploitant of diens rechtsoptvolger geldt als opdrachtgever voor alle werken die ter uitvoering van de Overeenkomst moeten worden verricht.

Artikel 17 Bijlagen

1. De navolgende bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst:

5.1.2.e

- Bijlage 1: Situatiekening exploitatiegebied Folgeren ^{5.1.2.e} ^{5.1.1.c};
 - Bijlage 2: Overdracht grond eigenweg Folgeren ^{5.1.2.e} ^{5.1.1.c};
 - Bijlage 3: Overeenkomst grondruiling Folgeren ^{5.1.2.e} @;
2. Als de bepalingen of aanwijzingen in deze bijlagen afwijken van, dan wel in strijd zijn met hetgeen in de Overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen in tweevoud,

Plaats: Drachten

Datum: 16-01-2024

De Gemeente,

^{5.1.2.e}



^{5.1.2.e}

Gemeente Smallingerland

Plaats: Drachten

Datum: 13-12-2023

De Exploitant,

^{5.1.2.e}



^{5.1.2.e}

Paraaf Gemeen

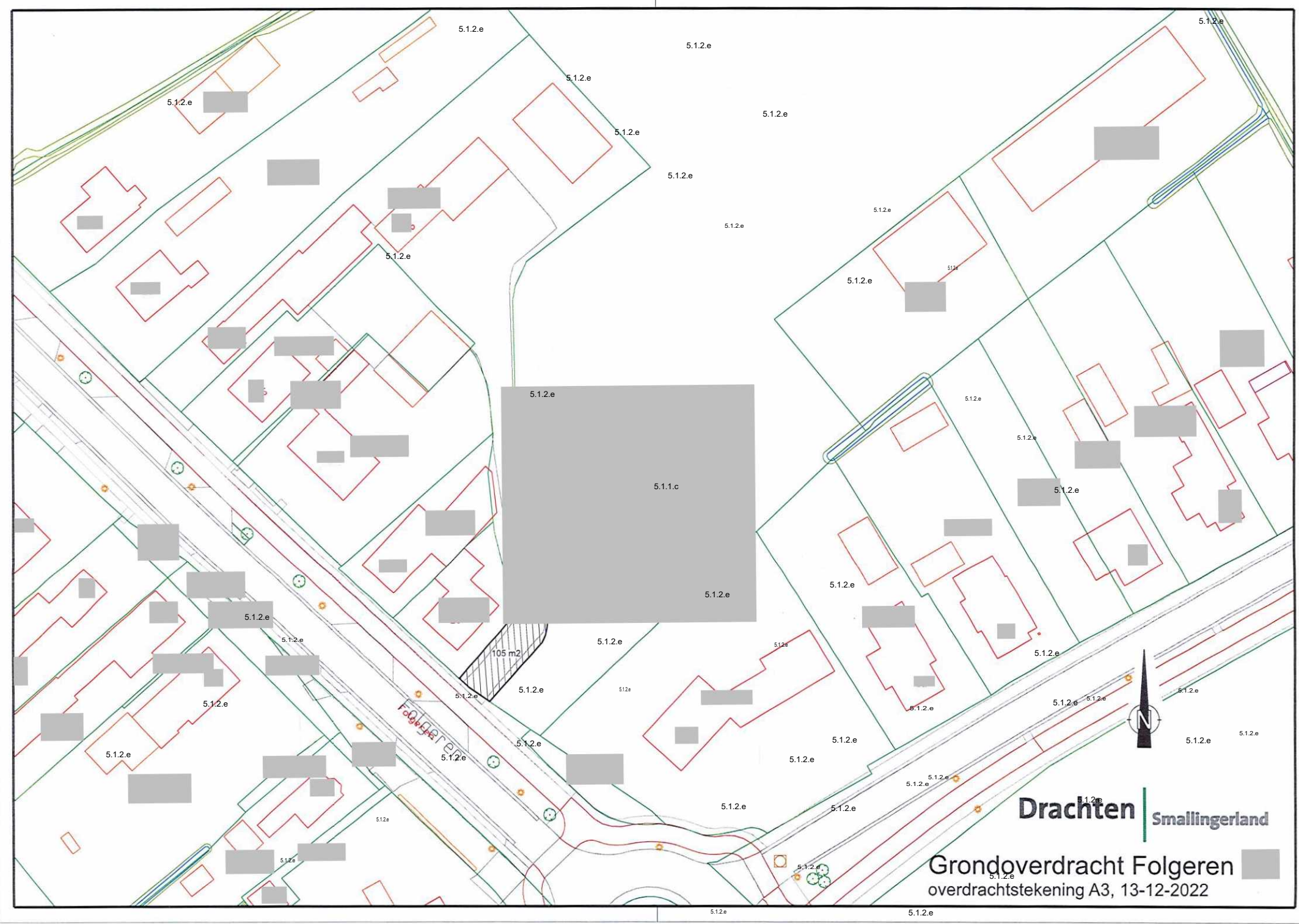
^{5.1.2.e}



Paraaf Exploitant:

^{5.1.2.e}





Drachten | Smallingerland

Grondoverdracht Folgeren
overdrachtstekening A3, 13-12-2022

5.1.2.e 5.1.2.e

OVEREENKOMST VAN GRONDRUILING

Folgeren ^{5.1.2.e} te Drachten

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Smallingerland, gevestigd aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM in Drachten (postbus 10.000, 9200 HA), op grond van de Mandaatregeling gemeente Smallingerland 2019 hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ^{5.1.2.e} beleidsmedewerker Grondzaken, team Ondernemen en Ontwikkelen, handelend ter uitvoering van het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders van 28 november 2023, hierna te noemen: **de Gemeente**;

en

