

OVEREENKOMST TOT VERKOOP EN RUILING grondpercelen gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Leeuwarden**, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. S. van Haersma Buma, geboren te Workum op 30 juli 1965; te dezen tevens handelende ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van Leeuwarden de dato 15 maart 2022 en het besluit van de Raad van de gemeente de dato 7 juli 2021 en derhalve bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst, Gemeente Leeuwarden hierna ook te noemen: "Gemeente",

en

2. de besloten vennootschap: **VW GSC B.V.**, gevestigd te (8441 EN) Heerenveen aan de K.R. Poststraat 101, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 83264620, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door haar enig bestuurder Van Wijnen Noord B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door haar enig bestuurder de heer O.G. Faber; hierna ook te noemen: "VW GSC" en/of "Ontwikkelaar",

Gemeente en Ontwikkelaar hierna tezamen ook te noemen: "Partijen".

In aanmerking nemende dat:

- A. Ontwikkelaar voornemens is de Ontwikkellocatie voor zijn rekening en risico tot ontwikkeling te brengen ten behoeve van onder meer een voetbalstadion met commerciële ruimten alsmede andere functies zoals onderwijs en leisure, hierna ook gedefinieerd als: het Complex;
- B. het thans voor de Ontwikkellocatie geldende bestemmingsplan de ontwikkeling toestaat zoals thans door Ontwikkelaar voorgenomen;
- C. Ontwikkelaar Gemeente heeft verzocht medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling door onder meer verkoop en ruiling van grondpercelen alsmede het verlenen van bijdragen op financieel vlak;
- D. Gemeente daarbij gebonden is aan diverse wettelijke regels en kaders, onder meer op

het gebied van publiekrecht, mededingings- en aanbestedingsrecht en dat voor haar bij al haar handelen de geschreven en ongeschreven algemene rechtsbeginselen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur gelden;

- E. Gemeente aan haar medewerking aan de verkoop en ruiling van grondpercelen diverse voorwaarden wenst te stellen om in voldoende mate zeker te stellen dat de verkoop en ruiling voldoet aan de onder D. bedoelde wettelijke regels en kaders en daarnaast ook daadwerkelijk bijdraagt aan het gemeentelijke beleidsdoel te weten het nader invullen van het thans geldende bestemmingsplan door onder meer de realisatie van de voorgenomen gebiedsontwikkeling zoals nader omschreven in deze overeenkomst;
- F. deze Overeenkomst uitdrukkelijk geen overeenkomst is als bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- G. Ontwikkelaar en Gemeente hun afspraken vast wensen te leggen in deze overeenkomst, met dien verstande dat tussen hen ook nog nadere overeenkomsten over specifieke onderwerpen zullen worden gesloten, te weten een geldleningsovereenkomst, bijbehorende zekerheden in de vorm van pandrechten en hypotheek alsmede een borgstelling;
- H. deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde zoals overeengekomen in artikel 21;
- I. de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak zal plaatsvinden indien en zodra alle bij de betreffende overeenkomst betrokken partijen de na te noemen geldleningsovereenkomst, huurkoopovereenkomst, borgstelling hebben ondertekend en onder gelijktijdige vestiging van een eerste recht van hypotheek ten behoeve van Gemeente, alsmede dat Ontwikkelaar op dat moment alle grondpercelen in eigendom dient te hebben verkregen welke nodig zijn voor de totale gebiedsontwikkeling en, tot slot, de ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 21 niet langer in vervulling kan gaan dan wel daarvan door de betreffende partij die daarop een beroep kan doen, afstand is gedaan;
- J. indien na eigendomsoverdracht van de onroerende zaak het Stadiondeel alsnog definitief niet wordt gerealiseerd dan is het bepaalde in artikelen 27 en 28 van toepassing.

Verklaren het navolgende:

Partijen verklaren met elkaar een overeenkomst tot verkoop en ruiling te hebben gesloten die zij hierbij schriftelijk willen vastleggen en waarbij:

A. Gemeente aan Ontwikkelaar heeft verkocht, die verklaart van Gemeente te hebben gekocht:

diverse percelen toekomstig bouwterrein met verder alle aan- en bijbehoren, gelegen aan en nabij de Slauerhoffweg/Harlingertrekweg/Heliconweg in het bestemmingsplan/plangebied “Leeuwarden – Gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur” te Leeuwarden, uitmakende gedeeltelijk aaneengesloten gedeelten ter grootte van ongeveer 1 hectare 50 are en 66 centiare of zoveel groter of kleiner als na ambtshalve kadastrale meting zal blijken van de percelen kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, nummers 9947, 9948 en 9968,
zoals schetsmatig en globaal met blauwe kleur is aangegeven op de aan deze Overeenkomst **als Bijlage I** gehechte situatietekening G 4468;

hierna ook te noemen: “het verkochte A”.

B. Ontwikkelaar aan Gemeente heeft verkocht, die verklaart van Ontwikkelaar te hebben gekocht:

diverse percelen grond met verder alle aan- en bijbehoren, gelegen aan en nabij de Slauerhoffweg/Harlingertrekweg/Heliconweg in het bestemmingsplan/plangebied “Leeuwarden – Gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur” te Leeuwarden, uitmakende gedeeltelijk aaneengesloten gedeelten ter grootte van ongeveer 2 hectare 97 are en 55 centiare of zoveel groter of kleiner als na ambtshalve kadastrale meting zal blijken van de percelen kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, nummers 8098, 8099, 8100, 8101, 9945, 9946, 10638, 10639, 10665 en 10176,
zoals schetsmatig en globaal met rode kleur is aangegeven op de aan deze Overeenkomst **als Bijlage I** gehechte situatietekening G 4468;

hierna ook te noemen: “het verkochte B”.

het verkochte A en het verkochte B hierna tezamen ook te noemen: “de onroerende zaak”.

Koopprijs

De onderhavige verkoop en ruiling geschiedt derhalve met gesloten beurzen.

De waarde van het verkochte A wordt gesteld op: **€ 2.415.000,- (zegge: twee miljoen vierhonderdvijftienduizend euro)** (te vermeerderen met 21% omzetbelasting).

De waarde van het verkochte B wordt gesteld op: **€ 2.710.000,- (zegge: twee miljoen zevenhonderdtienduizend euro)** (te vermeerderen met 21% omzetbelasting).

Begripsbepalingen

In de onderhavige Overeenkomst wordt verstaan onder:

Aannemer: de door Ontwikkelaar te contracteren aannemer (Van Wijnen Gorredijk B.V.) die in opdracht van Ontwikkelaar de Voorgenomen Ontwikkeling of een gedeelte daarvan, waaronder in ieder geval het Stadiondeel zal gaan realiseren met inachtneming van het bepaalde in de Huurkoopovereenkomst;

- Afbouwgarantie:** een door de Aannemer tezamen met een Garant (Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.) aan BVO Cambuur verstrekte afbouw- en nakomingsgarantie zonder retentierecht voor een speelklaar stadion, waarmee wordt bedoeld een voetbalstadion waarin betaald voetbal kan worden gespeeld conform de reglementen van de KNVB, de UEFA en vigerende wet- en regelgeving, een en ander overeenkomstig de afspraken zoals tussen de Ontwikkelaar en BVO Cambuur zijn overeengekomen in de Huurkoopovereenkomst;
- Artikel:** een artikel van de Overeenkomst;
- Bijlage:** een bijlage bij de Overeenkomst;
- BVO Cambuur:** de entiteit die namens de betaaldvoetbalorganisatie SC Cambuur contracteert met Partijen dan wel derden in het kader van het Complex
- Complex:** het in het kader van de Voorgenomen Ontwikkeling op de Ontwikkellocatie te realiseren commercieel stadioncomplex met daarin een voetbalgerelateerd deel (het Stadiondeel), diverse commerciële bedrijfsruimten en een onderwijsruimte aan het Stadionplein te Leeuwarden en dat zal worden gesplitst in appartementsrechten;
- Huurkoopovereenkomst:** de tussen Ontwikkelaar en BVO Cambuur gesloten huurkoopovereenkomst ter zake het bij wijze van huurkoop door BVO Cambuur te verkrijgen casco van het Stadiondeel;
- Gemeente:** de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Leeuwarden, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2;
- Omgevingsvergunning:** de publiekrechtelijke toestemming voor de verwezenlijking van het Complex;
- Ontwikkelaar:** VW GSC B.V., voornoemd;
- Ontwikkellocatie:** het gebied zoals nader aangeduid op de als **Bijlage II** aan de onderhavige Overeenkomst gehechte kaart en welk gebied Ontwikkelaar in het kader van de gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur voornemens is op de wijze als in deze Overeenkomst is bepaald te verwezenlijken. Van de eigendomsverhoudingen binnen de Ontwikkellocatie blijkt uit een kaart die als **Bijlage III** aan deze Overeenkomst is gehecht

