

KOOPOVEREENKOMST
Kenmerk 2022-255133

Gemeente Leeuwarden

TOECK
ONTWIKKELAARS

Herontwikkeling voormalige schoollocatie Hilaard
Hoptilsterdyk 28 Hilaard

‘Erve Elawirth’

Conceptversie d.d. 8 april 2024

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Leeuwarden** gevestigd en kantoorhoudende te (8911 DH) Leeuwarden, aan de Oldehoofsterkerkhof 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 59734817, te vertegenwoordigd door drs. H.S. de Jong, directeur Ruimtelijke, Economische Ontwikkeling en Beheer bij de gemeente, handelend ter verdere uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 november 2022, hierna ook te noemen: "Gemeente";

Gemeente Leeuwarden hierna ook te noemen: "Verkoper" of "Gemeente;"

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid TOECK ontwikkelaars B.V, gevestigd te Drachten, kantoorhoudend te Burgum aan de Mr. W.M. Oppedijk van Veenweg 8, 9251 GA, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55952046, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D. Heins en J.S. Tabak;

TOECK, hierna ook te noemen: "Koper" of "Ontwikkelaar".

hierna tezamen ook te noemen: "Partijen".

In aanmerking nemende dat:

- Verkoper eigenaar is van een voormalige basisschoollocatie in Hilaard;
- Verkoper de locatie wenst te vervreemden aan een marktpartij zodat deze kan worden aangewend als woningbouwlocatie voor de bouw van minimaal 4 en maximaal 7 woningen;
- Verkoper een selectieprocedure genaamd "Herontwikkeling voormalige locatie basisschool Hilaard" (hierna: "Tender") heeft uitgeschreven en in de bekendmaking daarvan geïnteresseerde ontwikkelaars heeft opgeroepen hun belangstelling voor de herontwikkeling en aankoop van het Verkochte kenbaar te maken door met een passend plan in te schrijven;
- Verkoper in de Tender een kader heeft meegegeven waaraan de ontwikkelplannen van een marktpartij dienen te voldoen, welk kader nog verder zal moeten worden uitgewerkt en geformaliseerd in een nieuw planologisch regime voor de betreffende locatie;
- de Tender heeft geleid tot diverse ingediende ontwikkelplannen waarbij het ontwikkelplan (hierna: "Ontwikkelplan") van Koper als beste is beoordeeld en Verkoper een gunningsbeslissing heeft genomen en bekendgemaakt;
- Verkoper en Koper uitvoering wensen te geven aan de gunningsbeslissing in de Tender;
- Partijen daartoe onderhavige koopovereenkomst willen aangaan waarin de koop en nadere voorwaarden en bepalingen zijn vastgelegd.

Komen het navolgende overeen:

Verkoper verklaart aan Koper te hebben verkocht, die verklaart van Verkoper te hebben gekocht:

een perceel grond (Bouwtterrein) gelegen aan Hoptilsterdyk 28, 9027 BE te Hilaard, uitmakende een gedeelte ter grootte van 3.227 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Jorwerd, sectie C, nummer 1066, zoals schetsmatig en globaal is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening met kenmerk G4733 d.d. 09-12-2022 (bijlage 1),

hierna ook genoemd: het "Verkochte".

Koopprijs

De koopprijs van het Verkochte bedraagt **€ 268.900,- k.k. (zegge: tweehonderdachtenzestig duizend negenhonderd euro)** exclusief BTW, onverminderd het bepaalde in artikel 3.

Definities

Bestemmingsplan:

Het ontwerp bestemmingsplan Hilaard – Hoptilsterdyk 28 NL.IMRO.0080.27001BP00-OW01, zoals dat op 5 december 2023 ter inzage is gelegd (bijlage 3).

Bouwtterrein:

Onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen.

Inschrijving:

De door Koper gedane inschrijving d.d. 10 november 2022 met kenmerk "Erf Elawerth" (bijlage 2) inhoudende een aanbod tot koop van en het doen realiseren van onder andere het Programma op het Verkochte.

Omgevingsvergunning:

de voor de realisatie van het Plan benodigde omgevingsvergunning(en) voor bouwen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of haar opvolger.

Onherroepelijke Omgevingsvergunning:

de Omgevingsvergunning, die in werking is getreden en waartegen geen bezwaar, beroep of andere rechtsmiddelen meer open staan of lopen.

het Ontwikkelplan:

de integrale herontwikkeling van het Plangebied volgens de Inschrijving, het stedenbouwkundig plan en het Bestemmingsplan bestaande uit de realisatie van het Programma, alsook onder andere het Bouwrijp- en Woonrijp maken ten behoeve van de realisatie van het Programma en de aansluiting op de openbare ruimte.

het Programma:

het door de Ontwikkelaar te realiseren programma volgens zijn Inschrijving, zoals verbeeld en aangeduid op **bijlage 3**, bestaande uit de bouw van 7 Woningen (4 vrijstaande en 3 rijwoningen)

Verkochte:

het perceel kadastraal bekend gemeente Jorwerd, sectie C, nummer 1066, zoals schetsmatig en globaal is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening met kenmerk G4733.

