

Realisatieovereenkomst tevens overeenkomst betreffende kostenverhaal in de zin van artikel 6:24 Wro, die ziet op de realisatie van woningen en een recreatiemeer in Aldtsjerk

De ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Tytsjerksteradiel**, zetelende te (9251 GH) Burgum aan de Raadshuisweg 7 (Postbus 3, 9250 AA BURGUM), te dezen krachtens het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Hoekstra, wethouder, daartoe gemachtigd door de burgemeester van Tytsjerksteradiel, de heer L.J. Gebben, bij zijn besluit d.d. 8 maart 2022, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel van 8 maart 2022, in deze overeenkomst genoemd: '**de gemeente**'

en

2. **De besloten vennootschap Jelle Bijlsma B.V.**, statutair gevestigd te Giekerk, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01052925, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Jelle Bijlsma Beheer B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01052926, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Bijlsma Holding Giekerk B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01075903, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Jelle Coen Bijlsma Holding B.V. gevestigd te Gytjerk, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01075902, welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar directeur de heer J.C. Bijlsma, in deze overeenkomst genoemd: '**Bijlsma**' dan wel '**ontwikkelaar**'

Bijlsma en de gemeente hierna gezamenlijk aangeduid als: '**partijen**'

nemen het volgende in overweging:

Bijlsma en de gemeente als contractspartijen, en de Stichting Aldtsjerk Foarút (hierna: 'de stichting') als initiator van en als belanghebbende, zijn voornemens om als één project zowel woningen als een recreatiemeer te realiseren aan de rand van de kern Aldtsjerk.

- a. Het doel van het project is, het behouden en het verbeteren van de leefbaarheid van Aldtsjerk, door het bouwen van betaalbare woningen primair voor mensen uit het dorp en of de regio, het bevorderen van toerisme door het aanleggen van een recreatiemeer en het (zo mogelijk) uit de

financiële opbrengst van het project door de stichting verder investeren in de leefbaarheid van Aldtsjerk. De hiertoe tussen Bijlsma en de stichting gesloten overeenkomst d.d. 17 januari 2022 is als bijlage aan deze overeenkomst gehecht (**bijlage 1**). De gemeente heeft een faciliterende rol bij het project en stelt als randvoorwaarde aan het project dat zowel de woningen worden gebouwd als het recreatiemeer wordt gerealiseerd.

- b. De stichting houdt een vinger aan de pols met betrekking tot de voortgang van het project, zorgt voor het uitdragen van de boodschap van het project, communiceert met de gemeenschap en zal het haar toekomende deel van de financiële opbrengst van het project investeren in de leefbaarheid van Aldtsjerk.
- c. Bijlsma zal als ontwikkelaar voor zijn rekening en risico zorgen voor zowel de aanleg van het recreatiemeer als het woon- en bouwrijp maken van het woongebied en het aanleggen en verkopen van de bouwkvavels (met uitzondering van die voor de starterswoningen, die worden verkocht door de stichting).
- d. De gronden die nodig zijn voor de realisatie van het project zijn door Bijlsma van één van de oorspronkelijke initiatiefnemers, gekocht bij koopovereenkomst d.d. 8 december 2021. Deze overeenkomst is als bijlage aan deze overeenkomst gehecht (**bijlage 2**). Ook is bij die overeenkomst (tegen een jaarlijkse vergoeding) een huurovereenkomst gesloten voor 3.09.28 ha aanpalend aan het projectgebied gelegen grond, aan te wenden voor de tussentijdse opslag van zand.
- e. De gemeente zal (natuurlijk binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke mogelijkheden) medewerking verlenen aan het aanwenden van de door Bijlsma gehuurde 3.09.28 ha grond voor het zo nodig opslaan van zand en afvoeren over de weg gedurende een periode van maximaal 10 jaar nadat de ontgrondingsvergunning onherroepelijk zal zijn geworden.
- f. De gronden worden op basis van de (koop)overeenkomst in eigendom c.q. in huur aan Bijlsma geleverd nadat het bestemmingsplan en vergunningen t.b.v. de aanleg van het recreatiemeer onherroepelijk zijn.
- g. Partijen zijn in overleg met de verkoper van de grond overeengekomen dat de gemeente een voorkeursrecht op het eigendom van verkoper vestigt. Dit onder andere voor het geval dat de juridische levering door verkoper aan Bijlsma niet plaatsvindt, voor dat geval is dan de regierol van de gemeente (gericht op het zowel realiseren van het recreatiemeer als de woningen) geoptimaliseerd.
- h. De gronden gelegen binnen het projectgebied zijn kadastraal bekend als gemeente Giekerk, sectie B, nummers 990, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 1001, totaal groot circa 147.602 m². Op een deel van deze gronden (circa 98.485 m²) zal het recreatiemeer worden gerealiseerd. Op het andere deel van deze gronden (circa 49.117 m²) zullen 23 woningen en 7 recreatiewoningen worden gebouwd. Een en ander zoals aangegeven op de als bijlage bijgevoegde kaart projectgebied tekeningnummer A3-10-118-1 d.d. 13 januari 2022 (**bijlage 3**). Op deze kaart is ook de t.b.v. zand op- en overslag gehuurde grond gemeente Giekerk, sectie B, nummers 922 en 990, totaal groot 3.09.28 ha aangegeven.

