

PlasBossinade

advocaten/notarissen

PlasBossinade Advocaten N.V.

Postadres

Postbus 1100

9701 BC Groningen

Bezoek- en factuuradres

Paterswoldseweg 804

9728 BM Groningen

www.plasbossinade.nl

Tel. : + 31 (0)50 521 43 33

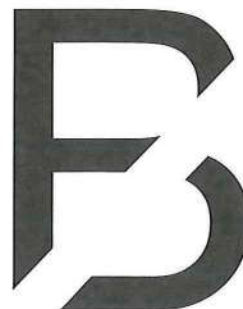
KvK : 01144514

AANTEKENEN

De Raad van de Gemeente Leeuwarden

Postbus 21000

8900 JA LEEUWARDEN



Groningen, 26 mei 2020

Per mail vooruit:

gemeente@leeuwarden.nl

Inzake : Suder Burd/advies

Onze ref. : 20180375-14/wrv/mk/20-01332088

Uw ref. :

Advocaat

Tel. direct : (050) 521 43 65

Fax direct : (050) 525 54 35

ZIENSWIJZE ONTWERP-BESTEMMINGSPAN LEEUWARDEN-ARKEN EN WOONSCHEPEN

Geachte gemeenteraad,

In bovengenoemde zaak treed ik op als advocaat-gemachtigde van de Vereniging van Eigenaren Suder Burd te Grou en de volgende personen:

- [REDACTED] (eigenaar Djerreblom 1)
- [REDACTED] (vruchtgebruiker Djerreblom 11)
- [REDACTED] (eigenaar Snoekebled 6)
- [REDACTED] (eigenaar)
Djerreblom 12

PlasBossinade

advocatennotarissen

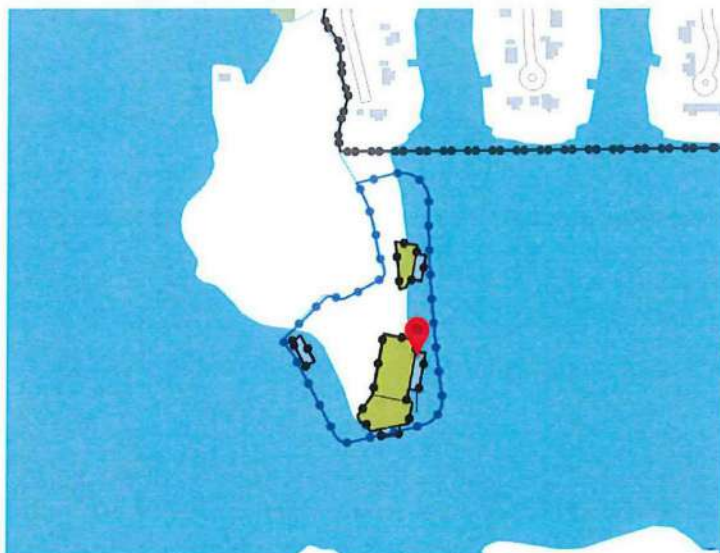
Clënten hebben kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Leeuwarden - Arken en Woonschepen. Clënten kunnen zich met enkele onderdelen van dat ontwerp-bestemmingsplan niet verenigen en dienen daarom deze zienswijze in.

De zienswijze ziet enkel op de drie recreatiearken (met bijbehorende bebouwing, tuinen, terreinen en eventuele andere voorzieningen) die het bestemmingsplan mogelijk wil maken op de zuidelijke landtong van het eiland De Burd. Het betreft de volgende locatie (percelen 514 t/m 518):



PlasBossinade

advocaten notarissen



Uitsnede verbeelding

Cliënten zijn eigenaren van de nabij gelegen recreatiewoningen op De Suder Burd. Zij hebben rechtstreeks zicht op de voorgenomen locaties van de recreatiearken en andere bouwwerken. De afstand tussen de recreatiewoningen en de meest noordelijke ark bedraagt circa 100 meter. Cliënten vinden het belangrijk dat het open, gave en natuurlijke (EHS) karakter van de landtong bewaard blijft.

Cliënten stellen vast dat zij daar niet alleen in staan. Bebouwing in dit (natuur)gebied is in strijd met:

- het huidige bestemmingsplan: met een natuurbestemming en aanduiding wordt het, gaaf en open landschap beschermd en gevrijwaard van iedere bebouwing
- de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Wro): er is geen behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling in dit natuurgebied;
- Verordening Romte Fryslân 2014; bouwen in de EHS is verboden;
- Verordening Romte Fryslân 2014: een nieuw complex van recreatiearken in natuurgebied is niet toegestaan;
- Provinciale Structuurvisie Grutsk op 'e Romte! Bouwen in grootschalig open gebied en aantasten weidsheid/leegte is ongewenst;
- Gemeentelijke Nota "welstand op het water": geen woonschepen in open landschap;
- Gemeentelijke Structuurvisie Boarnsterhim 2018: ruimte en openheid zijn de kwaliteiten van het buitengebied. Deze moeten worden gewaarborgd.

PlasBossinade

advocatennotarissen

Kortom: al het provinciaal en gemeentelijk beleid met betrekking tot dit gebied pleit voor behoud van openheid en natuur. Het mogelijk maken van nieuwe bebouwing is daarmee in strijd.

Beeldmateriaal

1. Voor een goede indruk van de huidige locatie van de arken en het plangebied verwijs ik naar bijgevoegde fotopresentatie (**bijlage 1**).

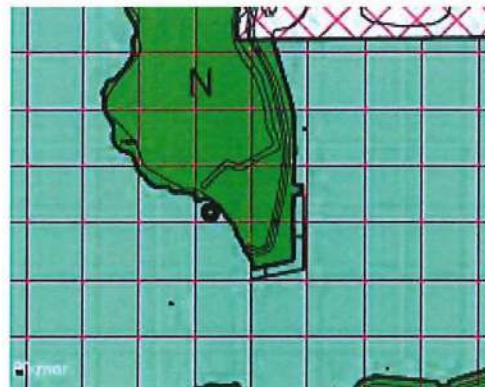
Huidige situatie

2. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt drie recreatie-arken mogelijk in een open en gaaf natuurgebied, waar geen bebouwing aanwezig is en waar krachtens het huidige bestemmingsplan ook geen bebouwing is toegestaan. Deze landtong van De Burd is in 2016 in het kader van de Herinrichting Swette – De Burd 2016 ingericht als zomerpolder, met kruidenrijk natte graslanden, ten behoeve van watervogels in de winter en weidevogels in de zomer (herinrichting Swette – De Burd). In dat kader zijn vanaf 2016 bijvoorbeeld alle bosschages van de landtong verwijderd om de openheid van het gebied te waarborgen en te benadrukken en ervoor te zorgen dat hier minder roofvogels konden nestelen wat goed is voor de weidevogels.
3. Het ontwerp-plan betekent een forse inbreuk op de huidige feitelijke situatie en een breuk met het huidige bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhim 2008. De gronden hebben daarin de bestemming:
 - voor zover het gaat om het water (Pikmeer en Súderburdster Wiid): natuurgebied met waterrecreatief medegebruik (artikel 7 van de planvoorschriften);
 - voor zover het gaat om het land/de landtong: natuurgebied (artikel 6 van de planvoorschriften).

Voorts geldt voor zowel de landtong als het water de aanduiding “gaaf gebied”.

BESTEMMINGEN

A	agrarisch gebied
BD	baggerdepot
M	maatschappelijke doeleinden
N	natuurgebied
NW	natuurgebied met waterrecreatief medegebruik



PlasBossinade

advocaten notarissen



geaf gebied

4. Binnen beide bestemmingsomschrijvingen staat de natuurfunctie uitdrukkelijk voorop. Bebouwing is niet toegestaan. De gronden zijn bestemd voor herstel, onderhoud en ontwikkeling van natuurlijke waarden, hetgeen overeenkomt met de ligging van die gronden binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS: thans Natuurnetwerk Nederland, maar in Fryslân wordt de term EHS gebruikt). Toevoeging van drie recreatie-arken met bijgebouwen en tuinen wijzigt het – open en natuurlijke – karakter van het gebied fundamenteel. Dat is in strijd met – onder meer – het provinciaal beleid over de Ecologische Hoofdstructuur.

Strijd met artikel 3.1.6 Bro (ladder voor duurzame ontwikkeling)

5. Het bestemmingsplan voorziet op de Suder Burd in een “nieuwe stedelijke ontwikkeling” als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het bestemmingsplan voorziet immers in nieuwe bebouwing, verharding en private tuinen in een natuurgebied. Het totale ruimtebeslag bedraagt (veel) meer dan 500 m² en geldt daarom als stedelijke ontwikkeling (ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 3.6). Het is bovendien een “nieuwe” stedelijke ontwikkeling omdat het ruimtegebruik substantieel wijzigt (van natuur naar intensieve recreatie).
6. Verder gaat het om een nieuwe stedelijke ontwikkeling *buiten* bestaand stedelijk gebied. De landtong van de Burd is (bestemd als) natuurgebied; daar is geen bebouwing aanwezig en het is evident dat ter plaatse van de locatie van de nieuwe woonarken met private tuinen geen sprake is van stedelijk gebied.
7. Dat betekent dat in de plantoelichting moet zijn gemotiveerd waarom deze nieuwe stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Een dergelijke motivering staat niet in de plantoelichting en zo’n motivering is er natuurlijk ook niet. Niet valt in te zien waarom binnen het stedelijk gebied van de gemeente Leeuwarden – of daarbij aansluitend – geen ruimte is voor drie recreatiearken.

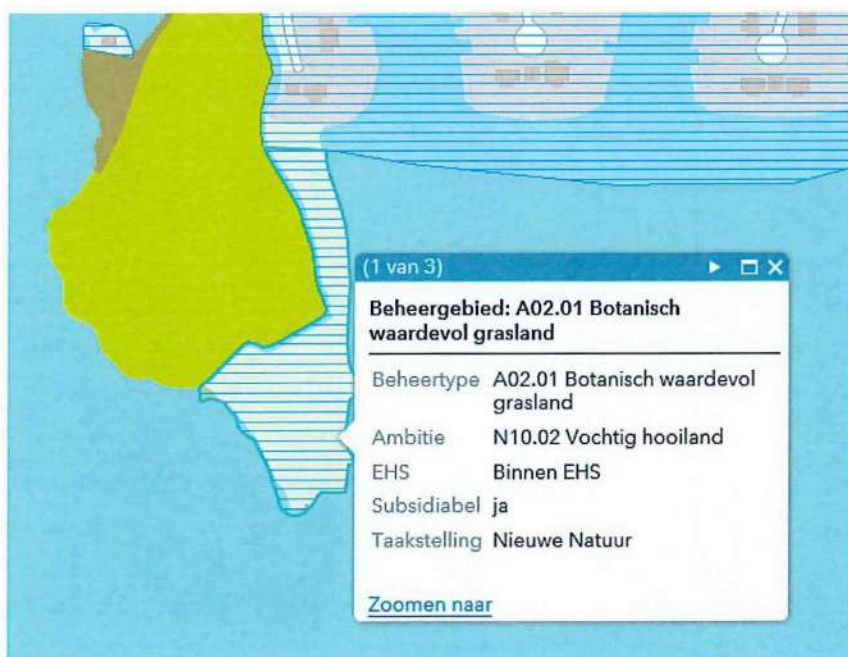
Strijd met Verordening Romte Fryslân 2014

Verordening Romte Fryslân 2014 en EHS: niet bouwen in de EHS

8. De landtong (en omliggend water) zijn onderdeel van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het water waar de ligplaatsen voor de drie arken aan de Suder Burd zijn gesitueerd behoort blijkens de “Kaart Natuur” bij de Verordening Romte Fryslân 2014 tot de EHS. Er is geen GS-besluit om de grenzen van de EHS aan te passen (als bedoeld in artikel 7.1.6 Verordening Romte Fryslân 2014).
9. In het Natuurbeheerplan van de provincie Fryslân (2020) zijn de gronden als volgt gekwalificeerd:

PlasBossinade

advocaten notarissen



PlasBossinade

advocaten notarissen

10. De volgende kaart laat zien dat de arken in de EHS komen te liggen. De arken liggen nu alle drie, voor de volle 100%, in de EHS:



11. Op grond van artikel 7.1.1 lid 1 Verordening Romte moet een bestemmingsplan voor de EHS voorzien in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden. Wat die kenmerken en waarden zijn blijkt uit de kaarten hierboven.
12. De gronden behoren tot de EHS en vallen onder het beheertype kruiden- en faunairijk grasland en botanisch waardevol grasland. Zij hebben de taakstelling "nieuwe natuur", met als ambitieniveau het beheertype "vochtig hooiland". Het water geldt als beheer- en ambitietype 'zoete plas'.
13. Permanente recreatiearken met bijgebouwen en private tuinen voorzien uiteraard niet in behoud, herstel of ontwikkeling van de natuurlijke kenmerken en waarden van dit gebied, zijnde "vochtig hooiland". Zoals gezegd is het gebied nota bene in 2016 ingericht als zomerpolder, met kruidenrijk natte graslanden, ten behoeve van watervogels in de winter en weidevogels in de zomer.
14. Het bestemmingsplan leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied en tot een significante vermindering van de oppervlakte van de EHS. In het Provinciale Natuurbeheerplan 2020 geldt voor de gronden de ambitie "vochtig hooiland (de landtong)". Het is duidelijk dat permanente bebouwing en private tuinen zich niet verdragen met deze beheertypen, en daarom de daarbij behorende wezenlijke kenmerken en waarden significant aantasten. Voorts gaat het - mede vanwege de vier forse private tuinen - om een groot EHS-gebied (13.000 m²) dat niet langer voor behoud en ontwikkeling van natuur wordt aangewend, maar voor bebouwing en privaat gebruik. De vierde ark mag met dit nieuwe bestemmingsplan ook een tuin maken. Uiteraard past dit ook

PlasBossinade

advocaten notarissen

niet in het Natuurbeheerplan 2020, de EHS, en de omschrijving 'gaaf gebied' in het bestemmingsplan uit 2008.

