Anterieure overeenkomst Minnertsga
Bedrijventerrein Boskdykje Fase 3 en 4

De ondergetekenden:

1. Gemeente HET BILDT, gevestigd van Harenstraat 47 9076 ZN Sint Annaparochie, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, dhr. A. v.d. Werff, geboren 3 september 1953 te Schettens, hierna te noemen "de Gemeente";

en

2. Jansma projectontwikkeling BV, gevestigd de Bolder 1, 9206 AM te Drachten, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, dhr. P. Heslinga, geboren 19 juni 1956 op het Bildt, hierna te noemen "Jansma";

hierna 1 en 2 gezamenlijk te noemen **"Partijen"**,

Nemen in aanmerking dat:

- Jansma gronden in eigendom heeft aan het Boskdykje te Minnertsga, kadastraal bekend gemeente Minnertsga sectie G, nummer 104 en 105;
- Jansma op deze gronden fase 3 van het bedrijventerrein Minnertsga Boskdykje zou willen realiseren;
- Dat hierbij gedacht wordt aan de realisatie van (woon)werkkavels;
- Jansma deze ontwikkeling voor eigen rekening en risico wil doen en alle bijbehorende kosten voor haar rekening zal nemen tot een in deze overeenkomst vast te leggen maximaal bedrag;
- Jansma bereid is om de (ondergrond van de) toekomstige openbare ruimte, nadat deze is aangelegd, ter uitvoering van deze overeenkomst aan de Gemeente in eigendom over te dragen, bij welke overdracht de Gemeente ook het toekomstige beheer en onderhoud na goedkeuring zal overnemen;
- De Gemeente bereid is medewerking te verlenen door te trachten een planologische basis te realiseren voor een deel van de beoogde ontwikkeling t.w. de op bijlage 3 gemarkeerde "fase 3";
- De Gemeente bereid is zich in te spannen om te zijner tijd ook medewerking te kunnen verlenen aan fase 4 zoals gemarkeerd op bijlage 3 van deze overeenkomst, door zo mogelijk dan de daartoe benodigde planologische procedures te doorlopen;

A. Verklaren op basis van de Wet ruimtelijke ordening de navolgende anterieure overeenkomst aan te gaan:

Artikel 1 Planologische basis

a. De gemeente zal zich inspannen om een planologische basis te creëren voor fase 3 van de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein, zoals gemarkeerd in bijlage 3 bij deze overeenkomst, rekening houdend met wet- en regelgeving, rechtelijke uitspraken en de visie van hogere overheden;
b. Zodra fase 3 geheel is bebouwd zal de gemeente zich ook inspannen om fase 4 van het bedrijfsterrein een planologische basis te bieden;
c. Jansma kan zich niet beroepen op niet naleving van deze overeenkomst indien de gemeente door factoren die buiten haar invloedssfeer liggen, de benodigde planologische basis niet kan bieden;
d. De kosten van het realiseren van deze planologische basis zijn voor rekening van Jansma. De kosten zullen niet hoger zijn dan het genoemde bedrag in de bijgevoegde kostenbegroting (bijlage 1).