Woning:

een grondgebonden woning die door de Ontwikkelaar op een bouwkaal zal worden gerealiseerd.

Bedingen

De koop is gesloten onder de volgende bedingen:

Artikel 1

Notariële akte tot levering

De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering van het Verkochte zal worden verleden voor het door Koper aangewezen notariskantoor de Vries & Feenstra Notariaat, Hemmemawei 1 te Berltsum (postcode 9041 CD, uiterlijk binnen twee maanden na de datum waarop:

- het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, en
- Koper ten minste 70% van de Woningen heeft verkocht en daarvoor beschikt over een Onherroepelijke omgevingsvergunning, en
- de huidige bebouwing op de locatie is gesloopt en verwijderd en (waardoor) de locatie een Bouwterrein is,

of zoveel eerder of later als partijen nader mochten overeenkomen, op het door de notaris te bepalen tijdstip.

Artikel 2

Kosten en belasting

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de verschuldigde belasting, de notariële kosten –waaronder begrepen de kosten van afgifte van een afschrift van de akte van levering ten behoeve van het gemeentearchief-, de kadastrale kosten, leges, alsmede de mogelijke overige kosten en rechten wegens de (feitelijke) levering en overdracht en de eventueel over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **Koper**.

De ter zake van de levering van het Verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van Koper en is deze niet in voormelde koopprijs begrepen.

Artikel 3

Betaling

- 1.. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de in Artikel 1 bedoelde notaris.
- 2.. De Koopprijs van **€ 268.900,- k.k. (zegge: tweehonderdachtenzestig duizend negenhonderd euro)** exclusief BTW wordt in voorkomend geval aangepast, indien en voor zover de door de Gemeente te maken werkelijke sloopkosten om het Verkochte als Bouwterrein te leveren hoger uitvallen dan geoffreerd bij offerte d.d. 1 november 2023, die als **bijlage 5** aan deze overeenkomst is gehecht of een opvolgende offerte. De koopprijs bedraagt alsdan het bedrag gelijk aan € 230.000,- (zegge: tweehonderddertig duizend euro) te vermeerderen met de werkelijke sloopkosten zoals gefactureerd aan de Gemeente.

- 3.. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van een bijzondere rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt van de hiervoor bedoelde notaris, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de akte.
- 4.. Betaling aan Verkoper zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.

Artikel 4

Feitelijke levering, staat van het Verkochte, gebruik

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Koper zal geschieden als Bouwterrein en vrij van huur-, pacht-, lease- of huurkoopovereenkomsten. Verkoper zal de thans aanwezige bebouwing op de locatie laten slopen ten einde onbebouwde grond te leveren. Verkoper zal verder voor het Verkochte zorg dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het hierna in Artikel 11 bepaalde. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan Koper kenbare gebreken staat Verkoper niet in.
2. Koper is voornemens en verplicht het Verkochte te gebruiken als: **ontwikkellocatie voor het realiseren van maximaal 7 Woningen overeenkomstig het Ontwikkelplan.**
Koper verklaart hierbij nadrukkelijk dat hij ermee bekend is dat het Verkochte thans, op het moment van het aangaan van deze overeenkomst, in het geheel niet de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. Het door Koper voorgenomen gebruik is thans ook niet toegestaan volgens het vigerende publiekrechtelijke planologisch regime. Verkoper heeft Koper over dit alles uitdrukkelijk geïnformeerd.
Koper dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen en toestemmingen die noodzakelijk zijn voor het door hem voorgenomen gebruik. Koper zal Verkoper nimmer op het niet verkrijgen daarvan kunnen aanspreken.
3. De feitelijke levering van het Verkochte zal, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van Verkoper op het tijdstip van feitelijke levering.
4. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden:
vrij van aanspraken tot gebruik, opgevorderd en leeg en ontruimd. Het Verkochte zal tevens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
5. Koper heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 5

Aanvaarding rechten en lasten

1. Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheeken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en verder belast en bevoorrecht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. Verkoper zijn geen op het Verkochte drukkende bijzondere lasten en beperkingen, onder meer als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, bekend dan die welke staan vermeld in de laatste titel van aankomst; voor zover hier van toepassing zijn deze bijzondere lasten en beperkingen hierna vermeld in Artikel 19 (Bijzondere bepalingen) uit deze overeenkomst.
Indien dergelijke bijzondere lasten en beperkingen toch aanwezig mochten blijken te zijn, waaronder begrepen die hiervoor bedoeld in Artikel 5.1., worden deze hierbij door Koper uitdrukkelijk aanvaard.