2. De heer ^{5.1.2.e} Folgeren ^{5.1.2.e} Drachten, geboren op ^{5.1.1.e} te Drachten, Smallingerland, gehuwd met mevrouw ^{5.1.2.e} geboren op ^{5.1.1.e} te Oudega, Smallingerland

hierna te noemen: ^{5.1.2.e};

de Gemeente en ^{5.1.2.e} hierna samen te noemen: **Partijen** en ieder voor zich ook wel **Partij**;

nemen in aanmerking:

^{5.1.2.e} is eigenaar van het perceel met opstallen aan de Folgeren ^{5.1.2.e} te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, ^{5.1.1.c} op welk perceel ^{5.1.2.d} ^{5.1.2.e} een vrijstaande woning wil realiseren, welke in de plaats komt van het voormalige bedrijf;

- B. Voor de realisatie van het bouwplan zoals hiervoor onder ^{5.1.2.e} bedoeld hebben Partijen een anterieure overeenkomst gesloten dan wel zullen die nog sluiten, verder te noemen: **Anterieure overeenkomst**;

- C. Het bestemmingsplan Vrijburgh Fase 3, waarin het bouwplan zoals voormeld in wordt opgenomen, voorziet in een langzaam verkeerroute, die uit moet komen op de Folgeren. ^{5.1.2.e} heeft een eigen weg in eigendom, die de Gemeente in eigendom wenst te verwerven om de langzaam verkeerroute op aan te laten sluiten;

- D. De Gemeente wenst een glooiende oever aan de noordzijde van het perceel Folgeren ^{5.1.2.e} te realiseren. Hiervoor is een grondruiling tussen Partijen nodig, waarop de onderhavige overeenkomst van grondruiling betrekking heeft;

- E. De voorliggende overeenkomst van grondruiling is onlosmakelijk verbonden met de Anterieure overeenkomst;

^{5.1.2.e}



Paraaf Gemeente:

^{5.1.2.e}



Paraaf ^{5.1.2.e}

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Ruiling, omschrijving van het geruilde