15. Vanwege de permanente aanwezigheid van de arken wordt dat gebruik fors geïntensiveerd ten opzichte van de huidige situatie. De voorheen aanwezige recreatieve aanlegplaatsen, zonder gebouwen, werden slechts kortdurend (maximaal drie dagen) en alleen in het vaarseizoen (grootweg van mei tot september) gebruikt door vaarrecreanten, terwijl de permanente arken jaarrond aanwezig zijn en gebruikt worden.
16. Realisatie van het bouwplan leidt dus tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS ter plaatse en tot een significante vermindering van de oppervlakte van de EHS-gronden op De Burd. Daarom is de omgevingsvergunning in strijd met artikel 7.1.1 lid 2 Verordening Romte Fryslân 2014 (voor zover de vergunning ziet op EHS-gronden).
17. Dat zou slechts anders zijn indien is voldaan aan de criteria van artikel 7.1.3 lid 1 en lid 3 Verordening Romte Fryslân 2014 (groot openbaar belang, geen alternatieven, mitigatie en compensatie). Daarvan is niets gesteld en niets gebleken. Aan die voorwaarden is evident niet voldaan, alleen al omdat geen sprake is van een groot openbaar belang.
18. Blijkens het ontwerp Natuurbeheerplan 2021 wordt de landtong deels "uit" de EHS gehaald. Dat is juridisch niet mogelijk omdat niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7.1.6 lid 2 Verordening Romte Fryslân 2014. Zo gaat de ontwikkeling (de recreatiearken) per saldo niet gepaard met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur of een vergroting van de oppervlakte van de ecologische hoofdstructuur en blijft de oppervlakte van de ecologische hoofdstructuur niet (tenminste) gelijk. Het aanpassen van de grenzen van de EHS, zodanig dat de recreatiearken buiten de EHS komen te liggen, is dan ook niet toegestaan. Om die reden zullen cliënten een zienswijze indienen op het ontwerp Natuurbeheerplan 2021.

Verordening Romte: Geen nieuwe recreatiewoningen toegestaan

19. De drie recreatie-arken zijn recreatiewoningen in de zin van de Verordening Romte Fryslân. Een recreatiewoning is, volgens de begripsbepalingen van de Verordening Romte

"een gebouw of deel van een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatieve bewoning door een huishouding of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft."

20. Gezamenlijk vormen zij dus een nieuw complex van recreatiewoningen. Krachtens artikel 5.1.2 van de Verordening Romte Fryslân is een nieuw complex van recreatiewoningen uitsluitend toegestaan in, aansluitend aan of nabij een recreatiekern als bedoeld in de Verordening Romte Fryslân 2014. De locatie op De Burd voldoet niet aan dit criterium. Daarom is de nieuwvestiging van drie (recreatie)arken op deze locatie in strijd met artikel 5.1.2 lid 1 van de Verordening Romte Fryslân.
21. Voor kleinschalige verblijfsrecreatie geldt een uitzondering in artikel 5.5.1 lid 1 Verordening Romte Fryslân: tot maximaal 15 nieuwe recreatiewoningen c.q. recreatiearken geldt dat zij

PlasBossinade

advocaten notarissen

ook buiten een recreatiekern zijn toegestaan, mits de nieuwe bebouwing binnen of aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied ligt. Bovendien moet het dan ook nog gaan om herbestemming en hergebruik van bestaande bebouwing. Aan geen van deze criteria is voldaan.

22. Het ontwerp-bestemmingsplan is daarom in strijd met de artikelen 5.1.2 lid 1 en 5.5.1 lid 1 sub d van de Verordening Romte Fryslân 2014. Voor zover dat al mogelijk zou zijn, hebben GS geen vrijstelling of ontheffing van deze bepalingen verleend. In de plantoelichting wordt geen enkele aandacht besteed aan deze strijdigheid.

Provinciaal beleid: Structuurvisie Grutsk op 'e Romte!

23. Het realiseren van recreatiearken (gebouwen) met bijbehorende voorzieningen op de landtong van de Burd is in verschillende opzichten in strijd met het provinciaal beleid, zoals bijvoorbeeld verwoord in de Structuurvisie Grutsk op 'e Romte:
24. Nummer 2 van de top 10 van de 'grensoverschrijdende landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang' is de *"grootschalige openheid en weidsheid of leegte van de open landschapstypen"*. De landtong van de Suder Burd behoort daar zonder meer toe. Het provinciaal advies c.q. beleid luidt: *"Openheid, weidsheid of leegte van de afzonderlijke landschapstypen behouden en versterken door bijvoorbeeld niet passend groen of bouwwerken te verwijderen of verplaatsen."* Daarmee is onverenigbaar dat gebouwen (recreatiearken) worden gesitueerd in een natuurgebied, dat juist wordt gekenmerkt door zijn weidsheid en openheid.
25. Specifiek voor de (Suder) Burd wordt dit bevestigd in Bijlage 2.9 "laagveengebied". Als kernkwaliteiten van dit landschap worden onder meer genoemd:
- zeer grootschalige openheid;
 - openheid en weidsheid.
26. Blijkens de Friese landschapstypenkaart is sprake van laagveengebied, met als ambities en kenmerken eveneens zeer grootschalige openheid (als het gaat om maat en schaal) en "openheid en weidsheid" (structuur).

Strijd met gemeentelijk beleid

Welstand op het water

27. In de Nota "Welstand op het water" (d.d. 18 december 2015) heeft de gemeente Leeuwarden vastgelegd onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het creëren van nieuwe ligplaatsen. Daarbij maakt de gemeente onderscheid tussen vier (deel)gebieden: de stad Leeuwarden, de museumhaven, *gebied in het open landschap* en gebieden in of aan de rand van de dorpskern. Het is duidelijk dat de landtong aan De Burd valt in het gebied *"in het open landschap"*.
28. Het gemeentelijk beleid daarvoor luidt als volgt (blz. 8 Nota Welstand op het water):

PlasBossinade

advocaten notarissen

"Het open karakter van het landschap buiten de bebouwde kommen van de gemeente Leeuwarden moet zoveel mogelijk intact worden gehouden. Het gebied kent een agrarische functie en bebouwing. Het landschap dient hier dan ook aan gerelateerd te zijn. Dat betekent beperking van het aantal woonschepen en dat de woonschepen zich zoveel mogelijk moeten voegen in het landschap."

29. Daarmee is uiteraard niet verenigbaar het toevoegen van nieuwe woonschepen in een gebied dat zich nu juist gekenmerkt door de openheid en gaafheid daarvan. Er is geen sprake van dat woonschepen zich daar kunnen "voegen in het landschap". De gemeente moet zich houden aan zijn eigen beleid. Er is geen enkele aanleiding om van dit zwaarwegende uitgangspunt af te wijken.

Ontwerp welstandscriteria arken (april 2020)

30. Ook in de ontwerp-welstandscriteria voor arken staat onder paragraaf 3.1.2 "het open landschap" dat het open karakter van het landschap buiten de bebouwde kommen zoveel mogelijk intact moet worden gehouden. Daar zijn cliënten het mee eens. Daarmee is echter niet verenigbaar dat de raad tegelijkertijd drie recreatiearken met tuinen en bebouwing mogelijk maakt in het open en gave natuurlandschap van de Super Burd.

Structuurvisie Boarnsterhim 2018

31. Doelstelling van de Structuurvisie is (zie pagina 21):

"Bundeling en concentratie van bebouwing en voorzieningen om het buitengebied zoveel mogelijk open te laten, alsmede (recreatieve) druk op de natuurgebieden te verminderen. Zo stelt de Structuurvisie (bladzijde 21): "ruimte en openheid zijn dé kwaliteiten van het buitengebied. Deze kwaliteiten moeten dan ook zoveel mogelijk gewaarborgd worden. Dit kan door zeer zorgvuldig om te gaan met ontwikkelingen in het buitengebied."

Het afmeren van permanente recreatiearken past niet in die visie. Dat geldt evenzeer voor de aanleg van tuinen en het bouwen van bijgebouwen en andere bouwwerken.

32. Wat betreft de visie op recreatie (bladzijde 25) is het gebied aangewezen als een "zoekgebied recreatieve ontwikkelingen". Dat wil niet zeggen dat iedere recreatieve ontwikkeling hier zonder meer is toegestaan, integendeel. De Structuurvisie stelt specifiek over dit gebied (bladzijde 25):

"Naast de Staande Mast route vormt ook het zuidelijk deel van De Burd een zoekgebied voor watergerelateerde ontwikkelingen. Dit gebied maakt echter ook onderdeel uit van de EHS, dat betekent dat recreatieve ontwikkelingen hier een extensief karakter hebben."

De inrichting van het gebied voor permanente recreatiearken met private tuinen en bijgebouwen, is geen recreatieve ontwikkeling met een extensief karakter.

Beoogde locatie is onbereikbaar via land: strijd met Bouwbesluit

PlasBossinade

advocaten notarissen

33. De locatie van de vergunde arken is uitsluitend via het water bereikbaar. Zelfs lopend of per fiets zijn de arken vanaf het land niet te bereiken. Er is geen pad en gezien de eigendomsverhoudingen komt er ook geen pad. De vereniging en individuele (mandelige) eigenaren van de recreatiewoningen op de Suder Burd zijn en blijven unaniem niet bereid om een recht van overpad te vestigen, laat staan om de aanleg van een weg over hun eigendommen toe te staan.
34. Dat betekent dat de recreatiearken - bouwwerken in de zin van de Woningwet - niet kunnen voldoen aan de Bouwbesluitvoorschriften inzake de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten (bijvoorbeeld artikel 6.37 Bouwbesluit). Krachtens deze voorschriften dient een verbindingsweg aanwezig te zijn tussen de opstelplaats voor brandweervoertuigen (als bedoeld in artikel 6.38 Bouwbesluit) en de openbare weg die voldoet aan de bepalingen van artikel 6.27 lid 3 Bouwbesluit (minimaal 4,5 meter breed, verhard over een breedte van tenminste 3,25 meter en geschikt voor motorvoertuigen met een massa van tenminste 14.600 kilogram). De woon- en recreatiearken zijn echter volstrekt onbereikbaar voor brandweervoertuigen en andere hulpdiensten. Daarom is de onderhavige locatie ruimtelijk onaanvaardbaar.
35. Cliënten realiseren zich dat een toetsing aan het Bouwbesluit pas aan de orde is bij het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Dat neemt niet weg dat het bestemmen van het voorgenomen gebruik in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, indien op voorhand voorzienbaar is dat de voorgenomen bouwwerken niet of alleen in strijd met andere regelgeving gerealiseerd kunnen worden. Het bestemmingsplan is dan bovendien onuitvoerbaar.

(Economische) uitvoerbaarheid en grondexploitatie

36. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Dat betekent dat de Gemeenteraad een exploitatieplan had moeten vaststellen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.
37. Dat laatste is niet het geval omdat geen sprake is van een (rechtsgeldige) exploitatieovereenkomst tussen de Gemeente en de Grouster Vastgoedmaatschappij B.V ontwikkelaar.
38. Voorts is niet verzekerd dat de ligplaatsen alleen maar zijn bestemd voor de eigenaren van de arken aan de Minne Finne, terwijl dat kennelijk wel de bedoeling van de planwetgever is.
39. Het bestemmingsplan is daarom niet uitvoerbaar. Los daarvan geeft het bestemmingsplan ook geen enkel inzicht in de financiële onderbouwing of uitvoerbaarheid daarvan.

Voorgeschiedenis

40. De gemeente speelt een merkwaardig spel, met als uitkomst drie recreatiearken aan De Burd die in strijd zijn met zowel het huidige woonschepenbeleid van de gemeente Leeuwarden (Welstand op het water 2015, Beleidsregels recreatiewoningen 2016) als het ontwerp-bestemmingsplan arken en woonschepen. Dat is onbehoorlijk, onzorgvuldig en in strijd met

PlasBossinade

advocatennotarissen

een goede ruimtelijke ordening. Maar om onbekende redenen wil de gemeente kennelijk heel graag deze drie arken in dit natuurgebied hebben.

Omgevingsvergunning 16 maart 2018 voor aanlegvoorzieningen

41. B&W hebben op 16 november 2018 omgevingsvergunning verleend voor aanleg- en walvoorzieningen op de landtong, ten behoeve van de drie recreatiearken. Cliënten hebben daartegen bezwaar gemaakt. De bezwaarschriftencommissie van de gemeente Leeuwarden heeft B&W geadviseerd de bezwaren gegrond te verklaren en de omgevingsvergunning in te trekken. Dat hebben B&W niet gedaan. Bij beslissing op bezwaar van 5 juli 2019 hebben B&W in afwijking van het advies van de bezwaarschriftencommissie de omgevingsvergunning gehandhaafd.
42. Daartegen hebben cliënten beroep ingesteld en verzocht om schorsing (LEE 19/2519). De omgevingsvergunning van 16 maart 2018 voor de aanlegvoorzieningen is door de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland geschorst bij uitspraak van 9 december 2019. De voorzieningenrechter heeft daarbij onder meer overwogen dat de drie arken niet op korte termijn verplaatst hoefden te worden.

Omgevingsvergunning afwijkend gebruik d.d. 2 mei 2019 voor ligplaatsen en bijgebouwen

43. Op 2 mei 2019 hebben B&W omgevingsvergunning afwijkend gebruik verleend voor het mogelijk maken van drie arken aan de landtong bij De Burd, inclusief bijgebouwen en tuinen. Cliënten hebben daartegen beroep ingesteld. Het beroep is bij de rechtbank Noord-Nederland aanhangig onder nummer LEE 19/2200.

Omgevingsvergunning-bouw d.d. 29 augustus voor recreatiearken

44. Op 29 augustus 2019 B&W een omgevingsvergunning afwijkend gebruik verleend voor het verplaatsen van de drie recreatiearken en het aanleggen van vlonders. Daartegen hebben cliënten rechtstreeks beroep ingesteld (ex art. 7.1a Awb, zaaknummer LEE 19/3533).
45. De drie beroepszaken zijn gevoegd en zullen gezamenlijk op een zitting van de meervoudige kamer van de rechtbank worden behandeld. Het is op dit moment nog niet duidelijk wanneer. Dat komt mede door de coronamaatregelen van de rechtspraak.

