

Gemeente Leeuwarden
T.a.v. de heer H. de Jong
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Leeuwarden, 23 mei 2022
Verzonden, **23 MEI 2022**

Ons kenmerk : 01997338
Afd./Opgave : Vastgoed en grondzaken
Behandeld door : Mw. J. Sloot / (058) 292 80 85 of j.sloot@fryslan.frl
Uw kenmerk : n.v.t.
Bijlage(n) : 5

Onderwerp : overeenkomst ter ondertekening verkoop perceel Werpsterhoek

Geachte heer de Jong,

Naar aanleiding van de gesprekken met de provincie Fryslân en Dairy Campus waarin overeenstemming is bereikt over de verkoop van het perceel kadastraal bekend gemeente Wirdum, sectie E, nummer 1151, ontvangt u bijgaand de overeenkomst in viervoud.

Overeenstemming is bereikt over de voorwaarden en de koopsom ad. € 1.200.000,- (zegge: één miljoen tweehonderdduizend euro onder voorbehoud van goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Fryslân.

Ik vertrouw erop u hiermee een passend aanbod te hebben gedaan. Ik verzoek u drie weken na dagtekening van deze brief, bij voorkeur eveneens schriftelijk, te reageren. Ik verzoek u daarbij vriendelijk om aan te geven of u wel of niet kunt instemmen met ons aanbod. Indien u het aanbod accepteert dan ontvang ik graag **drie** ondertekende en geparafeerde exemplaren van de overeenkomst retour. Bij het terugsturen van de stukken kunt u gebruik maken van de bijgesloten retourenveloppe. Deze retourenveloppe hoeft niet door u te worden gefrankeerd.

Na ondertekening door de provincie Fryslân wordt één exemplaar van de definitieve overeenkomst aan u teruggezonden. Daarnaast wordt één exemplaar van de overeenkomst ter verdere afhandeling verzonden naar notariskantoor Trip Advocaten en Notarissen te Leeuwarden.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw S. Steringa via telefoonnummer 058 2925010 of via e-mailadres s.steringa@fryslan.frl.

Met dank voor uw medewerking.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

B/A



dhr. M.A. Hoekstra
afdelingshoofd Vastgoed en grondzaken

J. H. Hesselink

OVEREENKOMST TOT VERKOOP VAN REGISTERGOEDEREN**Ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Provincie Fryslân**, gevestigd aan de Tweebaksmarkt 52 te 8911 KZ Leeuwarden, in dezen vertegenwoordigd door de heer Marcel André Hoekstra, afdelingshoofd Vastgoed en grondzaken, geboren op 1 maart 1965 te Leeuwarden, zich legitimerende met een Nederlandse identiteitskaart nummer IRFJ23172, uitgegeven door de gemeente Leeuwarden op 1 juli 2015, daartoe gemandateerd en gemachtigd in het Bevoegdhedenstatuut provincie Fryslân 2018, de daarbij behorende lijsten en de Vervangingsregeling, hierna te noemen "**de Provincie**"

en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Leeuwarden**, gevestigd aan de Oldehoofsterkerkhof 2 te 8911 DH Leeuwarden, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59734817, in dezen vertegenwoordigd door, in zijn/haar hoedanigheid van, hierna te noemen: "**de Koper**" of "**gemeente Leeuwarden**";

de Provincie en de Koper hierna tezamen te noemen: "**de Partijen**",

hebben het volgende overwogen:

- a. *Provincie en gemeente Leeuwarden de samenwerkingsagenda 2011-2021 hebben ondertekend waarin o.a. de ontwikkeling van Nij Bosma Zathe (nu Dairy Campus) onderdeel van uitmaakt.*
- b. *De Gemeente Leeuwarden de laatste jaren weinig pachtgrond kon aanbieden aan de Dairy Campus vanwege andere ontwikkelingen.*
- c. *Dairy Campus dringend op zoek is naar extra grond voor hun bedrijfsvoering en het niet de verwachting is dat er binnenkort grond in de nabije omgeving beschikbaar komt.*
- d. *Dairy Campus de provincie heeft gevraagd het perceel kadastraal bekend gemeente Wirdum, sectie E, nummer 1151 voor meerdere jaren te kunnen pachten of kopen.*
- e. *De gemeente Leeuwarden ook belang heeft bij de aankoop van dit perceel wegens de realisering van een onderstation en mogelijk in de toekomst andere stadsontwikkelingen.*
- f. *Partijen zijn overeengekomen onderhavig perceel te verkopen aan de gemeente Leeuwarden en dit vast te leggen in onderhavige overeenkomst.*

en zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1. (het Verkochte)

1. De Provincie verkoopt aan de Koper, die in koop aanvaardt, het Verkochte bestaande uit kavels agrarische percelen, staande en gelegen aan Brédyk Wirdum, zoals hieronder nader omschreven en schetsmatig met een arcering aangegeven op een aan deze overeenkomst gehechte tekening, (Bijlage 1).

soort van eigendom	Kadastrale omschrijving van de percelen, welke geheel of gedeeltelijk worden gekocht				deels / geheel	grootte van hetgeen wordt verkocht		
	Plaatselijke benaming	Gemeente	sectie	nummer		ha	a	ca
						ongeveer		
Volle eigendom		Wirdum	E	1151	Geheel	15	24	70
Totaal						15.24.70 ha		

hierna te noemen: "**het Verkochte**".

2. Onder het Verkochte is begrepen, indien en voor zover van toepassing en rechtens mogelijk:
 - a. alles wat duurzaam met de grond is verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met gebouwen of werken; alsmede
 - b. de bestanddelen die volgens verkeersopvatting onderdeel van de gebouwen en de grond uitmaken; en
 - c. de zaken die met het Verkochte (hoofdzaak) zodanig zijn verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan het Verkochte of de zaken;
 huurder(s), en/of de door de huurder(s) aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 7:216 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. (voorbehoud goedkeuring GS)

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van goedkeuring door het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie.
2. De Koper is ermee bekend dat de in lid 1 bedoelde goedkeuring inhoudelijk van aard en derhalve niet louter een formaliteit is.

Artikel 3. (koopprijs en notaris)

1. De overeengekomen koopprijs bedraagt € 1.200.000,- (zegge: één miljoen tweehonderdduizend euro) kosten koper (hierna te noemen: "de Koopprijs").
2. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van (één van de) notaris(sen) verbonden aan het kantoor Trip Advocaten en Notarissen te Leeuwarden, hierna te noemen: "**de Notaris**".

De akte van levering zal ten overstaan van de Notaris worden verleden op d.d. 1 oktober 2022, of zoveel eerder of later als de Partijen nader zullen overeenkomen.

Artikel 4. (kosten en belastingen)

1. Alle kosten van de overdracht, het kadastrale recht en de notariskosten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Koper.
2. Ter zake van de onderhavige verkoop is volgens opgave van de Provincie geen omzetbelasting verschuldigd. Indien en voor zover er wel omzetbelasting is verschuldigd wordt deze geacht in de Koopprijs te zijn begrepen.

Artikel 5. (betaling)

1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen, alsmede betaling van tussen de Partijen krachtens deze overeenkomst te verrekenen bedragen, vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
2. De Koper is verplicht het verschuldigde bedrag voor het ondertekenen van de akte van levering, te voldoen door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering over het verschuldigde kan beschikken. De Provincie zal in de akte van levering aan de Koper algehele kwijting verlenen.
3. De uitbetaling van de Koopprijs aan de Provincie zal pas plaatsvinden nadat de Notaris uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied vrij van rechten van hypotheek en beslagen, zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren respectievelijk inschrijvingen en bedingen die niet door de Koper zijn geaccepteerd. De Provincie is ermee bekend en stemt ermee in dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 6. (juridische levering)

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van beslagen en/of hypotheek en van inschrijvingen daarvan en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en voorts vrij van huur- en pacht- en overige gebruiksrechten, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
2. Voor zover bij de Provincie bekend is het Verkochte niet belast met kwalitatieve rechten en/of erfdienstbaarheden of overige zakelijke rechten, anders dan in de akte van aankomst vermeld staan.