Komen het volgende overeen:

De hierna volgende definities en begrippen maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

Definities en begrippen – algemeen

Beleidsgarantie:

De door de gemeente afgegeven garantie dat zij het project blijft bevorderen en er geen beleidswijziging ten aanzien van medewerking aan het project plaatsvindt.

Inrichtingsplan:

Een plan waarin de inrichting van de openbare ruimte en de uitgeefbare grond binnen het projectgebied wordt uitgewerkt door de ontwikkelaar en welk plan goedgekeurd dient te worden door de gemeente.

Kostenverhaal:

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Ontbindingsovereenkomst:

Een overeenkomst waarin in geval van calamiteiten wordt bepaald of, en zo ja op welke wijze, deze overeenkomst tussen partijen kan worden voortgezet. Indien deze overeenkomst niet kan worden voortgezet, bepaalt de ontbindingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen, en hoe de concrete realisering van het project, verder dient te geschieden.

Ontwerp bestemmingsplan:

Het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het voorontwerp bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút d.d. 9 januari 2017 (**bijlage 4**) zal worden gemaakt en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het bestemmingsplan vereiste procedure (ex artikel 3.1 Wro) zal doorlopen.

Openbare ruimte:

De binnen het projectgebied gelegen gronden met alle bijbehorende voorzieningen, die te zijner tijd een openbaar karakter krijgen en in eigendom van de gemeente blijven of komen, zoals onder meer wegen, fiets- en voetpaden, bermen, groenstroken, plantsoenen, speelterreinen, parkeerplaatsen, watergangen e.d. Deze zullen worden aangegeven op de als bijlage 3 bij deze overeenkomst te voegen kaart.

Overeenkomst:

Deze overeenkomst is een realisatieovereenkomst die ziet op het gehele project en is ook een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro met als doel om het kostenverhaal anderszins te verzekeren.

Overleggroep:

Een groep onder de naam Tafel van borging waarin onder leiding van de gemeente ter begeleiding van het project en de coördinatie tussen partijen en de stichting op verzoek van één der deelnemers overleg gevoerd wordt.

Projectgebied:

Het gebied kadastraal bekend als gemeente Giekerk, sectie B, nummers 990, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 1001, groot circa 147.602 m², weergegeven op de kaart d.d. 13 januari 2022 nummer A3-10-118-1 (bijlage 3).

Planning:

Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden d.d. 14 januari 2022 met nummer 14012022 JCB, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het project gereed moet zijn (**bijlage 5**).

Planuitvoering:

Het bouw- en woonrijp (gebruiksrijp) maken en het aansluitend uitgeven van bouwkavels ten behoeve van het door kopers van de bouwkavels bouwen van de woningen van het projectgebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief onderhoud gedurende de overeengekomen onderhoudsperiode voor de voorzieningen van openbaar nut.

De realisatie van het recreatiemeer en alle daarbij behorende werkzaamheden maken ook onderdeel uit van de planuitvoering.

Project:

Het programma, het geheel van werkzaamheden, dat ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd. Meer in het bijzonder het geheel van werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het recreatiemeer en van 23 woningen (waarvan 10 starterswoningen, 10 vrije sector woningen en 3 woningen in combinatie met werken) en 7 recreatiewoningen, gebouwd binnen het projectgebied.

Voorzieningen van openbaar nut:

De binnen het projectgebied aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en alle overige werken met een openbaar karakter.

Definities en begrippen – recreatiemeer

Inrichtingsplan recreatiemeer:

De aanleg van algemene voorzieningen, zoals de aanleg van oeverbeschoeiing, wandelpaden, bermen, groenstroken en plantsoenen overeenkomstig het inrichtingsplan dat ziet op het deel recreatiemeer.

Recreatiemeer realisatie:

De realisatie van het recreatiemeer valt uiteen in twee fases.

De eerste fase bestaat uit het in één werkgang ontgronden en zo nodig winnen van die hoeveelheid bovengrond en zand nodig om de benodigde dijk en werkzaamheden t.b.v. het maken van het meer en de aanleg van de waterpartij bij de woningkavels te realiseren. Partijen gaan ervan uit dat daartoe ongeveer 40% van het meer aangelegd zal worden. Zoals aangegeven op bijlage 3.

Daarbij zal een minimum waterdiepte van 1,50 meter, dan wel een door de provincie dan wel door het waterschap opgelegde diepte worden gerealiseerd.

Bijlsma verplicht zich deze eerste fase uit te voeren, zo snel mogelijk nadat de aan te vragen vergunningen zijn verleend.

De tweede fase bestaat uit het, door Bijlsma, binnen de daartoe gestelde termijn, zoals opgenomen in de te verlenen vergunning, maar in ieder geval binnen tien jaar na het verleend zijn van de vergunning, aanleggen van het resterende deel van het meer, door het ontgronden en winnen van zand.

Definities en begrippen – woningbouw

Inrichtingsplan:

Een plan waarin de inrichting van de openbare ruimte en de uitgeefbare grond wordt uitgewerkt door de ontwikkelaar en welk plan goedgekeurd dient te worden door de gemeente. Zie het plan d.d.