Truc: Tijdelijke (?) omgevingsvergunning d.d. 2 maart 2020

46. Door de schorsingsuitspraak van 9 december 2019 konden geen aanlegvoorzieningen worden gerealiseerd en konden aan de landtong dus geen recreatiearken worden afgemeerd. Daarom hebben de Grouster Vastgoedmaatschappij BV en de gemeente Leeuwarden een truc bedacht.
47. De Grouster Vastgoedmaatschappij BV, althans de heer Kuperus, heeft op 2 maart 2020 een zogenaamd 'tijdelijke' omgevingsvergunning aangevraagd voor het plaatsen van aanlegvoorzieningen en het afmeren van een (grote) recreatieark. Blijkens de aanvraag zou

PlasBossinade

advocaten notarissen

de ark drie jaren op de locatie aan de Burd blijven liggen. B&W hebben die aanvraag pas gepubliceerd op 18 maart 2020.

48. De zogenaamd "tijdelijke" omgevingsvergunning hebben B&W verleend op 11 maart 2020 verzonden op 12 maart 2020 en gepubliceerd op 26 maart 2020. Op vrijdag 13 maart 2020 zijn de aanlegvoorzieningen gerealiseerd en op zaterdagochtend 14 maart 2020 is de ark daadwerkelijk afgemeerd. Cliënten zijn hierover niet tevoren geïnformeerd en niet gehoord hetgeen wel gemoeten had op grond van art. 4:8 Awb. Daarmee werden cliënten voor voldongen feiten geplaatst.
49. Het is natuurlijk helder dat het helemaal niet gaat om een tijdelijke situatie. Alle inspanningen van de gemeente – inclusief het ontwerp bestemmingsplan – zijn erop gericht om ter plaatse permanente ligplaatsen mogelijk te maken. Cliënten achten het zeer onbehoorlijk dat de gemeente meewerkt aan een constructie die tijdelijkheid suggereert, terwijl de gemeente weet dat dat niet de waarheid is.

Voorlopig eindresultaat

50. De drie hiervoor genoemde omgevingsvergunningen maken het mogelijk dat op de landtong van de Burd recreatiearken met bijbehorende bebouwing komen, die evident en fors afwijken van de locatiekeuze én maatvoering in:
- De gemeentelijke nota welstand op het water (2015; blz. 8: geen arken in open landschap)
 - De Beleidsnotitie recreatiewoningen (2016)
 - het Ontwerp-bestemmingsplan (2020)
 - Ontwerp Welstandscriteria arken (april 2020; par. 3.1.2 geen arken in open landschap)

	Lengte	Breedte	Hoogte	Maximale oppervlakte	Bijgebouwen
Welstand op het water (2015)	Max. 22 m.	Max 6 m.	Max 3.3 m.	Geen	0,00
Beleidsnotitie recreatiewoningen (2016)	--	--	--	Bij recht 70 m ² , bij uitzondering 120 m ²	0,00
Ontwerp bestemmingsplan arken en woonschepen	Max 17 m.	Max 6 m.	Max 3 m.	Max 65 m ²	0,00
Recreatieark Kuperus	29 m.	7 m.	6 m.	203 m ²	20 m ²
Recreatieark Van Slooten	18 m.	6 m.	3,5 m.	108 m ²	20 m ²
Recreatieark Ket	14 m.	4 m.	3,5 m.	64 m ²	20 m ²

51. Cliënten achter het onbegrijpelijk, onzorgvuldig en in strijd met een goede ruimtelijke ordening dat de gemeente hangende de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan

PlasBossinade

advocaten notarissen

omgevingsvergunningen verleent voor recreatiearken, die met datzelfde ontwerp-bestemmingsplan flagrant in strijd zijn.

52. Het eind van het liedje is echter dat de drie vergunde recreatiearken en de vergunde bijgebouwen overal mee ins strijd zijn:

- niet overeenstemmen met de planregels voor recreatiearken (artikel 3.2 sub b)
- en ook niet met de regels voor tuinen/erven bij recreatiearken (artikel 6),
- maar desondanks vanwege het overgangsrecht en/of omdat de "bestaande" maatvoeringen al aanwezig waren kunnen blijven liggen

53. Aldus heeft de gemeente een situatie gecreëerd die vanaf dag één van de inwerkingtreding van het Bestemmingsplan arken en woonschepen in strijd is met de uitgangspunten en planregels daarvan.

Geen noodzaak voor drie nieuwe ligplaatsen voor arken op De Burd

54. In het dorp Grou wordt het gebied Minne Finne door Grouster Vastgoed Maatschappij B.V. ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Daar liggen momenteel twee recreatiearken en één woonark. De Grouster Vastgoedmaatschappij B.V. heeft met de Gemeente Leeuwarden in 2018 een exploitatieovereenkomst gesloten (**bijlage 2**). Daarin is in artikel 18.3 opgenomen dat de Grouster Vastgoedmaatschappij B.V voor eigen rekening en risico moet zorgen dat de drie aanwezige arken verplaatst worden. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om daaraan planologisch medewerking te verlenen.

55. Alleen ten aanzien van de ark die grenst aan het toekomstig openbaar gebied geldt een verplichting voor de Grouster Vastgoedmaatschappij B.V om op straffe van een boete van € 5.000,-- per maand die ark ook daadwerkelijk te verwijderen (uiterlijk twee jaren na het opleveren van de laatste nieuwbouwwoning). De andere twee arken kunnen zonder juridische consequenties en/of boetes blijven liggen. Dat blijkt ook uit bijlage 2 bij die overeenkomst met als titel 'de door Exploitant verplicht te verplaatsen recreatieark'. Als er al een ark moet worden verplaatst dan is dat er dus maar één. Daarom is er geen enkele aanleiding om aan de Suder Burd drie ligplaatsen mogelijk te maken.

56. In de exploitatieovereenkomst is niet overeengekomen dat de arken naar De Burd verplaatst worden. De eigenaren van de arken zijn daartoe ook niet verplicht. Er is ruimtelijk of planologisch geen enkele noodzaak om de arken van hun huidige ligplaats aan de Minne Finne te verwijderen.

57. De Grouster Vastgoedmaatschappij B.V heeft de landtong van De Burd in 2016 gekocht van Recreatieschap Marrekrite. Levering vond plaats in 2019. Op de landtong rustte vanaf 1997 een kwalitatieve verplichting die inhield dat de eigenaar van de landtong het gebied vrij toegankelijk en open moest houden voor het publiek. De landtong was dus altijd openbaar en vrij toegankelijk (natuur)gebied en werd ook op die manier gebruikt door recreanten.

PlasBossinade

advocaten notarissen

Geheel onverplicht – en dus bij wijze van 'cadeau' aan de Grouster Vastgoedmaatschappij B.V – heeft de gemeente in 2019 die kwalitatieve verplichting 'er af' gehaald.

58. Het is niet duidelijk waarom, maar de gemeente is de Grouster Vastgoedmaatschappij B.V kennelijk zeer gunstig gezind. Waarom haalt de gemeente ten gunste van Grouster Vastgoedmaatschappij B.V de openbare toegankelijkheid van een gebied en waarom maakt de gemeente het planologisch mogelijk om drie recreatie-arken af te meren in een natuurgebied/EHS? Normaliter worden verzoeken om te bouwen in de EHS resoluut afgewezen.
59. Hoe dan ook, kennelijk hebben Gemeente en Grouster Vastgoedmaatschappij B.V onderling op enig moment afgesproken dat de arken van de Minne Finne verplaatst zouden worden naar De Burd. Daarover heeft geen overleg met belanghebbenden of inspraak plaatsgevonden.
60. In het ontwerp-bestemmingsplan is overigens niet geregeld of geborgd dat de ligplaatsen aan Burd (alleen) zijn bestemd voor de arken aan de Minne Finne. De eigenaar van (het relevante deel van) de landtong is de Grouster Vastgoedmaatschappij. Het staat de Grouster vastgoedmaatschappij blijkens het ontwerp-bestemmingsplan vrij de ligplaatsen te gebruiken voor geheel andere arken dan die aan De Minne Finne.
61. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet niet alleen in recreatiearken op De Burd, maar ook in bijgebouwen, walvoorzieningen en private tuinen. Er is geen enkele aanleiding – noch contractueel, noch ruimtelijk – om op de nieuwe locatie van de arken allerlei voorzieningen toe te voegen (forse private tuinen, bijgebouwen, boothellingen) die aan de Minne Finne niet aanwezig zijn. Bovendien zijn de bouw mogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan voor de Burd groter dan de afmetingen van de arken die nu aan de Minne Finne liggen. Waarom zou de Grouster Vastgoedmaatschappij ten koste van natuur en landschap ruimere en nieuwe planologische mogelijkheden cadeau moeten krijgen, waarover zij niet beschikken en nooit beschikt heeft? Bij veel ligplaatsen voor arken mogen helemaal geen bijgebouwen worden geplaatst. Waarom wel op de Burd, in EHS gebied?
62. De Gemeente en Grouster Vastgoedmaatschappij hebben zélf veroorzaakt en zijn contractueel overeengekomen dat de arken, althans de ark die grenst aan het nieuwe openbaar gebied op de Minne Finne, verplaatst moeten worden. Dat betekent dat aan dit zelf gecreëerde belang van GVM en Gemeente in het kader van de (ruimtelijke) belangenafweging weinig gewicht mag worden toegekend en voorts dat de schijn van belangenverstrengeling is gewekt.

Geen verplaatsing

63. In het bijlage 1 bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt gesuggereerd dat het zou gaan om verplaatsing van drie arken van de Minne Finne naar De Burd. Die voorstelling van zaken is om de volgende redenen niet juist:
 - Uit niets blijkt dat de eigenaren van de drie arken die thans goed bereikbaar aan de Minne Finne liggen bereid zijn te verplaatsen naar een vanaf het land onbereikbare

PlasBossinade

advocaten notarissen

locatie aan de Burd. Indien bijvoorbeeld de families Ket en van Slooten elders een ligplaats vinden voor hun arken, dan is het creëren van de ligplaatsen aan De Burd niet nodig.

- De exploitatieovereenkomst tussen de Grouster Vastgoedmaatschappij B.V. en de gemeente Leeuwarden verplicht niet tot het verplaatsen van de drie arken aan de Minne Finne
- Het ontwerp-bestemmingsplan biedt vergunninghouder ruimte om ter plaatse drie geheel andere arken aan te leggen, als de thans aan de Minne Finne gelegen arken niet kiezen voor deze locatie;
- Het ontwerp-bestemmingsplan ziet op een groter gebied, grotere arken, meer bouwwerken en meer planologische mogelijkheden dan de huidige situatie aan de Minne Finne.

64. Het gaat dus welbeschouwd niet om een verplaatsing van drie arken, maar om het creëren van drie geheel nieuwe permanente en grotere ligplaatsen, met bijbehorende tuinen, gebouwen en bouwwerken.

Gevolgen voor het zeilgebied

65. Met name de ark van de familie Kuperus (6 meter hoog) en de vele aan te planten bomen zorgen voor windvang en luwte op het aangrenzende water. Dat water wordt door de leden van de VvE intensief gebruikt voor zeilactiviteiten, maar ook door watersportverenigingen die daar zeilactiviteiten en zeilwedstrijden organiseren. Zij vrezen voor de gevolgen voor het zeilgebied wat aan drie kanten ligt van het schiereiland en wat belangrijk is voor recreatief- en wedstrijdzeilen (in nationale en lokale zeilklassen). Het aanmeren van de drie arken en het creëren van een landschapsplan (met bomen van meer dan 6 meter hoogte heeft tot gevolg dat de windsnelheid zal afnemen en de turbulentie zal toenemen in het volledige gebied rondom de drie arken. Het recent geopende nieuwe vaarwater was o.a. bedoeld om veel meer (zeil)boten langs deze landtong te laten varen (zie p.21 "Herinrichting Suderbud "Versterken waterrecreatie"). De gemeente stimuleert zeilen (zie Visiedocument Duurzaam Leeuwarden, 5.1 III "verduurzaming van waterrecreatie). In het ontwerp-bestemmingsplan worden de belangen van de zeilers onvoldoende in de afweging betrokken. Er is onvoldoende rekening gehouden met andere belangen dan die van de initiatiefnemer.
66. Elk voorjaar maken de watersportverenigingen de oevers rondom het zeilwater zoveel mogelijk vrij van bosschages en bomen (uiteraard in overleg met de eigenaren). Overigens is in 2015/2016 de gehele landtong van De Burd vrij van bomen en bosschages gemaakt, in het kader van herinrichting Swette-De Burd (geheel in overeenstemming met de kwalificatie "gaaf en open gebied" in het bestemmingsplan).
67. Eisers maken er bezwaar tegen dat thans een plan wordt gemaakt met nadelige gevolgen voor de zeilkwaliteit van het aangrenzende water. De raad heeft op geen enkele wijze onderzoek gedaan naar of aandacht besteed aan de gevolgen van dit bouwplan, inclusief beplanting, voor de zeilkwaliteit van het aangrenzende water. De nadelige gevolgen voor

PlasBossinade

advocaten notarissen

veel watersporters die van dit water gebruik maken zijn zonder nader onderzoek of nadere belangenafweging ondergeschikt gemaakt aan de privé en zakelijke belangen van de familie Kuperus.

Conclusie

Cliënten verzoeken u om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, dat wil zeggen zonder de drie nieuwe recreatiearken (met tuinen, bouwwerken en voorzieningen) aan de landtong van De Burd.



