ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE NOARDEAST-FRYSLÂN

INLEIDING

In deze voorwaarden worden de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân vermeld.

Voor een koopovereenkomst met de gemeente betreffende **bouwkavels, bedrijventerreinen of reststroken** gelden de bepalingen van hoofdstuk 1 (algemene bepalingen). Voor bouwkavels zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2. Voor een koopovereenkomst met de gemeente betreffende **bedrijventerreinen**, gelden de bepalingen van hoofdstuk 1 en hoofdstuk 3.

Het is van belang voor kopers deze algemene voorwaarden nauwkeurig door te lezen, omdat de bepalingen onderdeel uitmaken van de overeenkomst tenzij in de overeenkomst anders is overeengekomen.

De algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Noardeast-Fryslân, **d.d. 3 oktober 2019, nummer 7.** Met dit besluit zijn de algemene voorwaarden van de fusiegemeenten Kollumerland c.a., Ferwerderadiel en Dongeradeel ingetrokken.

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân”

INHOUD.

1. **Algemene bepalingen.**
2. **Bepalingen voor koop van bouwkavels aan particulieren.**
3. **Bepalingen voor koop van bedrijventerrein.**

HOOFDSTUK 1.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Geldigheid

a. Deze algemene voorwaarden maken deel uit van iedere koopovereenkomst met de gemeente Noardeast-Fryslân betreffende koop van reststroken, bouwkavels en bedrijventerrein. Door ondertekening van de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden verklaart koper deze algemene voorwaarden bij het sluiten van de koopovereenkomst te hebben ontvangen en aanvaard.

b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen en vormen één geheel met de koopovereenkomst.

Artikel 1.2 Begripsomschrijvingen

De volgende begripsomschrijvingen zijn van toepassing.

Aflevering:
Feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak.
Algemene verkoopvoorwaarden:
De voorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân, die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten met de gemeente.
College:
Het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Noardeast-Fryslân
Grond:
De te leveren grond die het object vormt van de koopovereenkomst.
Ingebruikneming:
Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren. Het uitvoeren van een milieukundig bodemonderzoek of een sonderingsonderzoek valt niet onder ingebruikneming.
Koopovereenkomst:
De overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
Koper:
De koper en diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel.
Notariële akte:
De notariële akte van levering.

Onroerende zaak:
De grond of de grond met opstal(len) die het object van de koopovereenkomst vormt waarbij deze algemene voorwaarden behoren.
Overdracht:
Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers.
Raad:
De gemeenteraad van de gemeente Noardeast-Fryslân
Rechtverkrijgende(n):
De rechtverkrijgende onder algemene of bijzondere titel.
Uitgifte:
Verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken.
Verkoop:
De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de koper(s) om daarvoor een prijs in geld te betalen.

1.3 Tekening, ligging en omvang

a. Bij elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak hoort een tekening, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.
b. De juiste situering en begrenzing van de grond zal door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als in het veld worden aangegeven. De koper zal door de Dienst van het Kadaster en de Openbare register worden uitgenodigd voor de definitieve kadastrale aanwijs. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
c. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing te verzorgen door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.
d. De uitkomst van de kadastrale opmeting zal in de plaats treden van de omschrijving van het verkochte en de daarbij behorende tekening(en). De kadastrale gegevens zullen alsdan beslissend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen ver- en gekocht is.
e. Afwijking tussen de werkelijke grootte zoals die door het kadaster is opgemeten en zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer dan 10% van de uitgegeven oppervlakte beslaat.
f. Over de periode vanaf betaling van de koopprijs tot de datum van verrekening zal geen rentevergoeding verschuldigd zijn.

1.4 Tussentijdse beëindiging

a. Ingeval de koper voor het verlijden van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer voor het verlijden van de notariële akte van levering executoriaal beslag is gelegd op zijn onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

b. De gemeente heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn(maximaal 2 maanden) voor nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.

c. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

1.5 Betaling koopprijs

a. De betaling van de koopprijs dient, vermeerderd met de eventueel verschuldigde omzetbelasting, alsmede eventuele rentevergoedingen, plaats te vinden bij het passeren van de notariële akte van levering, of, indien het verkochte reeds voordien door de koper in gebruik genomen is, voor of op de datum van ingebruikneming.

b. Voor de berekening van de rentevergoeding wordt de wettelijke rente (niet-handelstransacties) gehanteerd. Voor de berekening van de rentevergoeding wordt zowel de maand als het jaar op het werkelijke aantal dagen gesteld.

1.6 Kosten en belastingen

a. Alle kosten, belastingen en eventuele rechten, die rechtstreeks voortvloeien uit de koopovereenkomst, alsmede uit de tenuitvoerlegging daarvan (de kosten van notarieel transport, de eventueel verschuldigde overdrachtbelasting en/of omzetbelasting, kadastrale kosten inclusief kosten van kadastrale meting daaronder begrepen) zijn voor rekening van de koper of diens rechtverkrijgende(n).

b. De eventueel verschuldigde overdrachtbelasting en/of omzetbelasting en de kadastrale kosten dienen bij het passeren van de notariële akte van levering op de kwaliteitsrekening van de notaris te zijn gestort.
c. De zakelijke lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de notariële akte van levering.
d. Het risico van het gekochte gaat bij het passeren van de notariële akte van levering over op de koper. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening. Indien het verkochte reeds voordien door de koper in gebruik is genomen, geldt de datum van ingebruikneming.

1.7 Passeren notariële akte van levering

a. Het passeren van de notariële akte van levering zal plaatsvinden op een in overleg tussen partijen te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen twee maanden na de datum dat de koopovereenkomst door koper en de gemeente is ondertekend. De keuze van de notaris ligt bij koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
b. Indien aktepassering niet binnen voornoemde termijn van 2 maanden na de datum koopovereenkomst plaatsvindt, heeft de gemeente de mogelijkheid de wettelijke rente in rekening te brengen.
c. Onverminderd het vorenstaande heeft de gemeente het recht om de koper aansprakelijk te houden voor alle schade, die uit het niet meewerken aan het passeren van de notariële akte van levering voortvloeit.

1.8 Levering van het gekochte

De feitelijke levering van het gekochte zal plaatsvinden bij het passeren van de notariële akte van levering, dan wel op een voordien gelegen, tussen partijen te bepalen tijdstip van vervroegde ingebruikneming. Tenzij anders is overeengekomen kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs alsmede eventuele rente en omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting volledig is betaald.

1.9 Staat van levering

Het verkochte zal worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het passeren van de notariële akte van levering. Indien het verkochte (na verkregen toestemming van de gemeente) eerder in gebruik wordt genomen, wordt dit geleverd in de staat waarin dit zich bevindt op de datum van ingebruikneming. De gemeente kan niet verplicht worden na levering werkzaamheden aan het verkochte te verrichten.

1.10 Bodemonderzoek

a. Over de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de grond, wordt, voor zover schriftelijk overeengekomen, een verkennend onderzoek verricht, dat voldoet aan de dan geldende relevante wet- en regelgeving.

b. De resultaten van dit onderzoek (indien van toepassing) worden vastgelegd in een rapport waarin de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem concentraties van stoffen bevinden die, gelet op het beoogde gebruik, naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid. De verkoper heeft geen reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden, voorzover het voorafgaande gebruik van de grond haar bekend is of redelijkerwijs bekend zou moeten zijn.

c. De kosten voor het bovengenoemde verkennend bodemonderzoek komen voor rekening van de koper. Indien uit het bodemonderzoek naar voren komt dat reden is om aan te nemen dat zich in de bodem concentraties van stoffen bevinden die, gelet op het beoogde gebruik, naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid dan komen de kosten van het verkennend bodemonderzoek voor rekening van de verkopende partij.

d. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.

e. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van ingebruikneming van de grond, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de grond aanvaardt, heeft zowel de koper als de verkoper het recht de overeenkomst te ontbinden. De koper dient in dat geval de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, dan wel deze grond op kosten van de gemeente terug te leveren, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.

1.11 Hoofdelijkheid

Ingeval er in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als kopers van de gemeente staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

1.12 Leidingen, kabels en infrastructurele werken

a. De koper en/of zijn rechtverkrijgende moet(en) gedogen dat door of namens de gemeente kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, pijpleidingen, alsmede piketten ten behoeve van de grensaanduiding en lichtmasten voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het verkochte worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen en op de wijze waarop het college dit nodig zal achten.

b. Omtrent de plaats en de wijze waarop de in dit artikel genoemde voorzieningen worden aangebracht zal met de koper dan wel zijn rechtverkrijgende door of namens de gemeente overleg worden gepleegd. De koper dan wel zijn rechtverkrijgende is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht ongewijzigd te laten bestaan.

c. Op respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak waarin de in dit artikel genoemde voorzieningen worden aangebracht, mogen geen bouwwerken worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diep wortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.

d. Voor de hier bedoelde gedoogplicht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

e. De hier bedoelde gedoogplicht wordt gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

f. Met betrekking tot eventuele infrastructurele doeleinden wordt een recht van terugkoop gevestigd voor de gehele dan wel een gedeelte van de grond (geen bouw-/bedrijfskavel zijnde) ten behoeve van de gemeente Noardeast-Fryslân. De waarde is gelijk aan de door de gemeente gehanteerde verkoopprijs ten tijde van de overdracht aan de koper.

g. De in lid c en f van dit artikel bedoelde kwalitatieve verplichting blijft rusten op het registergoed en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst

tussen partijen een notariële akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.13 Gebruik (afwaterings)sloot

Indien een (afwaterings)sloot deel uitmaakt van het verkochte, mag het profiel van deze sloot niet worden gewijzigd. Er mogen derhalve geen voorzieningen als damwanden, beschoeiingen, muren, steenbekledingen, grondaanvullingen en dergelijke worden aangebracht. Het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân kan in uitzonderlijke gevallen hiervoor ontheffing verlenen.

1.14 Beoogd gebruik

De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van de koopovereenkomst geldende bestemmingsplan c.q. ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd. Alsdan is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.