2 februari 2022 (**bijlage 6**).

Bouwrijp maken:

Het door en/of namens ontwikkelaar geschikt maken van het projectgebied voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende in hoofdzaak de aanleg van (benodigde) riolering (inclusief de riooluitleggers tot aan de perceelgrenzen voor de huisaansluitingen riool), indien nodig het verhogen en/of verlagen van maaiveld, alsmede, indien nodig, de verwijdering van bovengrondse en ondergrondse obstakels, aanleg van functionele (bouw)wegen - tijdens de bouw en eerste periode van bewoning - op de tracés van de wegen, waarbij de (bouw)wegen verhard zijn, tenzij er voor uitzonderlijke delen voorzieningen worden getroffen die van gelijke functionaliteit zijn als verharde bouwwegen, een en ander op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting, alsmede de ontwerpcoördinatie inzake de tracés voor nutsleidingen en de coördinatie van het (doen) aanleggen van deze voorzieningen door of vanwege nutsbedrijven (exclusief tracés voor huisaansluitingen).

Woonrijp maken:

Het door en/of namens de ontwikkelaar inrichten van de openbare ruimte, omvattende in hoofdzaak voor zover van toepassing de aanleg van wegen, pleinen, parkeerplaatsen, trottoirs, uitritten, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, afwerking van waterpartijen inclusief, indien van toepassing, definitieve beschoeiing, voorzieningen voor huisnummering en straatverlichting. De gemeente en de ontwikkelaar maken gezamenlijk afspraken over het materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Dit wordt vastgelegd in een door de ontwikkelaar te maken en de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. In het plan wordt eveneens aangegeven welk gebied, na het woonrijp maken, aan de gemeente wordt overgedragen.

Bouw- en woonrijp maken

Voor het bouw- en woonrijp maken zal door Bijlsma één RAW-bestek met bijbehorende tekeningen worden opgesteld ter beoordeling en goedkeuring door de gemeente. Dit bestek zal in ieder geval in overeenstemming zijn met het door partijen geaccordeerde Programma van Eisen d.d. 24 januari 2022 nummer/versie DEFINITIEF (**bijlage 7**).

Voorwaarden en bepalingen

1 Doel overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden en bepalingen waaronder het projectgebied ontwikkeld wordt, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal.

2 Het project

Het programma en het geheel van werkzaamheden, dat ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd, zoals mede uit te werken in het door Bijlsma op te stellen en door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan, bestaande uit de ontwikkeling en realisatie van zowel het recreatiemeer als de woningen en de daarbij behorende (openbare) buitenruimte waaronder (ontsluitings-)wegen, parkeerplaatsen etc., binnen het projectgebied en het daarvan laten aansluiten op de bestaande openbare ruimte.

3 Verplichtingen gemeente

- 3.1** De gemeente geeft de beleidsgarantie af dat zij het realiseren van het project binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze overeenkomst zal blijven bevorderen.
- 3.2** De gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het op de kortst haalbare termijn in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan betreffende het project gebaseerd op het voorontwerp bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút (bijlage 4).
- 3.3** Het (ontwerp) bestemmingsplan dient mogelijk te maken dat op de gronden het recreatiemeer kan worden aangelegd en tevens de bouw van de woningen gerealiseerd kan worden.
- 3.4** De gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak, overleg en zienswijzen (c.q. beroep) tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn onherroepelijk wordt.
- 3.5** In het door de gemeente in procedure te brengen bestemmingsplan wordt in ieder geval:
 - a. de aanleg van het recreatiemeer met de bijbehorende ontgroning en zandwinning mogelijk gemaakt;
 - b. bepaald dat de waterdiepte van het recreatiemeer conform de daaraan door het waterschap te stellen eisen zal worden uitgevoerd;
 - c. de bouw en realisatie van de woningen mogelijk gemaakt.
- 3.6** De gemeente heeft de inspanningsverplichting om de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het project nodig zijn, direct na indiening van elke ontvankelijke aanvraag, voortvarend in behandeling te nemen en af te handelen.
- 3.7** De gemeente behoudt bij de nakoming van wat in deze overeenkomst is bepaald haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake zal zijn van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het recreatiemeer dan wel de bouw van de woningen.
- 3.8** De gemeente verklaart zich bereid om de tot de openbare ruimte behorende openbare weg, de riolering en de parkeerplaatsen over te nemen van Bijlsma, wat nader wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan.

