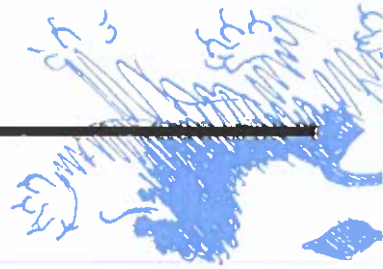


Van: Gemeente
Verzonden: woensdag 14 juni 2023 08:16
Aan: Zwauerbus
CC: Gemeente
Onderwerp: Procedure AZC / woningen locatie Tuin



Dag

Ik heb met onze RO juristen () overlegd. En volgens hen is het niet mogelijk om met een omgevingsvergunning een dubbele toestemming te verlenen (zowel AZC als regulier wonen). Het vergunningsstelsel is gericht op het verlenen van feitelijk gebruik dat binnen afzienbare termijn (3 jaar) wordt geconsumeerd. De bedoeling is om eerst een AZC te realiseren. En pas op de lange termijn de functie te wijzigen naar regulier wonen. De gewenste toestemming voor regulier wonen wordt niet binnen afzienbare termijn (3 jaar) geconsumeerd. Deze termijn van drie jaar wordt niet een beetje maar fors overschreden.

Het is onze verwachting dat een omgevingsvergunning zal sneuvelen bij de rechtbank, aangezien het vergunningsstelsel niet is gericht op het verlenen van dubbele toestemmingen (waarvan één toestemming pas op zeer lange termijn wordt benut). En als de rechtbank hier wel in meegaat ontstaat het risico dat de dubbele toestemming later alsnog moet worden ingetrokken, omdat de toestemming voor regulier wonen niet binnen afzienbare termijn is benut. Tot slot geeft het verlenen van een dubbele toestemming schijnzekerheid. Het is de bedoeling dat het college een omgevingsvergunning / toestemming intrekt als deze niet binnen 3 jaar wordt benut.

Het college kan enige vorm van zekerheid bieden door een soort van intentieovereenkomst op te stellen met een inspanningsverplichting voor het college.

Ik kan mij voorstellen als bovenstaande vragen oproept. Indien gewenst kunnen in een overleg met en jou toelichten. 1.

Nb. aat deze omgevingsvergunning coördineren. Hij is de laatste drie weken van augustus niet met vakantie en kan het schetsplan agenderen voor Welstand. gaat de bouwbesluittoets doen. Indien gewenst kunnen we de bouwtekeningen met haar voor het indienen bespreken om in een vroegtijdig stadium te controleren of de aanvraag ontvankelijk is.

Met vriendelijke groet,

| Adviseur planontwikkeling / ruimtelijke ordening

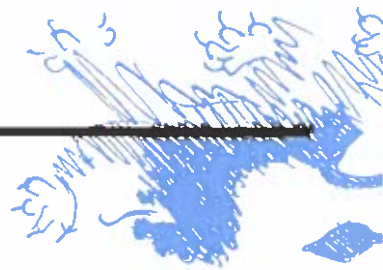
E: leeuwarden.nl
T (058)
Aanwezig:



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



Van: Gemeente Zwaneburg
Verzonden: donderdag 31 augustus 2023 09:52
Aan: Gemeente Zwaneburg
Onderwerp: RE: Leeuwarden, Rol - exploitatieovereenkomst



Goedemorgen

Prima, ik heb onze projectassistente gevraagd om een afspraak in te plannen

Met vriendelijke groet,



jurist
Gebiedsontwikkeling, Economie en Bedrijfsvoering
Strategische staf & juristen
E leeuwarden.nl
T (058) 233

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) |
[Facebook](#)



Van: @mooieplek.nl>
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2023 13:30
Aan: @leeuwarden.nl>
Onderwerp: RE: Leeuwarden, Rol - exploitatieovereenkomst

U ontvangt niet vaak e-mail van @mooieplek.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste

Bedankt voor de reactie. Ik ben nu ook weer terug van vakantie, dus ben weer bereikbaar.
Ik hoor graag wanneer een startoverleg voor jou zou passen.

In afwachting van een reactie,

Met vriendelijke groet,


zwaneburg
PROJECTEN

Marktweg 75, 8444 AC Heerenveen
Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
M 06 -

T 0513 -

[@mooieplek.nl](https://www.mooieplek.nl)

Volg ons op LinkedIn: [Zwanenburgprojecten](#)

WWW.MOOIEPLEK.NL

Van: [leeuwarden.nl](mailto:leeuwarden@leeuwarden.nl)>

Verzonden: dinsdag 15 augustus 2023 13:10

Aan: mooieplek.nl>

Onderwerp: RE: Leeuwarden, Rol - exploitatieovereenkomst

Beste

Je mailde mij toen ik nog vakantie had. Vandaar nu pas een reactie terug.