1.15 Boetebeding

a. Het college is gerechtigd de koper dan wel diens rechtverkrijgende, bij niet-nakoming of overtreding van de koopovereenkomst dan wel van één van de hierop van toepassing verklaarde bepalingen van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende akten, een dadelijk opeisbare boete op te leggen van ten hoogste 50 procent van de koopsom van het verkochte met een minimum van € 5.000,00 per overtreding of niet-nakoming, te verhogen met € 500,00 per dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt.

b. De in het vorige lid bedoelde boete of door het college te bepalen bedragen zullen moeten worden betaald binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaningen van het college, met dien verstande, dat de boete dadelijk opeisbaar is en wordt verbeurd door het enkele feit der niet nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist; de aanmaning wordt niet gedaan dan nadat de betrokkene tenminste een maand tevoren op het verzuim is gewezen.

c. Alle kosten welke door de gemeente worden gemaakt om tot invordering van de krachtens deze voorwaarden verschuldigde boete te geraken, komen ten laste van de koper/eigenaar.

1.16 Kettingbeding

Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van een beperkt recht daarop, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden als genoemd onder 1.12, 1.13, 1.14, 1.15 en, voor zover die bepalingen alsdan nog ter zake dienend zijn, zulks ter beoordeling van het college, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

HOOFDSTUK 2.

2. BEPALINGEN VOOR VERKOOP VAN BOUWKAVELS AAN PARTICULIEREN

2.1 Geldigheid

De bepalingen in hoofdstuk 2 behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van bouwkavels (aan particulieren) tussen de gemeente Noardeast-Fryslân en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, zulks samen met de in hoofdstuk 1 opgenomen algemene bepalingen, en vormen daarmee één geheel.

In de koopovereenkomst kunnen bepaalde artikelen van deze algemene bepalingen buiten toepassing worden verklaard of bijzondere bepalingen worden toegevoegd. Algemene voorwaarden die van de zijde van de koper eventueel van toepassing worden verklaard, worden uitdrukkelijk niet door de gemeente geaccepteerd.

2.2 Bouwrijp maken

De gemeente is gehouden het verkochte tijdig bouwrijp op te leveren. Dit houdt in elk geval in:

- Dat er openbare wegen zijn/worden aangelegd, teneinde het bouwterrein te kunnen bereiken. (Dit kunnen zowel definitieve wegen als bouwwegen betreffen. Op het verkochte zelf worden geen definitieve (bouw) wegen aangelegd.)
- Dat er riolering aanwezig is tot aan de grens van het verkochte.

2.3 Ontbindingsmogelijkheid

a. De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend. Alleen in het geval er ondanks de uiterste inspanning van koper geen zicht is op het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning, kan een beroep worden gedaan op deze bepaling.

b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

c. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien de koper voor de financiering van de onroerende zaak geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

d. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Indien de koper de ontbinding inroept, dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd te geschieden. Onder 'goed gedocumenteerd' wordt verstaan "een afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling" die aan de gemeente dient te worden verstrekt.

2.4 Plicht tot bebouwing

a. Binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na datum van ondertekening van de notariële akte van levering moet de onroerende zaak bebouwd zijn met opstallen en gebruiksklaar overeenkomstig de bestemming waarvoor het is verkocht, één en ander overeenkomstig de ter zake geldende wetten en verordeningen, en zoals in de koopovereenkomst is uitgedrukt.

b. De in dit artikel genoemde termijn van twee jaar kan in bijzondere gevallen, op een daartoe door of namens de koper gedaan schriftelijk verzoek, onder mogelijk nader door het college schriftelijk te stellen voorwaarden, worden verlengd.

c. De bouw dient binnen een jaar na het verkrijgen van een omgevingsvergunning te zijn begonnen en behoort regelmatig te worden voortgezet.
De in dit artikel genoemde termijn van een jaar kan in bijzondere gevallen, op een daartoe door of namens de koper gedaan schriftelijk verzoek, onder mogelijk nader door het college schriftelijk te stellen voorwaarden, worden verlengd.

d. Zolang koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, heeft de gemeente het recht de verkochte grond terug te kopen tegen een prijs die bij de verkoop is betaald, verminderd met de boete van 10% van de koopsom en vermeerderd met de door drie deskundigen vast te stellen waarde van de door koper voor diens rekening reeds in aanbouw genomen opstallen. Van bedoelde deskundigen zal één worden benoemd door de gemeente en één door de koper. De aldus aangewezen deskundigen zullen tezamen een derde deskundige aanwijzen. De kosten van terugkoop komen voor rekening van de verkoper.

e. Indien het gekochte is bestemd voor meerdere opstallen, bijvoorbeeld twee of meer woningen, geldt het onder 2.4.d gestelde ook.

f. Zolang koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, mag hij het verkochte niet vervreemden of met beperkte rechten dan wel met kwalitatieve verplichtingen bezwaren, behoudens met het recht van bouwhypotheek, dan onder door het college schriftelijk goedgekeurde voorwaarden en bepalingen.

g. Het bepaalde onder lid f is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

2.5. Verplichting zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

a. Koper verplicht zich, indien op de verkochte grond een woning wordt gebouwd, deze uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden van dit artikel.

b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
   1. executoriale verkoop;
   2. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
   3. schriftelijke ontheffing van het college.

c. Het bepaalde in de leden a en b vervalt nadat koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf van deze termijn geldt de datum waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in het bevolkingsregister.

d. Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Ontheffing wordt in ieder geval verleend bij:
   1. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
   2. overlijden van koper of diens echtgenote of partner;
   3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinden van een samenlevingsverband;
   4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden.

e. Het verbod tot zelfbewoning of doorverkoop geldt niet wanneer er sprake is van uitgifte van een bouwkavel ten behoeve van de bouw van een 2ô1-kap woning waarbij de kavel gedeeltelijk is gekocht door een particulier en het andere deel

door een projectontwikkelaar/aannemer. De bewoningsplicht is dan niet op laatstgenoemde van toepassing.

2.6 Terreinafscheiding

De koper moet op zijn kosten het gekochte afscheiden en afgescheiden houden. De terreinafscheiding moet op de overgedragen grond worden geplaatst. Voor zover de afscheiding een muur ingevolge artikel 5:43 BW zou worden ter afscheiding van de verkochte grond met een aangrenzend gemeentelijk erf, ziet koper af van zijn in artikel 5:49 BW gegeven mogelijk om van de eigenaar van het aangrenzend erf, tegen vergoeding van gelijke delen der kosten, medewerking aan de oprichting hiervan te vorderen.

2.7. Kettingbeding

Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van een beperkt recht daarop, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden als genoemd onder 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 2.4, 2.5, en 2.6, voor zover die bepalingen alsdan nog ter zake dienend zijn, zulks ter beoordeling van het college, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

HOOFDSTUK 3.

BEPALINGEN VOOR VERKOOP VAN BEDRIJVENTERREINEN.

3.1 Geldigheid

De bepalingen in hoofdstuk 3 behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van bedrijventerreinen tussen de gemeente Noardeast-Fryslân en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, zulks samen met de in hoofdstuk 1 opgenomen algemene bepalingen, en vormen daarmee één geheel.

In de koopovereenkomst kunnen bepaalde artikelen van deze algemene bepalingen buiten toepassing worden verklaard of bijzondere bepalingen worden toegevoegd. Algemene voorwaarden die van de zijde van de koper eventueel van toepassing worden verklaard, worden uitdrukkelijk niet door de gemeente geaccepteerd.

3.2 Bouwrijp maken

De gemeente is gehouden het verkochte tijdig bouwrijp op te leveren. Dit houdt in elk geval in:

- dat er openbare wegen zijn/worden aangelegd, teneinde het bouwterrein te kunnen bereiken. (dit kunnen zowel definitieve als bouwwegen betreffen. Op het verkochte zelf worden geen bouw- of definitieve wegen aangelegd)
- dat er riolering aanwezig is tot aan de grens van het verkochte.

3.3 Ontbindingsmogelijkheid

a. De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend. Alleen in het geval er ondanks de uiterste inspanning van koper geen zicht is op het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning, kan een beroep worden gedaan op deze bepaling.

b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

c. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien de koper voor de financiering van de onroerende zaak geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

d. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Indien de koper de ontbinding inroept, dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd te geschieden. Onder ‘goed gedocumenteerd’ wordt verstaan “een afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling” die aan de gemeente dient te worden verstrekt.

3.4 Plicht tot bebouwing

a. Binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na datum van ondertekening van de notariële akte van levering moet de onroerende zaak bebouwd zijn met opstallen en gebruiksklaar overeenkomstig de bestemming waarvoor het is verkocht, één en ander overeenkomstig de ter zake geldende wetten en verordeningen, en zoals in de koopovereenkomst is uitgedrukt.
b. De in dit artikel genoemde termijn van 2 jaar kan in bijzondere gevallen, op een daartoe namens of door de koper gedaan schriftelijk verzoek, onder mogelijk nader door het college schriftelijk te stellen voorwaarden, worden verlengd.
c. Zolang koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, heeft de gemeente het recht de verkochte grond terug te kopen tegen een prijs die bij de verkoop is betaald, verminderd met een boete van 10% van de koopsom.
d. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen is de koper verplicht de grond binnen een door het college voor elk geval te bepalen termijn, opnieuw te bebouwen dan wel de opstal te herstellen. Het college kan van deze verplichting tot het opnieuw bebouwen of het herstellen vrijstelling verlenen.
e. Indien de koper niet heeft voldaan aan de in de vorige leden omschreven bouwplicht, mag hij het verkochte niet vervreemden of met beperkte rechten dan wel met kwalitatieve verplichtingen bezwaren, behoudens met het recht van bouwhypotheek, dan onder door het college schriftelijk goedgekeurde voorwaarden en bepalingen.
f. Het bepaalde onder lid e is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

3.5 Terreinafscheiding

De koper moet op zijn kosten het gekochte afscheiden en afgescheiden houden. De terreinafscheiding moet op de overgedragen grond worden geplaatst. Voor zover de afscheiding een muur ingevolge artikel 5:43 BW zou worden ter afscheiding van de verkochte grond met een aangrenzend gemeentelijk erf, ziet koper af van zijn in artikel

5:49 BW gegeven mogelijk om van de eigenaar van het aangrenzend erf, tegen vergoeding van gelijke delen der kosten, medewerking aan de oprichting hiervan te vorderen.

3.6 Bedrijfswoning

Indien op grond van het bestemmingsplan op het verkochte een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd, onverminderd de bepalingen van het bestemmingsplan, dan is deze onlosmakelijk met de op de bouwkavel gerealiseerde of te realiseren bedrijfsopstallen verbondenen mag derhalve niet aan de bestemming “bedrijfswoning”, zowel qua eigendom als qua gebruik, worden onttrokken.