3. De Provincie is niet bekend met erfdienstbaarheden die door verjaring, door bestemming of door herleving zijn ontstaan. Voorts verklaart de Provincie dat geen sprake is van (een lopende) verkrijgende of extinctieve verjaring met betrekking tot (delen van) het Verkochte.
4. De Koper heeft kennisgenomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk. De Koper aanvaardt voorts uitdrukkelijk alle overige lasten en beperkingen welke in de openbare registers zijn ingeschreven, alsmede de lasten en beperkingen die voor hem uit de situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7. (feitelijke levering)

1. De feitelijke levering van het Verkochte aan de Koper geschiedt door middel van inbezitstelling van het Verkochte door de Provincie aan de Koper, in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage en veroudering, tenzij de Partijen anders zijn overeengekomen. De Provincie zal voor het Verkochte zorg dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering. Tot het moment van feitelijke levering is het Verkochte voor risico van de Provincie.
2. De feitelijke levering zal plaatsvinden d.d. 1 januari 2023. De zakelijke lasten worden verrekend per datum van de feitelijke levering.

Artikel 8. (gebruik)

Het Verkochte is bestemd voor het gebruik als landbouwgrond.

Artikel 9. (afrekening van baten, lasten en belastingen)

1. De baten en lasten van het Verkochte komen met ingang van 1 januari 2023 ten gunste dan wel voor rekening van de Koper tenzij uitdrukkelijk anders tussen de Partijen in deze akte anders is of nadien wordt overeengekomen
2. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zoals het eigenaarsgedeelte van de onroerendezaakbelasting, de rioolrechten, de waterschapslasten en/of de herinrichtingsrente komen vanaf 1 januari 2023 voor rekening van de Koper en zullen, voor zover betrekking hebbend op het lopende jaar, bij de levering in de nota van afrekening van de Notaris worden verrekend.

Artikel 10. (opstalrecht)

De Koper is bekend met het opstalrecht nutsvoorzieningen van Gasunie Transport Services B.V. te Groningen en Vitens N.V. te Zwolle op gedeelten van het Verkochte (zie bijlage 2).

Artikel 11. (garantieverklaringen van de Provincie)

De Provincie garandeert het navolgende:

1. de Provincie is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte. Indien en voor zover de Provincie goedkeuring dan wel toestemming nodig is van derden verklaart de Provincie deze

goedkeuring/toestemming te hebben verkregen.

2. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur/pacht en/of van huurkoopovereenkomsten en/of van andere aanspraken tot gebruik en/of niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden, leeg en ontruimd en ongevorderd, tenzij anders overeengekomen.
3. vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst zal het Verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht/verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van de Koper;
4. aan de Provincie zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;
5. aan de Provincie is betreffende het Verkochte geen lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. tot beschermd monument in de zin de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet);
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet);
6. er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet;
7. aan de Provincie is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
9. aan de Provincie zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;
10. de lasten over voorafgaande jaren en het huidige jaar tot aan de datum van de eigendomsoverdracht zijn voldaan;
11. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

Artikel 12. (informatieplicht van de Provincie, onderzoeksplicht van de Koper)

1. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Provincie er voor in aan de Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven respectievelijk te zullen geven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht.
2. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen, voor zover deze aan de Provincie thans niet bekend zijn en ingevolge lid 1 van dit artikel door haar ter kennis van de Koper behoorden te worden gebracht.