Overeenkomst:	de onderhavige overeenkomst tot verkoop en ruiling;
Partij:	Gemeente of Ontwikkelaar;
Partijen:	Gemeente en Ontwikkelaar gezamenlijk;
Planning:	het tijdsschema voor de uitvoering van de Realisatie van het Complex, zoals blijkend uit de definitieve totaalplanning die door Ontwikkelaar aan Gemeente is overgelegd;
Stadiondeel:	het deel van de Voorgenomen ontwikkeling dat ziet op de ontwikkeling en realisatie van sportinfrastructuur bestaande uit een speelklaar voetbalstadion met bijbehorende, rechtstreeks daaraan dienstbare onderdelen, hetwelk onderdeel uitmaakt van het Complex;
Voorgenomen ontwikkeling:	het door en voor rekening van Ontwikkelaar dan wel een derde (doen) ontwikkelen en realiseren van Werken/Gebouwen, waaronder mede begrepen het Complex, op de Ontwikkellocatie;
Werken/Gebouwen:	ieder gedeelte van de voor de Ontwikkellocatie c.q. elk daarvan deel uitmakend gebied beoogde verwezenlijking van werken en/of gebouwen, geschikt om afzonderlijk in de Voorgenomen ontwikkeling te worden betrokken;

Bedingen

Voormelde Overeenkomst tot verkoop en ruiling is gesloten onder de volgende bedingen:

Artikel 1

Notariële akte tot levering

De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal worden verleden voor een nader door Partijen te bepalen notaris, **uiterlijk op 22 maart 2022** dan wel zoveel eerder of later als partijen nader mochten overeenkomen, op het door de notaris te bepalen tijdstip. Alvorens tot levering zal worden overgegaan, dient de ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 21 niet langer in werking te kunnen treden dan wel dient de betreffende partij die daarop een beroep kan doen, van de ontbindende voorwaarde afstand te hebben gedaan.

Artikel 2

Kosten en belasting

De verschuldigde omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting komt ten laste van de desbetreffende **verkrijgende partij**. 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, de kosten van de landmeetkundig ambtenaar als bedoeld in artikel 7, alsmede alle mogelijke overige kosten en rechten wegens de (feitelijke) levering en overdracht en de eventueel over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **partijen, ieder voor de helft**.

Artikel 3

Betaling

- a. De betaling van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de in artikel 1 bedoelde notaris.
- b. De verkrijgende partij is verplicht het verschuldigde als bedoeld sub a van dit artikel 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 valuteringsdag van de dag van ondertekening van de akte.
- c. Betaling aan de vervreemdende partij –indien van toepassing- 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. Partijen zijn 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

- a. De feitelijke levering (aflevering) van de onroerende zaak aan de verkrijgende partij zal geschieden “as is”, in de fiscaal bouwrijpe staat waarin die zich ten tijde van de eigendomsoverdracht bevindt, zulks overeenkomstig de nadere afspraken die hierover tussen Partijen zijn gemaakt en welke zijn vastgelegd in artikel 22 van deze Overeenkomst en in nadere uitvoeringsafspraken; en voorts vrij van huur-, pacht-, lease- of huurkoopovereenkomsten. De vervreemdende partij verplicht zich voor de onroerende zaak zorg te 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 de verkrijgende partij kenbare gebreken staat de vervreemdende partij niet in.
- b. Ontwikkelaar is voornemens het verkochte A te gebruiken als: **ontwikkellocatie**. De gemeente is voornemens het verkochte B te gebruiken als: **parkeerterrein/openbaar gebied**. De onroerende zaak zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. Het is de vervreemdende partij niet bekend dat het voorgenomen gebruik door de verkrijgende partij op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. De vervreemdende partij staat echter niet in voor mogelijkheden tot een ander gebruik. De verkrijgende partij dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen en toestemmingen die noodzakelijk zijn voor het door hem voorgenomen gebruik. De verkrijgende partij zal de vervreemdende partij nimmer op het niet verkrijgen daarvan kunnen aanspreken.
- c. De feitelijke levering van de onroerende zaak zal, behoudens nadere overeenkomst,

- geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de vervreemdende partij op het tijdstip van feitelijke levering.
- d. De feitelijke levering van de onroerende zaak zal geschieden:
vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken leeg en ontruimd. De onroerende zaak zal tevens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
 - e. De verkrijgende partij heeft het recht de onroerende zaak zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 5

Aanvaarding rechten en lasten; regeling inzake beding vestiging derde supermarkt

- a. De onroerende zaak zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en verder belast en bevoorrecht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.
- b. De vervreemdende partij zijn geen op de onroerende zaak 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 voorwaarden).
Indien dergelijke bijzonder lasten en beperkingen toch aanwezig mochten blijken te zijn, waaronder begrepen die hiervoor bedoeld in artikel 5.a., worden deze hierbij door de verkrijgende partij uitdrukkelijk aanvaard, zulks met inachtneming van hetgeen hierna in dit artikel is overeengekomen.
- c. Uit twee aankomstitels van het Verkochte B, zijnde:
 - een akte van levering d.d. 30-9-2021, ingeschreven in het Kadaster in register Hypotheken 4 op 1 oktober 2021 in deel 82245 nummer 173; en
 - een akte van levering d.d. 30-9-2021, ingeschreven in het Kadaster in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 82245 nummer 87;Blijkt dat door een rechtsvoorganger van Ontwikkelaar ter zake de Ontwikkellocatie met Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V. afspraken zijn gemaakt over het niet toestaan van een derde supermarkt op de Ontwikkellocatie, welke afspraken als gevolg van daartoe strekkende bedingen ook gelden voor de rechtsopvolgers van Ontwikkelaars en de gebruikers. Bedoelde afspraken luiden als volgt;
(begin citaat)
“11.4 VW GSC heeft kennisgenomen van de afspraak die SOC d.d. 14 juni 2019 met Jumbo Supermarkten Vastgoed B.V. heeft gemaakt, te weten dat in het Plangebied voor de duur van tien jaren ingaande per de opleveringsdatum van de Jumbosupermarkt nabij het Plangebied, geen derde supermarkt zal (doen) worden geëxploiteerd en/of enige handeling te verrichten die hierop gericht is, op straffe van een boete. Deze verplichting wordt door SOC aan VW GSC opgelegd, die dat aanvaardt.”
(einde citaat)
De gerefereerde afspraak luidt woordelijk als volgt:
(begin citaat)
“[...]

verklaart onvoorwaardelijk en onherroepelijk toe te zeggen aan JUMBO SUPERMARKTEN VASTGOED B.V.:

- *dat SOC voor de duur van tien jaren (ingaaude per de datum van bouwkundige oplevering van de Jumbo-supermarkt op/nabij de locatie WTC/Cambuur) geen derde supermarkt in het Exploitatiegebied zal (doen) exploiteren en/of enige handeling te verrichten die hierop is gericht, op straffe van een onmiddellijk aan Jumbo Supermarkten Vastgoed te verbeuren boete van € 6.275.000,--;*
- *dat SOC deze voornoemde verplichting bij verkoop of vervreemding krachtens bijzondere of algemene titel van gronden binnen het Exploitatiegebied namens en ten behoeve van Jumbo Supermarkten Vastgoed in de vorm van een kettingbeding, verstrekt met een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, dient op te leggen aan de verkrijgende partij, zulks op straffe van een direct opeisbare en verschuldigde boete van € 6.275.000,--."*

(einde citaat)

Gemeente aanvaardt de hiervoor bedoelde verplichtingen tot een niet doen indien en voor zover deze verplichtingen rusten op de gronden die Ontwikkelaar aan de Gemeente in eigendom overdraagt (het verkochte B) en enkel ten aanzien van (activiteiten op) het verkochte B en is aldus uit eigen hoofde gehouden – en verplicht zich daartoe jegens VW GSC – om geen afspraken te maken of overeenkomsten te sluiten die strijdig zijn met de hiervoor geciteerde verplichtingen voor zover deze afspraken of overeenkomsten betrekking hebben op (activiteiten op) het verkochte B. Ontwikkelaar vrijwaart Gemeente voor aanspraken van Jumbo Supermarkten Vastgoed dan wel diens rechtsopvolger(s) uit hoofde van voormelde verplichtingen voor zover elders op de Ontwikkellocatie door anderen dan Gemeente, toch met deze verplichtingen strijdige activiteiten plaatsvinden, derhalve buiten de invloedssfeer van Gemeente, en ter zake waarvan Jumbo Supermarkten Vastgoed dan wel diens rechtsopvolger(s), Gemeente aansprakelijk stelt.