3.7 Boetebeding

Indien koper in strijd handeld met hetgeen beschreven in artikel 3.6, dan verbeurt koper een direct opvorderbare boete, groot € 100.000,- ten behoeve van de gemeente Noardeast-Fryslân, met de bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade van de koper te vorderen.

Koper zal bij overtreding van deze bepaling in verzuim zijn zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding voor eventueel meer geleden schade zullen worden gevorderd.

3.8 Kettingbeding

Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van een beperkt recht daarop, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden als genoemd onder 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 3.4 , 3.5 3.6, en 3.7, voor zover die bepalingen alsdan nog ter zake dienend zijn, zulks ter beoordeling van het college, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

De ondergetekenden,

de gemeente Noardeast-Fryslân, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. J.G. Kramer, hierna te noemen “de gemeente” en;

Zwanenburg Projecten, ten deze vertegenwoordigd door de heer , , onder handelsregisternummer: 01128591; hierna te noemen: “verzoeker”

In aanmerking nemende dat:

- tussen verzoeker en de gemeente op 15 mei 2022 een intentieovereenkomst is gesloten voor de ontwikkeling van het plangebied ten noorden van Rondweg Noord en dat het nodig is hiervoor een planologische maatregel te nemen ten aanzien van het bestemmingsplan ‘Dokkum Regiostad’, op de locatie van het voormalig Tuincentrum Mollema aan de noordkant van Dokkum, kadastraal bekend gemeente Dokkum, sectie E, nummers 316, 2138, 2265 dls, 2423 en 2428;
- het verzoek zich richt op het wijzigen van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ naar ‘Wonen’ en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ en de realisatie van 110 woningen, waaronder sociale huurwoningen, 2-o-1 kapwoningen, rijwoningen, appartementen en vrijstaande woningen;
- de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker wordt verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- de gemeenteraad een Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Noardeast-Fryslân 2019 heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

komen het volgende overeen:

Artikel 1
In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
c. *planschade:* schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2
De gemeente zal de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3
Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4
De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 5
De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Noardeast-Fryslân 2019.

Artikel 6
De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 7
Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer

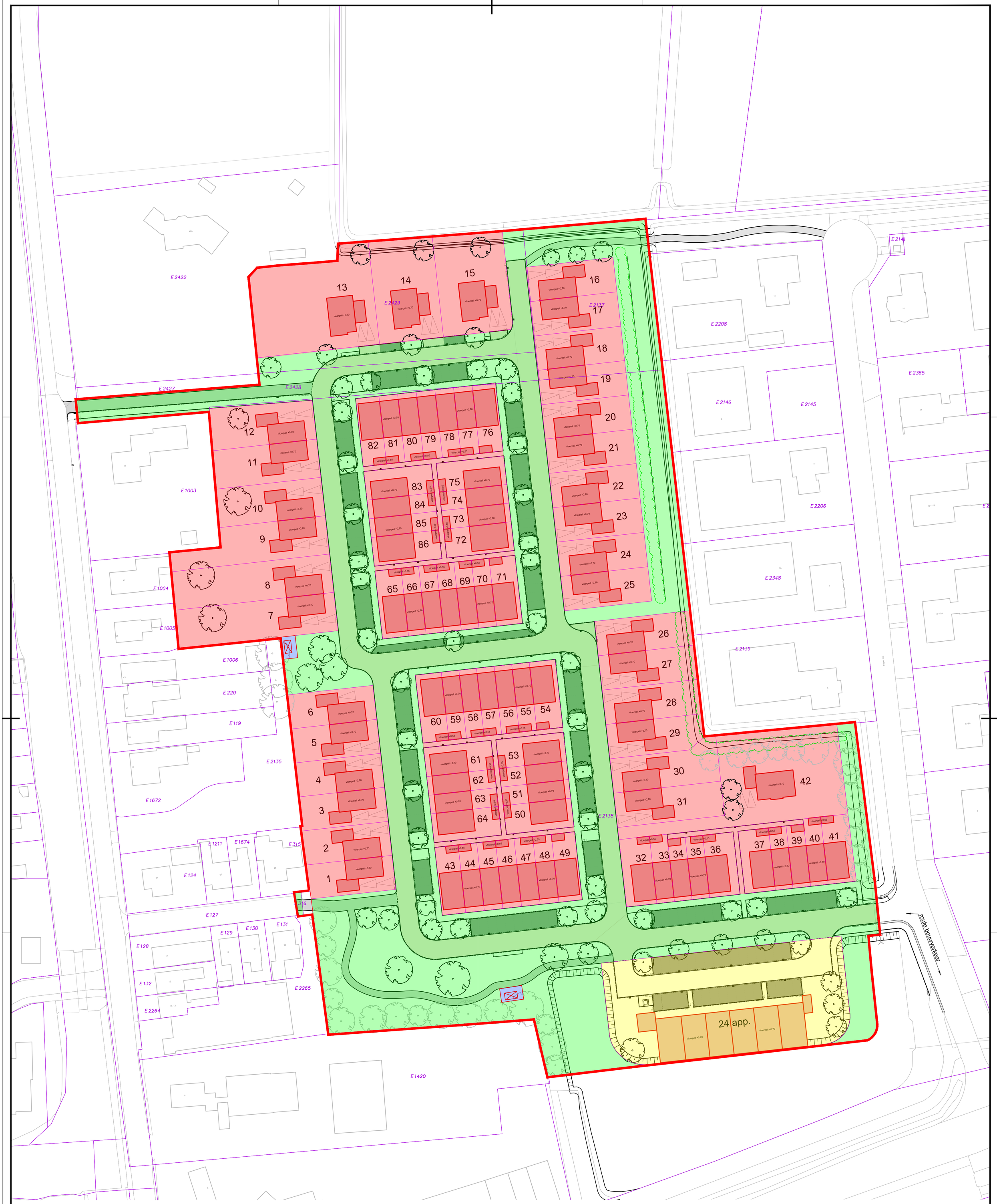
Artikel 8
Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9
Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Dokkum,

Datum ondertekening,	Datum ondertekening,
_____	_____
De gemeente,	Verzoeker,
_____	_____
de heer mr. J.G. Kramer burgemeester	



0 5 10 15 20m

N

Maten in meters, tenzij anders vermeld
Materiaalmaten in mm, tenzij anders vermeld
Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld

Legenda

- particuliere grond
  oppervlakte: 18138 m2
- ontwikkelaar / VVE appartementen
  oppervlakte: 2080 m2
- Trafo's Liander
  oppervlakte: 51 m2
- grond over te dragen naar gemeente
  oppervlakte: 12559 m2
  delen van de kadastrale percelen:
  E2137 (705 m2), E2138 (10259 m2),
  E2423 (616), E2428 (982 m2) en E316 (10 m
- exploitatie gebied
- perceelsgrenzen bestaand
- perceelsgrenzen nieuw voorstel

interra civiel
oer de feart 163
8502 cv joure
tel: (0513) 412418
fax: (0513) 418941
info@interra.nl
www.interra.nl

projectleiding | voorbereiding | directievoering

opdrachtgever:

project:
Mollema locatie Dokkum

onderdeel:
Overdracht gronden en exploitatie gebied

getekend:	gecontroleerd:	blad	van	status:
M. Lageveen	H. Lageveen	1	1	Concept

projectnr:	besteknr:	schaal:	formaat:	tekeningnr:	datum:
-	-	1:500	A1	-	21-03-2023

INRICHTINGSLEIDRAAD OPENBARE RUIMTE Locatie Mollema te Dokkum

Datum: 13-07-2023
Versie: def

Gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 1
9200 AA Dokkum
Tel. (0519) 29 88 88

info@noardeast-fryslan.nl
www.noardeast-fryslan.nl

Richtlijnen openbare ruimte Locatie Mollema Dokkum

1. Algemeen

Van toepassing zijnde richtlijnen en bepalingen:

- de Standaard RAW bepalingen van het CROW;
- ASVV
- Handboek wegontwerp

2. Verkeersruimte en Verhardingen

Wegen:

Rijbaan 5,50 meter breed incl. opsluitband, verharding Bkk dik 8 cm. Kleur rood/bruin, met kleurechte toplaag van natuurlijke materialen. Aanbrengen in keperverband met keperstenen. Bisschopsmutsen zijn niet toegestaan.

Parkeerplaatsen, haaks parkeren 2,5 x 4,5 m en langs parkeren 2 x 6 m (langs trottoir) 2,5 x 6m langs groen/particulier terrein), verharding kleurechte BKK, kleur zwart/antraciet. Vak markering door schakering in kleurstelling bestratingen of door middel van verkeersstenen. Aanbrengen in elleboogverband.

Fietspad 3,20 meter breed, verharding bkk, kleurecht mat natuurlijke materialen, kleur (til)rood.
Voetpad 1,80 meter breed (excl. banden), verharding tegels 300x300x45mm kleur grijs. Daar waar tegelpaden kunnen worden bereden door auto's zoals bij inritten en waar de parkeervakken op dezelfde hoogte liggen als het trottoir tegels toepassen van 6 cm dik.

Wandelpad 2,00 meter breed, verharding beton, dik 20 cm.

Rijbaan woonstraten met dakprofiel en straatkolken aan weerszijden van de rijbaan. Mogelijk dat i.v.m. hoogten enkele wegen op 1 oor moeten / kunnen.

Cunet dikte afhankelijk van geotechnisch grondonderzoek. Veenlagen dienen te worden verwijderd.
Minimaal cunet dikte: 50 cm

Aanbrengen cunet drainage met kunststof omhulling (aansluiten op HWA riool of rechtstreeks op oppervlaktewater).

Fundaties:
Hydraulisch menggranulaat 25 cm onder rijbaan en parkeervakken. 20 cm onder betonpaden.
Straatlaag WD06 van Infranology
Opsluitbanden wegen 120 x 250 mm. Incl. steunrug.
Opsluitbanden trottoirs 60 x 200 mm.

In bouwfase straat voorzien van 5 cm asfalt (optioneel), dit is wel zeer aan te raden. Vooral als de bouw van de wijk meerdere jaren duurt. Met het behandelen van de klachten, tijdelijk herstellen puinfundering en/of schade aan materialen vallen de kosten vaak hoger uit dan de kosten van het asfalt. Het onderhoud van de openbare ruimte gaat pas na de overdracht naar de gemeente.