Artikel 2.1 Bouwrijp en woonrijp maken

a. Het bouwrijp en woonrijp maken van de locatie plus de toekomstige openbare ruimte gelegen binnen het plangebied en de aansluiting van de (al dan niet openbare) voorzieningen daarvan zoals de riolering, de ontsluitingsweg, op de bestaande infrastructuur daarbuiten hieronder mede begrepen, zal geschieden in opdracht en voor rekening van Jansma, overeenkomstig het bijgevoegde schetsontwerp (bijlage 2), en door de Gemeente goed te keuren bestek en voorwaarden. Ook de aannemerskeuze, de te verwerken materialen en de leveranciers daarvan behoeven de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Een tekening van het plangebied met daarop aangegeven het exploitatiegebied en de toekomstige openbare ruimte is als bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegd. De ontsluitingsweg zal voordat de bouwwerkzaamheden van start gaan in asfalt worden uitgevoerd.
b. Bij de voorbereiding van het bouw- en woonrijp maken dient rekening te worden gehouden met de standaard voorwaarden van de gemeente het Bildt, zoals opgenomen in bijlage 5.
c. De groenstrook die het plangebied afschermt van de bestaande bebouwing, zoals gemarkeerd op bijlage 2, dient zo spoedig mogelijk door Jansma te worden aangelegd gedurende het bouwrijp maken, maar daarbij dient wel rekening te worden gehouden met het plantseizoen;
d. Jansma benoemt in de koopovereenkomsten deze groenstrook, en geeft in de koopovereenkomsten met een kettingbeding aan dat deze onderhouden en gehandhaafd moet worden door de kopers;
e. Beplanting die doodgaat dient door kopers te worden vervangen door een zelfde soort beplanting;
f. Jansma neemt voorts in de koopovereenkomsten op dat veranderingen aan of in de groenstrook een vergunning van de gemeente behoeven.
g. Jansma verbindt zich om in relatie tot de planning, tijdig de voor de realisering van de binnen het plangebied geprojecteerde bebouwing en andere werken en voorzieningen benodigde aanvragen tot goedkeuring, vergunningen en dergelijke in te dienen.
h. Jansma zal er in de opdrachtverlening voor zorgen dat de bepalingen uit het onderdeel bouwrijp en woonrijp maken voor zover nodig aan de betreffende opdrachtnemende partij ter nakoming worden opgelegd, en daarbij door haar als derdenbeding ten gunste van de Gemeente worden aangenomen, opdat de Gemeente haar aanspraken uit dit artikel desgewenst ook jegens de opdrachtnemer geldend kan maken.
i. De toekomstige peilhoogte van het plangebied zal in onderling overleg worden bepaald.
j. Jansma vrijwaart de Gemeente voor (schade) claims van derden uit hoofde van de uitvoering van alle in dit hoofdstuk bedoelde werkzaamheden en activiteiten.
k. De Gemeente houdt toezicht op de door Jansma uit te voeren werkzaamheden. Jansma verbindt zich om de ter zake door of vanwege de Gemeente te geven aanwijzingen op te volgen en zal ook de in te schakelen derde partij daartoe verplichten.
l. De Gemeente zal het toezicht zo bescheiden mogelijk invullen teneinde de kosten zo laag mogelijk te houden.
m. De kwaliteit van de door Jansma ingevolge deze overeenkomst aan te leggen werken dienen minimaal te voldoen aan de (kwaliteits)normen die door de Gemeente gebruikelijk worden gehanteerd.
n. Jansma verplichten zich om binnen een periode van drie maanden na de oplevering van de laatste (woon)werkkavel in het plan de inrichting van de openbare ruimte te hebben voltooid overeenkomstig de voorwaarden zoals die uit deze overeenkomst voortvloeien.
o. Jansma dient bij het opstellen van ontwerpen rekening te houden met werkstroken voor (nuts)voorzieningen van de nuts- en telecommunicatiebedrijven.

Artikel 2.2 Aanlevering gegevens

a. Jansma is verplicht een exemplaar van de definitieve tekeningen en de definitieve bestekken "om niet" (zowel in afdruk als digitaal) beschikbaar te stellen aan de Gemeente.
b. Jansma dient voor haar rekening te zorgen voor de aanlevering en verwerking van de revisiegegevens van het aangelegde riool inclusief de inspectieputten, de uitleggers en de controleputjes nabij de erfgrenzen van de woningen of andere bebouwing.