- d. Uit een akte van levering opgemaakt tussen de rechtsvoorganger van VW GSC en VW GSC ter zake een deel van het Verkochte B, blijkt dat door de betreffende rechtsvoorganger afspraken zijn bedongen over het niet toestaan van een of meer casino's in de Ontwikkellocatie, welke afspraken als gevolg van daartoe strekkende bedingen ook gelden voor de rechtsopvolgers van Ontwikkelaar. Bedoelde afspraken luiden als volgt;

(begin citaat)

"ARTIKEL 18

BIJKOMENDE AFSPRAKEN

[..]

5. *Koper garandeert dat geen nieuwe casino's zullen worden gevestigd in het gebied dat wordt bestreken door het op 23 januari 2019 ter inzage gelegde Stedenbouwkundig Plan WTC - Cambuur. In dit gebied zal alleen het bestaande casino zijn gevestigd zoals dat is gehuisvest in het WTC-complex. Voor iedere dag dat naast het bestaande casino in het WTC-complex een of meer nieuwe casino's aanwezig zijn in het voornoemde gebied is Koper voor ieder nieuw casino een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan Verkoper van EUR 10.000 (zegge tienduizend euro).*

[...]

ARTIKEL 20

KETTINGBEDING

Indien Koper na levering het Verkochte geheel of gedeeltelijk overdraagt, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, zal zij de garanties die zij in deze overeenkomst aan Verkoper heeft gegeven in artikel 17 lid 5 en artikel 18. leden [...] 3, 5, ten gunste van Verkoper, die dit nu voor alsdan aanvaardt, opleggen aan de nieuwe eigenaar/beperkt gerechtigde. inclusief de bij deze garanties horende contractuele boetes. Koper zal Verkoper alsdan hiervan onverwijld op de hoogte stellen. Koper zal aan de voornoemde nieuwe eigenaar/beperkt gerechtigde opleggen dat zij de voormelde verplichtingen op zijn beurt zal doorgeven aan diens rechtsopvolger/beperkt gerechtigde, zodanig dat elke opvolgende eigenaar/beperkt gerechtigde hieraan zal zijn gebonden. Voor iedere keer dat Verkoper verzuimt om het voornoemde derdenbeding te maken, is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van EUR 1.000.000 (een miljoen euro) en is Koper daarenboven volledig aansprakelijk voor de schade die door het genoemde verzuim bij Verkoper ontstaat.”

einde citaat)

Gemeente aanvaardt de hiervoor bedoelde verplichtingen tot een niet doen indien en voor zover deze verplichtingen rusten op de gronden die Ontwikkelaar aan de Gemeente in eigendom overdraagt (het verkochte B) en enkel ten aanzien van (activiteiten op) het verkochte B en is aldus uit eigen hoofde gehouden – en verplicht zich daartoe jegens VW GSC – om geen afspraken te maken of overeenkomsten te sluiten die strijdig zijn met de hiervoor geciteerde verplichtingen voor zover deze afspraken of overeenkomsten betrekking hebben op (activiteiten op) het verkochte B. Ontwikkelaar vrijwaart Gemeente voor aanspraken van de hier bedoelde rechtsvoorganger, WTC Facility B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Leeuwarden, kantoorhoudende te 8914 AT Leeuwarden, Heliconweg 52, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 04050358, dan wel diens rechtsopvolger(s) uit hoofde van voormelde verplichtingen voor zover elders op de Ontwikkellocatie door anderen dan Gemeente, toch met deze verplichtingen strijdige activiteiten plaatsvinden, derhalve buiten de invloedssfeer van Gemeente, en ter zake waarvan WTC Facility B.V. dan wel diens rechtsopvolger(s), Gemeente aansprakelijk stelt.

Artikel 6

Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de vervreemdende partij ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op de verkrijgende partij per het tijdstip van overdracht van de onroerende zaak 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 verkrijgende partij, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. De vervreemdende partij is niet tot vrijwaring verplicht. Vervreemdende partij verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de verkrijgende partij te verstrekken en machtigt de verkrijgende partij hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de verkrijgende partij te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7

Oppervlakte

De begrenzing van de onroerende zaak zal ter plaatse worden aangegeven door de landmeetkundig ambtenaar van de dienst Stadsontwikkeling en -beheer van de gemeente Leeuwarden.

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

Artikel 8

Verrekening zakelijke lasten

Op de onroerende zaak 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, komen ten laste van de vervreemdende partij. Per 1 januari van het eerstvolgend kalenderjaar na eigendomsoverdracht van de onroerende zaak komen deze lasten voor rekening van de verkrijgende partij.

Artikel 9

(Garantie)verklaringen van vervreemdende partij

- A. De vervreemdende partij verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor in artikel 4 en 5 bepaalde, het volgende:
1. hij is bevoegd tot verkoop en levering van de onroerende zaak;
 2. de vervreemdende partij heeft wat betreft de bodemgesteldheid van de onroerende zaak, de verkrijgende partij in kennis gesteld van de bij hem bekende bodemonderzoeken, saneringsrapporten en/of overige stukken en de verkrijgende partij kopieën daarvan ter hand gesteld; een en ander zoals hieronder in artikel 23 nader is omschreven en tussen vervreemdende partij en de verkrijgende partij is overeengekomen;
 3. indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk vrij van huur/huurkoop wordt overgedragen, zal de onroerende zaak 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 en ontruimd;
 4. aan de vervreemdende partij is betreffende de onroerende zaak geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 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;
 5. de onroerende zaak is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 6. 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;

7. op de onroerende zaak rust geen retentierecht;
 8. aan de vervreemdende partij zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;
 9. aan de vervreemdende partij zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend;
 10. het recht van de vervreemdende partij op de onroerende zaak is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
 11. met betrekking tot de onroerende zaak zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens werden begrepen arbitrage en bindend advies;
 12. de verkrijgende partij kan niet aangesproken worden voor niet door de vervreemdende partij opgegeven waarborgsommen;
- B. De hiervoor onder 1 tot en met 12 genoemde garantiebepalingen van de vervreemdende partij hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de verkrijgende partij ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst tot verkoop en ruiling te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.
- C. Voor zover voor vervreemdende partij uit deze Overeenkomst enige aansprakelijkheid tegenover de verkrijgende partij voortvloeit, zal gelden dat deze aansprakelijkheid alleen geldt tegenover de verkrijgende partij 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 de vervreemdende partij als hier bedoeld niet voor overgang vatbaar zijn.

Artikel 10

Informatieplicht vervreemdende partij/onderzoeksplicht verkrijgende partij

De vervreemdende partij staat er voor in aan de verkrijgende partij met betrekking tot de onroerende zaak die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de verkrijgende partij behoort te worden gebracht.

De verkrijgende partij 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.

Artikel 11

Risico-overgang

De onroerende zaak komt pas voor risico van de verkrijgende partij, 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 de verkrijgende partij. Zulks geldt onverkort indien de verkrijgende partij in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van het hierna in artikel 12 bepaalde.

Artikel 12

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 deurwaardersexploot. 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 de hiervoor in artikel 1 gemelde datum 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 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 tien procent (10%) van de waarde die door Partijen voor de totale onroerende zaak onder het onderdeel 'Koopprijs' van deze Overeenkomst hebben vastgelegd.

Artikel 13

Termijnen

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

Artikel 14

Ondeelbaarheid

De uit deze Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 15

Afstand ontbindingsrechten

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

Artikel 16

Woonplaatskeuze

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

Artikel 17

Rechtskeuze en forumkeuze

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

Artikel 18

Bevoegd orgaan Gemeente

- 18.1. Indien krachtens de bepalingen van de Overeenkomst en/of zijn bijlagen en/of nadere overeenkomsten, die uit de Overeenkomst voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente, tenzij uit de betreffende bepaling(en) expliciet voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de Gemeenteraad van de Gemeente.
- 18.2. Het in artikel 18.1 bepaalde is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten, die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de Gemeenteraad of de Burgemeester van de Gemeente. Deze bedoelde bestuursorganen behouden hun eigenstandige bevoegdheden, ongeacht de inhoud van deze Overeenkomst.