Betonverharding 20 cm inclusief 20 cm menggranulaat. Voorzien van krimpvoegen en dilatatievoegen. Breedte betonpad 2,00 meter.

3. Groen

Opstellen groenplan gebaseerd op de beleidsnotie groenstructuurplan en biodiversiteitsplan.
Bomen en plantvakken in overleg met afdeling Beheer.
Inheemse en landschappelijke boomsoorten voor deze locatie toepassen. Bomen alleen in openbaar groen toepassen en niet in verhardingen.
Bomen h.o.h. om 8 tot 10 meter planten.

Boomplantgaten: minimaal 2x2x0,6 m met beluchtingsdrains, boompalen en gietrand.
- Bomen
  - o Plantgat met een doorsnede van ten minste anderhalf keer de kluitomvang
  - o Diepte: rekening houden met nazakken boom
  - o Boomspiegel bolvormig afwerken en de boom stellen (+5cm +mv., wortelhals zichtbaar vrij).
  - o Vanaf maat DK 25-30, 3 boompalen met juk.
  - o Tot en met maat DK 20-25 twee boompalen en twee anti-maaischade palen aanbrengen.
  - o Aanbrengen kunststof gietranden t.b.v. bewateren
  - o Aanbrengen beluchtingssysteem bij bomen, verbinden aan boompaal op ca. 0.25 cm boven maaiveld.

Indien grondverbetering bomen:
- Minimaal 4 m2 per boom (indien mogelijk 2x2 meter)
- Plantgaten 0.60 cm diep ontgraven en bodem en wand van de plantgaten opruwen
- Vrijgekomen grond doormengen grondverbetering (volgens paragraaf 51.06.02 van de standaard) met minimaal 0.50 m3 per boom. Aanvulling gelijkmatig aandrukken.

Overige:
- Boomsingel van 4 m dusdanig ontwerpen dat deze groen blijft ook in winter.
- plaatsen groenblijvende schutting op erfgrens langs schouwpad. Schutting nader ontwerpen.
- Geen graskeien in parkeervakken. Deze worden te intensief gebruikt.
- Er is ruimte voor een speelveld. Ontwerp opnemen in groenplan.
- Blokhaag tussen rijbaan en appartementen ligt voor de hand. Nader ontwerpen en opnemen in groenplan.
- Bestaande groenstrook langs De Veiling ten zuiden van nr. 1, kan in gemeentelijk beheer
- Geen haakse bochten in parkeervakken etc. i.v.m. veger.
- Groenafscherming in de vorm van bomen en bosplantsoen langs grens slagerij.

4. Water

- Watercompensatie 10% van het verhard afwaterde oppervlakte;
- Ontwikkelaar overlegd met waterschap en vraagt watervergunning aan;
- Geen doodlopende watergangen;
- Taluds 2:3
- Waterdiepte 0,5 m t.o.v. winterpeil
- Duikers onder wegen beton rond 500
- Drooglegging as weg minimaal 1 m t.o.v. zomerpeil

5. ***Riolering***

Algemeen:

- Aanleg volgens de RAW systematiek en de Standaard 2015
- Opstellen rioleringsplan voor de uitbreiding en de gevolgen in kaart brengen voor het bestaande stelsel.
- Uitgangspunt is dat het vuilwaterleiding onder vrijverval wordt aangesloten op het bestaand rioolstelsel, mocht er toch bij nader inzien een rioolgemaal nodig zijn dan volgen er nadere specificaties en voorwaarden.
- Tot aan de oplevering van de riolering zullen er door de gemeente Noardeast-Fryslân geen onderhoudswerkzaamheden worden verricht. Door de projectontwikkelaar moet een storingsnummer vrijgegeven worden waar klachten gemeld, beantwoord en behandeld kunnen worden.

Hoofdriolering:

- Geschieden rioolstelsel
- Maximale afstand inspectieputten: 75 meter
- Minimale dekking op het hoogste punt van de leiding 1,20 meter
- Afschot volgens NEN3215
- Rioolsleuven aanvullen met zand voor zandbed
- Minimaal toe te passen buisdiameter bedraagt 250 mm
- Leidingen rond 250 en 300 in pvc, grotere diameters in beton.
- De toe te passen p.v.c. leidingen moeten bestaan uit gladde buizen van gerecycled p.v.c., kleur bruin voor vuilwaterriool, kleur groen voor regenwaterriool en voor een gemengd rioolstelsel kleur grijs.
- De sterkte van de p.v.c.-buizen moeten voldoen aan stijfheidsklassen SN 8 en onder KOMO KEUR.
- Hemelwaterriolen die uitstromen op oppervlaktewater dienen te worden uitgevoerd in beton.
- De inspectieputten van beton moeten voldoen aan verkeersbelasting D-400 met een minimale afmeting van 800 x 800 mm.
- De afdekking van de inspectieput dient te bestaan uit een putrand met deksel fabricaat TBS, type VEPRO, randhoogte 240 mm 3223-VR-Vepro (met ontluchtingsgaten)
- De putdeksels dienen te zijn voorzien van een ingegoten opschrift “VW” voor vuilwater op de putrand of “RW” voor regenwater op de putrand.

Huisaansluitingen:

- Iedere woning moet op een aparte uitlegger worden aangesloten van p.v.c. ø 125 mm.
- De huisaansluitingen uitvoeren in gladde buizen van gerecycled p.v.c., kleur bruin voor vuilwaterleidingen, kleur groen voor regenwaterleidingen en voor gemengde afvoer kleur grijs toepassen, onder KOMO KEUR,
- De sterkte van de p.v.c.-buizen moeten voldoen aan stijfheidsklassen SN 8 en onder KOMO KEUR.
- De leidingen dienen waterdicht te zijn en bij voorkeur boven de grondwaterstand en mogen geen haakse bochten voorkomen in liggende leidingen.
- Op de erfgrens op 0,50 meter vanaf de perceelgrens een erfscheidingsput met stroomprofiel aanbrengen. Uitvoering p.v.c. put ø 315 mm met deksel.
- Regenwater van de daken en erf aansluiten op oppervlakte water, indien dit niet mogelijk is deze aansluiten op het hemelwaterriool (RWA)

Kolken en kolkaansluitingen:

- Iedere kolk aansluiten door middel van p.v.c. leiding ø 125 mm.
- De sterkte van de p.v.c.-buizen moeten voldoen aan stijfheidsklassen SN 8 en onder KOMO KEUR.
- Indien mogelijk het afwaterend verhardoppervlak rechtstreeks op oppervlaktewater lozen.
    - Kolken toepassen die met een flexibele aansluiting op de kolkafvoeren worden aangesloten en voorzien zijn van een stankafsluiter, Kunststof kolken voorzien van KOMO keur en voldoen aan de NEN-EN 124 .
    - Trottoir- en straatkolken worden geplaatst voor een afwaterend oppervlakte van maximaal 120 m2. Richtlijn h.o.h. afstand 15 m
    - Voor gebiedsontsluitingswegen dienen betonnen straat- en of trottoirkolken type TBS STR-3711 of TRK-4715 te worden toegepast (een en ander in overleg) of pvc straat- en of trottoirkolken Wavin type Highline of Save (of gelijkwaardig). RWS kolken van beton, zware verkeersklasse.

  Regenwater uitstromen in watergangen markeren d.m.v. een paal om beschadiging tijdens het opschonen van de watergangen te voorkomen (hekkelen).

Bij oplevering:

- Voorafgaand aan de oplevering dient er een camera rioolinspectie plaatsgevonden te hebben, waarin duidelijk is vastgelegd hoe de huidige toestand van de op te leveren riolering erbij ligt. De inspectie uitvoeren conform NEN 3399 2004, deze inspectie resultaten op externe harddisk bij de oplevering overhandigen.
- Bij de oplevering dienen alle relevante stukken overhandigt te worden:
    - Rioleringsplan met bijbehorende berekening
    - Maatvoering, van de inmeten van het hoofdriool van inspectieput naar inspectieput
    - Maatvoering, van de ingemeten inlaten op het hoofdriool.
    - De hoogteligging t.o.v. het NAP van de riolering (b.o.b. en inspectieputdeksel)
    - De maatvoering van de ingemeten huisaansluitingen, ook t.o.v. de woningen.
    - De maatvoering van de ingemeten kolkaansluitingen
    - Aangeven van alle verwerkte materialen met bijbehorende kleur gebruik en afmetingen
    - Eventuele drainage gegevens
    - Alle gegevens digitaal aanleveren in dwg of dxf formaat
- Het hoofdriool dient gereinigd te worden voorafgaand aan de camera rioolinspectie deze inspectie mag niet ouder dan 4 weken zijn ten opzichte van de oplever datum. De reinigingswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform de norm BRL K 10014.
- Ook de kolken dienen schoon en gereinigd opgeleverd te worden.

6. ***Civieltechnische kunstwerken***

Oeverbescherming uitvoeren als natuurlijke oevers dus geen harde oeverbeschermingen.

7. ***Speelplekken***

Er dient een inrichtingstekening te worden aangeleverd van de speelplaats als onderdeel van het groenplan.

8. Bebording en straatmeubilair

- Bebordingsplan conform RVV
- De benodigde verkeersbebording dient te worden uitgevoerd in retro reflecterende folie klasse III.
- Straatnaamborden worden geleverd en geplaatst door de gemeente.

9. Afvalinzameling voorzieningen

Er dient 1 ondergrondse container te worden geplaatst t.b.v. het appartementengebouw. Huisvuil vrijkomend bij de grondgebonden woningen wordt ingezameld met vuilnisauto. In het plan moeten per straat locaties worden aangewezen/opgenomen waar de containers kunnen worden geplaatst.