Artikel 6

Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op de Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte op de voet van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. De Verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de Koper te verstrekken en machtigt de Koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7

Oppervlakte

De vermelding van de oppervlakte van het Verkochte houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt levert dit voor partijen generlei rechtsoverdracht op. Over- of ondermaat ten gevolge van een eventueel ambtshalve plaatsvindende kadastrale meting van het Verkochte kan geen aanleiding geven tot verhoging of verlaging van de koopprijs.

Artikel 8

Verrekening zakelijke lasten

Op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan. De zakelijke belastingen, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de akte tot levering worden verrekend, doordat de Koper het desbetreffende deel aan de Verkoper voldoet. De notaris kan in bijzondere gevallen een andere wijze van verrekening vaststellen.

Artikel 9

(Garantie)verklaringen van Verkoper

- A. Verkoper verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor in Artikel 4 en 5 bepaalde, het volgende:
1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.
 2. Verkoper zijn geen op het Verkochte drukkende bijzondere lasten en beperkingen, onder meer als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, bekend. Indien dergelijke lasten en beperkingen toch aanwezig mochten blijken te zijn worden deze hierbij door de Koper uitdrukkelijk aanvaard. Verkoper heeft wat betreft de milieukundige bodemgesteldheid van het Verkochte, Koper in kennis gesteld van de bij de bij hem bekende bodemonderzoeken en/of overige stukken, een en ander zoals hieronder in Artikel 28 (Bodemgesteldheid, milieu) nader is omschreven en tussen Verkoper en Koper is overeengekomen.
 3. het is Verkoper niet bekend of zich in het Verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is met dit alles bekend en hij vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het Verkochte kan voortvloeien.
 4. indien het Verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur/huurkoop wordt overgedragen, zal het Verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik of huurbescherming, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en niet door de overheid gevorderd.
 5. aan Verkoper zijn van overheidswege geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
 6. aan Verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd monument;
 7. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
 8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening.
 9. op het Verkochte rust geen retentierecht.
 10. aan Verkoper zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend.
 11. aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend.
 12. het recht van Verkoper op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling.
 13. met betrekking tot het Verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens werden begrepen arbitrage en bindend advies.
 14. Koper kan niet aangesproken worden voor niet door Verkoper opgegeven waarborgsommen.
- B. De hiervoor onder 1 tot en met 14 genoemde garantiebepalingen van Verkoper hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor Koper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.
- C. Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.
- D.. Voor zover voor Verkoper uit deze overeenkomst enige aansprakelijkheid tegenover de Koper voortvloeit, zal gelden dat deze aansprakelijkheid alleen geldt tegenover Koper en niet tegenover diens rechtsopvolgers, zowel die onder algemene titel als die onder bijzondere titel, zulks zo nodig in afwijking van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek in die zin dat de rechten tegenover Verkoper als hier bedoeld niet voor overgang vatbaar zijn.

Artikel 10

Risico-overgang

- a. Het Verkochte komt pas voor risico van Koper, zodra de notariële akte tot levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op Koper. Zulks geldt onverkort indien Koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van het hierna in Artikel 11 bepaalde.
- b. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de hiervoor sub 1 genoemde datum:
 1. Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade uit hoofde van verzekering, en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of,
 2. Verkoper verklaart de schade vóór de hiervoor sub 1 genoemde datum van levering, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden, mits schriftelijk met bericht van ontvangst en binnen acht dagen na verloop van bedoelde termijn van vier weken. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 11

Ingebrekestelling, verzuim/ontbinding en boete

- a. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- b. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf het hiervoor in artikel 1 gemelde moment van levering, te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de hiervoor in Artikel 1 genoemde notaris en/of aan Koper gerichte brief, ontbinden. Ingeval een boete verschuldigd wordt als hierna sub c. bedoeld, wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
- c. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij, onverminderd het hiervoor sub b bepaalde, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan vijf procent (5%) van de totale koopprijs.

Artikel 12

Termijnen

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 13

Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en alle partijen zijn hoofdelijk verbonden aan deze verbintenissen.

Artikel 14

Afstand ontbindingsrechten

Na het verlijden van de voor de overdracht vereiste akte van levering hebben Partijen niet langer het recht op volledige ontbinding van de koopovereenkomst, zij het dat het in dit artikel bepaalde het recht op vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding onverlet laat.