Artikel 13. (milieuaspecten)

1. De Provincie verklaart dat haar niet bekend is dat de bodem van het Verkochte is verontreinigd en dat haar geen feiten of omstandigheden bekend zijn, die tot (het vermoeden van) zodanige verontreiniging aanleiding geven of hebben kunnen geven. Van bodemverontreiniging is sprake indien de bodem van het Verkochte gehalten aan verontreinigende stoffen bevat, die hoger zijn dan de voor die stoffen geldende streefwaarden dan wel de in het betreffende gebied voor die stoffen geldende achtergrondwaarden.
2. De Provincie verklaart dat er, voor zover haar bekend, geen ondergrondse tanks, zoals olie- en/of andere brandstoftanks, in het Verkochte aanwezig zijn.
3. Voorts verklaart de Provincie dat, voor zover haar bekend, in het Verkochte geen asbest of asbesthoudende materialen is of zijn verwerkt, anders dan die materialen die bij een eenvoudige visuele inspectie kunnen worden geconstateerd en dat haar geen feiten of omstandigheden bekend zijn die tot (het vermoeden van) zodanige aanwezigheid aanleiding kunnen of hadden kunnen geven.
4. Het is de Koper toegestaan een onderzoek te (laten) doen naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging of asbest voorafgaand aan de ondertekening van de akte van levering, waarvan de resultaten uiterlijk vóór de onder B. van deze overeenkomst genoemde datum van levering bekend worden.
5. In de Koopprijs is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van bodemverontreiniging of asbest. Mocht er uit onderzoek van de Koper blijken dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet Bodembescherming, dan treden de Partijen in overleg met elkaar over de gevolgen die deze ernstige bodemverontreiniging heeft.

Artikel 14. (ingebrekestelling, verzuim, ontbinding)

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij/zij, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst na te komen. Eveneens is een partij in verzuim indien een ingebrekestelling achterwege kan blijven op grond van het bepaalde in de artikelen 6:81 tot en met 6:84 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Een ingebrekestelling geschiedt schriftelijk, waarbij de partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van verplichtingen ingevolge deze onderhavige overeenkomst, een termijn van acht (8) dagen wordt gesteld voor zuivering van de tekortkoming.
3. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden.
4. Wanneer de Koper in verzuim is heeft de Provincie voorts de keuze tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de Koper na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen (na ingebrekestelling) voor elke nadien ingegane dag tot aan de dag van nakoming aan de Provincie een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van drie promille (3‰) van de Koopprijs; of

- b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden in welk geval de Koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zal zijn ten behoeve van de Provincie van tien procent (10%) van de Koopprijs.

Ingeval de Provincie, nadat zij conform sub a van lid 4 van dit artikel vermelde uitvoering van de onderhavige overeenkomst heeft verlangd, alsnog vanwege het niet nakomen door de Koper de overeenkomst conform het onder sub b bepaalde ontbindt, is de Koper de sub b bedoelde boete verschuldigd vermeerderd met een rentevergoeding van acht procent (8%) op jaarbasis over het bedrag van de Koopprijs vanaf het moment dat de Koper in verzuim is tot aan de datum van de onder sub b. bedoelde ontbinding, en vervalt de hiervoor sub a. vermelde boete.

De hiervoor in dit lid opgenomen boeteregeling geldt niet in de gevallen waarin in de overeenkomst uitdrukkelijk een afwijkende, specifieke boeteregeling is opgenomen.

5. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
6. De conform de leden 4 en 5 van dit artikel verschuldigde boete laat (in afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek) onverlet het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, alsook het recht op rente en vergoeding van kosten.

Artikel 15. (betalingsrechten)

De Provincie verkoopt met de onroerende zaak géén agrarische productie- en/of betalingsrechten.

Artikel 16. (meerwaardeclausule en kettingbeding)