10. Openbare verlichting

- Tijdens het ontwerpproces een verlichtingsplan opstellen. Kosten zijn voor exploitant
- Definitief verlichtingsplan aanbieden ter goedkeuring aan de gemeente
- Levering en plaatsing lichtmasten zijn voor exploitant
- Nadere afstemming met netbeheerder (Liander).
- Ondergrondse aansluitkosten zijn voor exploitant
- Zie https://www.liander.nl/grootzakelijk/overheden/openbare-verlichting
- NSVV (Vigerende gedragscode lichtberekeningen);
- NEN 1010-2015 'De veiligheidsvoorschriften voor laagspanningsinstallaties';
- NEN 3140+A1:2015 'Bedrijfsvoering van elektrische Installaties - Aanvullende Nederlandse bepalingen voor laagspanningsinstallaties';
- NEN-EN 50110-1 'Bedrijfsvoering van elektrische installaties';

Uitgangspunten voor 'Locatie Mollema Dokkum':
Uitgangspunten voor 'Mollema locatie Dokkum':

- Wegtype/functie: ETW 30 km/h (woonstraat)
- Klasse NPR13201: P5
- Type mast: 5,5 EU , STAAL, RAL kleur 7035 (LM-2V-LPH-5,5 M-1x600-5˚-1K-ø60-R=275)
- Masten dient voorzien te zijn van CE-keurmerk
- Ontwerp technische levensduur lichtmast dient 40 jaar te zijn
- Masten dienen te voldoen aan NEN-EN 40
- Mast dient volgens milieuzorgsysteem EN ISO 14001 te zijn gecertificeerd
- Het verzinkte materiaal dient na bewerkt te worden volgens NEN 5254
- Eventuele poedercoating volgens kwaliteit TGIC, EP of EPE in een minimale laagdikte van 120 micrometer voor een één-laag-systeem
- Thermisch verzinkte masten verzinkt volgens EN ISO 1461
- Bij lichtmasten met een poedercoating dient er een maaiveld bescherming te worden aangebracht, type GPP of gelijkwaardig, in de kleur van de mast
- 30x LED armatuur: Orange Lighting Fortika S22 4S24P 2700K L19 500mA 2615lm S22 Flat+ Zhaga Book 18 connector-DIM 4A-RAL 9007
- 3x LED armatuur: Orange Lighting Fortika S22 4S24P 2700K L18 200mA 770lm S22 Flat + Zhaga Book 18 connector-DIM 4A-RAL 9007
- Lamptype "nachtbrander", met een dimschema 4a
- Gemeente stelt n.a.v. vastgesteld verlichtingsplan lichtmastnummers op.

Noardeast- Fryslân + Dantumadiel	dim-NEF-100-70-50-70-100	AAN 100% - 20:00 70% - 24:00 50% - 05:00 70% - 06:30 100% (Dimschema 4a)

Op te stellen plannen:
- Verlichtingsplan

Oplevering en overdracht:
- Moment van overdracht:
  - Na voltooiing laatste bouwwerk
  - Na voltooiing woonrijp
  - Onderhoudstermijn 6 maanden
- Aanleveren mutatielijst openbare verlichting t.b.v. beheerpakket Luminizer (zie voorbeeld bijgevoegd onder bijlagen blz. 9)
- Garantiecertificaten

Uitgangspunten:

5,5 m mast + uithouder	32 st	32 st (waarvan 3 met dubbele uithouder) - L27D - L28D - L29D Definitieve nummering nog afstemmen!
Armatuur Lightwell SRDS2 1600 lumen 16A 727 DAWB CC G3	32 st	- Overige L….
Armatuur Lightwell SRDS2 1200 lumen 8A 727 DAWB CC G3	3 st	- L1 - L2 - L3

- Lamptype “nachtbrander”, met een DIM regime:

	1e tijdsvak			2e tijdsvak			3e tijdsvak			4e tijdsvak		
naam	van	tot	per c	van	tot	per c	van	tot	per c	van	tot	per c
Fonteinslanden	"aan"	21:00	90 %	21:00	23:00	70 %	23:00	6:00	50 %	6:00	"uit"	90 %

11. ***Nutsvoorzieningen***
- Nutsstrook meenemen in het plan. Bij voorkeur onder trottoir, ter breedte van minimaal 1,5 m.
- Rekening houden met plaatsing transformatoren.
- Het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan worden voorgelegd aan de veiligheidsregio. Deze moeten akkoord gaan en geven aan of en waar brandkranen noodzakelijk zijn. Het plaatsen van brandkranen kan leiden tot dikkere waterleiding. De extra kosten hiervoor, die in rekening worden gebracht door Vitens, zijn voor exploitant.

12. ***Uit te voeren onderzoeken i.r.t. aanleg openbare ruimte:***
- Milieukundig verkennend grondonderzoek NEN 5740 van het exploitatiegebied.

- Geotechnisch onderzoek naar de draagkracht ondergrond i.r.t. ontwerp cunet en constructieopbouw;

13. ***Op te stellen plannen:***

- Groenplan op basis van “Groenstructuurplan 2021 Noardeast Fryslan”
- Rioleringsplan
- Verlichtingsplan

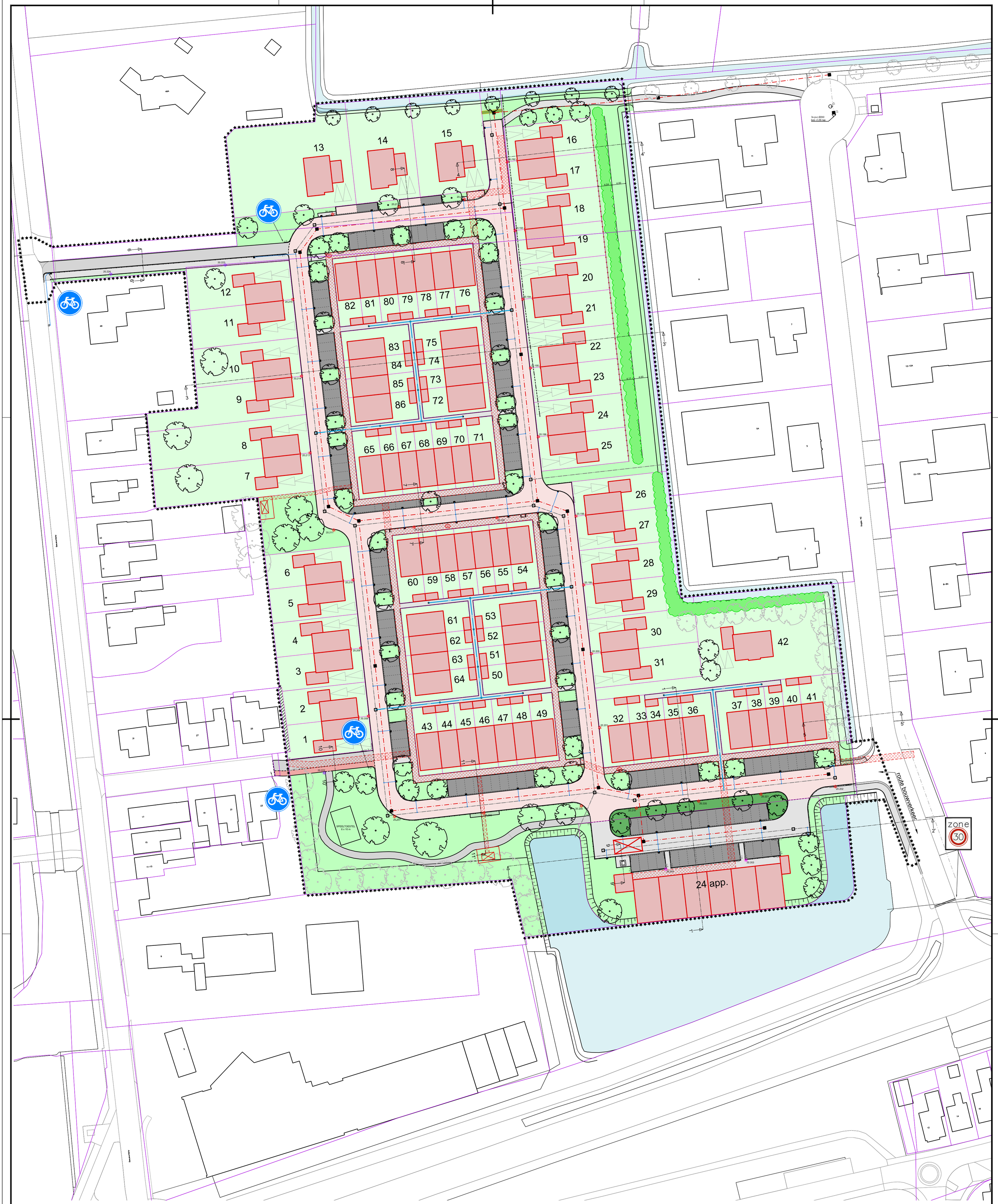
14. ***Aan te leveren stukken voorbereiding***

- Bestekstekeningen conform NCLS
- RAW bestek
- V&G plan
- Bebordingsplan conform RVV
- Bereikbaarheidsplan / verkeersmaatregelen gedurende realisatie
- Opname belendingen

15. ***Oplevering en overdracht:***

- Moment van overdracht:
  - Na voltooiing laatste bouwwerk
  - Na voltooiing woonrijp
  - Onderhoudstermijn 6 maanden

- Alle boven- en ondergrondse infra en elementen dienen digitaal te worden ingemeten en voor de overdracht van het werk bij de gemeente te worden aangeleverd als CAD bestand volgens NLCS standaard.
- Aanleveren bewijs van oorsprong van materialen als zand, menggranulaat, etc.
- Aanleveren gegevens van alle toegepaste materialen (afmetingen, soort, kleur, leverancier, etc.)
- Aanleveren mutatielijst openbare verlichting t.b.v. beheerpakket Luminizer (zie voorbeeld bijgevoegd), zo compleet mogelijk invullen
- Tot het moment van overdracht is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor al het (dagelijks) beheer en onderhoud van het gebied.
- Voor de overdracht wordt een opname gedaan. De initiatiefnemer stelt ter goedkeuring een proces verbaal van oplevering / overdracht op en dient geconstateerde gebreken op te lossen / herstellen voor de overdracht.
- Voor de overdracht worden van de waterpartij dwarsprofielen genomen om de diepte van de waterpartij aan te tonen.
- Garantiecertificaten
- Inspectiegegevens
- Opnamerapporten
- Inboet



0 5 10 15 20m

N

Maten in meters, tenzij anders vermeld
Materiaalmaten in mm, tenzij anders vermeld
Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld

Legenda

20.205 nieuwe lichtmasten met mastnummers
mast type: 5,5m met enkele uithouder, STAAL, RAL kleur 7035
verlichtingstype: Armatuur Orange Fortika S22 4S24P 2700K L19
500mA 2615lm S22 Flat