Artikel 15

Woonplaatskeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de hiervoor in Artikel 1 genoemde notaris, alwaar Partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 16

Vervallen

Artikel 17

Rechtskeuze en forumkeuze

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het Verkochte is gelegen exclusief bevoegd.

Artikel 18

Vervallen

Bijzondere bepalingen

Artikel 19

Publiekrechtelijke bevoegdheid en uitsluiting besluit aansprakelijkheid

1. Verkoper, althans het college van burgemeester en wethouders, zal zich maximaal inspannen om de wettelijke procedures binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn te doorlopen om tot het Bestemmingsplan te komen dat het planologisch kader schept waarbinnen Koper het Ontwikkelpun op het Verkochte kan realiseren.
2. Indien bezwaar- en/of beroepschriften dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties en/of het gebruik maken van publiekrechtelijke bevoegdheden/verantwoordelijkheden als bedoeld mochten leiden tot vertraging in de vaststelling en/of onherroepelijk worden van het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan of een ander besluit dat een publiekrechtelijke toestemming inhoudt, dan wel vernietiging daarvan of mochten leiden tot vertraging in de vaststelling van het wijzigingsplan of in de verlening van een omgevingsvergunning, ontheffingen en/of toestemmingen, zal de Gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan, jegens de Ontwikkelaar niet aansprakelijk zijn voor de daaruit voortvloeiende schade. Hetzelfde geldt als de gemeenteraad in voorkomend geval beslist om geen planologische medewerking te verlenen.
3. Bij de uitoefening van de op haar rustende inspanningsverplichting zal de Gemeente moeten handelen naar de op haar rustende publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, die kan eisen dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst.
4. Koper heeft verklaard dit uitdrukkelijk te aanvaarden en Verkoper nimmer dienaangaande aan te spreken.

Artikel 20 Nadeelcompensatie

1. Nadeelcompensatieclaims ingevolge de Omgevingswet op grond van o.a. het besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan of een Omgevingsvergunning met betrekking tot het Ontwikkelpun, zijn voor rekening van Ontwikkelaar.
2. Tijdens de Planvorming zullen Ontwikkelaar en Gemeente regelmatig onderling overleg voeren, teneinde het risico voor eventuele nadeelcompensatievorderingen zoveel mogelijk te vermijden. Gemeente zal voorts overleg voeren met Ontwikkelaar, telkens wanneer bij de Gemeente enige (voorgenomen) nadeelcompensatievordering bekend is geworden.
3. Gemeente zal Ontwikkelaar onverwijld in kennis stellen van een bij haar ingediend verzoek om schadevergoeding als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet, onder toezending van een afschrift van het verzoek.
4. Gemeente betreft Ontwikkelaar bij de behandeling van een verzoek als bedoeld in artikel 20.3 en neemt het nadeelcompensatieverzoek verder in behandeling op de bij Gemeente gebruikelijke wijze.
5. Gemeente zendt Ontwikkelaar een afschrift van het besluit op een aanvraag tot schadevergoeding, alsmede het besluit op bezwaar in heroverweging.
6. Ontwikkelaar vergoedt ook de nadeelcompensatievergoedingen aan Gemeente die direct het gevolg zijn van een uitspraak van een rechtbank of de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van de State, dan wel voortvloeien uit een uitspraak van deze instanties om een hoger bedrag toe te kennen dan het eerder door het bevoegd gezag toegekende bedrag.
7. Ontwikkelaar zal de nadeelcompensatievergoeding(en), alsook een door de rechter hoger vastgestelde vergoeding, binnen zestig (60) dagen na het van kracht worden van het betreffende besluit van het bevoegd gezag dan wel van een rechterlijke uitspraak aan Gemeente voldoen.
8. Indien in een eventuele (hoger)beroepsprocedure de betalingsverplichting van Gemeente komt te vervallen, dan wel lager wordt vastgesteld, zal het betaalde bedrag dan wel het verschil door Gemeente aan Ontwikkelaar worden terugbetaald binnen zestig (60) dagen na ontvangst van dit bedrag door Gemeente.
9. Schade die op grond van afdeling 15 Omgevingswet voor vergoeding in aanmerking komt is tevens voor rekening van Ontwikkelaar. Tevens dient Ontwikkelaar alle kosten te vergoeden die Gemeente noodzakelijkerwijs maakt ten gevolg van een ingediende nadeelcompensatieclaims, ongeacht het uiteindelijke oordeel daarover, zoals bij voorbeeld doch niet bij uitsluiting wettelijke rente, legeskosten en kosten van de door de Gemeente ingeschakelde adviseur.