PlasBossinade

advocaten notarissen

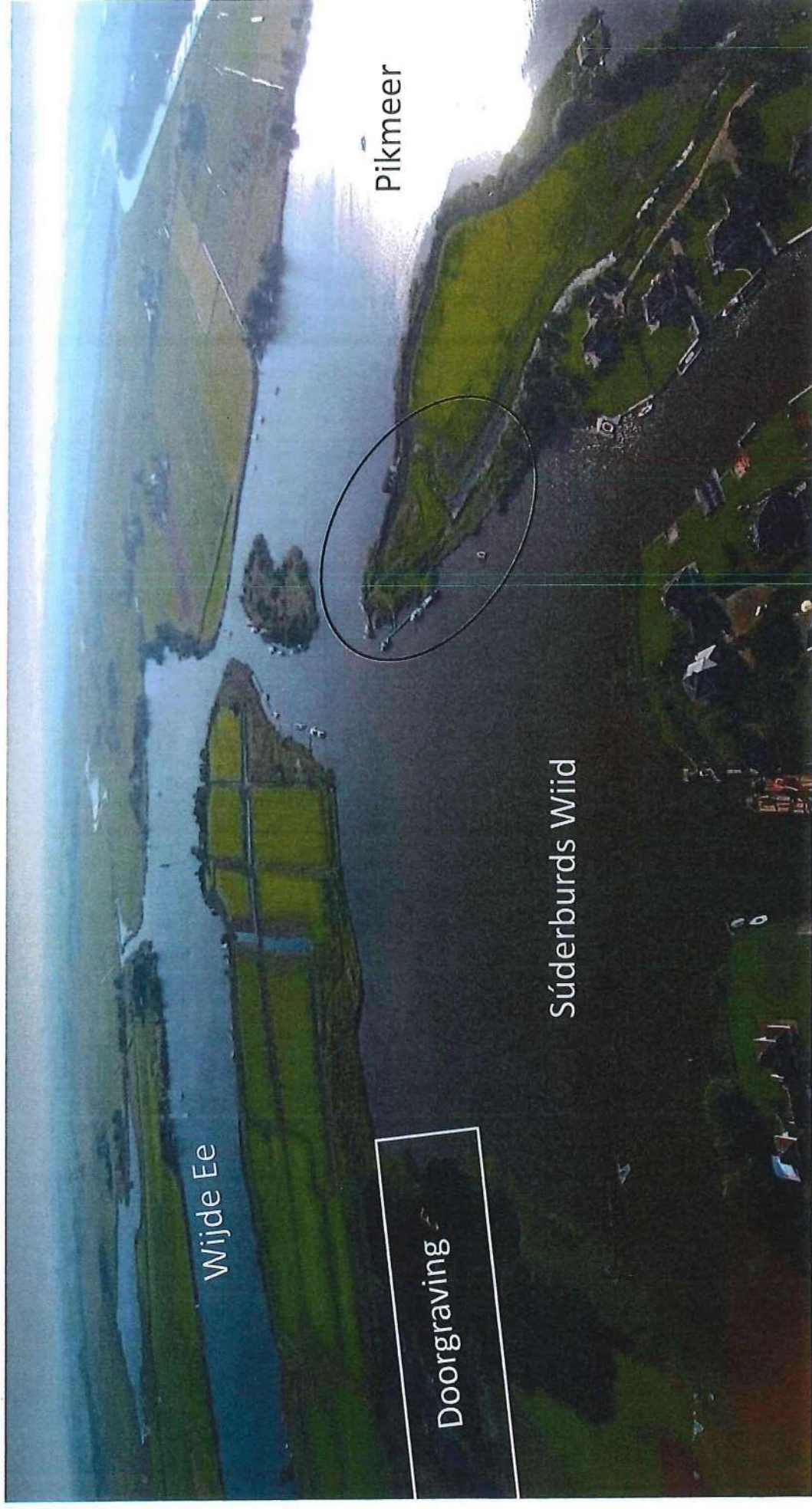
bijlage 1

Om welk gebied gaat het



Bron: <https://kadastralekaart.com/kaart/5.858427286148072/53.09213630109261/18>

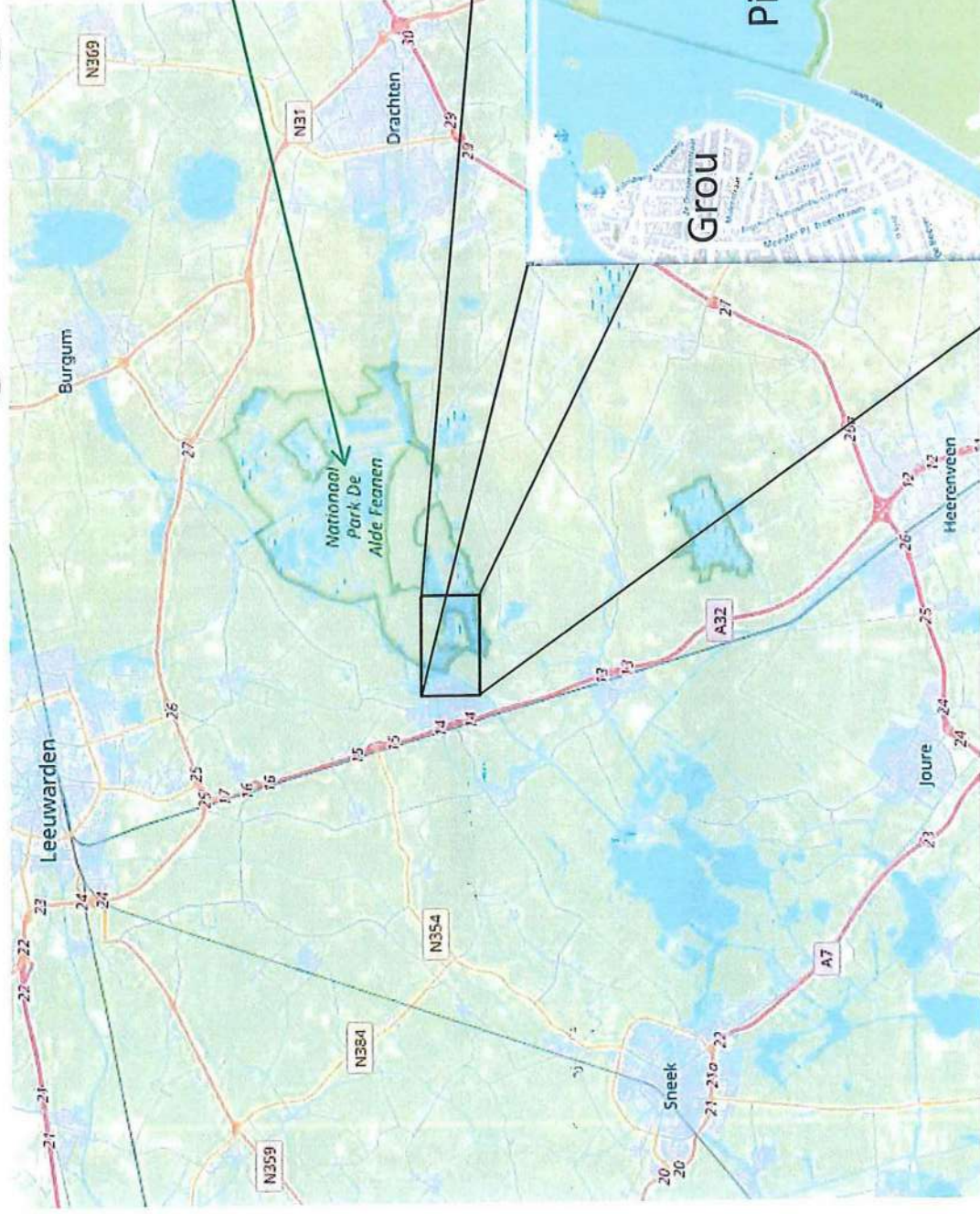
Om welk gebied gaat het



Bron: <https://www.youtube.com/watch?v=u0BZhBCY-x8&feature=youtu.be> (op 1:38)

Video is gemaakt in september 2016

Om welk gebied gaat het



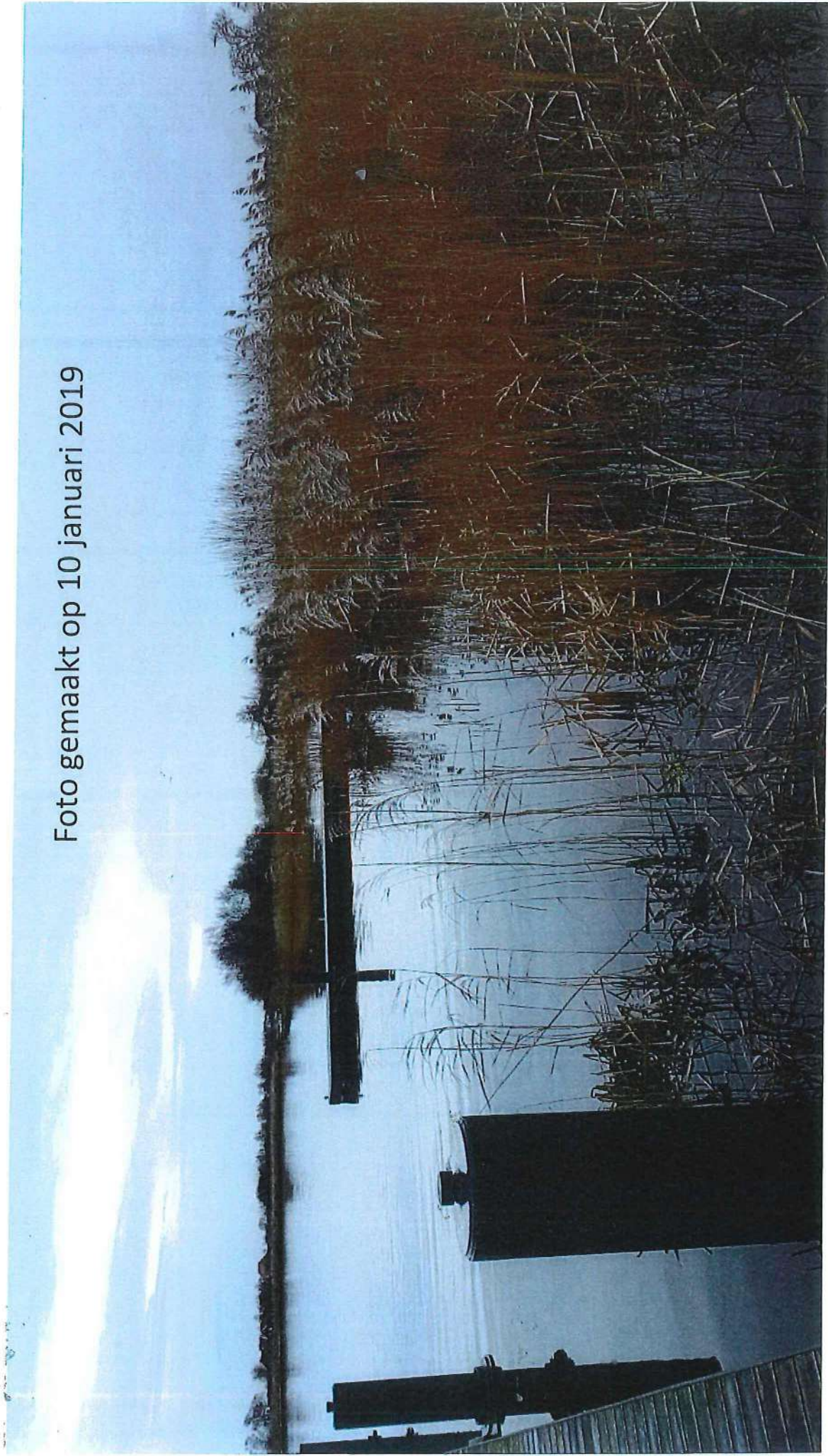
Natura 2000
Nationaal Park De Âlde Feanen
Ecologische Hoofdstructuur



Bron: <https://www.openstreetmap.org/#map=15/53.0926/5.8610>

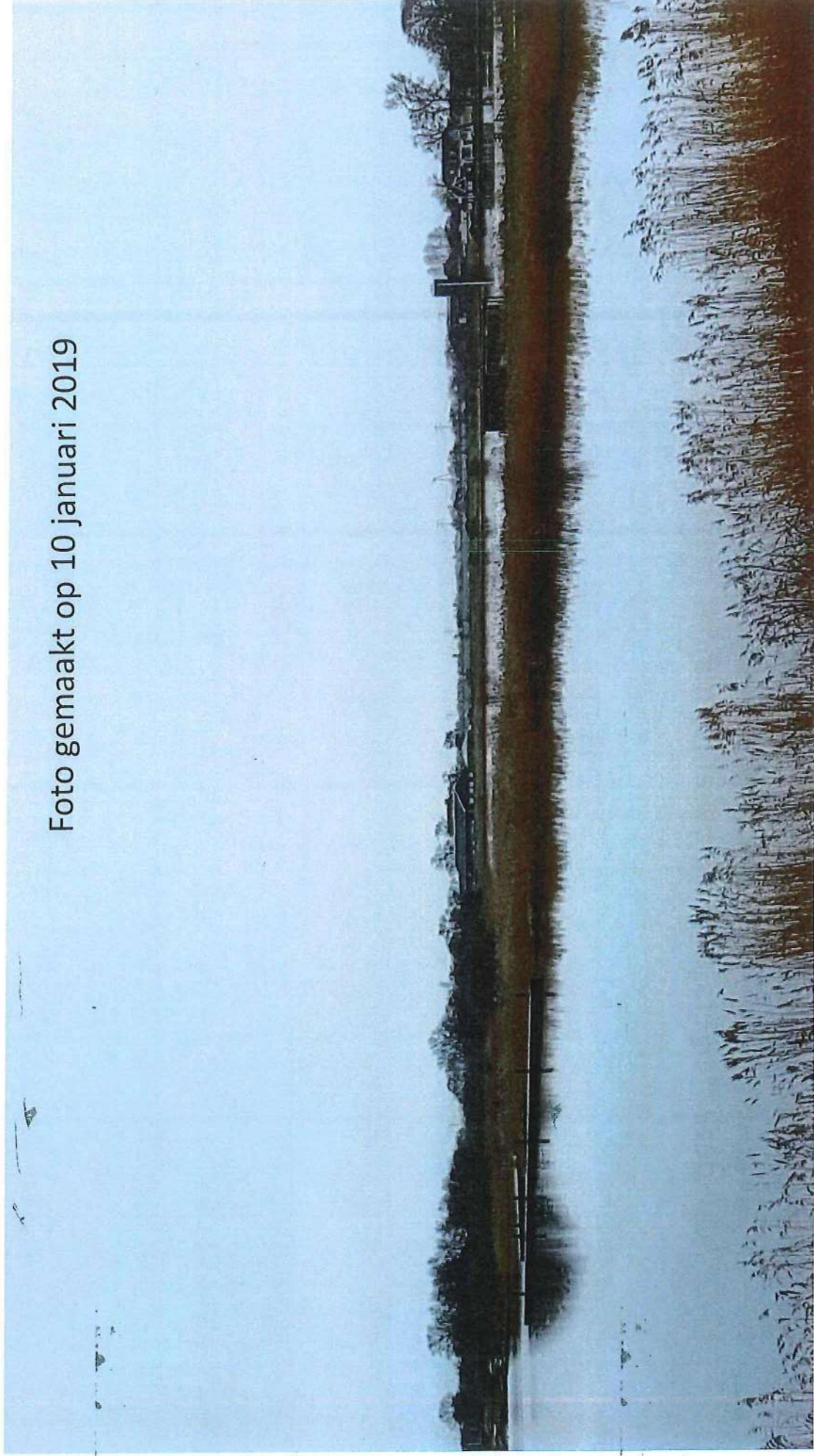
Riet groeit volop achter de steigers. Door het weghalen van deze steigers krijgt de oever nu minder bescherming.