4 Verplichtingen Bijlsma betreffende het recreatiemeer

- 4.1** Bijlsma verplicht zich door middel van deze overeenkomst om voor eigen rekening en risico tot realisatie van het recreatiemeer over te gaan nadat de daarvoor door hem aan te vragen vergunningen onherroepelijk zijn verleend. Het recreatiemeer betreft ongeveer 10 ha, zal met een minimale waterdiepte van 1,5 meter worden gerealiseerd en zal dienen als openbaar water.
- 4.2** De gemeente is bereid hieraan planologische medewerking te verlenen onder voorwaarden van voldoende waarborgen van Bijlsma voor:
- a. een goede integrale en stelselmatige ontwikkeling van het projectgebied;
 - b. de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente, waaronder een door Bijlsma bij wijze van kostenverhaal in deze overeenkomst overeengekomen aan de gemeente te betalen bijdrage.
- 4.3** Bijlsma zal zo snel mogelijk na het ondertekenen van deze overeenkomst voorbereidingen treffen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen. Bijlsma verplicht zich de vergunningsaanvragen gereed te hebben voor indiening tegen het eerst mogelijke moment.
- 4.4** Bijlsma zal daartoe zo snel mogelijk nadat het bestemmingsplan is vastgesteld:
- a. een ontvankelijke aanvraag bij de provincie voor een ontgrondingsvergunning indienen, voor het kunnen afgraven van maximaal 250.000 m³ zand waardoor het recreatiemeer kan worden aangelegd;
 - b. bij de gemeente een aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu; en
 - c. bij het waterschap een aanvraag indienen voor een watervergunning.
- 4.5** Na het vaststellen en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en na het verlenen en onherroepelijk worden van alle benodigde vergunningen zal Bijlsma ervoor zorgdragen dat:
- a. zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen 3 maanden wordt aangevangen met het in één werkgang ontgronden c.q. afgraven van de bovenlaag van de gronden, tot minimaal een waterdiepte van 1,5 meter van fase 1 van de aanleg;
 - b. de aanleg van algemene voorzieningen wordt gerealiseerd, zoals de aanleg van oeverbeschoeiing, wandelpaden, bermen, groenstroken en plantsoenen overeenkomstig het inrichtingsplan recreatiemeer van fase 1 van de aanleg;
 - c. Bijlsma zal fase 2 op dezelfde wijze realiseren als fase 1, binnen tien jaar nadat de benodigde vergunningen onherroepelijk zullen zijn geworden.
- 4.6** Uiterlijk 10 jaar na het onherroepelijk worden van de benodigde ontgrondingsvergunning zal Bijlsma de tweede fase van het recreatiemeer (ontgroning en verdieping door desgewenst zandwinning) hebben gerealiseerd. Door het medeondertekenen van deze overeenkomst stelt Jelle Bijlsma Beheer B.V. zich garant voor het nakomen van deze bepaling 4.6.
- 4.7** Na realisatie van de eerste fase van het recreatiemeer zal Bijlsma zijn belast met het beheer en onderhoud van het recreatiemeer. Het staat Bijlsma vrij om met het waterschap overeen te komen dat het waterschap het beheer en onderhoud van het recreatiemeer overneemt.
- 4.8**
- a. Bijlsma zal bij overdracht aan een derde bij wijze van kettingbeding (dus ook weer op te nemen bij een opvolgende eigendomsoverdracht) opnemen dat deze zal moeten voldoen aan de verplichtingen die bij de vergunningverlening voor het meer m.b.t. inrichting en onderhoud van de groenvoorziening aan de initiatiefnemer zijn opgelegd.
 - b. Vanwege het belang dat ook de gemeente heeft bij het nakomen van deze verplichting wordt hierbij ten behoeve van de gemeente een boetebeding van € 500.000,- overeengekomen, door de vervreemder verschuldigd wanneer de verplichting ad a. niet wordt overeengekomen met een opvolgend eigenaar.

5 Verplichtingen Bijlsma betreffende het realiseren van bouwkavels en het daarvan (in opdracht van) door derden bebouwen met woningen

- 5.1** Bijlsma zal voor eigen rekening en risico tot realisatie van het deel van het project betreffende woningen overgaan tot en met het uitgeven van bouwkavels voor 7 recreatiewoningen en 23 woningen, meer in het bijzonder:
- a. het realiseren van bouwkavels voor 10 vrije sector woningen en 3 woningen in combinatie met werken; deze kavels zullen worden verkocht door Bijlsma. Hij zal niet tot eigendomsoverdracht van kavels overgaan, voordat het deel van het project dat ziet op woningbouw bouwrijp zal zijn gemaakt, inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen en riolering. Bijlsma verplicht zich de kavels actief in de markt te koop aan te bieden voor een marktconforme prijs, hij zal bij verkoop van een kavel een oprichtingsverplichting jegens de gemeente opnemen van de beoogde koper tot het binnen drie maanden na aankoop aanvragen van een omgevingsvergunning bouw conform de voorschriften van het bestemmingsplan en het binnen zes maanden starten met de bouw nadat de bouwvergunning onherroepelijk zal zijn geworden;
 - b. het realiseren van bouwkavels voor 10 starterswoningen; deze kavels verkoopt Bijlsma aan de stichting, die deze dan verkoopt. De stichting zal daarbij een zelfbewoningsplicht van minimaal drie jaar opnemen, bij gebreken waarvan de stichting het recht zal hebben de kavel voor de verkoopprijs van de kavel vermeerderd met de stichtingskosten terug te kopen. Daarnaast zal worden onderzocht of kan worden overeengekomen dat bij vervreemding binnen drie tot tien jaar na de verwerving, de stichting de meeropbrengst ontvangt boven de verkoopprijs van de kavel vermeerderd met de stichtingskosten voor 70% na drie jaar, staffelgewijs met jaarlijks 10% afnemend tot 10% in het tiende jaar.
- 5.2** Bijlsma zal zo snel mogelijk na het ondertekenen van deze overeenkomst voorbereidingen treffen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen. Bijlsma verplicht zich de vergunningsaanvragen gereed te hebben voor indiening tegen het eerst mogelijke moment.
- 5.3** Bijlsma zal slechts aanvangen met de realisatie van de bouwkavels nadat Bijlsma ook de benodigde onherroepelijke vergunningen is verleend betreffende het kunnen realiseren van het recreatiemeer en daadwerkelijk is aangevangen met de aanleg van fase 1 van het recreatiemeer.
- 5.4** De gemeente is bereid planologische medewerking te verlenen onder voorwaarden van voldoende waarborgen:
- a. voor een goede integrale en stelselmatige ontwikkeling van het projectgebied inclusief de bouw van de woningen;
 - b. voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente.
- 5.5** Na het vaststellen en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en na het verlenen en onherroepelijk worden van alle benodigde vergunningen voor het project, dus ook die voor de aanleg van het recreatiemeer, zal Bijlsma ervoor zorgdragen dat binnen 6 maanden met de realisatie van alle bouwkavels van het project wordt aangevangen.