Artikel 19

Publiekrechtelijke bevoegdheden/positie

- 19.1. Het in de Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente onverlet.
- 19.2. Publiekrechtelijk handelen van de Gemeente, dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de Gemeente, vormt derhalve nimmer een tekortkoming van de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst. Het in de vorige volzin bepaalde laat aanspraken van de Ontwikkelaar onverlet, die aan hem mochten toekomen jegens de Gemeente buiten de werking van de bepalingen van de Overeenkomst.

Artikel 20

Overdracht rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst

- 20.1. Geen der Partijen is bevoegd om rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige Overeenkomst over te dragen als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek aan derden, tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke medewerking van de andere Partij.
- 20.2. De in het vorige lid bedoelde medewerking 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.
- 20.3. De overdragende Partij is alsdan te allen tijde verplicht om aan de andere Partij voldoende zekerheid te stellen dan wel door de derde/verkrijger een dergelijke zekerheid te laten stellen zodat de nakoming van de voor de overdragende Partij uit deze Overeenkomst resterende verplichtingen volledig geborgd is. De bedoelde zekerheid dient te worden gesteld tot minimaal een bedrag ter grootte van het alsdan resterende deel van de bedoelde verplichtingen dewelke kan worden aangetoond middels een concerngarantie en/of een bankgarantie, te stellen door de verkrijger ten behoeve van de andere Partij.
- 20.4. Onder een overdracht van rechten en plichten in de zin van dit artikel wordt niet begrepen een overgang onder algemene titel, noch een overgang van rechten van rechtswege.

Artikel 21

Ontbindende voorwaarden; vergoeding kosten

- 21.1. Deze Overeenkomst kan door Gemeente worden ontbonden indien niet **uiterlijk op 21 maart 2022** door de Ontwikkelaar een ontvankelijke aanvraag voor de Omgevingsvergunning is ingediend bij de Gemeente.
- 21.2. Als Gemeente een beroep doet op de in artikel 21.1 opgenomen ontbindende voorwaarde dan moet zij hiertoe uiterlijk op de eerste kalenderdag na de aan de betreffende ontbindende voorwaarde gekoppelde datum een aangetekende brief dan wel een deurwaardersexploot aan Ontwikkelaar doen toekomen, bij gebreke waarvan het recht op inroepen van de ontbindende voorwaarde vervalt.
In de betreffende brief dan wel exploot geeft Gemeente aan of zij volledige ontbinding inroept dan wel partiële ontbinding. In dat laatste geval omschrijft Gemeente alsdan nauwkeurig voor welke onderdelen van de Overeenkomst de partiële ontbinding geldt.
- 21.3. Gemeente is niet eerder verplicht de voor haar uit de artikelen 22, 23 en 25 van deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen c.q. met de daaruit voortvloeiende werkzaamheden aan te vangen dan nadat de in dit artikel opgenomen ontbindende voorwaarde is uitgewerkt en de Ontwikkelaar bovendien met schriftelijke bewijsstukken ten genoegen van Gemeente heeft aangetoond dat de realisatie van het Stadiondeel daadwerkelijk een aanvang zal nemen en bovendien redelijkerwijs gesteld kan worden dat de voltooiing van het Complex binnen de door Ontwikkelaar aan Gemeente overlegde Planning zal plaatsvinden. Als bewijsstukken kunnen onder meer dienen de door Ontwikkelaar met derden gesloten onvoorwaardelijke overeenkomsten tot het realiseren van het Complex waarvan het Stadiondeel onderdeel uitmaakt, tezamen met de in artikel 21.1 bedoelde vergunningaanvraag, een en ander versterkt met daadwerkelijk door de betreffende wederpartijen van de Ontwikkelaar afdwingbare zekerheidsstellingen in de vorm van bankgaranties, concerngaranties c.q. afbouwgaranties ten behoeve van de (af)bouw van het Stadiondeel.
Indien Ontwikkelaar wenst dat Gemeente reeds eerder met de in dit lid bedoelde werkzaamheden aanvangt c.q. deze voortzet dan zal Gemeente daar aan gehoor geven mits Ontwikkelaar garandeert dat Gemeente van Ontwikkelaar alle verrichte werkzaamheden op eerste verzoek van Gemeente vergoed krijgt in het geval dat Gemeente zich alsnog op een in dit artikel 21 opgenomen ontbindende voorwaarde beroept.
- 21.4. De eigendomsoverdracht van de onroerende zaak zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de ontbindende voorwaarde van dit artikel is uitgewerkt.
- 21.5. Indien deze Overeenkomst geheel dan wel partieel wordt beëindigd om welke reden dan ook zijn Partijen jegens elkaar onverkort gehouden om eventuele reeds opeisbare vorderingen die uit hoofde van deze Overeenkomst op dat moment bestaan, op eerste verzoek daartoe aan de vorderende Partij te voldoen. Verrekening is slechts toegestaan indien er sprake is van wederzijdse opeisbare vorderingen welke uit hoofde van deze Overeenkomst zijn ontstaan.
- 21.6 Ingeval de subsidie ter grootte van minimaal € 4.947.000,-- (zegge: vier miljoen negenhonderdzevenenveertigduizend euro) die door de Provinsje Fryslân zal worden verstrekt ten behoeve van de door de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst te verrichten werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte, niet of slechts gedeeltelijk wordt verleend dan wel geen formele rechtskracht verkrijgt, is VW

GSC verplicht het gedeelte van het bedrag dat niet wordt beschikt dan wel indien de subsidie lager wordt vastgesteld dan het aangevraagde bedrag, het verschil tussen beide laatstbedoelde bedragen, en waarvoor de Gemeente reeds investeringen heeft gedaan, geheel te voldoen aan de Gemeente, tenzij Ontwikkelaar kan aantonen dat het niet of slechts gedeeltelijk verlenen van de subsidie te wijten is aan de Gemeente.

Artikel 22

Bouwrijp maken

Gemeente is met Ontwikkelaar overeengekomen dat Gemeente voor eigen rekening en risico werkzaamheden voor bouwrijp maken zal (laten) uitvoeren op het verkochte A en andere grondpercelen op de Ontwikkellocatie die Ontwikkelaar inmiddels in eigendom heeft verkregen (Oudendag- en Van Wierenterrein). Voor een deel zullen deze werkzaamheden zijn uitgevoerd op de datum van eigendomsoverdracht van het verkochte A. Deze worden door Ontwikkelaar alsdan aanvaard als zijnde opgeleverd.

Ten aanzien van het restant van de door Gemeente te verrichten werkzaamheden ten behoeve van verkochte A en de andere gronden waarop het Complex wordt gerealiseerd, geldt dat Gemeente voornemens is Ontwikkelaar opdracht van aanneming van werk te verlenen op basis van een door Ontwikkelaar ingediende offerte om deze werkzaamheden te verrichten. De betreffende opdrachtbrief en de door Ontwikkelaar uitgebrachte offerte zijn **als Bijlage IV** aan deze Overeenkomst gehecht. Onderdeel van bedoelde opdracht en offerte is ook het (verder) bouwrijp maken op de Ontwikkellocatie van de openbare ruimte en de parkeerfaciliteiten als bedoeld in artikel 25 van deze Overeenkomst.

Artikel 23

Bijzondere voorwaarden bodemgesteldheid

- 23.1. Partijen zijn overeengekomen dat zij het verkochte A respectievelijk het verkochte B aan elkaar overdragen in de feitelijke staat "as is" onder verwijzing naar hetgeen in artikel 4 sub a en artikel 22 nader is bepaald.
- 23.2. Partijen zullen de in dit artikel en in artikel 22 begrepen werkzaamheden (doen) uitvoeren met inachtneming van de publiekrechtelijke regelgeving met betrekking tot eventuele archeologische vondsten en flora en fauna. De kosten en baten ter zake zijn voor Partijen, ieder voor de helft.
- 23.3. Thans is ten aanzien van het verkochte A en het verkochte B de meest recente informatie omtrent de milieutechnische toestand vervat in de volgende rapportages:
 - het document 'Aanvullend bodemonderzoek Stadionontwikkeling Cambuur' d.d. 22 november 2018 (kenmerk BO20180141) opgesteld door FMA-Nillisen;
 - het document 'Bodem-, asbest- en verhardingsonderzoek WTC-Cambuur te Leeuwarden' d.d. 13 september 2019 (kenmerk R002-1270160EBS-V02-rrt-NL), op gesteld door Tauw;
 - het document 'Leeuwarden, aanvullend (water)bodem- en verhardingenonderzoek WTC-Cambuur' d.d. 28 januari 2020 (kenmerk R001-1272783EBS-V02-rrt), opgesteld door Tauw;Partijen verklaren dat zij kennis hebben genomen van bovengenoemde documenten en dat zij de uitkomsten daarvan aanvaarden.