Artikel 21

Ontwikkeling van het Verkochte en realisatie Ontwikkelplan

1. De Gemeente heeft met de per 10 december 2022 onherroepelijk geworden gunningsbeslissing (zie gunningsbrief d.d. 29 november 2022, kenmerk 2022-255108) in de uitvraag 'Herontwikkeling voormalige locatie basisschool Hilaard' verklaard dat de Ontwikkelaar de winnende inschrijving heeft gedaan. De Gemeente verklaart hierbij dat hij aan Ontwikkelaar een ontwikkelpositie vergeeft onder voorwaarden zoals genoemd en beschreven in deze overeenkomst en in de spelregels en voorwaarden van voornoemde uitvraag. De Inschrijving en de spelregels en voorwaarden zijn als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehecht en maken hiervan onderdeel uit.
2. Ontwikkelaar zal met inachtneming van de randvoorwaarden en eisen uit de Uitvraag overeenkomstig zijn Inschrijving het Verkochte ontwikkelen. Het Ontwikkelplan is daartoe verder uitgewerkt tot achtereenvolgens een voorlopig ontwerp (VO), definitief ontwerp (DO) en stedenbouwkundig plan. Het is opgevoerd zodat dit kon worden gebruikt voor de ruimtelijke procedure om te komen tot het voor het DO benodigde planologisch regime; Indien Partijen ondanks uiterste inspanning daartoe in voorkomend geval definitief niet komen tot een goedgekeurd dan wel gewijzigd DO, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst middels aangetekend schrijven, zonder het stellen van een termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden.
3. Goedkeuring van het DO houdt generlei toezegging in dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend.
4. Koper start de voorverkoop van de woningen niet eerder dan nadat de Gemeente het ontwerp bestemmingsplan voor de benodigde wijziging van het planologisch regime voor inspraak heeft vrijgegeven. Het starten van de voorverkoop is volledig voor eigen rekening en risico van Koper.
5. Koper dient uiterlijk binnen een maand nadat het nieuwe planologisch regime onherroepelijk is geworden en 70% van de woningen is voorverkocht een daarop betrekking hebbende ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning in, en voor zover aan de orde ook aanvragen voor alle andere benodigde publiekrechtelijke toestemmingen, voor de aanleg en realisering van het Ontwikkelplan.
6. De bouw van de Woningen op het Verkochte moet binnen zes maanden na eigendomsoverdracht, of zoveel eerder of later Partijen zijn overeengekomen, zijn aangevangen, in één werkstroom worden voortgezet en binnen 2 jaar na eigendomsoverdracht zijn opgeleverd en voltooid.
7. De semi openbare en gezamenlijke buitenruimte dient binnen 3 maanden na oplevering van de Woningen zoals genoemd in lid 7 definitief ingericht en woonrijp te zijn opgeleverd.
8. Burgemeester en wethouders van Leeuwarden kunnen in uitzonderlijke gevallen (te hunner beoordeling) de termijnen in lid 6 en lid 7 van dit artikel verlengen.
9. Indien na verloop van de in lid 7 van dit Artikel 21 genoemde termijn de bouw niet is aangevangen, is Koper, nadat Verkoper hem schriftelijk met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot van de niet-nakoming kennis heeft gegeven en Koper geen gevolg heeft gegeven aan de sommatie om na te komen, verplicht tot terugverkoop en -levering voor de oorspronkelijke koopprijs minus vijf procent van de koopprijs en levering van het Verkochte aan Verkoper en wel binnen twee maanden na bedoelde kennisgeving. De kosten van terugverkoop en -levering (inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting) zijn voor rekening van de overdragende partij, zodat Verkoper vrij op naam verkrijgt.
10. Koper staat ervoor in, dat hij bij 70% voorverkoop het gehele en uitgewerkte Ontwikkelplan realiseert, inclusief het bouw- en woonrijp maken.
11. Verkoper neemt voor, tijdens of na de realisering van het definitieve Ontwikkelplan geen tot het Verkochte behorende gronden als openbare ruimte in eigendom terug. Het is aan Koper om het beheer en onderhoud van de gezamenlijke semi openbare ruimte op zich te nemen of om de verantwoordelijkheid daarvoor op grond van afspraken met toekomstige eigenaren of gebruikers van de gronden over te dragen. Hetgeen in de uitvraag is bepaald (kwaliteit en technische eisen infrastructuur), nemen Partijen als verplichting, elk voor zich jegens de andere partij, als volgt op zich:
 - Koper zal voor eigen rekening en risico de boven- en ondergrondse infrastructuur binnen het Verkochte ontwerpen en aanleggen. Aan te leggen werken of gronden bestemd als semi openbare of gemeenschappelijke ruimte neemt Verkoper niet terug, behoudens in geval Verkoper zich beroept op haar terugverkoop- en -leveringsrecht,
 - Koper zal voor eigen rekening en risico het Plan laten aansluiten op de bestaande op boven- en ondergrondse infrastructuur in de openbare ruimte. Hiertoe zal koper tijdig in overleg treden met Verkoper over de wijze van aansluiten.