6 Verplichtingen Bijlsma betreffende projectgebied

- 6.1** Bijlsma is gehouden om:
- a. de wijze waarop Bijlsma het projectgebied wenst te ontsluiten, vooraf ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen en daarbij te voldoen aan het Programma van Eisen voor de inrichting d.d. 24 januari 2022 met nummer versie DEFINITIEF, opgesteld op basis van gemeentelijke standaarden en als bijlage aangehecht (bijlage 7). In het Programma van Eisen is opgenomen dat de riolering door Bijlsma aangesloten zal worden op de riolering in

- Aldtsjerk, inclusief die van de twee bestaande woningen. Daarvoor moet een persleiding aangelegd worden tot in het dorp naar de overzijde van de beweegbare brug;
- b. de aan het projectgebied grenzende percelen gedurende het realiseren van het project zo veel mogelijk vrij te houden van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouwmaterialen, allen in de meest brede zin van het woord;
 - c. het projectgebied uiterlijk twee maanden na de realisatie van de woningen te ontdoen van bouwmaterialen, verpakkingen, afval, resten van bouwmaterialen en overtollige grond, allen in de meest brede zin van het woord;
 - d. het projectgebied netjes in te richten gedurende de realisatie van het project. Dit houdt in dat het projectgebied tijdens de werkzaamheden wordt voorzien van een omheining en dat, indien de periode tussen de sloopwerkzaamheden en de bouwwerkzaamheden meer dan zes maanden bedraagt, de ontwikkelaar maatregelen dient te treffen om te zorgen voor een nette aanblik van het projectgebied, zoals bijvoorbeeld het inzaaien van gras of het aanbrengen van verharding en die dan ook in goede staat te houden.
- 6.2** Bij elke overtreding van het bepaalde in dit artikel is Bijlsma een boete verschuldigd van € 500,- per dag. Dit met ingang van de dag waarop de overtreding wordt geconstateerd tot aan de dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente aanvullende schadevergoeding en nakoming te eisen. Voornoemde boete is pas verschuldigd nadat Bijlsma schriftelijk, met een termijn van twee weken, in gebreke is gesteld en deze termijn is verstreken zonder dat Bijlsma binnen deze termijn aan haar verplichting heeft voldaan.
- 6.3** Na het realiseren van het project dient Bijlsma te zorgen voor aanheling van het openbaar gebied.
- 6.4** Alle schade welke in verband met de uitvoering van de werkzaamheden door of namens de ontwikkelaar wordt veroorzaakt aan het openbaar gebied, zal uiterlijk binnen één maand na aanschrijven door de gemeente, doch uiterlijk één maand na het gereedkomen van het project, door of namens en voor rekening van de ontwikkelaar worden hersteld, zulks ter goedkeuring van de gemeente.
- 6.5** Alle schade welke in verband met de werkzaamheden door of namens de ontwikkelaar wordt veroorzaakt aan eigendommen van derden, zal door de ontwikkelaar aan deze derden worden vergoed.
- 6.6** De Ausgangssituatie voor het toekomen aan de mogelijke benoemde schade wordt middels een 0-meting voor aanvang van de werkzaamheden tussen partijen vastgelegd. De kosten voor deze 0-meting zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
- 7 Bouw- en woonrijp maken openbare ruimte woongebied**
- 7.1** Voor het bouw- en woonrijp maken zal door Bijlsma één RAW-bestek met bijbehorende tekeningen worden opgesteld ter beoordeling en goedkeuring door de gemeente.
- 7.2** De ontwikkelaar dient zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen drie kalendermaanden nadat de laatste te bouwen woning is opgeleverd, aan te vangen met de aanleg van verharding van de openbare ruimte en dit binnen zes maanden na de aanvang gerealiseerd te hebben.
- 7.3** Tot en met het moment dat het openbaar gebied geheel woonrijp is gemaakt, draagt de ontwikkelaar er zorg voor dat alle gebouwde woningen, met zo min mogelijk overlast, goed bereikbaar zijn.
- 7.4** Ten aanzien van de groeninrichting geldt dat bij het woonrijp maken buiten het plantseizoen, de inrichting van het groen in het eerstvolgende plantseizoen dient plaats te vinden en afgerond dient te zijn. De groeninrichting zal ten tijde van de overdracht van de openbare ruimte in een goede staat van onderhoud zijn.