Artikel 24

Bouwverkeer

- 24.1. De Ontwikkelaar zal in overleg met de Gemeente al die maatregelen nemen die nodig zijn om het bouwverkeer van- en naar de Ontwikkellocatie door de eventueel aangrenzende- en in de nabijheid liggende (woon)wijken, en in en in de nabijheid liggende bedrijven en instellingen zoveel als mogelijk te beperken. Hiertoe dient een BLVC plan (over bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de realisatiefase) te worden opgesteld door Ontwikkelaar hetgeen ter goedkeuring aan de Gemeente dient te worden voorgelegd voordat uitvoering van de werkzaamheden plaatsvinden. Het BLVC plan geeft de kaders ter beperking van overlast in brede zin door bouwactiviteiten aan. Basis voor dit BLVC plan is het reeds eerder door de Gemeente opgestelde BLVC plan voor deze Ontwikkellocatie.
- 24.2. De Ontwikkelaar verplicht zich jegens de Gemeente om diens eerste verzoek daartoe de schade die door gemeld bouwverkeer is ontstaan aan de desbetreffende openbare wegen alsmede –voor zover door de Gemeente reeds gerealiseerd- aan de openbare ruimte welke onderdeel van de Ontwikkellocatie is, volledig aan de Gemeente vergoeden.
- 24.3. Ten behoeve van het bepalen van deze schade zal in goed overleg tussen Partijen de staat waarin de desbetreffende openbare wegen c.q. openbare ruimte zich bevinden direct voorafgaand aan de aanvang van de eerste werkzaamheden van Ontwikkelaar aan de Ontwikkellocatie schriftelijk worden vastgelegd in door beide Partijen te waarmerken rapporten en overige stukken. Vervolgens zal ter bepaling van de uiteindelijke schade binnen een termijn van 2 weken na de dag waarop door de Ontwikkelaar diens ontwikkeling volledig is voltooid, in goed overleg tussen Partijen opnieuw de staat waarin de desbetreffende openbare wegen c.q. openbare ruimte zich alsdan bevinden, schriftelijk op gelijke wijze worden vastgelegd.
- 24.4. Het herstel van gemelde schade zal plaatsvinden door de Gemeente. Alle daarop betrekking hebbende, door de Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigde kosten, zullen middels een factuur door de Gemeente aan Ontwikkelaar in rekening worden gebracht.
- 24.5. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel geldt ook voor het bouwverkeer dat in opdracht van de Gemeente werkzaamheden verricht ter uitvoering van deze Overeenkomst.
- 24.6. Voor zover niet ondubbelzinnig kan worden aangetoond of door bouwverkeer aangerichte schade als bedoeld in lid 2 van dit artikel aan Gemeente dan wel Ontwikkelaar kan worden toegerekend dan geldt dat Partijen de schade delen, waarbij iedere Partij 50% draagt.

Artikel 25

Openbare ruimte en aanleg parkeerfaciliteiten

- 25.1. Voor het door Ontwikkelaar realiseren van de Voorgenomen ontwikkeling op de Ontwikkellocatie is noodzakelijk dat er voldoende openbaar toegankelijke parkeerfaciliteiten worden gerealiseerd als onderdeel van de openbare ruimte. Ook buiten de Ontwikkellocatie bevinden zich openbaar toegankelijke parkeerfaciliteiten welke noodzakelijkerwijze moeten worden aangelegd c.q. aangepast c.q. heringericht om de Voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren. De totale benodigde parkeerfaciliteiten zijn aangegeven op de kaart die **als Bijlage V** aan deze Overeenkomst is gehecht.
Partijen spannen zich in om met de overige belanghebbende partijen die een grote

parkeerbehoefte hebben om op c.q. nabij de Ontwikkellocatie afspraken te maken over de wijze van inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud van de parkeerfaciliteiten voor een bepaalde, langere periode worden geregeld. Deze afspraken hebben tot doel om tot een optimaal gebruik door de stakeholders op en nabij de Ontwikkellocatie te komen van de totale parkeerfaciliteiten.

- 25.2. De gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte c.q. de totale parkeerfaciliteiten dienen al dan niet geheel te worden gedragen door bijdragen vanuit de Ontwikkelaar, het WTC concern en BVO Cambuur. Als onderdeel van de totale bekostiging van de in dit lid bedoelde investeringen zal door de Ontwikkelaar een jaarlijkse bijdrage ter grootte van **€ 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro)** aan de Gemeente dienen te worden voldaan dan wel (c.q. ter vervanging van de jaarlijkse betaling) door de betaling van een bedrag ineens van **€ 280.000,- (zegge: tweehonderdtachtigduizend euro)**. De jaarlijkse betalingsverplichting geldt vanaf kalenderjaar 2023 en dient jaarlijks per 1 januari bij voorafbetaling te worden voldaan. Bij betaling van een bedrag ineens dient dit bedrag te worden voldaan uiterlijk binnen 2 (twee) weken na bouwkundige oplevering van de parkeerfaciliteiten binnen de Ontwikkellocatie. Deze verplichting, voor zover niet door de eenmalige betaling afgekocht, dient Ontwikkelaar bij verkoop of vervreemding krachtens bijzondere of algemene titel van (een deel van dan wel het geheel van) het aan hem in eigendom behorend onroerend goed op de Ontwikkellocatie namens en ten behoeve de Gemeente in de vorm van een kettingbeding versterkt met een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen aan de verkrijgende Partij, zulks op straffe van een direct opeisbare en verschuldigde boete van **€ 280.000,- (zegge: tweehonderdtachtigduizend euro)**. Voorts geldt dat een publiekrechtelijk parkeerregime tot stand is gebracht ten aanzien van deze parkeerfaciliteiten waarvan de instelling van zogenaamde blauwe zones deel uitmaakt. Dienaangaande geldt het bepaalde in artikel 18 en 19 onverkort. Het is derden niet toegestaan om gedurig enig moment parkeergelden te heffen voor de parkeerfaciliteiten waar een blauwe zone op van toepassing is of anderszins het gebruik daarvan door het publiek te belemmeren.
- 25.3. Gemeente draagt zorg voor het realiseren van de openbare ruimte en de daartoe behorende parkeerfaciliteiten. Gemeente kan en zal niet eerder daadwerkelijk de openbare ruimte en de parkeerfaciliteiten realiseren en gebruiksklaar opleveren dan nadat alle daarvoor benodigde grondpercelen onvoorwaardelijk haar eigendom zijn geworden. Tevens is randvoorwaardelijk dat Ontwikkelaar de grondpercelen van Gemeente die hij in gebruik heeft als werkterrein, opslag materiaal et cetera voor de bouw van het Complex en welke nodig zijn voor de in dit artikel bedoelde realisatie tijdig aan Gemeente beschikbaar stelt.

Artikel 26

Gemeentelijke financiële bijdragen aan Stadiondeel; subsidie en geldlening

Ontwikkelaar heeft in haar brief van 16 juni 2021 verklaard dat de bouw van het Stadiondeel een onrendabele top heeft van € 5.000.000,- (zegge: vijf miljoen euro). Tussen Partijen staat niet ter discussie dat dit bedrag enkel en alleen met geld van de Gemeente gedekt wordt bij wijze van subsidie voor zover deze (dekkings)gelden zijn aan te merken als een opbrengst als gevolg van de zogenaamde supermarktgronden, Partijen genoegzaam bekend. Het is Ontwikkelaar bekend dat de Gemeente niet de volledige opbrengst van de transactie

met betrekking tot de supermarktgronden als koopsom heeft ontvangen. Een bedrag van ongeveer € 1.041.000 (zegge: een miljoen en eenenveertig duizend euro) staat bij een notaris in depot als gevolg van afspraken uit een depotovereenkomst/vaststellingsovereenkomst.