Artikel 2.3 Oplevering van gemaakt werk

a. De technische oplevering (de zogenaamde 1e oplevering) van het gemaakte werk vindt plaats in aanwezigheid van de Gemeentelijk toezichthouder, de aannemer van het werk en een vertegenwoordiger van Jansma.
b. Jansma dient voor zijn rekening gedurende de fase van het bouwrijp maken, het bouwen van de woningen of andere opstallen, en het woonrijp maken inclusief de daarop volgende onderhoudstermijn van één jaar te zorgen voor het in deugdelijke staat houden van het aangelegde werk. Na het verstrijken van de onderhoudstermijn van het woonrijp maken wordt de openbare ruimte overgedragen aan de beheerorganisatie van de Gemeente. De overdracht geschiedt in aanwezigheid van de wegbeheerder, Gemeentelijk toezichthouder, aannemer van het werk en een vertegenwoordiger van Jansma.
c. Na het woonrijp maken van het aan de Gemeente over te dragen terrein wordt het werk voor de eerste keer opgeleverd aan Jansma in het bijzijn van de Gemeentelijk toezichthouder, aannemer en een vertegenwoordiger van Jansma.
d. Oplevering vindt eerst plaats nadat alle voorzieningen in de toekomstige openbare ruimte zijn aangebracht.
e. Na de eerste oplevering gaat een onderhoudsperiode in van een half jaar gedurende welke Jansma verantwoordelijk is voor het in goede staat houden van het aangelegde werk.
f. Jansma dient gedurende deze periode voor haar rekening eventuele (herstel) maatregelen te nemen voor herstel van schade aan het gemaakte werk, tenzij het herstel van deze schade niet voor haar rekening behoort te komen.
g. Na het verstrijken van de onderhoudsperiode wordt het werk in het bijzijn van de beheerder van de Gemeente, de toezichthouder, de aannemer en een vertegenwoordiger van Jansma overgedragen aan de Gemeente. Hierna is Jansma ontslagen van verdere verplichtingen.

Artikel 2.4 Bouwverkeer

a. Het bouwverkeer mag uitsluitend de door de Gemeente aangewezen route volgen. Jansma dient er voor te zorgen dat de vervuiling van deze wegen binnen aanvaardbare grenzen blijft en zal er dus voor moeten zorgen dat deze van tijd tot tijd behoorlijk worden schoongemaakt.
b. Eventuele schade door bouwverkeer aan al dan niet op een locatie reeds aangelegde of nabijgelegen aangrenzende Gemeentelijke wegen en/of vrij voor een ieder toegankelijke verkeers- en/of verblijfsgebieden die in eigendom ofwel beheer en onderhoud zijn bij de Gemeente en welke samenhangt met de bouwactiviteiten binnen de in ontwikkeling te nemen locatie, moet door Jansma aan de Gemeente worden vergoed. Behoudens in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de Gemeente Jansma in de gelegenheid stellen de schade zelf te doen herstellen. Voor de wijze van uitvoering van het herstel behoeft Jansma schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het tijdstip en de wijze van uitvoering van het herstel van de schade.

Artikel 2.5 Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Bouwrijp maken:
Het overeenkomstig een door Jansma op te stellen of te doen opstellen en door de Gemeente goed te keuren bestek met bijbehorende tekeningen en onder toezicht van de Gemeente:
- aanleggen of doen aanleggen van de (bouw) wegen binnen het plangebied, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, verkeersvoorzieningen (inclusief te leveren straatnaam- en verkeersborden) en straatmeubilair;
- het (doen) aanleggen van de benodigde riolerings-, nuts- en telecommunicatievoorzieningen met toebehoren, zoals leidingen voor CAI, gas, water, elektra, telefoon en riolering, straatkolken, openbare verlichting, brandkranen;
- het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen van terreinen;

- de aanleg van groen, waterpartijen, openbare en eigen parkeerplaatsen conform de Gemeentelijke parkeernormering, bermsloten en het overigens zorgdragen voor voldoende ontwatering;

Woonrijp maken:
Het overeenkomstig het door de Gemeente goed te keuren bestek met bijbehorende tekeningen onder toezicht van de Gemeente en eventueel gefaseerd in definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte en voor zover nodig opnieuw nadat alle bebouwing is voltooid.