Ik denk dat een startoverleg het meest aangewezen is, maar ik zal eerst de afstemming met de gemeenteraden oeken. Zij is volgende week terug van vakantie.

Het lijkt mij goed dat wij daarna weer even contact hebben.

Met vriendelijke groet,



jurist
Gebiedsontwikkeling, Economie en Bedrijfsvoering
Strategische staf & juristen

E leeuwarden.nl

T (058) 233

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



Van: mooieplek.nl>

Verzonden: dinsdag 25 juli 2023 11:02

Aan: leeuwarden.nl>

Onderwerp: Leeuwarden, Rol - exploitatieovereenkomst

U ontvangt niet vaak e-mail van [@mooieplek.nl](mailto:mooieplek.nl). [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste

Ik begreep van [@mooieplek.nl](#) dat jij de overeenkomst tussen de gemeente en ons als ontwikkelaar voor de ROL in Leeuwarden mag opstellen.

Vanuit onze kant mag ik dat begeleiden. Wanneer verwacht jij dat wij een eerste concept hiervoor kunnen verwachten, of is het goed om hier een startoverleg voor in te plannen om de uitgangspunten hiervoor op papier te zetten?

Er zitten hier volgens mij net wat meer bijzonderheden in dan in een standaard anterieure/exploitatieovereenkomst.

Met vriendelijke groet,

Van: <@mooieplek.nl>
Verzonden: donderdag 25 januari 2024 12:15
Aan: *Sement*
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst ROL Leeuwarden

U ontvangt niet vaak e-mail van <@mooieplek.nl>. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Zou jij vooraf vast de plankosten en kosten voor bovenwijkse voorzieningen willen toesturen?

Ik denk dat dat mogelijk de grootste discussiepunten zullen zijn.

Met vriendelijke groet,



Marktweg 75, 8444 AC Heerenveen
Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
M 06 -
T 0513 -

[mooieplek.nl](https://www.mooieplek.nl)

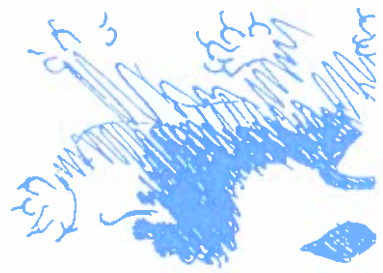
 volg ons op LinkedIn: [Zwanenburgprojecten](#)

WWW.MOOIEPLEK.NL

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: <@leeuwarden.nl>
Verzonden: donderdag 25 januari 2024 11:55
Aan: *Zwanenburg*
Onderwerp: Geaccepteerd: Anterieure overeenkomst ROL Leeuwarden
Tijd: maandag 5 februari 2024 09:00-09:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Microsoft Teams-vergadering

U ontvangt niet vaak e-mail van <@leeuwarden.nl>. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)



Van: Gemeente
Verzonden: vrijdag 2 februari 2024 17:23
Aan: Zwaansburg Gemeente
Onderwerp: Anterieure overeenkomst versie 2 februari 2024 (002)
Bijlagen: Anterieure overeenkomst versie 2 februari 2024 1653.docx

Beste

Hierbij de concept anterieure overeenkomst. Er is tot en met vandaag nog hard aan gewerkt, daarom is het helaas niet gelukt om het je eerder toe te sturen. De kosten voor de aanpassingen op de ontsluiting van de Bootsmaweg op de Troelstraweg en de plankosten zijn hierin verwerkt.

Ik hoop dat je nog voldoende tijd hebt om het voorafgaand aan het overleg maandag door te nemen en anders doen we dat tijdens dat overleg samen.

Voor nu eerst fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

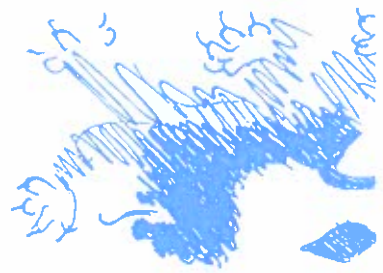


Projectleider Gebiedsontwikkeling
Projectenbureau
E [@leeuwarden.nl](mailto:leeuwarden@leeuwarden.nl)
T 058
M

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE



Van: @mooieplek.nl>
Verzonden: zaterdag 10 februari 2024 08:03
Aan: \

gemeente

Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst versie 2 februari 2024 (002)
Bijlagen: Anterieure overeenkomst versie 2 februari 2024 1653 - opm .docx

Goedendag,

Bijgaand mijn opmerkingen bij de anterieure overeenkomst.
Volgens mij niet veel opmerkingen, maar wel een paar belangrijke. A.s. Dinsdag 13-2 kan ik mijn agenda helemaal leeg maken voor het geval een overleg nodig is.