Uitgangspunt tussen Partijen is steeds geweest en is nog steeds dat het bedrag van € 5.000.000,- ten goede komt aan de Voorgenomen ontwikkeling in het bijzonder als dekking van de onrendabele top. Om te voldoen aan het staatssteunrechtelijke vereiste van het stimulerend effect van financieringsaanvraag en om de mogelijkheid vanuit het subsidierecht van gefaseerde besluitvorming te benutten, komen Partijen overeen dat de aanvraag aangemerkt moet worden als een gesplitste aanvraag en dat Ontwikkelaar hierbij ook uitdrukkelijk verklaart dat de Gemeente (het college) de aanvraag in behandeling neemt als twee aanvragen, en de Gemeente daartoe hierbij ook verzoekt, te weten een deel dat betrekking heeft op € 3.959.000,- en deel dat ziet op € 1.041.000,-.

Partijen spreken af, dat de Gemeente (het college) de aanvraag die ziet op een financiële bijdrage in de vorm van een subsidie van ten hoogste € 3.959.000,- direct in behandeling zal nemen en hierop zal beslissen.

Partijen spreken ook af, dat de aanvraag die ziet op het resterende deel van maximaal € 1.041.000,- wordt aangehouden, en dat de Gemeente (het college) daarop niet eerder beslist of hoeft te beslissen, indien en zodra Gemeente de definitieve en onvoorwaardelijke beschikking heeft verkregen over een bedrag van € 1.041.000,- (of zoveel minder in voorkomend geval) dat thans nog in depot staat op een derdengeldenrekening van een notariskantoor, een en ander aan Ontwikkelaar genoegzaam bekend,. Ontwikkelaar kan aan het in dit artikel bepaalde in het geheel geen rechten ontlenen dan wel anderszins rechten doen gelden ten aanzien van de verkrijging van bedoeld bedrag van € 1.041.000,- en zal de Gemeente ook niet aansprakelijk houden voor de situatie dat de Gemeente niet over dit bedrag de beschikking zal krijgen. Partijen onderkennen dat de Gemeente een autonome positie heeft en behoudt om procesbeslissingen te nemen ter zake van het verkrijgen van bedoeld bedrag van € 1.041.000,-. Onverminderd het voorgaande zullen Partijen in overleg treden over de te voeren processtrategie van de Gemeente in het geval de Gemeente zich uit hoofde van de depotovereenkomst/vaststellingsovereenkomst zal (moeten) verweren, al dan niet in rechte en/of anderszins een actie zal (moeten) instellen teneinde de beschikking te krijgen over voormeld bedrag.

In het geval het bedrag van € 1.041.000,- (of zoveel minder) op 1 juli 2026 niet onherroepelijk en onvoorwaardelijk ter beschikking staat van de Gemeente, dan is de Gemeente (het college) bevoegd om de daarmee corresponderende aanvraag (verder) in behandeling te nemen en de aanvraag zonder meer af te wijzen.

De subsidie zal uitsluitend kunnen worden verstrekt voor de kosten met betrekking tot de realisatie van het Stadiondeel vanaf 16 juni 2021 en voor zover dat kwalificeert als sportinfrastructuur en multifunctionele recreatieve infrastructuur als bedoeld in artikel 55 van de Algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV). In de verleningsbeschikkingen zullen voorwaarden worden opgenomen over onder meer het moment waarop de financiële middelen door de Gemeente beschikbaar worden gesteld. Verder zullen in verleningsbeschikkingen voorwaarden worden opgenomen die noodzakelijk zijn om de subsidiëring te laten voldoen aan het Europees en nationaal staatssteunrecht, specifiek aan artikel 55 AGVV.

Daarnaast zal Gemeente middels een geldleningsovereenkomst onder de daarin overeen te komen voorwaarden en bedingen aan Ontwikkelaar een bedrag groot € 14 miljoen

verstrekken ten behoeve van de bouw van het Stadiondeel.

Artikel 27

Recht op terugkoop en levering Stadiondeel; overdracht omgevingsvergunning en ontwerp

- 27.1 Partijen komen hierbij overeen dat Gemeente een terugkoop- en leveringsrecht krijgt voor het Stadiondeel onder de voorwaarden en bedingen zoals hierna overeengekomen.
- 27.2 Indien en voor zover Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na de datum waarop de benodigde Omgevingsvergunning voor de bouw van het Stadiondeel onherroepelijk is geworden en (cumulatief) de levering van het Verkochte A heeft plaatsgevonden, substantiële bouwwerkzaamheden heeft verricht ten aanzien van de bouw van het Complex, dan heeft de Gemeente het recht en is Ontwikkelaar alsdan verplicht op eerste verzoek daartoe van de Gemeente mee te werken aan terugverkoop en -levering van het Stadiondeel, zulks tegen een koopprijs van € 102,50 per vierkante meter gebaseerd op een totaaloppervlakte van 10.000 m² **derhalve € 1.025.000,- (zegge: een miljoen vijftwintigduizend euro)** en zoveel als mogelijk onder de zelfde bepalingen en voorwaarden als bij de initiële overdracht, en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen. De kosten van de teruglevering komen alsdan voor rekening van Ontwikkelaar.
- 27.3 Een zelfde recht tot terugkoop en -levering heeft de Gemeente indien de aan Ontwikkelaar verleende, al dan niet onherroepelijk geworden, Omgevingsvergunning niet uiterlijk op 1 september 2023 een vervolg heeft gekregen namelijk dat op laatstbedoelde datum het Complex nog niet is opgeleverd en het Stadiondeel nog niet in gebruik kan worden genomen door de gebruiker daarvan. Gemeente zal eerst van dit recht maken als blijkt dat Partijen in onderling overleg niet komen tot nadere afspraken over de oplevering en ingebruikname van het Complex en/of een aanpassing van de ontwikkeling van het Stadiondeel en er in alle redelijkheid ook niet te verwachten is dat deze overeenstemming er is binnen 6 maanden na 1 september 2023 en bovendien redelijkerwijs verwacht moet worden dat het Complex niet alsnog uiterlijk op 1 september 2024 zal worden opgeleverd en het Stadiondeel niet op laatstbedoelde datum in gebruik kan worden genomen. Indien reeds op een eerder moment binnen bedoelde periode van 6 maanden in redelijkheid niet meer verwacht kan worden dat het Complex alsnog op 1 september 2024 zal worden opgeleverd en het Stadiondeel dan in gebruik kan worden genomen dan zal Gemeente reeds op dat moment gebruik kunnen maken van het in dit artikel 27 omschreven recht tot terugkoop en -levering.
- 27.4 Tevens is Ontwikkelaar in geval Gemeente gebruik maakt van het in dit artikel bedoelde terugkoop- en leveringsrecht verplicht op eerste verzoek van Gemeente mee te werken aan het 'om niet' overdragen van de Omgevingsvergunning en de intellectuele- en gebruiksrechten van het aan de Omgevingsvergunning ten grondslag liggende ontwerp van het Complex en andere daartoe behorende documenten aan de Gemeente. Indien Ontwikkelaar aantoont dat aan hem niet toe te rekenen valt dat omstandigheden zijn ontstaan die maken dat Gemeente gebruik maakt van haar in dit artikel bedoelde terugkoop- en leveringsrecht, zal Gemeente Ontwikkelaar een marktconforme vergoeding op basis van onderliggende, daadwerkelijk door Ontwikkelaar aan derden voldane facturen geven voor de hiervoor genoemde

- documenten en rechten vergoeden.
- 27.5 Indien ten tijde van het door Gemeente inroepen van het recht tot terugkoop en -levering reeds bouwwerkzaamheden aan het Stadiondeel zijn verricht dan is Gemeente daar geen vergoeding over verschuldigd voor zover de waarde van die werkzaamheden minder bedragen dan het alsdan door Gemeente reeds aan Ontwikkelaar uitgekeerde totaalbedrag van gelden uit de in artikel 26 bedoelde subsidie en geldlening tezamen. Die waarde dient te blijken uit termijnnota's en overige bescheiden die Ontwikkelaar in het kader van uitkering van subsidie- dan wel geldleningstermijnen als bewijsstukken aan Gemeente heeft overgelegd. Voor het overige heeft Ontwikkelaar alsdan geen recht op vergoeding van door hem ten aanzien van het Stadiondeel eventueel gemaakte kosten c.q. gedane uitgaven.
- 27.6 Het recht tot terugkoop en -levering van de Gemeente blijft van toepassing gedurende de periode dat het Stadiondeel nog niet is opgeleverd en het Stadiondeel nog niet in gebruik kan worden genomen door de gebruiker daarvan en vervalt mitsdien van rechtswege op moment dat het Stadiondeel in gebruik is genomen.
- 27.7 Ontwikkelaar is verplicht bij iedere overeenkomst welke strekt tot vervreemding, zulks in de meest brede zin des woords van het geheel of een gedeelte van het Stadiondeel dit recht van koop ten behoeve van de Gemeente te bedingen en op te leggen aan zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel, zulks in de vorm van een kwalitatieve verplichting versterkt met een kettingbeding, zulks onder verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 5.000.000,- voor iedere overtreding van deze verplichting, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling vereist is.