Foto gemaakt op 10 januari 2019



De steigers geven extra bescherming aan de oever, dus weghalen is niet verstandig

Foto gemaakt op 10 januari 2019



PlasBossinade

advocaten notarissen

bijlage 2

EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Minne Finne in Grou

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Leeuwarden**, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. Ferdinandus Johannes Maria Crone, wonende te Leeuwarden, geboren te Dordrecht op 19 juli 1954;
te dezen tevens handelende ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van Leeuwarden de dato 25 oktober 2016 en derhalve bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst, Gemeente Leeuwarden hierna ook te noemen: "de Gemeente",

en

2.



Exploitant"

partijen sub 1 en 2 hierna ook te noemen: "Partijen" en ieder voor zich: "Partij".

In aanmerking nemende:

- A. dat de Exploitant voornemens is het Exploitatiegebied Minne Finne in Grou voor zijn rekening en risico tot ontwikkeling te brengen ten behoeve van de realisatie van woningbouw met bijbehorende infrastructuur, zoals het aanleggen van een weg, parkeerplaatsen, openbaar groen en een opvaart en overige Openbare Ruimte;
- B. dat het voor het Exploitatiegebied geldende bestemmingsplannen 'Grou' en 'Woonschepen', de nu door de Exploitant voorgenomen ontwikkeling niet toelaat en dat de Gemeente aan de hand van één of meerdere aanvragen omgevingsvergunning een of meer afwijklingsprocedures moet doorlopen tenelnde deze voorgenomen ontwikkeling wel mogelijk te maken;
- C. dat de in overweging A. genoemde ontwikkeling op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan te merken is als een "bouwplan" waardoor het bepaalde in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
- D. dat de Exploitant aan de Gemeente heeft verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied;

- E. dat het Exploitatiegebied zal wordt ontwikkeld in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden welke door de Gemeente in overleg met de Exploitant zijn vastgesteld;
- F. dat de Exploitant met uitzondering van de eventueel nog door de Gemeente aan hem in eigendom over te dragen onroerende zaken, alle gronden binnen het Exploitatiegebied in eigendom heeft, dan wel dat gemiddelde onroerende zaken aan hem ter beschikking staan en dat dit Exploitatiegebied is aan te merken als een Exploitatiegebied als bedoeld in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
- G. dat deze overeenkomst een overeenkomst is als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening en voorziet in een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied;
- H. dat het bepaalde in artikel 6.12 tweede lid en artikel 6.24 eerste lid Wet ruimtelijke ordening voorziet in het sluiten van deze overeenkomst en de daarin overeengekomen financiële bijdragen door de Exploitant aan de Gemeente;
- I. dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de Locatie-eisen, en welke Locatie-eisen voor het Exploitatiegebied de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten beschrijven en als sturings- en toetsingsinstrument dienen bij toekomstige ontwerpen en planuitwerkingen;
- J. dat de Exploitant een Grondexploitatie heeft opgesteld voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied en ter informatie aan de Gemeente heeft verstrekt;
- K. dat partijen de afspraken die zij over bovenbedoelde ontwikkeling hebben gemaakt in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Artikel 1

Begripsbepalingen

In de onderhavige overeenkomst wordt verstaan onder:

- 1.1. Beeldkwaliteitsplan:
De op 19 december 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen ten behoeve van woningbouw op de Volmawel, Hellingshaven en Minne Finne in Grou'.
- 1.2. Bestemmingsplan:
het eventueel ten behoeve van de ontwikkeling van het Exploitatiegebied door de Gemeente op kosten van de Exploitant op te stellen noodzakelijke bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, en/of een buitenplanse grote afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.3. Bouwrijp maken:
het door en op kosten van de Exploitant geschikt maken van onroerende zaken voor de beoogde inrichting en bebouwing, in hoofdzaak en voor zover hier van toepassing, bestaande uit: sloop van opstallen c.q. boven- en ondergrondse obstakels, bodemsanering, terreinophoging, aanleg van hoofdriolering, hoofdontsluitingen, civiele kunstwerken, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder drainage.
- 1.4. Directievoering:
het dagelijks toezicht op het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken.

1.5. vervallen.

1.6. Exploitatiegebied:

het gebied zoals nader aangeduid op de als Bijlage I aan de onderhavige overeenkomst gehechte kaart en welk gebied op de wijze als in deze overeenkomst is bepaald zal worden verwezenlijkt.

1.7. Grondexploitatie:

de door de Exploitant opgestelde en aan de Gemeente bekende grondexploitatieberekening met toelichting en bijlagen, die een begroting omvat van alle kosten en opbrengsten van de Locatieontwikkeling.

1.8. Inrichtingsplan:

het door en op kosten van de Exploitant voor het Exploitatiegebied en/of elk daarvan deel uitmakend gebied te vervaardigen plan met betrekking tot de inrichting van de Openbare Ruimte.

1.9. Kavel:

elk voor verwezenlijking van Werken/Gebouwen c.a. in aanmerking komend afzonderlijk gedeelte van het Exploitatiegebied, niet bestemd tot Openbare Ruimte.

1.10. Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte

het door de Gemeente opgestelde document: "Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte" van 5 februari 2014, aan welke elsen onderdelen van de Openbare Ruimte dienen te voldoen in de realisatiefase, beheerfase en onderhoudsfase en van welk document door de Gemeente aan de Exploitant een exemplaar ter hand is gesteld.

1.11. Locatie-eisen:

- De op 19 december 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen ten behoeve van woningbouw op de Volmawel, Hellingshaven en Minne Finne in Grou'.
- eventuele elsen met betrekking tot werken en werkzaamheden inzake Bouwrijp maken;
- eventuele regels omtrent uitvoering van werken en werkzaamheden inzake Bouwrijp maken.

1.12. Locatieontwikkeling:

de voor rekening en risico van de Exploitant uit te voeren ontwikkeling van het Exploitatiegebied c.q. de daarvan deel uitmakende gebieden, in hoofdzaak bestaande uit de indeling in meerdere Kavels, het voor het Exploitatiegebied en/of elk daarvan deel uitmakend gebied vervaardigen of uitwerken van Stedenbouwkundige plan(nen) (inclusief Inrichtingsplan en Beeldkwaliteitplannen), de stedenbouwkundige supervisie, bodemsanering, het Bouw- en Woonrijp maken en de uitgifte van Kavels ten behoeve de Voorgenomen ontwikkeling.

1.13 Openbare Ruimte:

de in het Exploitatiegebied door en voor rekening van de Exploitant aan te leggen openbare infrastructuur, zoals, voor zover hier van toepassing, wegen, fietspaden, trottoirs en groenvoorzieningen waaraan ingevolge de Wegenwet een openbare bestemming zal worden gegeven, alsmede waterpartijen en watergangen, alles, voor zover hier van toepassing, met de daarop/daarin aanwezige verlichtingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, rioleringen en alle daarbij behorende werken.

- 1.14. Planning:
de tijdsplanning voor de uitvoering van de Locatieontwikkeling en de Voorgenomen ontwikkeling, zoals blijkend uit de Grondexploitatie en de Locatie-eisen.
- 1.15. Programma:
het totaal van de in het Exploitatiegebied te ontwikkelen en te realiseren Werken/Gebouwen, inclusief de parkeervoorzieningen, zoals opgenomen in de Grondexploitatie.
- 1.16. Projectgroep
de in artikel 4 bedoelde groep.
- 1.17. Realisator
iedere partij of iedere derde, die eventueel krachtens enige overeenkomst met De Exploitant rechten toekomt en/of verkrijgt.
- 1.18. Standaard 2005:
de Standaard RAW Bepalingen (Standaard 2005), van Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (C.R.O.W.).
- 1.19. Vervallen
- 1.20. Stedenbouwkundig Plan:
De op 19 december 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen ten behoeve van woningbouw op de Volmawei, Hellingshaven en Minne Finne in Grou'.
- 1.21. Supervisie:
het incidenteel inspecteren door de Gemeente, anders dan de Directievoering en het toezicht volgens de UAV 2012, van de uitvoering van de werkzaamheden van het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken van het Exploitatiegebied.
- 1.22. UAV 2012:
de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (UAV 2012).
- 1.23. Voorgenomen ontwikkeling:
het door en voor rekening van de Exploitant dan wel enige Realisator (doen) ontwikkelen en realiseren van Werken/Gebouwen in het Exploitatiegebied.
- 1.24. Werken/Gebouwen:
ieder gedeelte van de voor het Exploitatiegebied c.q. elk daarvan deel uitmakend gebied beoogde verwezenlijking van Werken/gebouwen, inclusief parkeervoorzieningen, geschikt om afzonderlijk in de Voorgenomen ontwikkeling te worden betrokken.
- 1.25. Woonrijp maken:
het door en voor rekening van de Exploitant inrichten van het Openbare Ruimte, omvattende in hoofdzaak: de verwezenlijking van bijvoorbeeld wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, rioleringen en alle daarbij behorende werken.

Artikel 2

Doel en duur van de overeenkomst

- 2.1. Partijen gaan hierbij een exploitatieovereenkomst aan gericht op de Locatieontwikkeling en de Voorgenomen ontwikkeling in het Exploitatiegebied door de Exploitant.
- 2.2. De Locatieontwikkeling en Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats volgens de bepalingen van de onderhavige overeenkomst en met inachtneming van:
 - a. de Locatie-eisen, vastgesteld door de Gemeente op 19 december 2016;
 - b. de door de raad of het college van burgemeester en wethouders der gemeente Leeuwarden vast te stellen ruimtelijke/planologische stukken;Partijen zijn in gezamenlijkheid bevoegd tot wijziging van de Locatie-eisen, alles voor zover passend binnen de hiervoor sub b nader omschreven stukken. In geval van een dergelijke wijziging treden de gewijzigde documenten in de plaats van de voorgaande versie(s) van de betreffende documenten.
- 2.3. Ingeval van strijdigheid tussen deze documenten prevaleren de onder b. gemelde ruimtelijke/planologische stukken, mits deze alsdan onherroepelijk zijn geworden.
- 2.4. De onderhavige overeenkomst treedt heden in werking en duurt voort zolang de Locatieontwikkeling en de Voorgenomen ontwikkeling nog niet voltooid zijn conform het bepaalde in artikel 2.5, zulks onverlet de mogelijkheden tot tussentijdse beëindiging en/of ontbinding van deze overeenkomst op grond van het in artikel 14 bepaalde. Onverlet het vorenstaande streven Partijen er naar en nemen zij ten opzichte van elkaar ook een inspanningsverplichting op zich de Locatieontwikkeling te voltooien binnen 5 jaren na de dag van ondertekening van deze overeenkomst.
- 2.5. De Locatieontwikkeling en de Voorgenomen Ontwikkeling wordt voltooid door een besluit- of een daartoe strekkende mededeling van de Exploitant aan de Gemeente. Dit besluit en/of deze mededeling dient door de Exploitant bij aangetekende brief of deurwaardersexploit aan de Gemeente bekend te worden gemaakt. De Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente een dergelijk besluit en/of mededeling niet eerder te nemen dan wel te doen, dan nadat de Locatieontwikkeling en de Voorgenomen ontwikkeling volledig zijn voltooid, het Openbare Ruimte volledig aan de Gemeente is opgeleverd en in eigendom is overgedragen, de onderhoudstermijnen van de Openbare Ruimte zijn verstreken en de tijdens de onderhoudstermijnen uit te voeren werken zijn voltooid alsmede nadat al de door de Exploitant aan de Gemeente ingevolge artikel 10 aan de Gemeente verschuldigde bijdragen volledig zijn voldaan. Tussentijdse beëindiging van de onderhavige overeenkomst door de Exploitant is, behoudens het bepaalde in artikel 5.5. en 14 bepaalde, niet mogelijk zonder dat de Locatieontwikkeling en de Voorgenomen ontwikkeling zijn voltooid in de zin van dit artikel 2.5.

Artikel 3

Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

- 3.1. De Gemeente zal zich maximaal inspannen, met inachtneming van geldende wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dat alle noodzakelijke procedures tot aan het onherroepelijk worden van de aanvra(a)g(en) omgevingsvergunning met voortvarendheid worden gevoerd c.q. behandeld, zodat maximaal wordt bevorderd dat de Locatieontwikkeling en de Voorgenomen ontwikkeling conform de Planning kan plaatsvinden.