1. Indien het verkochte, dan wel een gedeelte daarvan, binnen twintig jaar na heden geheel of gedeeltelijk wordt betrokken in een realisatie van een andere planologische bestemming, is koper of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel aan verkoper of diens rechtsopvolgers onder algemene titel een vergoeding verschuldigd conform de helft van de alsdan te taxeren meerwaarde. Over minderwaarde zal geen afrekening plaatsvinden. Het huidige gebruik en bestemming van het verkochte is 'Agrarisch'. De meerwaarde wordt vastgesteld in onderling overleg, dan wel bij gebreke van overeenstemming hieromtrent door drie gecertificeerde taxateurs, waarbij iedere partij er een benoemt en deze twee taxateurs samen vooraf een derde taxateur aanwijzen en benoemen, in welk geval de door deze taxateurs vast te stellen (meer)waarde tussen alsdan gelde waarde van het verkochte in agrarische staat en in de staat op grond van de bestemmingswijziging, voor partijen bindend zal zijn. Binnen twee maanden nadat het verzoek tot vaststelling meerwaarde is uitgegaan, dient te taxatie plaats te vinden. Uitbetaling van de vergoeding dient plaats te vinden binnen acht weken, nadat het bestemmingsplan waaruit het recht op vergoeding voortkomt, onherroepelijk is vastgesteld.
2. Bij vervreemding van het verkochte of van (een) gedeelte(n) daarvan, alsmede bij verlening van een, beperkt of persoonlijk, recht tot gebruik van het verkochte of van (een) gedeelte(n) daarvan, is koper verplicht de voorwaarden onder 1, 2 en 3 vermeld ten behoeve van verkoper te bedingen en namens deze te doen aannemen bij de (overdrachts)akte en deze koper(s)/verkrijger(s) te

verplichten bij een opvolgende vervreemding dezelfde bedingen in de (overdrachts)akte op te nemen en te doen aannemen.

3. Bij niet-naleving van het gestelde onder 1 en 2 verbeurt de nalatige aan verkoper of zijn rechtsopvolgers onder algemene titel voor iedere niet-naleving een boete van een miljoen euro (€ 1.000.000,00), onverminderd het recht van verkoper of diens rechtsopvolgers op verdere schadevergoeding. Deze boete is verschuldigd door het enkele feit van de niet-naleving, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling behoeft plaats te vinden.

Artikel 17. (slotbepalingen)

1. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
2. Deze overeenkomst zal berusten op het kantoor van de Notaris, alwaar de Partijen ter zake van de overeenkomst woonplaats kiezen.
3. Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
4. Eventuele geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde sector van de rechtbank binnen wiens rechtsgebied het Verkochte is gelegen.
5. Indien en voor zover bepalingen uit de overeenkomst geheel of gedeeltelijk tegenstrijdig mochten zijn met de eerder tussen of namens de Partijen gevoerde correspondentie of andere documenten prevaleert de tekst van deze overeenkomst.
6. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
7. Voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, kunnen de in deze overeenkomst genoemde bijlagen zowel originele documenten als fotokopieën daarvan betreffen. Fotokopieën worden geacht dezelfde (bewijs)kracht te hebben als de originele documenten waarvan zij een kopie vormen. De Provincie garandeert dat de fotokopieën identiek zijn aan de originelen.

Bijlagen

Met deze overeenkomst zijn onlosmakelijk verbonden de volgende bijlagen:

1. Kaartbijlage Verkochte;
2. Kaartbijlage opstalrecht nutsvoorzieningen.

Aldus in drieboud opgemaakt en getekend:

te Leeuwarden op _____

te Leeuwarden op _____

Namens de Verkoper, provincie Leeuwarden,

de Koper, gemeente Leeuwarden,

De heer M.A. Hoekstra

Afdelingshoofd Vastgoed en Grondzaken

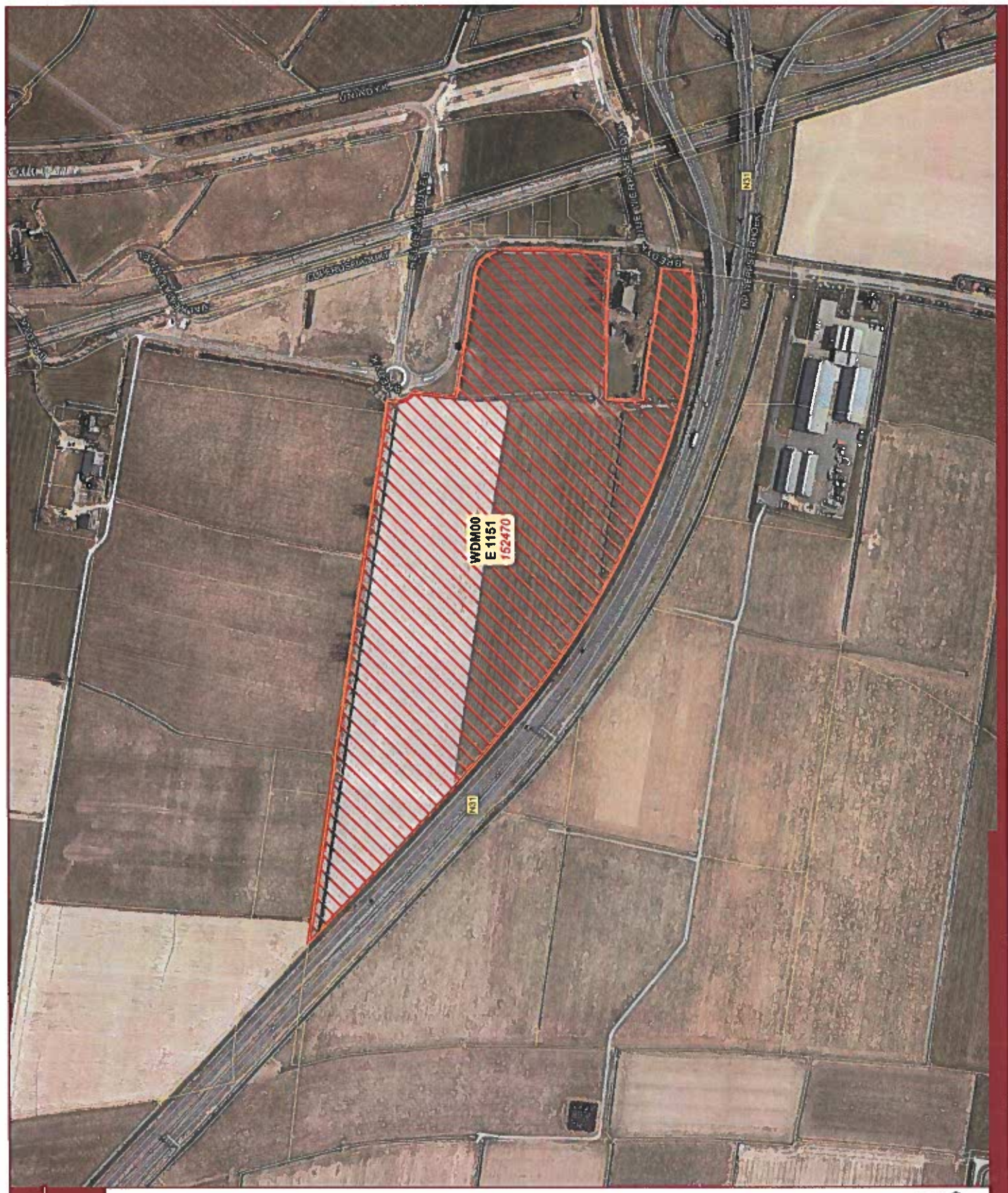
.....
.....

Kaartbijlage: "Het Verkochte"