Artikel 22

Parkeren op eigen terrein

Op het DO zal door middel van de aanduiding – P – aangegeven worden waar op ieder van de op het Verkochte te vormen Bouwkavels en binnen de gezamenlijke semi openbare ruimte een verharde of semi verharde parkeerplaats zal worden aangelegd, zulks door en voor rekening van Koper met een minimale norm van 1.5 parkeerplaats per woning.

Deze parkeerplaats met een minimale afmeting van 2,50 bij 5,00m. moet door en voor rekening van de Koper in stand worden gehouden. Het is Koper niet toegestaan de parkeerplaats en de toegang tot de parkeerplaats voor het parkeren van (een) auto('s) op enigerlei wijze te verhinderen, te bemoeilijken of te belemmeren. Koper verbeurt bij elke overtreding of voor elk geval van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van deze voorwaarde een door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming aan de Gemeente vervallende boete van € 5.000,--. Deze voorwaarde wordt in de notariële akte van levering aan Koper opgelegd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding ten behoeve van de Gemeente door Koper bij vervreemding van de bouwkaavel of een gedeelte daarvan aan de rechtsopvolger te worden opgelegd.

Artikel 23

Erfafscheidingen en onderhoud sloot

1. In het Programma zijn (groene) erfafscheidingen opgenomen op de grens van kavel 5 en kavel 7 gelegen naar de openbare ruimte aan de Hoptilsterdyk en binnen de gezamenlijke semi openbare ruimte. Deze erfafscheidingen moeten als zodanig door en voor rekening van Koper worden aangelegd en in stand gehouden op straffe van een boete van € 5.000,-- per overtreding van dit artikel. Koper is onverminderd genoemde boete verplicht door en voor zijn rekening de erfafscheiding in de oorspronkelijke staat te herstellen, bij gebreke aan voldoening van welke verplichting de Gemeente Leeuwarden voor rekening van Koper zorg kan dragen voor dit herstel.
2. De Koper is verplicht de sloot gelegen aan de kavels 1 tot en met 4 in overleg met de naastgelegen grondeigenaar te onderhouden naar genoegdoening van het waterschap. Deze voorwaarde wordt in de notariële akte van levering aan Koper opgelegd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dient tevens als kettingbeding door Koper bij vervreemding van de bouwkaavel of een gedeelte daarvan ten behoeven van het waterschap en de Gemeente aan de rechtsopvolger te worden opgelegd.
3. De in dit artikel 23 opgenomen verplichtingen zullen Partijen – indien en voor zover mogelijk – kwalitatief maken door de verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen in de notariële akte van levering op te nemen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en voorts dienen deze verplichtingen, tevens als kettingbeding door Koper bij vervreemding van de bouwkaavel of een gedeelte daarvan ten behoeve van de Gemeente en het waterschap aan de rechtsopvolger te worden opgelegd, onverminderd het bepaalde in artikel 26.

Artikel 24

Bankgarantie

1. Koper zal ervoor zorgdragen dat uiterlijk binnen twee weken na ondertekening door Partijen van deze overeenkomst ten gunste van Verkoper tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie wordt gesteld ter hoogte van € 26.890,- (zegge: zesentwintigduizend achthonderdnegentig euro), onverminderd het recht van Verkoper op nakoming en/of wettelijke schadevergoeding. De bankgarantie wordt afgegeven door een door de Nederlandse Bank erkende bankinstelling of een andere door Verkoper aanvaardbare instelling. De bankgarantie zal geen voorwaarden stellen aan de inroepbaarheid en zal een verklaring bevatten dat de bank op eerste schriftelijke verzoek van Verkoper zal uitkeren de garantie wordt gesteld voor de termijn tot aan start bouw van de woningen zoals genoemd in Art 21..
2. De bankgarantie wordt door Verkoper geretourneerd aan Koper zo spoedig mogelijk na het moment waarop de eigendom van het Verkochte op grond van deze overeenkomst is overgegaan, Verkoper het recht tot terugverkoop en -levering niet meer kan inroepen omdat tijdig met de bouw is aangevangen en na ommekomst van de looptijd van de bankgarantie.