Openbare ruimte:
De openbaar toegankelijke ruimte welke bestaat uit wegen, parkeerplaatsen, fietspad, trottoir, bermen en dergelijke, welke (toekomstig) eigendom van de Gemeente zal zijn, en aldaar in beheer en onderhoud.

Artikel 3 Toezicht en controle kosten

De kosten voortvloeiende uit het controleren van bestek en tekeningen en het toezicht door de Gemeente op de uitvoering van de werkzaamheden zijn voor rekening van Jansma. De kosten zullen niet hoger zijn dan het genoemde bedrag in de bijgevoegde kostenbegroting.

Artikel 4 Inrichtingskosten

De kosten voortvloeiende uit het plaatsen van openbare verlichting en brandkranen zijn voor rekening van Jansma. De door de Gemeente te leveren en te plaatsen straatnaamborden en verkeersborden, alsmede het aanpassen c.q. aanbrengen van wegmarkeringen van bestaande wegen ten gevolge van de ontsluiting van het onderhavige exploitatiegebied komen voor rekening van Jansma.

Artikel 5 Kosten naast kostenverhaal

De in het artikel 4 bedoelde kosten zijn niet in de in artikel 6 omschreven bijdrage opgenomen. Deze bedoelde bedragen en/of kosten dient door Jansma aan de Gemeente of het betrokken nutsbedrijf te worden voldaan volgens de terzake ingediende nota of declaratie.
Hetzelfde geldt voor de leges van benodigde vergunningen.

Artikel 6 Kostenverhaal

a. Wegens het in exploitatie brengen van de locatie is Jansma aan de Gemeente een bijdrage verschuldigd van € 22.000,- (exclusief B.T.W.) in de gemeentelijke kosten voor het in ontwikkeling brengen van de locatie;
b. De bijdrage zal worden voldaan zodra het bestemmingsplan voor fase 3 van de beoogde ontwikkeling, zoals gemarkeerd op bijlage 3, onherroepelijk is.
c. Het in de exploitatiebijdrage geraamde aantal uren voor de controle van het bestek en voor toezicht op de te verrichten werkzaamheden is gebaseerd op een toetsende rol tijdens de planfase en op een uitvoering overeenkomstig het bestek en de daarin opgenomen kwaliteitseisen.
d. Indien deze raming wordt overschreden doordat de werkzaamheden niet naar behoren worden uitgevoerd of om andere, aan Jansma aantoonbaar toerekenbare omstandigheden, wordt aan hem een aanvullend honorarium in rekening gebracht, op basis van € 75,- per uur.
e. Het aanvullend honorarium kan eerst in rekening worden gebracht, indien zulks schriftelijk aan Jansma is aangezegd en deze een termijn van 14 dagen is geboden om hierop te reageren.
f. De in dit artikel genoemde bedragen zijn exclusief B.T.W. en prijspeil 2007. Indexering vindt plaats aan de hand van CBS consumentenindex.

Artikel 7 **Bankgarantie**

a. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen tot aanleg van de te zijnen laste uit deze overeenkomst voortvloeiende civieltechnische werkzaamheden en voorzieningen in de woonrijpfase, zal Jansma, vóórdat met de uitvoering van het bouwrijp maken wordt begonnen, ten gunste van de Gemeente een bankgarantie stellen voor een deel van het bedrag dat gemoeid gaat met de uit te voeren werkzaamheden inclusief leveranties voor het woonrijp maken. De hoogte van dit bedrag van de bankgarantie is gesteld op €20.000,-.

Artikel 8 **Vergoeding planschade**

Jansma verplicht zich jegens de Gemeente, als initiatiefnemer van de ontwikkeling en/of realisatie van het bedrijventerrein dat zij ter uitvoering van deze overeenkomst wenst te (doen) realiseren, alle vergoedingen van schade (als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening) die als gevolg van het in procedure brengen van een herziening van het thans vigerende bestemmingsplan door de Gemeente worden toegekend, voor zijn rekening te nemen.