- 3.2. De Gemeente zal, met inachtneming van geldende wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zich maximaal inspannen te bevorderen dat alle publiekrechtelijke besluiten, vergunningen, afwijkingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de Locatieontwikkeling en de Voorgenomen ontwikkeling verleend zullen worden. De Exploitant draagt zorg voor ontvankelijke aanvragen voor de voor De Exploitant benodigde publiekrechtelijke besluiten, vergunningen, afwijkingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege. Eventuele Realisatoren dienen zorg te dragen voor ontvankelijke aanvragen voor de door Realisatoren benodigde publiekrechtelijke besluiten, vergunningen, afwijkingen en goedkeuringen van overheidswege.
- 3.3. Indien het publiekrechtelijke planologisch kader voor het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan afwijkt van de inhoud van de Locatie-eisen en/of van reeds vastgestelde eventuele Beeldkwaliteitsplannen en/of Stedenbouwkundige Plannen, dan wel indien eventueel vereiste afwijkingen en/of publiekrechtelijke besluiten op basis van wet- en/of regelgeving (waaronder de flora en fauna, geluid/lucht, archeologie, bodem en water) niet worden verkregen of indien als gevolg van wet- en/of regelgeving nadere maatregelen dienen te worden getroffen, dan zal dit volledig voor rekening en risico van de Exploitant komen.
- 3.4. Ingeval van wijzigingen c.q. afwijkingen c.q. nadere maatregelen, zoals bedoeld in artikel 3.3. zal De Exploitant de Locatie-eisen, het Stedenbouwkundige plan en de Grondexploitatie (inclusief het Programma) alles voor zover nog niet uitgevoerd, (noodzakelijkerwijs) aan de gewijzigde situatie in overleg met de Gemeente aanpassen, waarbij de Locatie-eisen en reeds vastgestelde en goedgekeurde Stedenbouwkundige Plannen zoveel mogelijk gehandhaafd zullen worden.

Artikel 4

Projectgroep

- 4.1. De Exploitant en de Gemeente roepen hierbij een Projectgroep in het leven voor de nadere uitwerking van het Inrichtingsplan, het bouw- en woonrijp maken bestek, de benodigde planologische procedures en de feitelijke inrichting van het openbaar gebied en de overdracht aan de gemeente.
- 4.2. De Projectgroep wordt samengesteld uit vier leden, waarvan twee leden te benoemen door de Exploitant en twee leden te benoemen door de Gemeente. Zijdens de Gemeente zal een lid in ieder geval een stedenbouwkundig ambtenaar dienen te zijn. Partijen zijn te allen tijde bevoegd de door hen aangestelde leden van de Projectgroep te vervangen.
- 4.3. Het is ieder lid van de Projectgroep toegestaan derden/deskundigen op ad hoc-basis bij de werkzaamheden van de Projectgroep te betrekken.
- 4.4. Besluiten van de Projectgroep komen tot stand op basis van unanimiteit. Bij gebreke van deze unanimiteit komt geen besluit van de Projectgroep tot stand. De werkzaamheden van de Projectgroep zijn van uitvoerende en adviserende aard. Een oordeel van de Projectgroep kan derhalve noch privaatrechtelijk noch publiekrechtelijk gelden als een oordeel en/of medewerking of goedkeuring van de Gemeente. Op iedere in het kader van deze overeenkomst en de uitvoering daarvan zijdens de Gemeente vereiste medewerking danwel goedkeuring blijft derhalve het bepaalde in artikel 17 volledig van toepassing. De zijdens de Gemeente aan te stellen leden van de Projectgroep dienen er jegens de Exploitant zorg voor te dragen dat tijdig en adequaat aan de daartoe bevoegde organen van de Gemeente voor enige zijdens de Gemeente vereiste medewerking dan wel goedkeuring aan bevoegde organen van de Gemeente de daartoe vereiste voorstellen ter besluitvorming worden voorgelegd.

- 4.5. De voorzitter van de Projectgroep is het lid dat zijdens de Gemeente niet in zijn/haar hoedanigheid van stedenbouwkundig ambtenaar is aangesteld. Deze voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen alsmede de oproeping van de vergaderingen van de Projectgroep. Vergaderingen vinden plaats op zodanige plaatsen en tijdstippen als de voorzitter door middel van diens oproepingen zal aangeven. Vergaderingen van de Projectgroep worden tevens gehouden indien twee of meer leden om een vergadering verzoeken middels een schriftelijk bericht aan de voorzitter, die vervolgens tot oproeping van de vergadering overgaat. Ieder van de leden van de Projectgroep is bevoegd agendapunten voor de vergaderingen aan te dragen, ook staande de vergadering.

Artikel 5

Algemeen

- 5.1. De Locatieontwikkeling en de Voorgenomen Ontwikkeling zal door en voor rekening en risico van De Exploitant worden uitgevoerd.
- 5.2. De Exploitant heeft met betrekking tot het Exploitatiegebied voorcalculatorisch de Grondexploitatie vastgesteld, welke als zodanig aan Partijen bekend is doch voor rekening van de Exploitant is en blijft en derhalve onder meer niet taakstellend is voor het beleid van de Exploitant met betrekking tot de Locatieontwikkeling.
- 5.3. De Exploitant is bevoegd om het Programma en de Planning te wijzigen in overleg met de Gemeente. Hernieuwde vaststelling van het Programma en de Planning in gewijzigde vorm geschiedt door de Exploitant in overleg met de Gemeente en geheel onverlet het gestelde in artikel 3 (publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente). De Exploitant zal ieder(e) door hem gewijzigde Programma en Planning binnen een termijn van vier weken nadat hij deze in overleg met de Gemeente heeft vastgesteld bij aangetekende brief aan de Gemeente toezenden.
- 5.4. De Exploitant is zondermeer verplicht, doch onverlet de mogelijkheden tot tussentijdse beëindiging en/of ontbinding op grond van het in artikel 5.5. en 14 bepaalde, op de wijze als in deze overeenkomst is bepaald, over te gaan tot verwezenlijking van de Locatieontwikkeling, zij het dat dit alle rechten en verplichtingen welke deze overeenkomst toekent aan De Exploitant onverlet laat.
- 5.5. Indien de Exploitant op enig tijdstip tot het oordeel komt dat de feitelijke en/of geldelijke omstandigheden verdere verwezenlijking van de Locatieontwikkeling onmogelijk maken zal hij een daartoe strekkend besluit dienen te nemen en zal vervolgens mits de Exploitant heeft voldaan aan het verder in dit artikel 5.5. gestelde, de verdere verwezenlijking van de Locatieontwikkeling door hem achterwege worden gelaten. In het voorkomende geval zal, mits, voor zover nog van toepassing, aan de overige daarvoor geldende voorwaarden in deze overeenkomst is voldaan, de Locatieontwikkeling als voltooid moeten worden beschouwd. Van een dergelijk besluit zal de Exploitant binnen vier weken schriftelijk aan de Gemeente mededeling doen bij aangetekende brief of deurwaardersexploit. In het voorkomende geval zal met het alsdan wel verwezenlijkte gedeelte van het Openbare Ruimte door Partijen moeten worden gehandeld als is bepaald in artikel 2.5. en 9. Voorts heeft in geval van een verder achterwege blijven van de Locatieontwikkeling als in dit artikel 5 de Exploitant jegens de Gemeente geen enkel recht op restitutie van door hem aan de Gemeente betaalde kosten als bedoeld in artikel 10.

Artikel 6

De bij Exploitant in eigendom zijnde onroerende zaken

- 6.1. De Exploitant heeft, voor zover hier van toepassing met uitzondering van de in artikel 7.1. bedoelde bij de gemeente in eigendom zijnde onroerende zaken, in het Exploitatiegebied reeds alle onroerende zaken in eigendom, dan wel deze staan aan hem ter beschikking.

Artikel 7

Levering van onroerende zaken aan de Exploitant

- 7.1. De Gemeente, zal de bij haar in eigendom zijnde onroerende zaken gelegen binnen het Exploitatiegebied, tegen een koopsom van € 1,- in eigendom overdragen en leveren aan de Exploitant, gelijk de Exploitant de betreffende onroerende zaken in eigendom zal aanvaarden. Levering door de Gemeente aan de Exploitant zal plaatsvinden, nadat - in overleg tussen de Gemeente en de Exploitant - de Gemeente een redelijke termijn is gegund in het kader van de uitvoering van het bepaalde in artikel 7.2.
- 7.2. De Gemeente verbindt zich jegens de Exploitant om, indien deze zulks noodzakelijk/wenselijk oordeelt, in nauw overleg met de Exploitant, aan de door de Gemeente aan de Exploitant te leveren onroerende zaken zoals benoemd onder 7.1. voor zover gelegen binnen het Exploitatiegebied vóór de levering aan de Exploitant zodanige vervaardigingshandelingen te verrichten, dat de desbetreffende onroerende zaken worden aangemerkt als Bouwterrein in de zin van artikel 11, vierde lid van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en wijziging 1995 (reparatiewetgeving) en de daarop gebaseerde regelgeving. Zo nodig zal daaromtrent nader overleg door Partijen en de fiscale autoriteiten plaatsvinden, teneinde - waar nodig en/of gewenst - een daartoe strekkende verklaring van deze fiscale autoriteiten omtrent de BTW -status van de desbetreffende onroerende zaken te verkrijgen.
- 7.3. Met kosten van hier bedoelde door de gemeente verrichte vervaardigingshandelingen wordt gehandeld als bepaald in artikel 10. De betreffende kosten zullen bestaan uit:
 - a. alle externe kosten die de Gemeente aantoonbaar heeft gemaakt ter zake van de betreffende vervaardigingshandelingen;
 - b. alle interne gemaakte kosten van de Gemeente ter zake van de betreffende vervaardigingshandelingen, te berekenen tegen de bij de Gemeente gebruikelijke tarieven en met inachtneming van een desbetreffend voorcalculatorisch budget, welk budget wordt vastgesteld door de Gemeente.
- 7.4. De overdracht en levering door de Gemeente aan de Exploitant zal plaatsvinden op de gebruikelijk door de Gemeente gebedigde voorwaarden, met dien verstande dat de levering aan de Exploitant in ieder geval zal plaatsvinden vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, en in de staat waarin de betreffende onroerende zaken zich bij de levering aan de Exploitant zullen bevinden. De Gemeente heeft met betrekking tot de door haar te leveren onroerende zaken de Exploitant inzage gegeven in de desbetreffende milieutechnische onderzoeksrapporten. De Exploitant aanvaardt bij de levering van de betreffende onroerende zaken de feitelijke en juridische staat, zoals die blijkt uit de in de vorige alinea bedoelde, door de Gemeente overgelegde en aan Partijen genoegzaam bekende documenten, en/of uit de openbare registers, zoals bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek. Het vorenstaande is echter niet van toepassing indien evenwel uit al de bovengenoemde stukken blijkt dat er in enige desbetreffende onroerende zaak bodemverontreinigingen aanwezig zijn die het voorgenomen gebruik dat de Exploitant daarvan wil gaan maken onmogelijk maken. In het voorkomende geval zullen de Gemeente en de Exploitant hieromtrent nadere afspraken maken, dan wel kunnen besluiten volledig van overdracht en levering af te zien.
- 7.5. De Exploitant is bevoegd om met betrekking tot onroerende zaken, die de Gemeente ingevolge artikel 7.2. aan de Exploitant zal overdragen en leveren, de eigendomsoverdracht bij de terbeschikkingstelling van deze onroerende zaken aan de Exploitant uit te stellen, en om aan de Gemeente te verzoeken om de levering geheel of gedeeltelijk aan derden te doen plaatsvinden. De Gemeente zal dergelijke verzoeken van de Exploitant honoreren.

Artikel 8

Sanering; Bouw- en Woonrijp maken

- 8.1. De Exploitant zal na vaststelling en goedkeuring van het desbetreffende Stedenbouwkundig Plan inclusief Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan, voor zijn rekening en risico (doen) uitvoeren alle werkzaamheden tot het Bouw- en Woonrijp maken. Onder het Bouw- en Woonrijp maken wordt de volledige aanleg en inrichting van de in artikel 9 bedoelde Openbare Ruimte mede begrepen.
- De betreffende werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.2, het desbetreffende vastgestelde en goedgekeurde Stedenbouwkundig Plan, alsmede het Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte, en zoals zal worden vastgelegd in de in opdracht en voor rekening van de Exploitant te vervaardigen schetsontwerpen, voorlopige- en definitieve ontwerpen en bestekken met bijbehorende bestekstekeningen en van al welke stukken een nadere omschrijving is opgenomen in het Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte.
- De bestekken ter zake van de uitvoering van de voormelde werken, zullen worden ingericht conform het bepaalde in de Standaard RAW bepalingen 2005. Voorts zal in voormelde bestekken de U.A.V. 2012 van toepassing worden verklaard, onverminderd eventuele nadere afspraken tussen de Exploitant en de Gemeente (zoals hierna bedoeld) bij wijziging van een of meer van deze regelingen en onverminderd het in de volgende alinea bepaalde. Indien de bedoelde Standaard RAW bepalingen 2005 en/of de U.A.V. 2012 worden gewijzigd, kunnen de Exploitant en de Gemeente nader overeenkomen om de gewijzigde regelingen op de bestekken van toepassing te verklaren. Bij gebreke van nadere overeenstemming daaromtrent tussen de Gemeente en De Exploitant zullen de Standaard RAW bepalingen 2005 en de U.A.V. 2012 van toepassing blijven.
- Ter zake van de oplevering aan Gemeente, de duur van de onderhoudsperiode, de garantieverplichtingen van De Exploitant, de verplichtingen van De Exploitant gedurende de onderhoudsperiode, de verplichtingen van De Exploitant ter zake van het herstraten, en de verplichtingen van De Exploitant tot het vervaardigen en leveren van revisietekeningen, dient de Exploitant zich in ieder geval te houden aan het Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte van gemeente.
- Voor De Exploitant wordt de verplichting opgenomen om met zijn (onder)aannemers te bedingen, dat de Gemeente deze (onder)aannemers uit hoofde van garanties kan aanspreken, indien De Exploitant met de nakoming van de betreffende garantieverplichtingen jegens de Gemeente in gebreke blijft, dan wel wanneer de onderhavige overeenkomst is geëindigd. De betreffende verplichtingen van De Exploitant worden opgenomen in voormelde bestekken en van welke bestekken aan de Gemeente zowel een gewaarmerkt duplicaat als een digitale versie moet worden verstrekt.
- 8.2. De in artikel 8.1. bedoelde schetsontwerpen, voorlopige en definitieve ontwerpen, bestekken en bestekstekeningen zullen in opdracht en voor rekening en risico van de Exploitant worden vervaardigd. De Directievoering en het toezicht over de uitvoering van de werkzaamheden inzake het Bouw- en Woonrijp maken alsmede de Supervisie hierover worden door of in opdracht van de Exploitant gevoerd, zij het wat de Supervisie betreft met inachtneming van het daarover in artikel 8.3. bepaalde.