Artikel 25

Vervreemdingsverbod

1. Verkoop, vervreemding, verhuur, dan wel het anderszins in gebruik afstaan van het Verkochte of van een gedeelte daarvan, dan wel het bezwaren daarvan met beperkte rechten, mag, behoudens daartoe vooraf verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Leeuwarden, niet plaatsvinden.
2. De bedoelde toestemming dient gemotiveerd en schriftelijk aan burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden te worden gevraagd. Burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden delen Koper binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek om de bedoelde toestemming hun beslissing mede. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Dit beding is niet van toepassing bij verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.
3. De Gemeente geeft hierbij bij voorbaat toestemming als bedoeld in dit artikel aan Koper voor de verkoop en levering van een gedeelte van het Verkochte aan de huidige eigenaar van het perceel Hopstilsterdyk 26 te Hilaard, ter grootte van ongeveer [..] zoals nader aangegeven op de G-tekening die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.
4. De in lid 1 van dit Artikel bedoelde toestemming wordt geachte te zijn verleend voor de doorverkoop en overdracht door middel van een ABC levering aan de particuliere eindafnemer van de afzonderlijke kavels op grond waar Koper een koop- aannemingsovereenkomst voor de bouw van een woning mee heeft afgesloten.

Artikel 26

Kettingbeding en kwalitatieve verplichting

Bij vervreemding van het Verkochte of van een gedeelte van het Verkochte is de overdragende partij verplicht de verplichtingen en voorwaarden zoals vermeld in artikel 22 (Parkeren), 23 (Erfafscheiding), 25 (Vervreemdingsverbod), dit artikel 26, artikel 27 (boetebepaling), artikel 29 (nutsvoorzieningen) en artikel 30 (overdraagbaarheid rechten) tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de gemeente Leeuwarden te bedingen, hetgeen ook geldt voor (duld)verplichtingen uit artikel 22, 23 en 29, en deze namens de Gemeente aan te nemen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

Artikel 27

Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming of niet-naleving van één der verplichtingen of verboden, vermeld onder Artikel 22, 23, 25, 26, 29 en 30 verbeurt de nalatige, casu quo overtreder, aan de gemeente Leeuwarden voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).
2. Naast het gestelde onder lid 1 van dit Artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming, ontbinding en schadevergoeding te vorderen.

Artikel 28

Bodemgesteldheid; milieu

1. Ter zake van het Verkochte hebben (bodem) onderzoeken plaatsgevonden, waarvan blijkt uit een rapport genaamd "Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van Hoptilsterdyk 28 te Hilaard" van 19 mei 2022 opgesteld door MUG Ingenieursbureau (dossiernummer 22300941, bijlage 4) waarbij ten aanzien van het Verkochte geen voor Koper relevante verontreiniging aan het licht is gekomen. Koper verklaart een exemplaar van het hiervoor genoemde rapport te hebben ontvangen, en met de inhoud daarvan bekend te zijn. Gevolgen van eventuele verontreiniging die niet uit het onderzoek naar voren is gekomen (restrisiko) is voor risico van de Koper.
2. Voor zover voor Verkoper uit deze verkoop en levering enige aansprakelijkheid tegenover de Koper voortvloeit ter zake van verontreiniging, zal gelden dat deze aansprakelijkheid alleen geldt tegenover de Koper en niet tegenover diens rechtsopvolgers, zowel die onder algemene titel als die onder bijzondere titel, zulks zo nodig in afwijking van artikel 6:251 BW in die zin dat de rechten tegenover de Verkoper als hier bedoeld niet voor overgang vatbaar zijn.
3. Verkoper verklaart voor het overige dat hem ten aanzien van het Verkochte geen verborgen gebreken bekend zijn. Voor de overige niet onder lid 1 en 2 vallende verborgen gebreken staat de Verkoper niet in.

Artikel 29

Vestiging zakelijke rechten nutsvoorzieningen

De Koper is verplicht, indien en zodra zulks door de nutsbedrijven en/of de gemeente Leeuwarden wordt gewenst, met de nutsbedrijven en/of de gemeente Leeuwarden een overeenkomst aan te gaan tot vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, gebruiken en wijzigen, vernieuwen of verwijderen van kabels, leidingen, rioleringen, masten, signaleringssystemen en dergelijke (met alle toebehoren) in casu quo op het Verkochte, voor zover gelegen langs openbare wegen dan wel water en voor zoveel betreft een strook ter breedte van twee meter en zulks voorts onder de door de nutsbedrijven en gemeente Leeuwarden te stellen voorwaarden.