20.223 nieuwe lichtmasten met mastnummers
mast type: 5,5m met enkele uithouder, STAAL, RAL kleur 7035
verlichtingstype: Armatuur Orange Fortika S22 4S24P 2700K L18
200mA 770lm S22 Flat

20.203 nieuwe lichtmasten VVE appartementen met mastnummers

bebording 30km zone

bebording fietspad

★★★★★★ project grens

projectleiding | voorbereiding | directievoering

opdrachtgever:
Zwanenburg

project:
Mollema locatie Dokkum
Matenplan

onderdeel:
Situatietekening totaal

interra civiel
oer de feart 163
8502 cv joure
tel: (0513) 412418
fax: (0513) 418941
info@interra.nl
www.interra.nl

getekend:		gecontroleerd:		blad	van	status:
M. Lageveen		H. Lageveen		1	5	Concept
projectnr:	besteknr:	schaal:	formaat:	tekeningnr:		datum:
21/448	-	1:500	A1	MP21-448.001		14-07-2023

verbreden watergang
gemiddeld 0,50m

blokhaag Liguster ovalifolium

waterpeil:
zomer: -0,80m NAP
winter: -1,00m NAP

aanbrengen afsluiter
in put

containeropstelplaats graskeien gladde bovenkant, t.b.v. woningnrs. 16 en 17

containeropstelplaats
graskeien gladde bovenkant
woningnrs. 76-82

hekwerk met hedera

4' boswal
schouwstrook 4m

duiker Ø500

3x pvc Ø250
bob -2.28 nap

aansluiten kolkleiding op bestaande kolk

Z= 0.480
Peil Garage

locatie trafo 2

containeropstelplaats op
voetpad langs rijbaan
woningnrs. 52-62, 65-75 en 83-86

aanbrengen afsluiter
in put

BETON Ø300

schouwstrook 4m

boswal

hekwerk met hedera

3'

Legenda

verharding

- betonstraatstenen keiformaat, keperverband met keperstenen kleur: rood/bruin met kleurechte toplaag van natuurlijke materialen
- betonstraatstenen keiformaat, keperverband met keperstenen kleur: grijs
- betonstraatstenen keiformaat, elleboogverband kleur: antraciet met kleurechte toplaag van natuurlijke materialen
- betonpad dik 200mm
- betontegels 300x300mm, halfsteensverband kleur: grijs

45 / 60 dikte betontegels

- kantopsluiting, trottoirband 130/150x250mm
- kantopsluiting, geleideband 50/200x250mm
- kantopsluiting, rijwielpadband 40/120x250mm
- kantopsluiting, opsluitband 120x250mm
- kantopsluiting, opsluitband 100x200mm
- kantopsluiting, opsluitband 60x200mm
- V verloopband
- P perronband

riolering — uitlegger t.b.v. kolken — inspectieput HWA + putkophoogte en nr. — gegevens transportleiding HWA — H01 — -1.05 — PVC Ø250 — -0.93 — D01 — -1.73 — +0.26 — transportleiding DWA — gegevens transportleiding — PVC Ø250 — inspectieput DWA + putkophoogte en nr. — uitlegger t.b.v. huisaansluiting

- 125 kolkleiding achterpad PVC Ø125
- 160 kolkleiding achterpad PVC Ø160
- drainage
- in rijbaan, trottoirkolk TRK-4715 / TRK-2020, materiaal beton
- in rijbaan, straatkolk STR-3711, materiaal beton
- in achterpaden, doorstroomkolk PVC, kolkkop 300x300mm

groen

- bestaande boom
- nieuwe bomen:
  1. Pyrus calleryana 'Chanticleer'
  2. Pupulus nigra 'Italica'
  3. Castnea sativa
  4. Acer platanoides 'Columnare'
  5. Acer platanoides
  6. Aescus x cernea
  7. Tilia cordata 'Böhlje'
  8. Acer campestre 'Elsrijk'
  9. Acer cappadocicum 'Rubrum'
  10. Corylus cultivar Obelisk
  11. Crataegus x media 'Paul's Scarlet'
  12. Gleditsia triacanthos 'Moraine'
  13. Robinia pseudoacacia 'Frisia'
  14. Sorbus lacifolia 'Henk Vink'
  15. Prunus avium
  16. Salix x sepulcralis 'Chrysocoma'
  17. Salix alba
- Boswal A: (hoog circa 4-5m)
  20% Prunus spinosa (Sleedoorn)
  20% Acer campestre (veldesdoorn)
  15% Crataegus monogyna (meidoorn)
  15% Euonymus (kardinaalsmuts)
  10% Viburnum opulus (sneeuwbal)
  10% Amelanchier lamarckii (krentenboompje)
  5% Rosa canina (hondsroos)
  5% Rosa rubiginosa (egelantier)

- blokhaag liguster ovalifolium
- bestaand water
- nieuw water

overig

- 20.205 nieuwe lichtmasten met mastnummers mast type: 5,5m met enkele uithouder, STAAL, RAL kleur 7035 verlichtingstype: Armatuur Orange Fortika S22 4S24P 2700K L19 500mA 2615lm S22 Flat
- 20.223 nieuwe lichtmasten met mastnummers mast type: 5,5m met enkele uithouder, STAAL, RAL kleur 7035 verlichtingstype: Armatuur Orange Fortika S22 4S24P 2700K L18 200mA 770lm S22 Flat
- 20.203 nieuwe lichtmasten VVE appartementen met mastnummers
- bebording 30km zone
- bebording fietspad
- hekwerk met hedera
- perceelsgrenzen bestaand
- perceelsgrenzen nieuw voorstel
- nutstracé breed 1,80 m
- bestaande brandkranen
- BK voorstel nieuwe brandkranen

N

0 2 4 6 8m

projectleiding | voorbereiding | directievoering

opdrachtgever:
Zwanenburg

project:
Mollema locatie Dokkum
Matenplan

onderdeel:
Situatietekening Noord

interra civiel
oer de feart 163
8502 cv joure
tel: (0513) 412418
fax: (0513) 418941
info@interra.nl
www.interra.nl

getekend:	gecontroleerd:	blad	van	status:
M. Lageveen	H. Lageveen	2	5	Concept

projectnr:	besteknr:	schaal:	formaat:	tekeningnr:	datum:
21/448	-	1:200	A0	MP21-448.002	14-07-2023

containeropstelplaats op voetpad langs rijbaan woningnrs. 52-62, 65-75 en 83-86

containeropstelplaats graskeien gladde bovenkant woningnrs. 32-41

containeropstelplaats graskeien gladde bovenkant woningnrs. 43-51, 63 en 64

waterpeil:
zomer: -0,80m NAP
winter: -1,00m NAP

Z= 0.780
Peil Dorpel

Z= 0.414
Peil Garage

oppervlakte:
18,73 m2

Z= 0.119
RW

Z= 0.113
VW

Z= -0.931
b.o.b. Pvc Ø 300

Z= 0.385
Peil Dorpel

Z= -1.018
b.o.b. Pvc Ø 300

SPEELTOESTEL
6 x 10 m

locatie trafo 1

brandweer opstelplaats

ondergrondse afvalcontainer appartementen

aanbrengen afsluiter in put

GAZD HOOGDRUK

bestaande duiker

route bouwverkeer

zone 30

dubbele dwarsmarkeringslijn t.h.v. aanduiding 30km zone

Z= 0.287
VW

Z= -1.691
b.o.b. Beton Ø 250

Z= -1.437
b.o.b. vol water

Z= 0.262
RW

Z= -1.438
b.o.b. vol water

Z= 0.958
Peil Dorpel

Z= 0.397
RW

Z= -1.489
b.o.b. vol water

Z= -1.483
b.o.b. vol water

Z= 0.414
VW

Z= -1.483
b.o.b. Beton Ø 250

24 app.

vloerpeil +0,70

vloerpeil +0,55

PVC Ø250

BETON Ø300

Legenda

verharding

- betonstraatstenen keiformaat, keperverband met keperstenen
  kleur: rood/bruin met kleurechte toplaag van natuurlijke materialen
- betonstraatstenen keiformaat, keperverband met keperstenen
  kleur: grijs
- betonstraatstenen keiformaat, elleboogverband
  kleur: antraciet met kleurechte toplaag van natuurlijke materialen
- betonpad dik 200mm
- betontegels 300x300mm, halfsteensverband
  kleur: grijs
- 45 / 60 dikte betontegels
- 130/150 kantopsluiting, trottoirband 130/150x250mm
- 50/200 kantopsluiting, geleideband 50/200x250mm
- 40/120 kantopsluiting, rijwielpadband 40/120x250mm
- 120/250 kantopsluiting, opsluitband 120x250mm
- 100/200 kantopsluiting, opsluitband 100x200mm
- 60/200 kantopsluiting, opsluitband 60x200mm
- verloopband
- perronband

riolering — *uitlegger t.b.v. kolken* — *inspectieput HWA + putkophoogte en nr.* — *gegevens transportleiding* — *transportleiding HWA*
H01 -1.05 -0.93 PVC Ø250 -1.73 D01 +0.26
transportleiding DWA — *gegevens transportleiding* — *inspectieput DWA + putkophoogte en nr.* — *uitlegger t.b.v. huisaansluiting*

- 125 kolkleiding achterpad PVC Ø125
- 160 kolkleiding achterpad PVC Ø160
- drainage
- in rijbaan, trottoirkolk TRK-4715 / TRK-2020, materiaal beton
- in rijbaan, straatkolk STR-3711, materiaal beton
- in achterpaden, doorstroomkolk PVC, kolkkop 300x300mm

groen

- bestaande boom
- nieuwe bomen:
  1. Pyrus calleryana 'Chanticleer'
  2. Pupulus nigra 'Italica'
  3. Castnea sativa
  4. Acer platanoides 'Columnare'
  5. Acer platanoides
  6. Aesicus x cernea
  7. Tilia cordata 'Böhlje'
  8. Acer campestre 'Elsrijk'
  9. Acer cappadocicum 'Rubrum'
  10. Corylus cultivar Obelisk
  11. Crataegus x media 'Paul's Scarlet'
  12. Gleditsia triacanthos 'Moraine'
  13. Robinia pseudoacacia 'Frisia'
  14. Sorbus lacifolia 'Henk Vink'
  15. Prunus avium
  16. Salix x sepulcralis 'Chrysocoma'
  17. Salix alba