- 8.3. De in 8.1. bedoelde schetsontwerpen, voorlopige en definitieve ontwerpen, bestekken en bestekstekeningen dienen door de Exploitant dadelijk na gereedkomen door de Exploitant ter goedkeuring aan de Gemeente (Dienst SOB) te worden voorgelegd. De Gemeente (Dienst SOB) toetst op voortvarende wijze en terstond de aldus aan zijn voorgelegde schetsontwerpen, voorlopige en definitieve ontwerpen, bestekken en bestekstekeningen aan de hand van het bepaalde in artikel 2.2 en aan het betreffende vastgestelde en overeenkomstig artikel 12.1 goedgekeurde Stedenbouwkundig Plan en aan het Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte.
- Onverlet het bepaalde in artikel 8.2. voert de Gemeente in opdracht van de Exploitant de Supervisie uit op de uitvoering van de werkzaamheden inzake het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken.
- De Gemeente zal ter zake een eigen functionaris aanstellen. Al de op de werkzaamheden van een dergelijke functionaris vallende kosten zijn voor rekening van de Exploitant en hiermee zal gehandeld worden op de wijze als hierna in artikel 10 is bepaald. De exploitant is verplicht gemelde functionaris bij voortdurende onbepaalde en ongestoord toegang te verschaffen tot het Exploitatiegebied en deze verplichting tevens op te leggen aan zijn aannemers en/of onderaannemers.
- Aan het feit, dat de Gemeente (Dienst SOB) betrokken wordt bij de tussentijdse controle van uitvoering van werken, kan de Exploitant ter zake van de oplevering (zoals bedoeld in artikel 10) geen rechten onttrekken.
- 8.4. De Exploitant zal voor zijn rekening en risico op de bij hem in eigendom zijnde c.q. nog van de Gemeente te verkrijgen onroerende zaken in het Exploitatiegebied de eventueel noodzakelijke sanering van de bodem uitvoeren conform de eisen van het ter zake bevoegde (overheids)gezag, voorafgaand aan de overige werkzaamheden tot het Bouw- en Woonrijp maken, onverminderd de bevoegdheid van de Exploitant om kosten en schade ter zake van zulke verontreiniging te verhalen op de veroorzakers.
- 8.5. De Exploitant zal de in dit artikel 8 begrepen werkzaamheden (doen) uitvoeren met inachtneming van de publiekrechtelijke regelgeving met betrekking tot eventuele archeologische vondsten. De kosten en baten ter zake zijn voor rekening van de Exploitant.
- 8.6. Voor zover nodig en mogelijk zal de Exploitant bij de uitoefening van zijn bevoegdheden steeds de geldende aanbestedingswetgeving (waaronder de Europese Aanbestedingsrichtlijnen), voor zover zulke wetgeving van toepassing is op de activiteiten van de Exploitant, in acht nemen.
- De exploitant is jegens de Gemeente verplicht de geldende aanbestedingswetgeving (waaronder de Europese Aanbestedingsrichtlijnen) in acht te nemen waar het betreft de verwezenlijking van het Openbare Ruimte. Schade voor de Gemeente die voortvloeit uit het door de Exploitant niet- of niet behoorlijk in acht nemen van de gemelde aanbestedingswetgeving zal op eerste vordering volledig door de Exploitant aan de Gemeente moeten worden vergoed.
- 8.7. Met de uitvoering van de in dit artikel 8 bedoelde werkzaamheden mag door de Exploitant dan wel de derden door wie de Exploitant deze werkzaamheden zal doen uitvoeren, niet eerder worden begonnen dan nadat de Exploitant ter zake een schriftelijke mededeling van goedkeuring van de ontwerpen, bestekken en bestekstekeningen door de Gemeente heeft ontvangen.
- Tijdens de uitvoering van de in dit artikel 8 bedoelde werkzaamheden blijvende mislagen en omissies in de ontwerpen, bestekken en bestekstekeningen dan wel niet onderkende aanpassingen aan de uit te voeren werkzaamheden die voortvloeien uit de specifieke omstandigheden van het Exploitatiegebied dan wel de desbetreffende gedeelten daarvan, komen, ook al zijn al de desbetreffende ontwerpen, bestekken en bestekstekeningen goedgekeurd door de Gemeente volledig voor rekening van de Exploitant.

Artikel 9

Openbare Ruimte

- 9.1. De Openbare Ruimte zal door de Exploitant en ter keuze van de Gemeente om niet dan wel voor een symbolisch bedrag aan de Gemeente worden overgedragen, na behoorlijke vooraankondiging door de Exploitant aan de Gemeente. Zulke vooraankondiging dient schriftelijk te geschieden, en wel ten minste 30 werkdagen voor de geplande opleveringsdatum.
Ten aanzien van zulke overdracht(en) zal de Exploitant in ieder geval moeten voldoen aan het gestelde in het Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte.
- 9.2. Gelijktijdig met de overdracht zoals bedoeld in artikel 9.1, zal de Openbare Ruimte om niet c.q. voor 1 euro door de Exploitant in eigendom worden overgedragen worden geleverd aan de Gemeente. De kosten van overdracht en de ter zake eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting dan wel de ten gevolge van deze overdracht aan de zijde van de Gemeente vallende Omzetbelasting zijn voor rekening van de Exploitant.
- 9.3. De Exploitant zal in overleg met de Gemeente al die maatregelen nemen die nodig zijn om het bouwverkeer van- en naar het Exploitatiegebied door de eventueel aangrenzende- en in de nabijheid liggende (woon)wijken zoveel als mogelijk te beperken. Tot deze maatregelen behoort in ieder geval het in goed overleg tussen Partijen vaststellen van de routes van het bouwverkeer van- en naar het Exploitatiegebied.
Tijdens de bouwperiode van de projecten Minne Finne, Volmawei en Hellingshaven wordt de Volmawei voorzien van een tijdelijke asfaltlaag zodat deze weg tijdens de bouw voor het bouwverkeer van de hiervoor genoemde projecten en voor de bewoners en bezoekers toegankelijk blijft. De kosten van de aanleg van dit asfalt voor betaald door de ontwikkelaars van de drie bouwlocaties en de gemeente. De totale kosten bedragen € 20.000. De kosten voor iedere partij en dus ook voor Opdrachtgever bedraagt € 5.000. Dit bedrag wordt binnenkort in rekening gebracht.
- 9.4. Tot zekerheid voor de richtige nakoming van zijn verplichtingen betreffende de verwezenlijking van het Openbare Ruimte verplicht de Exploitant zich aan de Gemeente een bankgarantie te verstrekken. Dit dient te geschieden uiterlijk 15 november 2018.
- 9.5. Het bedrag van de in artikel 9.4. bedoelde bankgarantie is gelijk aan de op als prognose berekende begrote kosten van het woonrijp maken van de Openbare Ruimte en het herstel van de schade als bedoeld in artikel 9.3., zijnde € 175.000. Hierin zijn ook begrepen de eventuele kosten die noodzakelijkerwijs gemaakt moeten worden buiten het Exploitatiegebied. Deze prognose is gegrond op de Grondexploitatie, de desbetreffende budgetraming dan wel de aanneemsom en wordt gecorrigeerd naar rente en inflatie gedurende de looptijd van de uitvoering van de verwezenlijking van het Openbare Ruimte.
- 9.6. Vervallen
- 9.7. De Gemeente zal de in artikel 9.4. bedoelde bankgarantie aan de Exploitant retourneren ter gelegenheid van de in artikel 9.2. bedoelde eigendomsoverdracht, tenzij de Exploitant dan wel de aannemer aan wie hij de desbetreffende werkzaamheden heeft opgedragen nog werkzaamheden dient te verrichten met een waarde van meer dan 2,5% dan het bedrag van de bankgarantie.
- 9.8. De Gemeente zal alleen dan onder de bankgarantie mogen trekken nadat naar haar oordeel is komen vast te staan dat de Exploitant niet- dan wel niet volledig heeft voldaan aan zijn verplichtingen.

- 9.9 Partijen verklaren dat bij de bepaling van de koopprijs van het aan de gemeente verkochte openbaar gebied is uitgegaan van het gebruik voor openbaar groen. Indien een gedeelte of het geheel van het verkochte, aangegeven op bijlage III, binnen vijftientig (25) jaar, ingaande heden een hoogwaardigere of andere bestemming, invulling of gebruik krijgt dan de huidige bestemming door vaststelling door de gemeente van een nieuw bestemmingsplan, of op grond van een door de gemeente vastgestelde planologische afwijking ex artikel 2:12 lid 1 sub a. ten derde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), danwel door het van de zijde van het Rijk of de provincie tot stand komen van een inpassingsplan (ex artikelen 3:28 en 3:26 Wro), of een vergelijkbare planologische maatregel, is de gemeente aan Exploitant of haar rechtsopvolger een meerprijs verschuldigd indien door Exploitant daartoe een beroep op nakoming van het onderhavige beding wordt gedaan.
- 9.10 De gemeente dient de Exploitant binnen drie maanden na vaststelling van een in artikel 9.9. genoemde planologische maatregel, bij aangetekende brief te informeren.
- 9.11 De meerwaarde wordt bepaald door het verschil tussen de door de deskundige vastgestelde vrije marktwaarde op basis van een situatie als beschreven in artikel 9.9. en de overeengekomen koopsom van € 1,-. Indien het verkochte onderdeel uitmaakt van een te ontwikkelen plangebied, wordt de mogelijke meerwaarde van het verkochte naar rato berekend van de totale waardeontwikkeling van het plangebied.
- 9.12 De in artikel 9.9. bedoelde meerwaarde wordt voor de Exploitant en de gemeente bindend vastgesteld door één gecertificeerde deskundige (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)). De gemeente en de Exploitant zullen binnen een maand na de in 9.10 genoemde in kennisstelling deze deskundige in onderling overleg aanwijzen. Aanwijzing van de deskundige dient te geschieden binnen twee maanden na een daartoe door de Exploitant gedaan verzoek. Indien de gemeente in gebreke blijft om binnen twee maanden na een daartoe door de Exploitant gedaan verzoek, gezamenlijk een deskundige aan te wijzen, zal de Exploitant benoeming van de deskundige verzoeken aan de bevoegde rechter binnen wiens ressort het verkochte is gelegen. De kosten van het bindend advies, dan wel de gerechtelijke aanwijzing, worden door partijen ieder voor de helft gedragen.
- 9.13 De door de deskundigen bindend vastgestelde meerwaarde zal de gemeente aan de Exploitant voldoen binnen twee maanden na een daartoe door de Exploitant bij aangetekende brief gedaan verzoek.
- 9.14 De gemeente verbindt zich de in dit artikel opgelegde verplichtingen bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte gekochte of gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in eigendom op te leggen, ten behoeve van de Exploitant te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom woordelijk te doen opnemen.

Artikel 10

Kosten

- 10.1. In het kader van de uitvoering van de Locatieontwikkeling worden aan gemeentezijde externe en interne kosten gemaakt ten behoeve van de grondexploitatie van het Exploitatiegebied waarover op grond van artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in deze overeenkomst bepalingen kunnen worden opgenomen inzake financiële bijdragen door de Exploitant aan de Gemeente; voorts kunnen op grond van gemeld artikel in deze overeenkomst bepalingen worden opgenomen inzake financiële bijdragen van de Exploitant aan de Gemeente inzake ruimtelijke ontwikkelingen.

De hierboven bedoelde kosten en financiële bijdragen zijn:

- a. de kosten, die genoemd zijn met het opstellen van deze overeenkomst c.a., ten bedrage van €
- b. de kosten voor de projectleiding en voor het opstellen danwel beoordelen van één ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de uitgebreide afwijkingsprocedure of het Bestemmingsplan ten bedrage van € Indien er meerdere aanvragen omgevingsvergunning worden ingediend die enkel door middel van een uitgebreide afwijkingsprocedure verleend kunnen worden, dan zullen hierover extra ambtelijke kosten in rekening gebracht; over de hoogte van deze kosten worden aanvullende afspraken gemaakt;
- c. de kosten, die genoemd zijn met het toetsen van het bestek inzake het Bouw- en Woonrijp maken, de kosten voor het uitvoeren van Supervisie op het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied en de kosten die verband houden met de overdracht van de grond naar de Gemeente, ten bedrage van €
Uitgangspunt hierbij is dat het bouwrijp maken plaatsvindt in een aaneengesloten periode van 12 weken en dat het woonrijp maken plaatsvindt in een aaneengesloten periode van 12 weken. Indien het bouw- en/of woonrijp maken gefaseerd wordt uitgevoerd, dan worden deze ambtelijke kosten verhoogd met 25%, zijnde € Indien als gevolg van planaanpassingen een aangepast bestek wederom door de Gemeente getoetst moet worden, dan zullen hierover aanvullende afspraken gemaakt moeten worden.
- d. de kosten voor het uitvoeren van landmeetkundige werkzaamheden, ten behoeve van o.a. het verwerken van de nieuwe situatie ten behoeve van de Basisregistratie Grootschalige Topografie en de noodzakelijke grondtransacties in het Exploitatiegebied, ten bedrage van €
- e. de kosten voor het toetsen van onderzoeken en de toetsen van de plannen door Milieu, Verkeer, Ontwerp en Wijkzaken aangaande de inrichting van de openbare ruimte, ten bedrage van €
- g. de kosten voor het verweer, indien tegen een verleende omgevingsvergunning beroep wordt aangetekend, ten bedrage van €
- h. de kosten voor het verweer indien tegen een verleende omgevingsvergunning hoger beroep wordt aangetekend, ten bedrage van €

De totale kosten bedragen aangezien het bouwrijp maken langer heeft geduurd dan 12 weken), eventueel aan te vullen met de kosten voor het verweer in het kader van beroepsprocedures en de kosten voor het opstellen of toetsen van een bestemmingsplan. De kosten worden in drie gelijke termijnen in rekening gebracht van op 15 november 2018, 15 november 2019 en 15 november 2020.