- 7.5** De gemeente bepaalt in samenspraak met het waterschap de regeling van de waterhuishouding. Deze regeling wordt door de ontwikkelaar meegenomen bij het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.

8 Nutsvoorzieningen en riolering

- 8.1** De kosten van ontwerp en aanleg komen ten laste van de ontwikkelaar, voor zover de betreffende leveranciers van nutsvoorzieningen deze in rekening brengen. De (gebruikelijke) aansluitbijdragen, die nutsbedrijven ter zake van zogenaamde huisaansluitingen in rekening brengen, komen ook voor rekening van de ontwikkelaar.
- 8.2** De ontwikkelaar treedt op als coördinator met betrekking tot de door de nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden in de openbare ruimte en zal in overleg met de desbetreffende nutsbedrijven zogenaamde plannen voor kabel- en leidingtracés vervaardigen en zal tevens het leggen van de betreffende kabels en leidingen door of vanwege de betreffende nutsbedrijven in de betreffende kabel- en leidingtracés coördineren, een en ander met inbegrip van het verzorgen van aansluitingen op bestaande infrastructuur (kabels en leidingen) van nutsbedrijven. Alle nutsvoorzieningen komen in principe in het openbaar gebied. Mocht dit niet mogelijk zijn, treedt de ontwikkelaar in overleg met de betreffende partijen om te bezien in hoeverre de nutsvoorzieningen over uitgeefbaar gebied kunnen lopen.
- 8.3** De ontwikkelaar heeft met de nutsbedrijven overleg over de aansluiting van de huisaansluitingen op de nutsvoorzieningen van nutsbedrijven zoals die in de openbare ruimte worden c.q. zijn aangebracht.
- 8.4** De ontwikkelaar dient de gemeente uiterlijk vijf werkdagen van tevoren in kennis te stellen van het moment waarop de civieltechnische werkzaamheden aan het openbaar gebied starten. Het gaat dan om werkzaamheden aan het bestaande openbaar gebied van de gemeente dan wel openbaar gebied dat na aanleg en oplevering wordt overgedragen aan de gemeente.
- 8.5** Op de uitvoering van de werkzaamheden in en aan het openbaar gebied zullen vanwege de gemeente kwaliteitscontroles worden uitgevoerd. Initiatiefnemer zorgt ervoor dat de daartoe aangestelde functionaris(sen) hun controlerende taak ter zake op een adequate wijze kunnen uitvoeren.
- 8.6** De kosten van ontwerp en aanleg van de gemeentelijke riolering in het openbaar gebied, komen ten laste van de ontwikkelaar.
- 8.7** De kosten van ontwerp en aanleg van de huisriolering(en) met controleputjes, vanaf de hoofdriolering tot aan de kavelgrens, komen ten laste van de ontwikkelaar.
- 8.8** De kosten van de aansluiting van de huisriolering(en) op de gemeentelijke riolering vanaf de woning tot aan de bestaande riolering komen ten laste van de ontwikkelaar.
- 8.9** De ontwikkelaar heeft met de gemeente overleg over de aansluiting van de huisrioleringen op het gemeentelijk riool, zoals dat in de openbare ruimte wordt c.q. is aangebracht.

9 Overdracht openbare ruimte

- 9.1** Het moment van overdracht van de openbare ruimte door de ontwikkelaar aan de gemeente zal plaatsvinden op het/de in de planning aangegeven tijdstip(pen), maar niet eerder dan nadat inspectie en accordering van de kwaliteit heeft plaatsgevonden door of namens de gemeente. Ook niet eerder dan dat alle huizen zullen zijn gebouwd.
- 9.2** De begrenzing van de openbare ruimte zal door de gemeente worden vastgesteld en aan de landmeter van het Kadaster worden aangewezen.

- 9.3** Direct na het gereedkomen van de in het projectgebied aangelegde voorzieningen van openbaar nut en na het schriftelijk akkoord verklaren hiervan door de gemeente aan de hand van de bestekken en tekeningen, zal de openbare ruimte aan de gemeente worden overgedragen onder de daartoe bij de gemeente gebruikelijke algemene voorwaarden en de benodigde bijzondere bepalingen. In het bijzonder aan het Programma van Eisen.
- 9.4** De koopprijs van de openbare ruimte bedraagt € 1,- de massa btw. De kosten van overdracht komen ten laste van de ontwikkelaar.