1. 5.1.2.e zal in eigendom afstaan aan de Gemeente die in eigendom zal aanvaarden: een perceel grond, plaatselijk bekend achter Folgeren 5.1.2.e en 5.1.2.e kadastraal bekend gemeente Drachten, 5.1.1.c gedeeltelijk ter grootte van circa @@ m², verder te noemen **Perceel** 5.1.2.e

waartegenover

de Gemeente in eigendom zal afstaan aan 5.1.2.e die in eigendom zal aanvaarden: een perceel grond, plaatselijk bekend aan de overzijde van het water, tegenover Folgeren 5.1.2.e en 5.1.1.d kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie 5.1.2.e nummer 5.1.2.e gedeeltelijk ter grootte van circa @@ m², verder te noemen **Perceel** 5.1.2.e

Een en ander aan partijen genoegzaam bekend en zoals op de als Bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte kaart d.d. @@ als volgt aangegeven: Perceel 5.1.2.e @@ gearceerd; Perceel 5.1.2.e @@ gearceerd.

2. De notariële akte van ruiling zal worden verleden ten overstaan van (een waarnemer van) notaris @@, uiterlijk binnen twee (2) maanden nadat het bestemmingsplan Vrijburgh Fase 3 onherroepelijk is geworden én de opschortende voorwaarde zoals bedoeld in artikel 15 is vervuld.
3. 5.1.2.e stemt ermee in dat Perceel 5.1.2.e eventueel middels een A-B-C-levering door Stichting Accolade aan 5.1.2.e wordt geleverd, zulks ter nadere afstemming en uitwerking door Partijen en Accolade.

Artikel 2. Toegift

1. De ruiling geschiedt om niet, waardoor Partijen elkaar over en weer geen toegift verschuldigd zijn.

Artikel 3. Belastingen, kosten en zakelijke lasten

1. De notariële en kadastrale kosten met betrekking tot de eigendomsoverdracht van Perceel 5.1.2.e en Perceel 5.1.2.e komen voor rekening van de Gemeente.
2. De terzake de levering verschuldigde overdrachts- en eventuele omzetbelasting komt voor rekening van de Gemeente Partij, waarbij de Gemeente terzake de overdrachtsbelasting van het verkrijgende deel een beroep doet op de vrijstelling als bedoeld in art. 15 lid 1 letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.
3. De zakelijke lasten en belastingen die van Perceel 5.1.2.e en Perceel 5.1.2.e geheven worden komen voor rekening van de verkrijgende partij met ingang van de eerste januari volgende op de datum van de akte van levering.

Artikel 4. Omschrijving leveringsverplichting/beschikkingsbevoegdheid

Perceel 5.1.2.e en Perceel 5.1.2.e worden over en weer geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en (kwalitatieve) rechten.

Partijen zijn verplicht over en weer recht van eigendom te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en 5.1.2.e ke vernietiging dan ook;

5.1.2.e

- b. niet bezwaard is met hypotheek of beslagen of inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met beperkte rechten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, buurwegen of mandeligheden, kettingbedingen, en overige lasten en beperkingen, behoudens de aan partijen bekende zoals deze hierna in artikel 6 worden vermeld.

Artikel 5. Verklaringen van Partijen

1. ^{5.1.2.e} verklaart en staat er jegens de Gemeente voor in dat de situatie met betrekking tot Perceel ^{512a} is als volgt:
 - a. ^{5.1.2.e} is bevoegd tot ruiling en levering van Perceel ^{512a}
 - b. er zijn geen andere zakelijke lasten en belastingen dan die uit hoofde van:
 - onroerende zaakbelasting (zakelijk gedeelte);
 - waterschaps-/polderlasten;Voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voorzover deze nog niet zijn opgelegd, zullen deze tot het in artikel 1 lid 2 vermelde tijdstip worden voldaan.
 - c. er bestaat geen huurkoopovereenkomst;
 - d. ten opzichte van huurders of anderen bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
2. De Gemeente verklaart en staat er jegens ^{5.1.2.e} voor in dat de situatie met betrekking tot Perceel ^{512a} is als volgt:
 - a. de Gemeente is bevoegd tot ruiling en levering van Perceel ^{512a}
 - b. er zijn geen andere zakelijke lasten en belastingen dan die uit hoofde van:
 - onroerende zaakbelasting (zakelijk gedeelte);
 - waterschaps-/polderlasten;Voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover deze nog niet zijn opgelegd, zullen deze tot het in artikel 1 lid 2 vermelde tijdstip worden voldaan.
 - c. er bestaat geen huurkoopovereenkomst;
 - d. ten opzichte van huurders of anderen bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 6. Verplichtingen/kettingbedingen