De eventuele betaling van de ambtelijke kosten indien beroep wordt aangetekend vindt plaats binnen 3 maanden na het indienen van het beroep.

Al het vorenstaande onverlet de verplichting van de Exploitant om aan de gemeente te voldoen de bedragen welke hij verplicht is aan de gemeente te voldoen op basis van de jaarlijks door de gemeente vast te stellen Verordening Leges Leeuwarden en/of de overige ter zake geldende publiekrechtelijke regelingen.

- 10.2. Met betrekking tot de externe kosten geldt dat, alvorens over te gaan tot het maken van externe kosten c.q. tot het aangaan van verplichtingen waaruit zulke externe kosten kunnen voortvloeien, de Gemeente ter zake van de aard en omvang van deze externe kosten overleg zal voeren met de Exploitant. Uitgangspunt daarbij is dat bedoelde externe kosten redelijkerwijs noodzakelijk en marktconform dienen te zijn;

- 10.3. De Exploitant zal de kosten dragen van de noodzakelijke (civieltechnische) werkzaamheden welke buiten het Exploitatiegebied door of in opdracht van de Gemeente dienen te worden uitgevoerd als gevolg van de Locatieontwikkeling en de Voorgenomen ontwikkeling van- en op het Exploitatiegebied. Onder deze kosten vallen in elk geval werkzaamheden als gevolg van herstel of aanpassing dan wel upgradings en/of herinrichting van de Openbare Ruimte alsmede werkzaamheden in het kader van de aanleg of verbetering dan wel capaciteitsvergroting van nutsvoorzieningen in de Openbare Ruimte. Indien de uitvoering van deze werkzaamheden met zich brengt dat één of meer derden hierdoor nadeel of hinder ondervinden als gevolg waarvan de Gemeente kosten dient te maken in de sfeer van nadeelcompensatie, dan vallen deze kosten eveneens onder de kosten als bedoeld in dit artikel. De kosten zullen op basis van de werkelijk gemaakte kosten door de Gemeente bij de exploitant in rekening worden gebracht. Het staat de initiatiefnemer ook vrij om de hiervoor genoemde werkzaamheden zelf uit (te laten) voeren. Deze werkzaamheden moeten voldoen aan de gemeentelijke kwaliteitseisen en behoeven gemeentelijke goedkeuring.
- 10.4. De Exploitant verplicht zich op zijn kosten zorg te dragen voor de aansluiting en aanpassing van rioleringen, nutsvoorzieningen en verharding ter plaatse van de aansluiting op de bestaande infrastructuur. De in verband met deze werkzaamheden door de Gemeente te maken kosten zullen op basis van de werkelijk gemaakte kosten door de Gemeente bij de Exploitant in rekening worden gebracht.
- 10.5. De Exploitant machtigt de directeur van Stadsontwikkeling en Beheer om, in voorkomende gevallen, door nutsbedrijven voorgeschreven aanpassingen aan nutsvoorzieningen, welke voortvloeien uit de Locatieontwikkeling en de Voorgenomen ontwikkeling te laten uitvoeren. Alle hiernaan verbonden kosten zijn voor rekening van de Exploitant. De directeur van Stadsontwikkeling en Beheer zal vooruitlopend op een opdracht tot uitvoering van bedoelde aanpassingen met de Exploitant overleg hebben inzake deze werkzaamheden en de daaraan verbonden kosten.
- 10.6. Eventueel benodigde aanpassing van rioleringen, nutsvoorzieningen en verharding welke zich buiten het plangebied bevinden doch noodzakelijk zijn voor het Bouw- en/of Woonrijp maken van het plangebied dienen voor rekening van de Exploitant te worden uitgevoerd en gelden als bijdrage aan de Gemeente.
Te denken valt daarbij aan:
- het aanleggen van inritconstructies;
 - het zo nodig vergroten van de capaciteit van het rioleringsstelsel;
 - het afkoppelen van riolering en leidingen van nutsvoorzieningen;
 - het opnieuw aansluiten daarvan en het aanpassen van verhardingen;
 - het aanbrengen van een of meer brandkranen;
 - het (ver)plaatsen van lichtmasten.
- Voor zover de hier bedoelde werkzaamheden zich voordoen zal de directeur van Stadsontwikkeling en Beheer hierover vooruitlopend op een opdracht tot uitvoering van bedoelde aanpassingen met de Exploitant overleg hebben inzake deze werkzaamheden en de daaraan verbonden kosten.
- 10.7. Al de In dit artikel 10. bedoelde kosten zullen door De Exploitant aan de Gemeente gefaseerd worden voldaan als door de Gemeente nader aan de Exploitant zal worden meegedeeld en voorts op basis van door de Gemeente aan de Exploitant te verstrekken nota's en op de wijze als in deze nota's door de Gemeente nader zal worden aangegeven.
- 10.8. De Exploitant is bij te late betaling een rentevergoeding over de desbetreffende kosten verschuldigd. Als rentepercentage geldt de wettelijke rente, vermeerderd met 1% aan administratiekosten op jaarbasis.

Artikel 11

Nutsbedrijven en bereikbaarheid

- 11.1. De Exploitant treedt, in verband met de aanleg van nutsvoorzieningen, rechtstreeks in overleg met de desbetreffende nutsbedrijven of andere derden. De kosten van nutsvoorzieningen (energievoorziening, telecommunicatievoorzieningen en dergelijke) komen ten laste van de betreffende leveranciers van nutsvoorzieningen, onverminderd de (gebruikelijke) aansluitbijdragen, die nutsbedrijven ter zake van zogenaamde huisaansluitingen van (delen van) Werken/Gebouwen in rekening brengen bij de Exploitant, dan wel de desbetreffende Realisator(en) of hun rechtverkrijgenden.
- 11.2. De Exploitant zal actief ijveren voor een goede kwaliteit van de bereikbaarheid van het Exploitatiegebied in fysieke zin en in beeldvorming.

Artikel 12

Voorgenomen Ontwikkeling – medewerking Partijen

12.1. Planvorming

Binnen de uitgangspunten van artikel 2.2. en met inbegrip van de uit de Grondexploitatie zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen vervaardigd. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen zijn op 19 december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

- 12.2. Partijen nemen hierbij over en weer een inspanningsverplichting op zich om alles in het werk te stellen, wat redelijkerwijze van hen verwacht mag worden en binnen hun invloedssfeer ligt, om de Locatieontwikkeling en de Voorgenomen Ontwikkeling mogelijk te maken.

Artikel 13

Planschade en schade ex afdeling artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening

- 13.1. Planschadeclaims ingevolge afdeling 6.1. Wet ruimtelijke ordening op grond van besluiten tot één of meer afwijkingen van het bestemmingsplan betrekking hebbende op het Exploitatiegebied, zijn voor rekening van de Exploitant.
- 13.2. Tijdens de Planvorming zoals bedoeld in artikel 12, zullen de Exploitant en de Gemeente regelmatig onderling overleg voeren, teneinde het risico voor eventuele planschadevorderingen zoveel mogelijk te vermijden. De Gemeente zal voorts overleg voeren met de Exploitant, telkens wanneer bij de Gemeente enige planschadevordering bekend is geworden.
- 13.3. Schade die op grond van afdeling 6.1. Wet ruimtelijke ordening voor vergoeding in aanmerking komt is tevens voor rekening van de Exploitant.

Artikel 14

Tussentijdse beëindiging

- 14.1. Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst is, met uitzondering van de in artikel 14 genoemde gevallen, niet mogelijk.
- 14.2. De onderhavige overeenkomst kan door een of meer Partij(en) schriftelijk bij aangetekende brief dan wel deurwaardersexploit met onmiddellijke ingang aan de betrokken overige Partij(en) worden opgezegd indien wet- en/of regelgeving de opzeggende Partij(en) daartoe dwingt, dan wel de financiële positie van de betrokken Partij(en) zo ernstig in gevaar komt dat het voortbestaan der betrokken Partij(en) in het geding is.

- 14.3. Indien een van Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de overige Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst en voorts in het geval van faillissement, aanvraag(n) van surseance van betaling en/of ontbinding van een van Partijen is de andere Partij bevoegd de onderhavige overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de betreffende Partij te beëindigen, onverminderd haar recht om nakoming, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de Partij die aantekening gaf tot de beëindiging. De bevoegdheid tot de beëindiging in geval één der Partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van diens verplichtingen (zoals hiervoor in dit artikel 14.3. bedoeld), is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien zijn bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging met zijn gevolgen niet rechtvaardigt.

Artikel 15

Toepasselijk recht: Geschillenregeling

- 15.1. Op de onderhavige overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
- 15.2. Alle uit de onderhavige overeenkomst, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen uitsluitend kunnen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter.

Artikel 16

Bevoegd orgaan Gemeente

- 16.1. Indien krachtens de bepalingen van de onderhavige overeenkomst en/of zijn bijlagen en/of nadere overeenkomsten, die uit de onderhavige overeenkomst voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, tenzij uit de betreffende bepaling(en) expliciet voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de Raad van de Gemeente.
- 16.2. Het in artikel 17.1 bepaalde is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten, die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de Raad of de Burgemeester van de Gemeente.

Artikel 17

Publiekrechtelijke bevoegdheden/positie

- 17.1. Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente onverlet, onverminderd het in de onderhavige overeenkomst bepaalde met betrekking tot publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente.
- 17.2. Publiekrechtelijk handelen van de Gemeente, dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de Gemeente, vormt derhalve nimmer een tekortkoming van de Gemeente bij de uitvoering van de onderhavige overeenkomst. Het in de vorige volzin bepaalde laat het bepaalde in artikel 3 onverlet, evenals aanspraken van De Exploitant, die aan hem mochten toekomen jegens de Gemeente buiten de werking van de bepalingen van de onderhavige overeenkomst.

Artikel 18

Bijzondere bepalingen

- 18.1. In samenhang met de realisatie van de woningbouw op de Minne Finne door de Exploitant, zal de Gemeente de gemeentelijke damwanden in de haven vervangen. Indien de verankering van deze damwanden deels in particuliere tuinen aangebracht moeten worden dan is de Exploitant hiermee akkoord. Ook heeft de gemeente te allen tijde toegang tot deze verankering. Voor het onderhoud aan de damwanden heeft de gemeente, indien noodzakelijk, ook toegang tot de particuliere tuinen. Hiertoe neemt De Exploitant in de koopovereenkomst een recht van opstal op.
- 18.2. De mate waarin De Minne Finne wordt opgehoogd behoeft gemeentelijke goedkeuring, zoals bedoeld in artikel 8. Indien als gevolg van deze ophoging er extra kosten gemoed zijn met het vervangen van de gemeentelijke damwanden (bijvoorbeeld door het moeten aanbrengen van langere of dikkere planken) dan komen de meerkosten hiervan voor rekening van de Exploitant.
- 18.3. In verband met de realisatie van de woningbouw en de inrichting van het toekomstig openbaar gebied op de Minne Finne, dient de Exploitant voor eigen rekening en risico ervoor te zorgen dat de drie aanwezige woonarken verplaatst worden. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om planologisch medewerking te verlenen aan de verplaatsing van deze recreatiearken.
De Exploitant garandeert de Gemeente dat op de locatie van de recreatieark grenzend aan het toekomstig openbaar gebied, zie bijlage II, geen ark aanwezig is, op het moment dat het openbaar gebied aan de gemeente wordt overgedragen. De oplevering en overdracht van het toekomstig openbaar gebied gebeurt uiterlijk 2 jaar na het gereed komen van de laatste nieuwbouwwoning binnen het project. Indien op deze locatie wel een ark aanwezig is, dan betaalt de Exploitant de gemeente een boete van € 5.000 per maand, met een maximum van € 50.000.

Artikel 19

Slotbepaling

- 19.1. De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van de onderhavige overeenkomst.
- 19.2. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de onderhavige overeenkomst en de inhoud van zijn bijlagen, prevaleert de inhoud van de bepalingen van de onderhavige overeenkomst.
- 19.3. Derden - niet zijnde Partijen - kunnen aan de inhoud van de onderhavige overeenkomst geen rechten ontleen.
- 19.4. Geen der Partijen is bevoegd om rechten uit hoofde van de onderhavige overeenkomst over te dragen aan derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de overige Partij. De in de vorige volzin bedoelde toestemming zal niet worden onthouden indien bedoelde derde (de verkrijger) geheel behoort tot hetzelfde concern als de overdragende Partij, en daarenboven de overige Partij de verkrijger voldoende solvabel achten voor de nakoming, waartoe de overdragende Partij de geëigende informatie ter beschikking zal stellen aan de overige Partij. Onder een overdracht van rechten in de zin van dit artikel 19.4 wordt niet begrepen een overgang onder algemene titel, noch een overgang van rechten van rechtswege.

Exploitatieovereenkomst Minne Finne in Grou

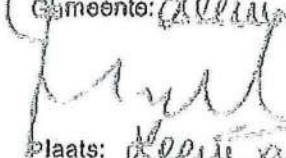
Artikel 20

Bijlagen

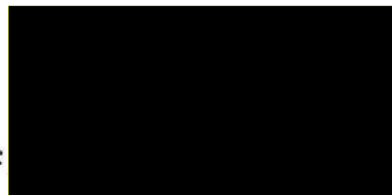
Bij de onderhavige overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

- | | |
|-------------|---|
| Bijlage I | Kaart Exploitatiegebied |
| Bijlage II | De door Exploitant verplicht te verplaatsen recreatieark |
| Bijlage III | Aan de Gemeente over te dragen gronden, bedoeld in artikel 9.9 t/m 9.14 |
| Bijlage IV | Aan de Exploitant over te dragen gronden, bedoeld in artikel 7.1. |

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend:

Gemeente: Deernwoude

Plaats: Deernwoude

Exploitant:



Plaats:

Grou

Datum: 20-10-2018

Datum:

20-8-2018