10 Kostenverhaal

10.1 Bijlsma is een bijdrage verschuldigd aan de gemeentelijke kosten.

10.2 De bijdrage bestaat uit de navolgende delen:

- i. Door de gemeente is een bedrag ad € 83.034,- aan de stichting voorgesloten, betreffende de ambtelijke, leges en externe onderzoekskosten voor het bestemmingsplan en MER-beoordeling, Onder de bepaling dat als het project zou worden gerealiseerd, het voorgesloten bedrag door de stichting aan de gemeente vanuit die exploitatie zal worden terugbetaald. Hierbij wordt overeengekomen dat Bijlsma € 83.034,- aan de gemeente verschuldigd zal zijn en betalen. Onder de opschortende voorwaarde dat het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen voor het recreatiemeer onherroepelijk zullen zijn.
- ii. Door de gemeente zijn de kosten van Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV voor de begeleiding bij het komen tot contractering voorgesloten, onder de bepaling dat als het project zou worden gerealiseerd deze kosten ten laste van het project zouden komen. Reden waarom hierbij wordt overeengekomen dat Bijlsma de kosten, die ten tijde van het contracteren € 53.000,- bedragen, aan de gemeente verschuldigd zal zijn en betalen. Onder de opschortende voorwaarde dat het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen voor het recreatiemeer onherroepelijk zullen zijn.
- iii. Door de gemeente worden aan de provincie Fryslân de kosten ad € 66.000,- betaald ter compensatie van de effecten van het plan Aldtsjerk Foarút op het Weidevogelkansgebied, op grond van artikel 7.2.2 van de Verordening Ruimte van de provincie Fryslân. Het door de gemeente betaalde bedrag zal worden doorberekend aan Bijlsma en zal door Bijlsma aan de gemeente worden vergoed. Onder de opschortende voorwaarde dat het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen voor het recreatiemeer onherroepelijk zullen zijn.
- iv. Door de gemeente zullen aanvullende kosten worden gemaakt voor overleg en ter controle van de realisatie van het project, de daarmee gepaard gaande kosten ad € 63.883,- zijn berekend aan de hand van de Regeling plankosten exploitatieplan versie 2018. Deze kosten zijn inclusief de legeskosten voor het maken van een bestemmingsplan. Hierbij wordt overeengekomen dat Bijlsma dit bedrag ad € 63.883,- aan de gemeente verschuldigd zal zijn en betalen. Onder de opschortende voorwaarde dat het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen voor het recreatiemeer onherroepelijk zullen zijn.

10.3 De in lid 2 van dit artikel genoemde bijdragen dienen te worden voldaan op rekeningnummer NL22 BNGH 0285.055.313 ten name van gemeente Tytsjerksteradiel o.v.v. kostenverhaal planvorming respectievelijk toezicht. Binnen 30 dagen nadat de gemeente hiertoe facturen aan Bijlsma zal hebben verzonden.

10.4 Bij niet tijdige betaling van de bijdrage aan gemeentelijke kosten, al dan niet gedeeltelijk of geheel, is Bijlsma aan de gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd, te rekenen vanaf de

dag waarop de betalingstermijn is overschreden tot de dag van betaling, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

10.5 Tegemoetkoming in (plan)schade conform artikel 6.1 Wro is in de in lid 1 genoemde bijdrage niet verdisconteerd en partijen hebben hiervoor een aparte regeling opgenomen in deze overeenkomst.

10.6 Alle bedragen zijn opgenomen exclusief btw.

11 Eigendomssituatie en vestigen voorkeursrecht

11.1 Bijlsma heeft bij koopovereenkomst d.d. 8 december 2021 (bijlage 2) recht op levering verkregen van de gronden binnen het projectgebied van de eigenaar van de gronden. Levering zal plaatsvinden binnen een maand na het onherroepelijk zijn geworden van het bestemmingsplan en de voor de aanleg van het recreatiemeer benodigde vergunningen.

11.2 Theoretisch bestaat de kans dat Bijlsma de gronden niet afneemt. Om dan het eventueel ontkoppelen van de realisatie van het recreatiemeer en de bouw van de woningen zoveel mogelijk tegen te gaan, is besloten dat de gemeente nadat deze overeenkomst zal zijn getekend, een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten zal vestigen, ten behoeve van de grip en regie van de gemeente.

11.3 De gemeente zal vrijstelling van de aanbiedingsplicht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten verlenen ten behoeve van de levering door verkoper aan Bijlsma. De gemeente zal het voorkeursrecht opheffen ter gelegenheid van het door Bijlsma leveren van bouw kavels aan kopers, op voorwaarde dat Bijlsma aan de voorwaarden van deze overeenkomst zal hebben voldaan.

11.4 De door de gemeente te maken kosten voor het vestigen van het voorkeursrecht, tot het sluiten van deze overeenkomst worden begroot op € 7.000,- exclusief btw en zullen voor rekening van Bijlsma komen.

11.5 De kosten dienen te worden voldaan op rekeningnummer NL22 BNGH 0285.055.313 ten name van de gemeente Tytsjerksteradiel o.v.v. kosten vestigen voorkeursrecht. Binnen 30 dagen nadat de gemeente hiertoe facturen aan Bijlsma zal hebben verzonden.

12 Tegemoetkoming - Planschade

12.1 Bijlsma is verplicht om aan de gemeente het eventuele bedrag aan tegemoetkoming in schade, zoals omschreven in artikel 6.1 Wro (planschade) te compenseren dat onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die voortvloeit uit de voor het project benodigde planologische wijzigingen.

12.2 De gemeente behandelt een aanvraag voor planschade overeenkomstig de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Tytsjerksteradiel 2008' en relevante publiekrechtelijke wet- en regelgeving.

12.3 Na het onherroepelijk worden van de vaststelling van de tegemoetkoming in de planschade deelt de gemeente het betreffende bedrag schriftelijk aan Bijlsma mee.