Artikel 28

Kooprecht Gemeente overige gronden op Ontwikkellocatie

- 28.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 27 verleent Ontwikkelaar hierbij aan de Gemeente een eerste recht van koop en levering voor de twee perceelsgedeelten die op Bijlage I (situatietekening G4468) als twee bouwblokken staan geprojecteerd ten zuiden van de zuidtribune van het Complex en nabij de Harlingertrekweg alsmede de grondpercelen die Ontwikkelaar van WTC Facility B.V. verwerft (de aan Partijen genoegzaam bekende Leisuredome gronden) en voor zover die grondpercelen niet al door Ontwikkelaar als onderdeel van het Verkochte B aan Gemeente zijn verkocht. Tevens is Ontwikkelaar alsdan verplicht op eerste verzoek mee te werken aan het "om niet" overdragen van alle bij de Ontwikkellocatie horende vergunningen, ontwerp, bijbehorende overeenkomsten, verplichtingen en alles wat daar in breedste zin verband mee houdt, zulks door middel van een gespecificeerde opgave door de Ontwikkelaar van alle hier bedoelde bestanddelen en voor zover de Gemeente deze al niet ter uitvoering van artikel 27.4 overgedragen heeft gekregen. Indien Ontwikkelaar aantoonbaar dat aan hem niet toe te rekenen valt dat omstandigheden zijn ontstaan die maken dat Gemeente gebruik maakt van haar in dit artikel bedoelde eerste recht van koop en levering, dan zal Gemeente Ontwikkelaar een marktconforme vergoeding op basis van onderliggende, daadwerkelijk door Ontwikkelaar aan derden voldane facturen geven voor de hiervoor in dit artikellid genoemde vergunningen, ontwerp, bijbehorende overeenkomsten, verplichtingen en dergelijke vergoeden. Het in dit artikel bedoelde eerste recht van koop en levering kan door de Gemeente worden uitgeoefend in de volgende situaties:
- a. de Overeenkomst wordt om welke reden dan ook geheel dan wel partieel

- beëindigd en het Complex is op het moment van beëindiging nog niet afgerond;
en
- b. de Gemeente doet een beroep op haar recht tot terugkoop en –levering als bedoeld in artikel 27 (artikel terugkoop Stadiondeel) van deze Overeenkomst. De situatie als bedoeld in dit onderdeel b. is slechts van toepassing indien de uitvoering van onderhavige Overeenkomst reeds heeft geleid tot eigendomsoverdracht van het verkochte A. Indien die eigendomsoverdracht nog niet heeft plaatsgevonden dan is alleen het bestaan van de situatie onder a. genoemd voldoende voor de Gemeente om het in dit artikellid bedoelde recht van koop en levering te kunnen inroepen.
- 28.2 Het recht kent de volgende voorwaarden:
- a. Ingeval één van de in het vorige artikellid benoemde situaties zich voordoet dan bericht de Gemeente Ontwikkelaar binnen acht (8) weken nadat de Gemeente redelijkerwijs geacht kan worden bekend te zijn geraakt met het zich voordoen van de betreffende situatie bij aangetekend schrijven of hij zijn kooprecht wenst in te roepen met inachtneming van de voorwaarden uit dit artikel. De Gemeente heeft gedurende deze termijn eenmalig het recht om de initiële termijn met acht (8) weken te verlengen. Hiervan dient de Gemeente Ontwikkelaar binnen de initiële termijn schriftelijk bij aangetekend schrijven op de hoogte te stellen. De termijn van verlenging gaat in op de datum waarop de initiële termijn eindigt.
 - b. Indien de Gemeente niet binnen de sub a gestelde termijn handelt zoals aldaar vermeld, vervalt het recht van eerste koop van rechtswege en is Ontwikkelaar vrij om de in lid 1 van dit artikel bedoelde percelen niet dan wel om deze geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan een ieder, in welk laatste geval (in geval van vervreemding) de Ontwikkelaar bevoegd is om de bedoelde percelen te vervreemden aan een derde.
 - c. Indien niet binnen acht (8) weken na de bereidverklaring van de Gemeente wilsovereenstemming is bereikt over de prijs en de andere bepalingen van de koop, zullen de percelen worden getaxeerd door drie deskundigen, te benoemen in onderling overleg en bij gebreke daarvan door de kantonrechter bevoegd ter plaatse (Leeuwarden). In geval van een geschil over de overige bepalingen van de koop, zijn zoveel mogelijk de voor een koop en verkoop van registergoed gebruikelijke bepalingen van toepassing. De taxatie zal geheel afgestemd moeten zijn op de overige bepalingen van de koop, zoals ten aanzien van de vraag of de percelen geleverd zullen worden in gehuurde/verpachte staat, dan wel vrij van huur/pacht of andere gebruiksrechten.
 - d. Het taxatierapport zal moeten zijn uitgebracht binnen één (1) maand na de benoeming van de deskundigen. De deskundigen zijn gehouden de percelen te taxeren op basis van de marktwaarde, in de feitelijke staat waarin de percelen zich alsdan bevinden en overigens rekening houdend met de eventuele aanwezigheid van bijzondere lasten en beperkingen van civiel- of publiekrechtelijke aard die van toepassing zijn op de percelen en tevens rekening houdend met c.q. onder verrekening van de waardetoevoeging aan de percelen vanwege de door Gemeente aldaar uitgevoerde fysieke werkzaamheden in het kader van de totale gebiedsontwikkeling. Ook dient daarbij in ogenschouw te worden genomen of Gemeente op grond van het bepaalde in artikel 27 dan wel artikel 28.1 reeds kan beschikken over vergunningen, intellectuele eigendomsrechten en wat dies meer

- zij, opdat de waarde daarvan niet in de taxatie hoort te worden meegenomen.
- e. Gemeente zal binnen vier (4) weken na het uitbrengen van het taxatierapport bij aangetekend schrijven aan de Ontwikkelaar berichten of zij haar kooprecht voor de uit de taxatie blijkende prijs gestand doet.
 - f. Indien Gemeente niet binnen gemelde termijn een bericht van gestanddoening zendt aan de Ontwikkelaar wordt Gemeente geacht van zijn kooprecht af te zien. Dan vervalt het kooprecht van rechtswege en is Ontwikkelaar vrij het op de hiervoor sub a. vermelde wijze aangeboden te vervreemden aan een ieder. De taxatiekosten en eventuele andere kosten aan het bovenstaande verbonden zijn alsdan geheel voor rekening van de Gemeente.
 - g. Indien Gemeente de sub e. bedoelde verklaring dat zij het kooprecht voor de taxatieprijs gestand doet aan de Ontwikkelaar uitbrengt, dan wordt dit als een aanbod tot koop zijdens Gemeente beschouwd en is Ontwikkelaar gehouden dit aanbod zonder nader voorbehoud te aanvaarden en daarvan onverwijld een schriftelijke bevestiging naar de Gemeente te versturen. In dat geval zal de overdracht binnen één maand na de ontvangst van dit laatste bericht door de Gemeente moeten geschieden voor een door Gemeente aan te wijzen notaris onder gelijktijdige betaling van de koopprijs, zulks verder onder de bedingen op deze koop toepasselijk, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen en overigens onder de bedingen, gebruikelijk in de akten tot levering van dit soort goederen van de betreffende notaris. De taxatiekosten komen in dit geval voor rekening van de Ontwikkelaar en de Gemeente, ieder voor de helft.
 - h. Indien een van de Partijen, na behoorlijke ingebrekestelling, nalatig blijft mede te werken aan de overdracht of een andere verplichting voortvloeiend uit de vorenstaande bepalingen, is hij door de enkele wanprestatie een direct opeisbare boete verschuldigd aan de wederpartij gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd diens aanspraken op de werkelijk door hem geleden of te lijden schade en diens recht nakoming te verlangen dan wel de koop te ontbinden, onder behoud van zijn aanspraken op betaling van gemelde boete en schadevergoeding, alles tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.
 - i. Indien de Ontwikkelaar het, onder het voorkeursrecht vallende, goed of een gedeelte daarvan vervreemdt aan een derde zonder het eerst op bovengemelde wijze te hebben aangeboden aan de Gemeente, zal hij een direct opeisbare boete verbeuren ten behoeve van de Gemeente van **€ 300,- (zegge: driehonderd euro)** per vierkante meter grond die onder het bereik van dit artikel valt en welke aan een derde vervreemd is, onverminderd het recht van de Gemeente om vergoeding van de werkelijk geleden schade te vorderen of van de derde of van de aanbieder overdracht aan zich te vorderen op bovenvermelde voorwaarden.
 - j. Onder vervreemding door de Ontwikkelaar wordt in deze bepaling verstaan, de (juridische en/of economische) overdracht in eigendom, de vestiging van een beperkt recht of genotsrecht en voorts inbreng in eigendom of mede-eigendom in rechtspersonen, vennootschappen of aan anderen en wijziging van het meerderheidsbelang in Ontwikkelaar. Onder vervreemding door Ontwikkelaar wordt uitdrukkelijk niet verstaan de overdracht van de eigendom van het Stadiondeel aan een nieuwe door Ontwikkelaar op te richten entiteit die in de toekomst de verhuur van het Stadiondeel aan BVO Cambuur zal verzorgen. Voorwaarde daarbij zijdens de Gemeente is dat de Gemeente alsdan kan