Artikel 9 **Vrijwaring**

Jansma vrijwaart de Gemeente voor eventuele schade welke in het kader van de door of hunnentwege uit hoofde van deze overeenkomst uit te voeren werkzaamheden aan de eigendommen van de Gemeente of derden wordt toegebracht, behoudens schade welke is veroorzaakt dan wel voor rekening komt van de Gemeente zelve.

Artikel 10 **Eigendomsoverdracht en voorwaarden**

De ondergrond en de toekomstige openbare voorzieningen op en in de in exploitatie te brengen percelen, zijnde de ontsluitingsweg, het (openbaar) groen en de bijbehorende openbare parkeerplaatsen, zoals voorshands in gele arcering is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende bijlage 4, wordt door Jansma voor een koopsom van € 1,00 (zegge: een euro), aan de Gemeente in eigendom overgedragen na oplevering en afronding van de bouwwerkzaamheden van de laatste kavel. De kosten waarmee deze eigendomsoverdracht gepaard gaat komen voor rekening van de gemeente.
Tot het moment van eigendomsoverdracht is Jansma gehouden de openbare ruimte te onderhouden.

Op de verkoop en overdracht zijn de navolgende voorwaarden van toepassing:

a. Alle op deze overdracht vallende kosten, rechten en belastingen zijn voor rekening van Jansma, voor haar rekening zal binnen drie weken na het verlijden van de transportakte één ongetekende kopie, voorzien van een extract uit het relaas van overschrijving, aan de Gemeente worden aangeboden. Terzake van deze verkoop en eigendomsoverdracht is de Gemeente behoudens de betaling van de koopsom, aan Jansma geen enkele betaling verschuldigd. Ten tijde van de overdracht zal Jansma instaan voor haar bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht.
b. Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan, en zonder lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen.
c. Indien de opgegeven maat of grootte van de grond of verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.
d. Ten tijde van de overdracht is Jansma verplicht de grond per de transportdatum in de feitelijke macht en het bezit van de Gemeente over te dragen.
e. Na voltooiing van de aanleg van de openbare voorzieningen zullen de nieuwe eigendomsgrenzen in het terrein worden uitgezet door de landmeter en daarbij in overleg definitief worden vastgesteld.

f. Alle van de grond geheven wordende zakelijke belastingen en lasten, komen vanaf 1 januari, volgende op de datum van de overdrachtsakte, voor rekening van de Gemeente.
g. De verkoop van de betreffende openbare ruimten wordt aangegaan onder de voorwaarde dat de koop ontbonden zal worden (als niet gesloten zal gelden) indien levering niet vrij van milieuverontreinigende stoffen kan plaatsvinden (zulks gemeten naar maatstaven als neergelegd in de Wet Bodembescherming en daarvan deel uitmakende regelgeving zoals deze geldt ten tijde van de ondertekening van deze overeenkomst).
h. Met betrekking tot de bodemsituatie van het verkochte is het bepaalde in artikel 16 hierna overeenkomstig van toepassing.

Artikel 11 **Aansluiting op gas, water en/of elektra**

De Gemeente heeft geen enkele verplichting tot bijdrage in de kosten van eventuele aansluiting van de in exploitatie te brengen locatie of het verkochte op het gas-, waterleiding- en/of elektriciteitsnet.

Artikel 12 **Aanleg (parkeer)voorzieningen**

Jansma dient zorg te dragen dat de toekomstige kopers alle parkeren op eigen erf kunnen realiseren. Dit zal moeten blijken uit een bij de individuele bouwaanvragen te overleggen terreininrichtingsplan.