12.4 Bijlsma is verplicht het bedrag planschade aan de gemeente over te maken binnen 30 dagen na ontvangst van de mededeling van de gemeente op rekeningnummer NL22 BNGH 0285.055.313 ten name van gemeente Tytsjerksteradiel o.v.v. planschade.

12.5 Bij niet-tijdige betaling, al dan niet gedeeltelijk of geheel, van een op basis van dit artikel verschuldigd bedrag is Bijlsma de wettelijke handelsrente verschuldigd, te rekenen vanaf de dag waarop het bedrag verschuldigd is tot de dag van betaling, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

- 12.6** Er is een gereede kans dat, wanneer de woningen al (deels) zijn gerealiseerd, nog zal worden ontgrond en zand zal worden gewonnen en in de omgeving tijdelijk zal worden opgeslagen, ten behoeve van het recreatiemeer. Hierover zullen de toekomstige eigenaren, voorafgaand aan het aangaan van de koop van de kavels, worden geïnformeerd door Bijlsma. De betreffende kopers/huurders zullen bij overeenkomst de aanmerkelijke kans dienen te aanvaarden dat zij onder andere geluidsoverlast kunnen ervaren vanwege de ontgroning, zandwinning en zandopslag en dat zij afstand doen van hun recht om zich te verzetten tegen de voor de zandwinning benodigde vergunningen.

13 Overlegstructuur

- 13.1** Voor de begeleiding van het project en voor de coördinatie tussen partijen, zal de overleggroep de Tafel van Borging worden ingesteld.
- 13.2** De Tafel van Borging zal op verzoek van of de gemeente, of Bijlsma dan wel de stichting bijeenkomen.

14 Overdracht contractpositie

Het is Bijlsma niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten (waaronder die betreffende het eigendomsrecht van t.z.t. de ondergrond en oevers van het recreatiemeer), geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe verkoper c.q. Bijlsma jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

15 Toerekenbare tekortkoming

- 15.1** Ingeval één van de partijen in gebreke is in de nakoming van verplichtingen jegens de andere partij uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van twee maanden.
- 15.2** In geval van ontbinding overeenkomstig lid 1, is de tekortschietende partij verplicht om, op vordering van de andere partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling van deze overeenkomst van toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid 1.
- 15.3** Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

16 Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW en van partijen of van

een van de partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Alvorens hiervan sprake kan zijn, dienen partijen in overleg te treden of het sluiten van een heronderhandelingsovereenkomst mogelijk is.

17 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Nederland.

18 Ontbindende voorwaarden

18.1 Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat:

- a. het nieuwe bestemmingsplan niet door de gemeente in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor geen nieuw bestemmingsplan kan worden vastgesteld dan wel onherroepelijk wordt;
- b. de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen te verkrijgen;
- c. wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

18.2 Wanneer zich de situatie voordoet waarin sprake is van ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden zodat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

18.3 In geval van ontbinding op basis van dit artikel dragen alle partijen hun eigen kosten en zal er over en weer geen aanspraak gemaakt kunnen worden op vergoeding van schade.

19 Einde van de overeenkomst

19.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode van realisatie van het project conform de planning.

19.2 De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde planning gereed is en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.

20 Publicatie en terinzagelegging

Bijlsma en verkoper zijn zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam/namen van de wederpartij van de gemeente, vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft en vermelding van de datum van deze overeenkomst. Ook zal vermeld worden dat het kostenverhaal door middel van deze overeenkomst is verzekerd.

21 Omgevingswet

- 21.1** Naar de huidige stand van de planvorming treedt de Omgevingswet per 1 oktober 2022 dan wel 1 januari 2023 in werking. Het doel is dat de gemeente voor die datum het ontwerp bestemmingsplan in procedure brengt, ter inzage legt, zodat de bestemmingsplanprocedure onder huidige regelgeving gevolgd kan worden tot het besluit c.q. bestemmingsplan definitief is.
- 21.2** Mocht onverhoopt pas na de inwerkingtreding van de Omgevingswet gelegenheid zijn om de omgevingsplanprocedure in gang te zetten en het omgevingsplan ter inzage te leggen, dient deze laatstgenoemde procedure (omgevingsplanprocedure) te worden gevolgd.

22 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. De bijlagen worden daartoe mede door partijen geparafeerd, met uitzondering van bijlage 4 die gevonden kan worden via ruimtelijkeplannen.nl. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van deze overeenkomst.

1. Overeenkomst de heer J. Bijlsma en Stichting Aldtsjerk Foarút d.d. 17 januari 2022
2. Koopovereenkomst de heer J. Bijlsma en verkoper d.d. 8 december 2021
3. Kaart projectgebied, tekeningnummer A3-10-118-1 d.d. 13 januari 2021
4. Voorontwerp bestemmingsplan Aldtsjerk Foarút d.d. 9 januari 2017
5. Planning versie 14012022 JCB
6. Inrichtingsplan d.d. 2 februari 2022
7. Programma van Eisen d.d. 24 januari 2022

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te <plaats> op <datum>

Namens de gemeente Tytsjerksteradiel,
G. Hoekstra

Namens Jelle Bijlsma B.V.,
J.C. Bijlsma

Namens Jelle Bijlsma Beheer B.V.
Ter garantstelling voor het
nakomen van de verplichting ad
artikel 4.6
J.C. Bijlsma