Artikel 30

Rechten niet overdraagbaar

1. Geen der Partijen is bevoegd om rechten uit hoofde van de onderhavige overeenkomst over te dragen aan derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de andere Partij. De in de vorige volzin bedoelde toestemming zal niet worden onthouden indien bedoelde derde (de verkrijger) geheel behoort tot hetzelfde concern als de overdragende Partij, en daarenboven de andere Partij de verkrijger voldoende solvabel acht voor de nakoming, waartoe de overdragende Partij de geëigende informatie ter beschikking zal stellen aan de andere Partij. Onder een overdracht van rechten in de zin van dit artikel 30 wordt niet begrepen een overgang onder algemene titel, noch een overgang van rechten van rechtswege.
2. Het overdragen van de gehele rechtsverhouding door Koper aan een derde is slechts toegestaan na medewerking door Verkoper in de vorm van voorafgaande schriftelijke verklaring van instemming. Verkoper houdt zich het recht voor om daaraan voorwaarden te verbinden.

Artikel 31

Herzieningsclausule

Koper heeft zich als winnaar van de Tender jegens de Gemeente verbonden om indien de voorwaarden voor de grondoverdracht zijn vervuld, het Ontwikkelplan te realiseren. Op basis van de algemene beginselen die op de Tender van toepassing zijn, is een wijziging van een gesloten overeenkomst niet in alle gevallen zonder meer toegestaan. Niet uitgesloten is, dat, nu het Programma op basis van een schetsontwerp is beoordeeld, in de uitwerking om te komen tot Bestemmingsplan, dit op ondergeschikte onderdelen aanpassing behoeft. Aanpassingen zijn slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Artikel 32 Ontbinding

1. Gemeente heeft, onverminderd het bepaalde omtrent ontbinding ex Artikel 11 van deze overeenkomst, het recht om deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden door het uitbrengen van een aan Ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger gerichte schriftelijke verklaring, indien:
 - A. Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen 1 jaar nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke aanvraag om een Omgevingsvergunning voor de realisering van 70% van het Programma heeft ingediend, tenzij Partijen anders zijn overeengekomen,
 - B. Ontwikkelaar niet uiterlijk op uiterlijk 31 december 2028 over een Onherroepelijke omgevingsvergunning zoals bedoeld in sub A. beschikt, tenzij Partijen anders zijn overeengekomen.
2. In geval de Gemeente van de bevoegdheid zoals bepaald in lid 1 sub A om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden gebruik maakt, is Koper een rentevergoeding verschuldigd. Deze rentevergoeding bedraagt 5% van de koopprijs per jaar vanaf het moment van het aangaan van deze overeenkomst onverminderd het recht van de Verkoper om schadevergoeding te vorderen. Koper zal de door Verkoper in rekening te brengen rente op eerste vordering van Verkoper voldoen.
3. Indien de gemeenteraad niet uiterlijk op 31 december 2024 het Bestemmingsplan heeft vastgesteld en het Bestemmingsplan niet uiterlijk op 31 december 2026 onherroepelijk is geworden, is elk van Partijen bevoegd om deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij Partijen anders zijn overeengekomen, zonder aanspraak te maken op vergoeding van eventuele schade.
4. Indien het Verkochte niet uiterlijk binnen 1 jaar nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden als (fiscaal) Bouwterrein kwalificeert, dan is elk van Partijen bevoegd om deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij Partijen anders zijn overeengekomen, zonder aanspraak te maken op vergoeding van eventuele schade.
5. Als de bevoegdheid tot ontbinding zich voordoet of is ontstaan zullen Partijen eerst in overleg treden alvorens zij dit recht uitoefenen.

Artikel 33 Exoneratie bij vernietiging

De onderhavig overeenkomst tussen de Gemeente en Ontwikkelaar is tot stand gekomen als uitvloeisel van een openbare selectieprocedure. In geval van een rechterlijk vonnis tot vernietiging van deze overeenkomst naar aanleiding van een niet bij de procedure betrokken derde ingestelde actie op grond van bijvoorbeeld artikel 4.15 Aanbestedingswet is de Gemeente jegens Ontwikkelaar niet gehouden tot vergoeding van enigerlei kosten en/of schade uit welke hoofde dan ook.

Artikel 34 Insolventie

In het geval van één van Partijen in staat van faillissement is verklaard, surseance van betaling is verleend en/of ontbinding van een van Partijen of op vermogensbestanddelen van één van Partijen beslag wordt gelegd, is de andere Partij bevoegd de onderhavige overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de betreffende Partij geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

De Gemeente: _____

Ontwikkelaar: _____

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

Bijlagen:

- Bijlage 1: G-tekening Verkooptekening G4733 d.d. 09-12-2022
- Bijlage 2: De Inschrijving van Toeck, het herontwikkelingsplan van 10 november 2022 en spelregels Tender.

- Bijlage 3: Programma
- Bijlage 4: Bodemrapport mei 2022
- Bijlage 5: Sloopofferte d.d. 1 november 2022

CONCEPT