Artikel 13 **Kettingbeding bij doorverkoop gehele project**

a. Indien Jansma tot vervreemding van het door haar uit hoofde van deze overeenkomst in bouwexploitatie te brengen perceel, kadastraal bekend gemeente Minnertsga sectie G nummer 104 en 105, wenst over te gaan, zolang dit zich in onbebouwde toestand bevindt dier voege dat zich hierop geen glas- en waterdichte opstal(len) bevinden als gevolg van de uitvoering van deze anterieure overeenkomst), is zij verplicht de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, aan haar wederpartij in de akte van vervreemding op te leggen en daarbij aan te nemen ten behoeve van de Gemeente het Bildt (ten blijke waarvan een afschrift van de akte van vervreemding binnen veertien dagen na haar opmaking moet worden gedeponeerd ten Gemeentehuize van het Bildt, komende de kosten van dit afschrift voor rekening van Jansma of haar rechtverkrijgende(n), zulks op straffe van verbeurte van een boete van € 50.000,- door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer (rechts)personen als overdragende partij optreden, door haar als hoofdelijke debiteur verschuldigd, ten bate van de Gemeente het Bildt en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.
b. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat Jansma dan wel de toekomstige eigenaar van de te ontwikkelen gronden ten minste veertien dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming opmerkzaam is gemaakt, en zal achterwege blijven indien binnen die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is voldaan aan voormelde bepaling.
c. Onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen een ingebruikgeving krachtens zakelijk recht alsmede een (economische) inbreng in vennootschappen en overdracht in economische zin.

Artikel 14 **Bodemclausule**

a. Jansma heeft de bodemgesteldheid (= grond en grondwater) terzake het in exploitatie te brengen perceel onderzocht op de geschiktheid voor de ontwikkeling tot woonwerkkavels. Terzake blijken geen belemmeringen te zijn aangetroffen. Indien tijdens de bouw en/of de verdere inrichting van het perceel alsnog mocht blijken dat zich op of in de in bouwexploitatie te brengen locatie verontreinigingen bevinden, die gemeten naar de geldende maatstaven een belemmering vormen voor de realisering van de beoogde bebouwing, zal Jansma voor zijn rekening die

vervolgonderzoeken (doen) verrichten en/of (sanerings)-maatregelen (doen) nemen, die noodzakelijk zijn om de bedoelde belemmering weg te nemen.

b. Indien de verwijdering daarvan, vanwege de daaraan verbonden hoge kosten of uit milieutechnisch oogpunt, redelijkerwijs niet van Jansma gevergd kan worden, is Jansma bevoegd om ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde

a. De onderhavige overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat voor de realisering van de beoogde bebouwing binnen twee jaar na het aangaan van de onderhavige overeenkomst geen bouwvergunning kan worden afgegeven als gevolg van bezwaren en/of beroepen in het kader van de vereiste (RO)- procedures. Deze bepaling laat de situatie buiten beschouwing dat geen bouwvergunning wordt afgegeven omdat nog geen bouwaanvraag is gedaan.

b. Indien door een van beide partijen een terecht beroep wordt gedaan op deze ontbindende voorwaarde, zijn partijen daarmee over en weer uit hun verplichtingen uit deze overeenkomst ontslagen en hebben zij uit dien hoofde niets meer van elkander te vorderen, onder welke titel dan ook, schadevergoeding daaronder mede begrepen.

c. Partijen kunnen indien binnen twee jaar na het aangaan van de onderhavige overeenkomst geen bouwvergunning kan worden afgegeven als gevolg van bezwaren en/of beroepen in het kader van de vereiste (RO)- procedures besluiten om een nieuwe overeenkomst met elkaar aan te gaan.

Artikel 16 Datum overeenkomst

Als datum waarop deze overeenkomst voor wat de Gemeente betreft, rechtsgeldig zal zijn gesloten geldt de datum van ondertekening.

Artikel 17 Bijlagen

Van deze overeenkomst maken de volgende documenten onderdeel uit:

1. kostenbegroting
2. ontwerp incl. direct aan te leggen en door kopers te onderhouden groenvoorziening
3. fasering van de ontwikkeling
4. exploitatiegebied met daarop aangegeven de aan gemeente te leveren openbare ruimte
5. standaard voorwaarden bouw- en woonrijp maken gemeente het Bildt

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend te St.-Annaparochie,

d.d. 8 september 2008	d.d. 8 september 2008
Jansma	Gemeente

Fasering

Bijlage 3