1. Partijen hebben over en weer kennis gegeven van hen bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, buurwegen, mandeligheden en alle kettingbedingen, (kwalitatieve)verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Partijen aanvaarden ieder uitdrukkelijk géén lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die uit de Openbare Registers als vorenbedoeld niet blijken of voortvloeien.

Artikel 7. Feitelijke levering en staat van de percelen, (toekomstig) gebruik

1. De feitelijke levering (aflevering) van de te ruilen percelen zal geschieden in de staat zoals hierna genoemd:

Ten aanzien van Perceel ^{5.1.2.e} in de staat waarin het zich bij ondertekening van deze ruilovereenkomst bevindt en voorts leeg, ontruimd en ontdaan van eventuele opstallen en objecten.

Ten aanzien van Perceel ^{5.1.2.e} in de staat waarin het zich bij ondertekening van deze ruilovereenkomst bevindt en voorts leeg ontruimd en ontdaan van eventuele opstallen en objecten ^{5.1.2.e} afscheidingen.

2. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats bij de ondertekening van de akte van levering, zoals omschreven in artikel 1 lid 2. Indien de feitelijke levering op een ander tijdstip plaatsvindt, eindigt de zorgplicht van de overdragende Partij per het tijdstip van feitelijke levering.

Perceel ^{5.1.2.e} zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als erf.

Perceel ^{5.1.2.e} zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als glooiende oever.

3. De te ruilen percelen zullen op de leveringsdatum ontruimd en vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en van aanspraken wegens huur- of pachtbescherming aan de wederpartij worden opgeleverd. Daarnaast zullen de te ruilen percelen niet zonder recht of titel bij derden in gebruik zijn.
4. Elk van Partijen is bevoegd het aan hem over te dragen perceel vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren. De wederpartij zal de ontvangende Partij daartoe in de gelegenheid stellen.

Artikel 8. Over- of ondermaat

Over- of ondermaat doet aan geen der Partijen enige aanspraak toekomen.

Artikel 9. Risico-overgang, beschadiging

De percelen zijn vanaf het moment van ondertekening van de leveringsakte voor risico van de verkrijgende Partij.

Artikel 10. Bodemclausule

1. Partijen zijn niet bekend met verontreiniging van Perceel ^{5.1.2.e} of Perceel ^{5.1.2.e}. Op basis hiervan hebben Partijen de conclusie getrokken dat de bodemkwaliteit van Perceel ^{5.1.2.e} en Perceel ^{5.1.2.e} geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
2. Beide percelen zijn na de juridische levering voor risico van de verkrijgende Partij.

Artikel 11. Uitzetting van het terrein

Na uitzetting van het terrein door of vanwege de Gemeente, zullen de terreingrenzen door Partijen in het terrein worden aangewezen.

Artikel 12. Opschortende voorwaarde

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Gemeente een onherroepelijk recht op levering van Perceel ^{5.1.2.e} van Stichting Accolade, Partijen genoegzaam bekend, verkrijgt. Indien de opschortende voorwaarde op 1 juli 2024 nog niet is vervuld, treden Partijen in overleg over eventuele verlenging van deze termijn. Indien dit overleg niet leidt tot overeenstemming tussen Partijen, zal de opschortende voorwaarde op 1 oktober 2024 vervallen en treedt de overeenkomst niet werking.