Boswal A: (hoog circa 4-5m)
20% Prunus spinosa (Sleedoorn)
20% Acer campestre (veldesdoorn)
15% Crataegus monogyna (meidoorn)
15% Euonymus (kardinaalsmuts)
10% Viburnum opulus (sneeuwbal)
10% Amelanchier lamarckii (krentenboompje)
5% Rosa canina (hondsroos)
5% Rosa rubiginosa (egelantier)

- blokhaag liguster ovalifolium
- bestaand water
- nieuw water

overig

- 20.205 nieuwe lichtmasten met mastnummers
  mast type: 5,5m met enkele uithouder, STAAL, RAL kleur 7035
  verlichtingstype: Armatuur Orange Fortika S22 4S24P 2700K L19 500mA 2615lm S22 Flat
- 20.223 nieuwe lichtmasten met mastnummers
  mast type: 5,5m met enkele uithouder, STAAL, RAL kleur 7035
  verlichtingstype: Armatuur Orange Fortika S22 4S24P 2700K L18 200mA 770lm S22 Flat
- 20.203 nieuwe lichtmasten VVE appartementen met mastnummers
- beboding 30km zone
- beboding fietspad
- hekwerk met hedera
- perceelsgrenzen bestaand
- perceelsgrenzen nieuw voorstel
- nutstraceé breed 1,80 m
- bestaande brandkranen
- voorstel nieuwe brandkranen
- opstelplaats brandweer 4,0 x 8,0 m

0 2 4 6 8m

N

Maten in meters, tenzij anders vermeld
Materiaalmaten in mm, tenzij anders vermeld
Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld

projectleiding | voorbereiding | directievoering

interra civiel
oer de feart 163
8502 cv joure
tell: (0513) 412418
fax: (0513) 418941
info@interra.nl
www.interra.nl

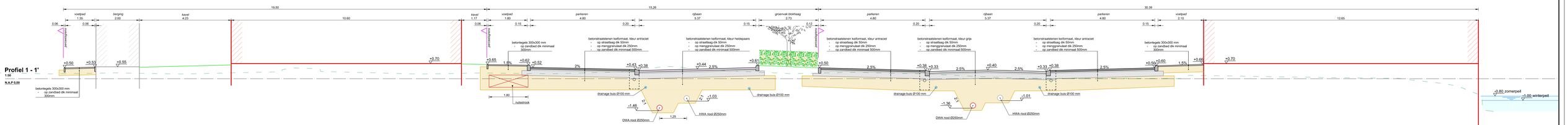
opdrachtgever:
Zwanenburg

project:
Mollema locatie Dokkum
Matenplan

onderdeel:
Situatietekening Zuid

getekend:	gecontroleerd:	blad	van	status:
M. Lageveen	H. Lageveen	3	5	Concept

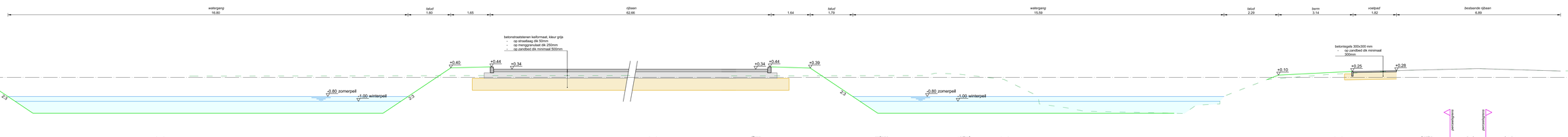
projectnr:	bestekkor:	schaal:	formaat:	tekeningnr:	datum:
21/448	-	1:200	A0	MP21-448.003	14-07-2023



Profiel 1 - 1'

1:50

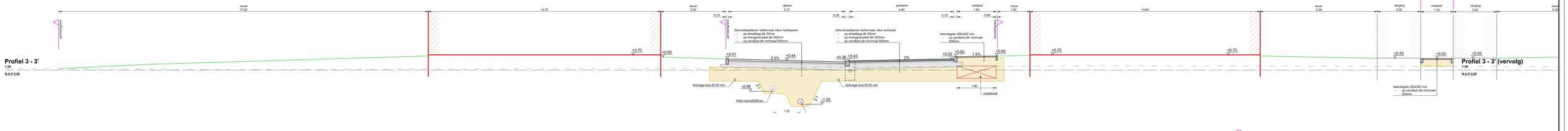
N.A.P 0.00



Profiel 2 - 2'

1:50

N.A.P 0.00



Profiel 3 - 3'

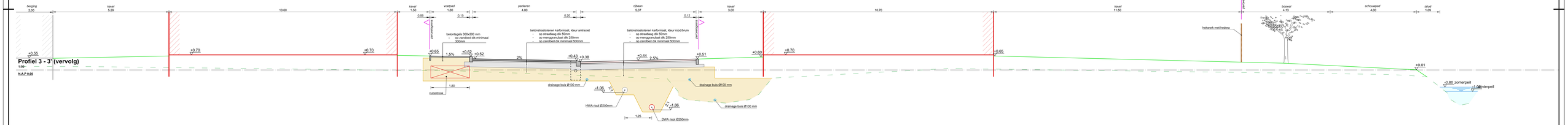
1:50

N.A.P 0.00

Profiel 3 - 3' (vervolg)

1:50

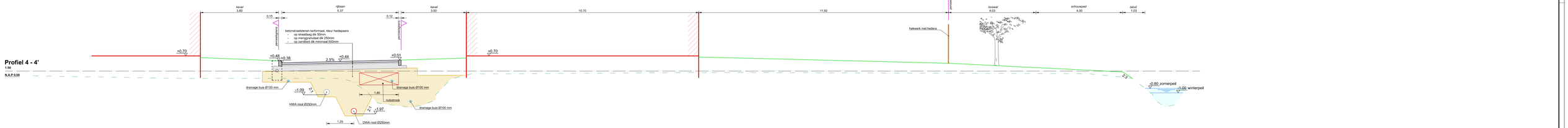
N.A.P 0.00



Profiel 4 - 4'

1:50

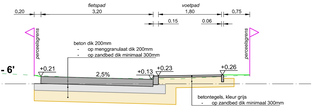
N.A.P 0.00



Profiel 5 - 5'

1:50

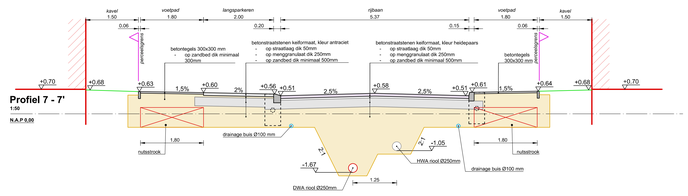
N.A.P 0.00



Profiel 6 - 6'

1:50

N.A.P 0.00



Profiel 7 - 7'

1:50

N.A.P 0.00

projectleiding | voorbereiding | directievoering

opdrachtgever:
Zwanenburg

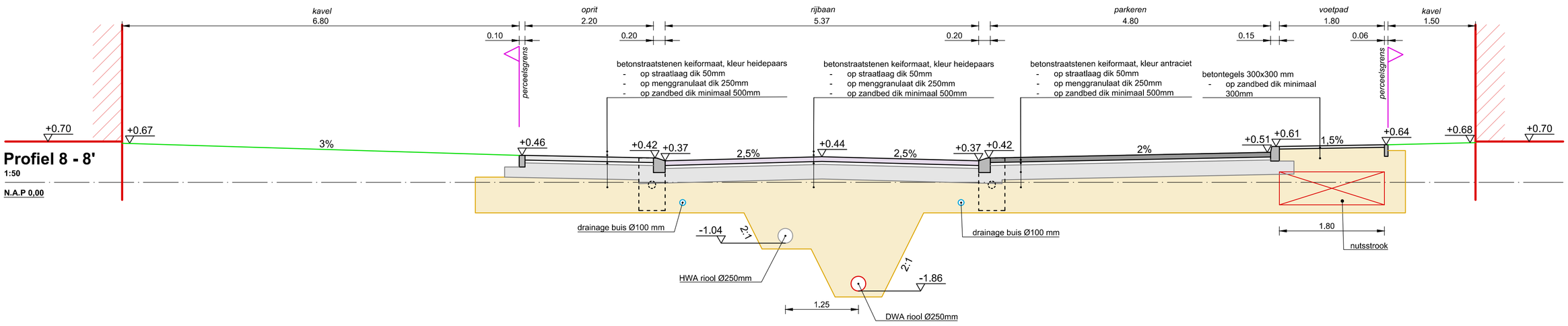
project:
Mollema locatie Dokkum
Matenplan

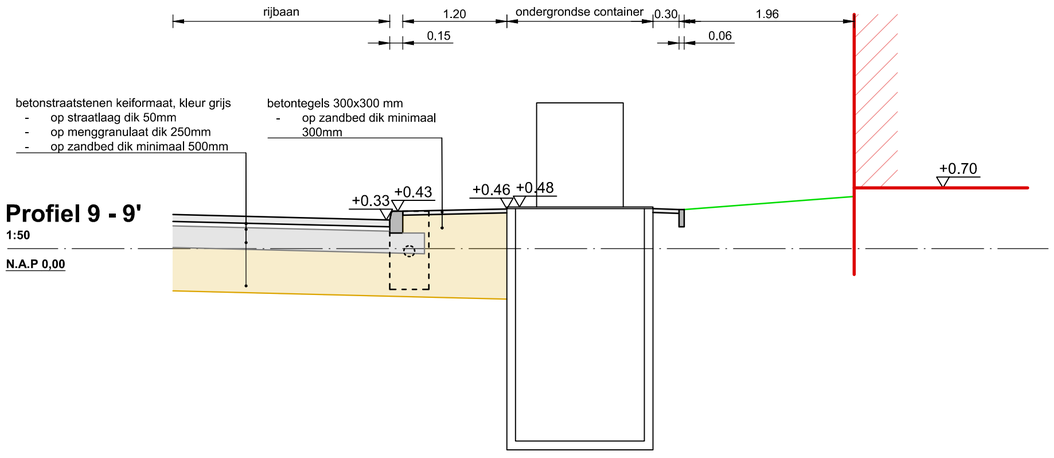
onderdeel:
Dwarsprofielen 1 t/m 7

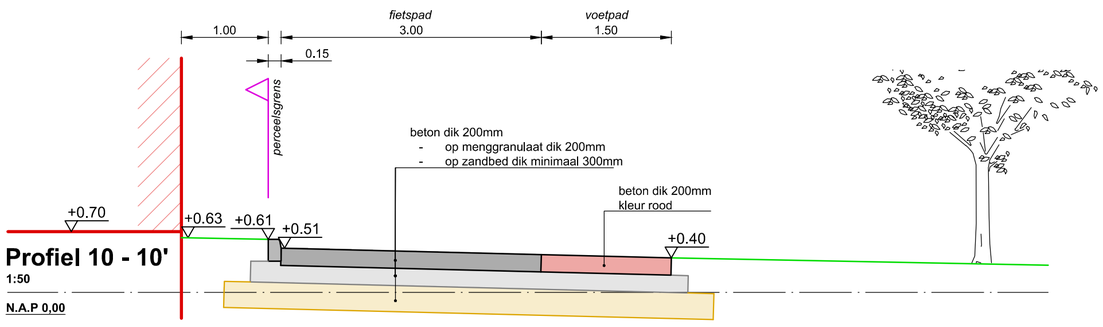
interra civiel
oer de feart 163
8502 cv joure
tel. (0513) 412416
fax. (0513) 418941
info@interra.nl
www.interra.nl