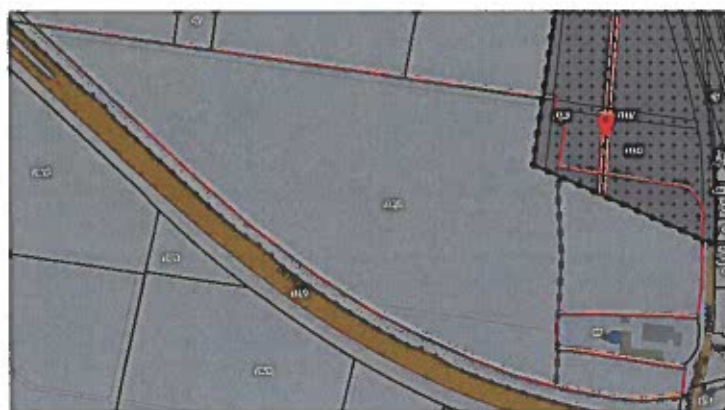
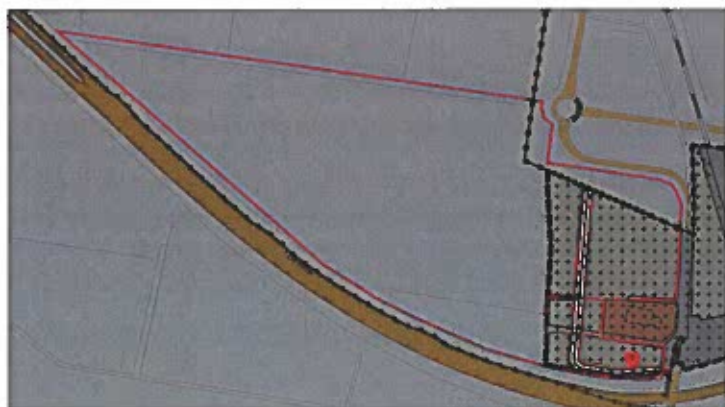
Voor akkoord Koper:

Voor akkoord Verkoper:

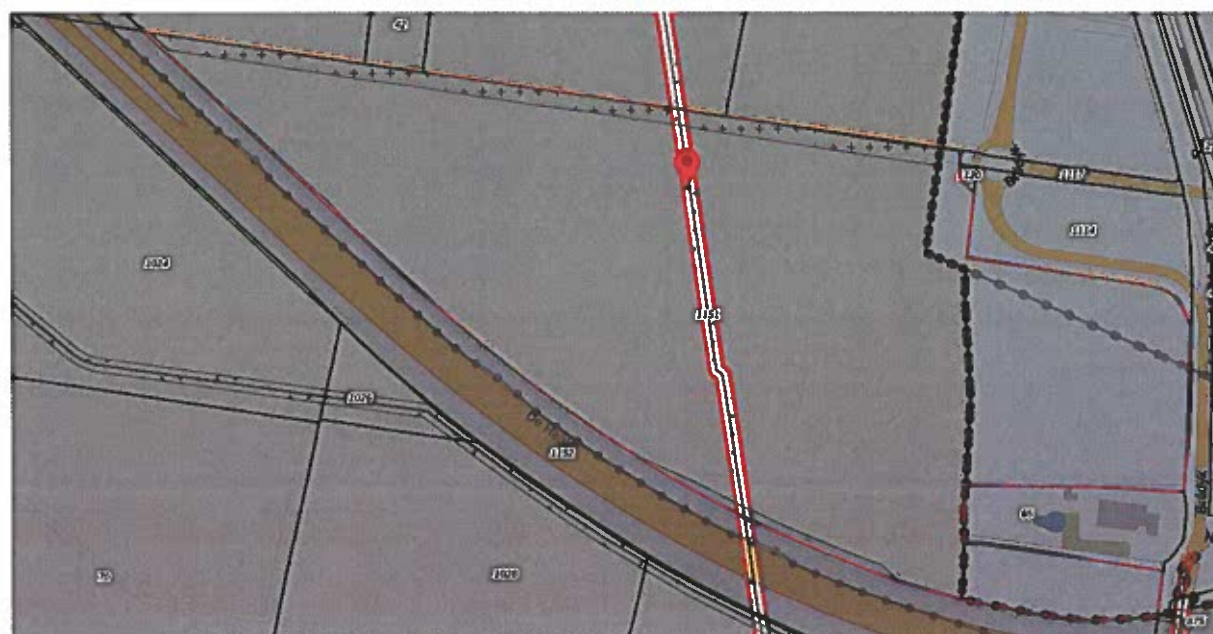
-  Percelen (het verkochte)
-  Kadastrale grenzen
- 152470** Oppervlakte (m²)



Bijlage 2: Opstalrechten Nutsvoorziening



Leiding – Gas



Leiding - Water