Artikel 13. Tekortschieten, boete en ontbinding

1. Indien één van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende tien dagen - waarbij de dag waarop de ingebrekestelling heeft plaatsgevonden is inbegrepen - met de nakoming van één of meer van haar verplichtingen nalatig blijft, is deze Partij in gebre-

ke en verbeurt aan de wederpartij aan direct en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete groot € 5.1.2.e per overtreding, te vermeerderen met € 5.1.2.e per dag dat de overtreding voortduurt. De wederpartij heeft daarnaast de keus tussen:

- a. nakoming van de overeenkomst van ruiling te verlangen, of
 - b. de overeenkomst van ruiling zonder rechterlijke tussenkomst voor ontbonden te verklaren,
onverminderd haar recht tot het vorderen van volledige schadevergoeding met rente en kosten.
2. Betaalde of verschuldigde boete strekt tot vermindering van eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
 3. Indien de nalatige Partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de in lid 1 vermelde termijn van tien dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 14. Overige bepalingen

Overdracht rechtsverhouding

1. Partijen zijn niet gerechtigd hun rechtsverhouding uit hoofde van deze overeenkomst aan een derde Partij over te dragen behoudens met rechtsgeldige schriftelijke toestemming vooraf van de wederpartij.

Mededingingsruimte

2. De Gemeente heeft vóór de totstandkoming van deze overeenkomst haar voornemen tot verkoop van Perceel B op passende wijze gepubliceerd. De Gemeente heeft binnen de in de publicatie vermelde termijn geen reactie ontvangen van andere gegadigden, waardoor Partijen tot de conclusie zijn gekomen dat 5.1.2.e de enige serieuze gegadigde is voor de verkoop van Perceel B en het de Gemeente is toegestaan, mede gelet op het bepaalde in het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), Perceel B enkelvoudig onderhands aan 5.1.2.e te verkopen en in eigendom over te dragen.

Alle (financiële) gevolgen van aanspraken van derden welke in enig verband staan met of voortvloeiend uit het voormeld arrest van de Hoge Raad en de uitvoering van verplichtingen uit deze overeenkomst komen voor rekening en risico van de Gemeente. Het bepaalde in dit artikel geldt te allen tijde en geldt als een Partijen bindende afspraak, voor het geval deze overeenkomst door nietigheid of vernietiging getroffen blijkt.

Geschillen

3. Indien tussen Partijen een verschil van opvatting omtrent de uitleg of de uitvoering van deze overeenkomst mocht rijzen, zullen Partijen ernaar streven om hun geschil in der minne te beslechten bij gebreke waarvan de meest gerede Partij het geschil zal voorleggen aan de bevoegde rechter van Rechtbank Noord - Nederland.

Artikel 15. Totstandkomingsvoorbehouden

1. Dit geschrift is het resultaat van ambtelijke besprekingen en is geen (bindende) overeenkomst. (Actieve) betrokkenheid en/of (frequente) aanwezigheid bij (de voorbereiding op) deze (contract)besprekingen van de portefeuillehouder(s) en/of (andere) college(leden) inzake deze overeenkomst maken dit niet anders. Er komt niet eer 5.1.2.e 5.1.2.e stand, ook niet een voorwaardelijke, dan

nadat het college van Burgemeester en Wethouders op grond van een daartoe strekkend besluit schriftelijk met dit geschrift heeft ingestemd en deze rechtsgeldig heeft ondertekend. Dit kan ook een in mandaat genomen besluit zijn. Indien het college van Burgemeester en Wethouders voormeld besluit niet neemt binnen 2 maanden nadat Partijen op ambtelijk niveau tot overeenstemming zijn gekomen over de tekst van dit geschrift, komt er geen overeenkomst tot stand.

2. Deze overeenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat:
 - a. het voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst is gepubliceerd en
 - b. er naar aanleiding daarvan op uiterlijk de in de publicatie genoemde termijn geen andere serieuze gegadigde(n) een kort geding tegen de Gemeente heeft gestart met als doel de verkoop en/of levering van Perceel B te blokkeren en
 - c. de Anterieure overeenkomst tussen Partijen rechtsgeldig tot stand is gekomen

Artikel 16. Bijlagen

1. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst gereed zijn.
2. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Bijlagen

1. Ruiltekening d.d. @@@@

Plaats: Drachten

Datum:

De Gemeente,

Plaats: Drachten

Datum:

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Smallingerland

De heer 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Paraaf Gemeente

5.1.2.e