instemmen met en medewerking wenst te verlenen aan de overname door deze entiteit van de contractpositie die Ontwikkelaar thans jegens Gemeente inneemt met betrekking tot deze Overeenkomst, de geldleningsovereenkomst en hypotheek en andere zekerheidsstellingen welke aan geldlening en hypotheek gekoppeld zijn.

- 28.3 Indien de Gemeente haar recht van koop en levering als bedoeld in dit artikel inroept, dan heeft de Gemeente het recht om alle door haar ten aanzien van de voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst gemaakte kosten, bijvoorbeeld doch niet uitsluitend welke voortvloeien uit artikelen 22, 23 en 25 te verrekenen c.q. in mindering te brengen op de aan Ontwikkelaar te betalen koopprijs, voor zover die kosten in het in artikel 28.2 onder d. bedoelde taxatierapport al niet ten volle zijn meegenomen en voor zover die bedoelde kosten al niet vanwege het inroepen door Gemeente van het in artikel 27 omschreven recht van terugkoop en -levering ten gunste van Gemeente in een verrekening zijn betrokken.

Artikel 29

Toestemming Gemeente

Verkoop, vervreemding, verhuur, dan wel het anderszins in gebruik afstaan van het verkochte A of van een gedeelte van het verkochte A met de daarop te stichten/gestichte opstal(len), dan wel vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop, mag, behoudens daartoe vooraf verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Leeuwarden, niet plaatsvinden voordat de realisatie van het Complex, is afgerond. Hiervan is uitgezonderd het grondperceel dat door Ontwikkelaar aan Mc Donald's zal worden verkocht en overgedragen ten behoeve van de realisatie van een fastfoodrestaurant en gronden die onderdeel uitmaken van het Complex, echter daarvan weer uitgezonderd het Stadiondeel.

De bedoelde toestemming dient gemotiveerd en schriftelijk aan burgemeester en wethouders van Leeuwarden te worden gevraagd.

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden delen Ontwikkelaar binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek om de bedoelde toestemming hun beslissing mede. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, mede in verband met hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen ten aanzien van het realiseren van de totale gebiedsontwikkeling waarvan het Verkochte A uitmaakt. De toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd.

Artikel 30

Kettingbeding

Bij vervreemding van het verkochte A of van een gedeelte hiervan, voordat de realisatie van het Complex is afgerond, is de overdragende partij, uiteraard met inachtneming van het bepaalde onder 28, verplicht de voorwaarden onder 29, 30 en 31 vermeld tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de Gemeente te bedingen en 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 31

Boetebepaling

- a. bij niet-naleving van één der verplichtingen of verboden, vermeld onder 29 en 30,

- verbeurt de nalatige, casu quo overtreder, aan de gemeente Leeuwarden voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,--);
- b. naast het gestelde onder a. van dit artikel behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te eisen.

Artikel 32

Reclamemasten

Op de als bijlage I bij deze Overeenkomst gevoegde situatietekening staan twee locaties nabij de Slauerhoffweg aangeduid die Ontwikkelaar beoogt te (doen) bebouwen met reclamemasten. De ondergrond van die masten komt in eigendom van Ontwikkelaar dan wel de partij in wiens opdracht en voor wiens rekening en risico de betreffende reclamemasten worden gerealiseerd. In de akte van eigendomsoverdracht van het Verkochte A zal ten behoeve van de percelen waarop de reclamemasten zullen komen en ten laste van de omliggende percelen die bij de Gemeente in eigendom verblijven, voor zoveel nodig, erfdiensbaarheden van overpad worden gevestigd welke aan het heersend erf het recht geven om via het dienend erf het heersend erf te kunnen bereiken en met de daarvoor benodigde hulpmiddelen tevens noodzakelijke werkzaamheden te verrichten aan het heersend erf, alles op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en slechts na voorafgaand overleg tussen de eigenaren van heersend en dienend erf teneinde op geen enkele wijze beperkingen voor het overige gebruik van het dienend erf te veroorzaken. Verder heeft het heersend erf het recht om voorzieningen voor elektriciteit aan te leggen door het dienend erf. Dit laatste geldt echter slechts voor zover dat in het kader van de afspraken over de inrichting van het de Ontwikkellocatie waarbinnen het heersend erf valt, door de Gemeente en de Ontwikkelaar expliciet zijn overeengekomen.

De Ontwikkelaar verklaart er mee bekend te zijn dat voor het gebruik voor de betreffende perceelsgedeelten voor de stichting en in gebruik hebben van reclamemasten van overheidswege eventueel vergunningen, toestemmingen en dergelijke vereist zijn. Het niet verkrijgen van de bedoelde en noodzakelijke publiekrechtelijke goedkeuring komt geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar en Ontwikkelaar zal de Gemeente nimmer kunnen aanspreken op en vrijwaart de Gemeente voor de gevolgen voor Ontwikkelaar dan wel derden van het niet verkrijgen daarvan. Te dezen wordt tevens verwezen naar de driepartijovereenkomst die Partijen en Mc Donald's met elkaar hebben gesloten en welke aan Partijen genoegzaam bekend is.

Artikel 33

Vestiging zakelijke rechten nutsvoorzieningen

Ontwikkelaar is verplicht, indien en zodra zulks door de nutsbedrijven en/of de Gemeente wordt gewenst, met de nutsbedrijven en/of de Gemeente een overeenkomst aan te gaan tot vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, gebruiken en zo nodig wijzigen, vernieuwen of verwijderen van kabels, leidingen, rioleringen, masten, signaleringssystemen en dergelijke (met alle toebehoren) in casu quo op de onroerende zaak, 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 te stellen voorwaarden.

Artikel 34

Slotbepalingen

- 34.1. De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van de onderhavige Overeenkomst.
- 34.2. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de onderhavige Overeenkomst en de inhoud van zijn bijlagen, prevaleert de inhoud van de bepalingen van de onderhavige Overeenkomst.
- 34.3. Derden - niet zijnde Partijen - kunnen aan de inhoud van de onderhavige Overeenkomst geen rechten ontleen.
- 34.4. Indien op enig moment door een daartoe bevoegde rechter mocht worden geoordeeld dat deze Overeenkomst dan wel delen daarvan op welke wijze dan ook nietig zijn c.q. vernietigd worden c.q. anderszins niet kan worden uitgevoerd vanwege strijdigheid met wettelijke bepalingen in de meest ruime zin des woords doch in het bijzonder op het gebied van mededingingsrecht c.q. staatssteunrecht dan zal dit in het geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar komen en zal Ontwikkelaar de Gemeente nimmer op de gevolgen daarvan kunnen aanspreken.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

Gemeente: _____

Ontwikkelaar: _____

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

Bijlagen:

- Bijlage I: situatietekening G 4468
- Bijlage II: indicatieve situatietekening Ontwikkellocatie
- Bijlage III: overzichtskaart eigendomsverhoudingen
- Bijlage IV: offerte inzake afmaken bouwrijp maken
- Bijlage V: kaart parkeerfaciliteiten