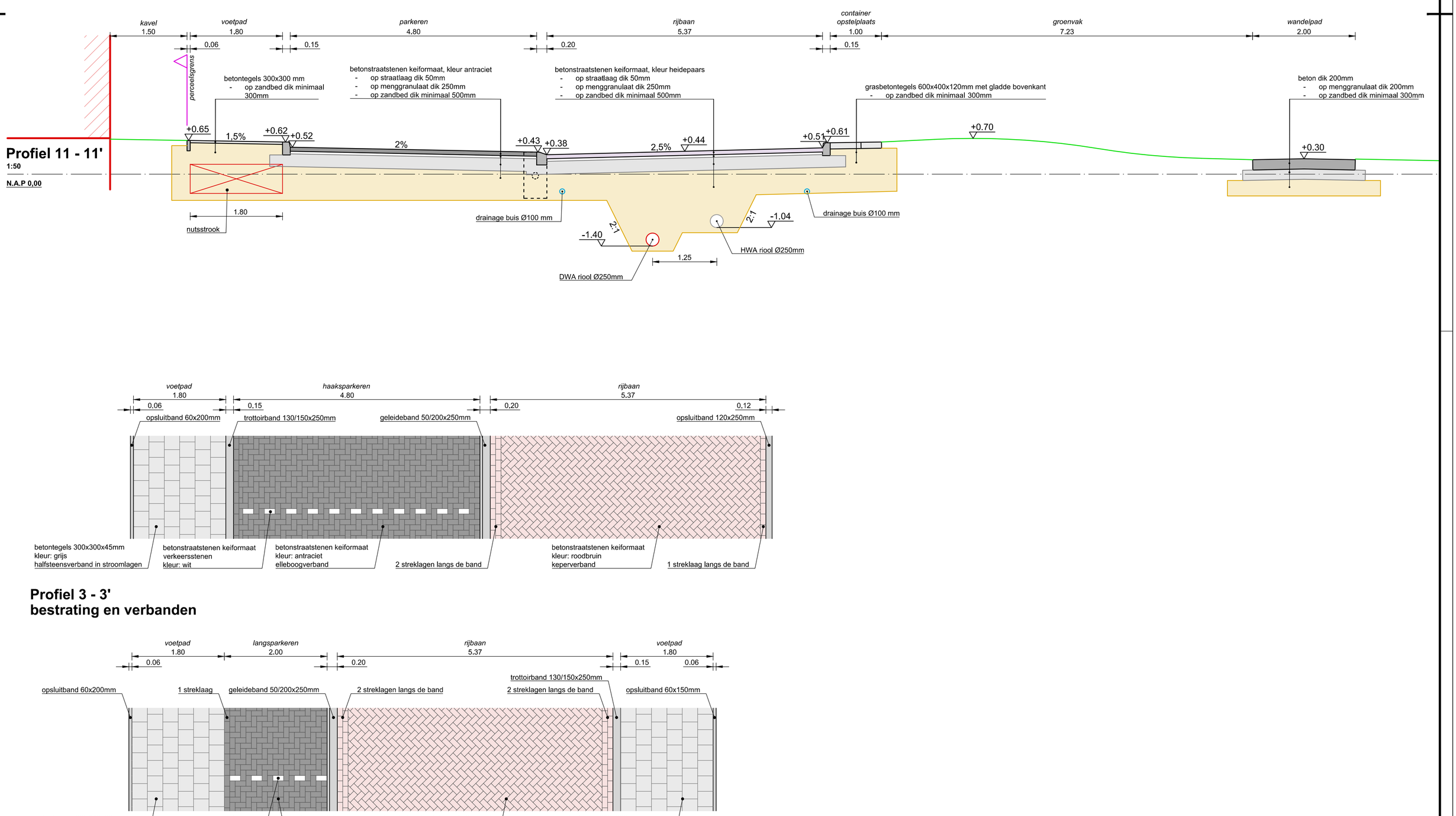
getekend:	gecontroleerd:	blad	van	status:
M. Lageveen	H. Lageveen	4	5	Concept

projectnr:	bestekvr:	schaal:	formaat:	tekeningnr:	datum:
21448	-	1:50	A0 (verlengd)	MP21448.004	14-07-2023



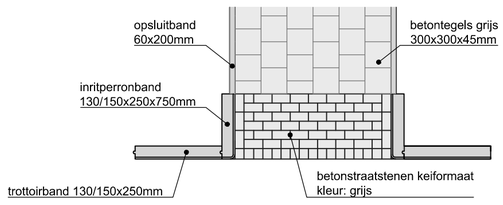






Profiel 3 - 3'
bestrating en verbanden

Profiel 7 - 7'
bestrating en verbanden



Detail: inritten voetpad

projectleiding | voorbereiding | directievoering

opdrachtgever:
Zwanenburg

project:
Mollema locatie Dokkum
Matenplan

onderdeel:
Dwarsprofielen 8 t/m 11 en details

interra civiel
oer de feart 163
8502 cv joure
tel: (0513) 412418
fax: (0513) 418941
info@interra.nl
www.interra.nl

getekend:	gecontroleerd:	blad	van	status:
M. Lageveen	H. Lageveen	5	5	Concept

projectnr:	besteknr:	schaal:	formaat:	tekeningnr:	datum:
21/448	-	1:50	A1	MP21-448.005	14-07-2023

Regionale toewijzing

Nieuwbouwen van woningen rond de €200.000 of lager, is met de huidige bouwprijzen onmogelijk. Om deze doelgroep (woningzoekend van €200.000 of lager) wel te kunnen bedienen is het van belang dat er een doorstroom op gang komt. Deze doorstroom op de lokale woningmarkt wordt op de volgende manier concreet bevorderd in en door dit nieuwbouwplan op de Locatie Mollema:

De verkoop van nieuwbouwprojecten doet Zwanenburg Projecten altijd via het platvorm Nieuwbouwoffice welke gekoppeld is aan de projectwebsite. Op het platvorm Nieuwbouwoffice worden alle gegevens van kopers in verschillende stadia van het verkoopproces verzameld. Dit begint al bij de interesses aan de voorkant van een project, voordat de verkoop is gestart. Via de projectwebsite melden mensen zich aan om op de hoogte te worden gehouden. Op dit moment weet Zwanenburg Projecten al waar de geïnteresseerden van een project vandaan komen. Hier kunnen zelfs enquêtes aan gekoppeld worden om ook de woonwensen in beeld te krijgen. Daarmee kan er in het uitontwikkelproces nog gestuurd worden in bijvoorbeeld de plattegronden van de woningen om zo aan te sluiten bij de wensen van de potentiële kopers, maar kan ook in de marketing gestuurd worden op regio's waar al wel of niet geïnteresseerden vandaan komen.

Naast het ontvangen van de gegevens, wordt via ditzelfde platvorm tijdens het verkoopproces ook middels nieuwsbrieven informatie gezonden naar de mensen die zich hebben aangemeld op de projectwebsite. Zo wordt onder andere ook het startverkoopmoment aangekondigd.

Na het startverkoopmoment moeten mensen zich inschrijven via de projectwebsite om mee te dingen voor een woning. De mensen geven hier hun eerste voorkeur en eventuele tweede, derde, vierde, etc. keuze aan. Vervolgens gebeurt de toewijzing van de woningen ook via Nieuwbouwoffice. Daarvoor is de tool matchmaker beschikbaar. In deze tool zit de crux voor de toewijzing aan regionale bewoners. Via een punten systeem komt per woning uit wie de meest geschikte koper is. Aan de voorkant kan de ontwikkelaar aangeven voor welke onderdelen punten te verkrijgen zijn. Met andere woorden, aan welke kenmerken moet de koper voldoen om de meeste kans te maken op een woning.

Voor de ontwikkeling op de Locatie Mollema, is afgesproken dat de ontwikkelaar middels het aanmaken van kenmerken voor de toewijzing de sociaal economische binding van kopers met het project te borgen. Dit zal Zwanenburg Projecten doen door kenmerken met een zware weging aan te maken als:

Kenmerk	Reikwijdte regio
Woonachtig in regio	Gemeente Noardeast-Fryslân
Opgegroeid in regio	Gemeente Noardeast-Fryslân + Dantumadiel
Werkend in regio	Gemeente Noardeast-Fryslân + Dantumadiel + Ameland + Schiermonnikoog

Dit zal naast de Zwanenburg Projecten gewenste kenmerken ingevuld worden die belangrijk worden geacht voor een succesvolle verkoop. Deze weging blijft gedurende de gehele verkoopperiode gelden, zodat de lokale inwoners gedurende het hele project voorrang houden. Verder wordt overeengekomen dat Zwanenburg Projecten de woningen niet mag verkopen aan beleggers/investeerders of bedrijven t.b.v. huisvesting van werknemers. Voor borging van de doorgang van het project en om leegstand te voorkomen is het toegestaan dat een aan ontwikkelaar gelieerde B.V. de laatste woningen in eigendom houdt of neemt om deze woningen te verhuren aan particulieren, indien hiermee het verkooppercentage van 70% wordt behaald.