Met vriendelijke groet,



Marktweg 75, 8444 AC Heerenveen
Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
M 06 -
T 0513 -

[@mooieplek.nl](https://www.mooieplek.nl)

 volg ons op LinkedIn: [Zwanenburgprojecten](https://www.linkedin.com/company/zwanenburgprojecten)

WWW.MOOIEPLEK.NL

Van: \ @leeuwarden.nl>
Verzonden: vrijdag 2 februari 2024 17:23
Aan: @mooieplek.nl>; I @leeuwarden.nl>;
@leeuwarden.nl>; @leeuwarden.nl>;
@leeuwarden.nl>
Onderwerp: Anterieure overeenkomst versie 2 februari 2024 (002)

Beste

Hierbij de concept anterieure overeenkomst. Er is tot en met vandaag nog hard aan gewerkt, daarom is het helaas niet gelukt om het je eerder toe te sturen. De kosten voor de aanpassingen op de ontsluiting van de Bootsmaweg op de Troelstraweg en de plankosten zijn hierin verwerkt.

Ik hoop dat je nog voldoende tijd hebt om het voorafgaand aan het overleg maandag door te nemen en anders doen we dat tijdens dat overleg samen.

Voor nu eerst fijn weekend.

Met vriendelijke groet,



Projectleider Gebiedsontwikkeling
Projectenbureau
E [@leeuwarden.nl](mailto:leeuwarden@leeuwarden.nl)
T 058
M 06 :

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 - www.leeuwarden.nl [Twitter](#) [Facebook](#)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Van: Gemeente
Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 08:47
Aan: Zwaneburg
CC:
Onderwerp: Kostenraming middengeleider Troelstraweg
Bijlagen: Troelstraweg - middengeleiders C04-A2 - Noord (1_op_100).pdf; Troelstraweg - middengeleiders C04-A2 - Zuid (1_op_250).pdf; 2023-106 Middengeleider Troelstraweg ISS.pdf

Goedemorgen ☺

Zoals gisteren toegezegd hebben wij de middengeleider op de Troelstraweg gisteren in de projectgroep besproken. Bijgaand stuur ik je zowel de raming als de tekeningen waarop deze is gebaseerd.

Wij zijn tot de conclusie gekomen dat er niet één grote kostenpost bovenuit springt. Het is een optelsom van benodigde werkzaamheden waar we niet omheen kunnen.

Voorbeelden hiervan zijn: het verleggen van het fietspad en de busbaan, daarmee ook verschuiven van kolken, opnieuw aanbrengen asfalt. Je kunt dit verder in de raming doornemen.

Wij zijn bereid om in de anterieure overeenkomst te kijken naar de mogelijkheid om werk met werk te maken en op een later moment op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten af te rekenen.

We horen graag je reactie.

Met vriendelijke groet,

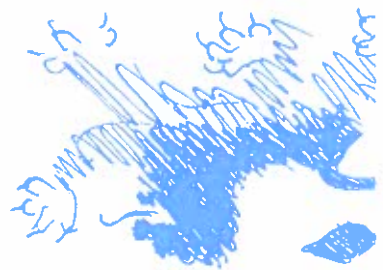


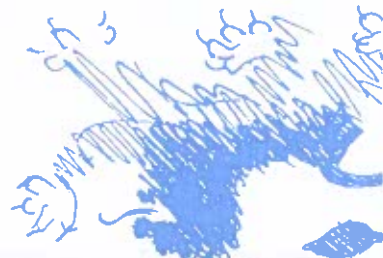
Projectleider Gebiedsontwikkeling
Projectenbureau
E @leeuwarden.nl
T 058
M 06

Gemeente Leeuwarden
Oudehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE





concept
ANTERIEURE OVEREENKOMST ROL
Versie 02-02-2024

Inhoudsopgave

1. Definities
2. Doel van de overeenkomst
3. Verplichtingen van de Gemeente
4. Verplichtingen van de Exploitant
5. Overdracht grond
6. Inrichting
7. Locatie-eisen
8. Woningbouwcategorieën
9. Tijdvak en fasering
10. Financiële bepalingen
11. Planning
12. Nadeelcompensatie
13. Intentieverklaring
14. Woningbouwcategorieën, kostenverhaal en sloop
15. Bevoegd gezag, exonерatie en toezichthoudende bestuursorganen
16. Opschortende en ontbindende voorwaarden
17. Overdracht rechten
18. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding
19. Onvoorziene omstandigheden en ontbinding
20. Einde van de overeenkomst
21. Publicatie
22. Geschillen

De ondergetekenden:

1. de rechtspersoon naar publiekrecht de **gemeente Leeuwarden**, waarvan de zetel is gevestigd te Leeuwarden, aldaar kantoorhoudende aan het Oldehoofsterkerkhof 2 (8911 DH), te dezen vertegenwoordigd door burgemeester S. van Haersma Buma, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [datum], hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

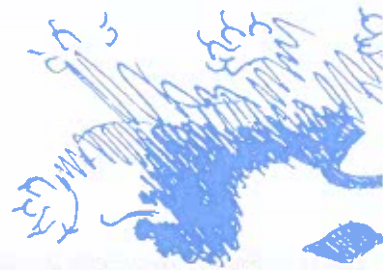
2. **Stichting Beherend Venoot ROL-Leeuwarden**, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Noardeast-Fryslân, kantoorhoudende te 8444 AC Heerenveen, Marktweg 75 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 87726432, handelende als enig beherend venoot van ROL-Leeuwarden C.V., een commanditaire vennootschap, gevestigd in de gemeente Noardeast-Fryslân, kantoorhoudende te 8444 AC Heerenveen, Marktweg 75 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer (...) en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Kooistra, hierna te noemen: "**de Stichting**" of "**de Exploitant**";

de Gemeente en de Stichting hierna tezamen tevens te noemen: "**Partijen**"

Nemen het volgende in aanmerking:

- A. de Stichting is eigenaar van de percelen grond gelegen te Mr. P.J. Troelstraweg 165a, Leeuwarden, (thans kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, nummers 4676, 4677, 9116, 9118, 9716 en 10124 en op grond van afspraken met de Staat der Nederlanden als gebruiker kan beschikken over de aan de Staat in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie [], nummer(s) [] hierna te noemen "**de Percelen**", zoals afgebeeld op **bijlage 1** bij deze overeenkomst;
- B. de Stichting met het Centraal orgaan opvang asielzoekers (COA) afspraken heeft gemaakt over het in ontwikkeling brengen van de Percelen als Regionale opvanglocatie (ROL) die voorziet in de (tijdelijke) huisvesting van 450 vreemdelingen in 45 woningen (hierna: het Plan);
- C. het Plan in strijd is met het bestemmingsplan "Leeuwarden – Buitengebied" en de Stichting op [datum 2023] een aanvraag heeft ingediend bij het college van burgemeester en

Met opmerkingen]: bespreken



wethouders van Leeuwarden voor een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo) ten behoeve van het Plan;

- D. de Gemeente bereid is om een inspanningsverplichting op zich te nemen ten einde te bevorderen dat binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen positief op de aanvraag bedoeld onder C. zal worden beslist;
- E. met het oog op de realisering van het Plan een aanpassing van de verkeersinfrastructuur van de mr. P.J. Troelstraweg ter hoogte van het Exploitatiegebied nodig is ten einde de verkeersveiligheid en een veilige afwikkeling van het verkeer te borgen en de Gemeente bereid is om tegen een financiële bijdrage van Exploitant een zogenoemde midden-geleider te realiseren;
- F. de financiële bijdrage als bedoeld onder E. een bijdrage is in de kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen alsmede van voorbereiding en toezicht op de uitvoering daarvan die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit;
- F. het college ingevolge artikel 13.11 Omgevingswet verplicht is om de kosten die het in verband met het onder D. en E. bedoelde maakt, te verhalen op de Stichting;
- G. de Stichting en de ook aan de Gemeente haar wens kenbaar heeft gemaakt gezamenlijk wensen om de Percelen en de daarop te stichting woningen na ommekomst van de overeenkomst tussen de Stichting en COA aan te wenden ten behoeve van regulier wonen niet zijnde tijdelijke huisvesting zoals omschreven onder overweging B.;
- H. de Stichting aan de gemeente heeft verzocht om een intentie uit te spreken over de bereidheid om alsdan mee te werken aan het tot stand komen van een passend planologisch regime of planologische toestemming ten behoeve van regulier wonen;
- I. De Gemeente heeft verklaard in beginsel bereid te zijn om zich alsdan daartoe in te spannen;
- K. Partijen de door hun gemaakte afspraken en gemaakte voorbehouden in dit kader wensen vast te leggen in deze overeenkomst;

Zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Definities

Aanvraag:

de aanvraag van de Stichting d.d. [datum 2023] aan het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden voor een (permanente) omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) voor de bouw van 45 woningen in het kader van de opvang van 450 vreemdelingen asielzoekers door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA).

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Leeuwarden – Buitengebied zoals vastgesteld op [23 april 2014].

Bouw- en woonrijp maken:

Het bewerken van gronden om ze geschikt te maken voor de beoogde bebouwing en al dan niet in het kader daarvan, het binnen het exploitatiegebied aanleggen of doen aanleggen van boven- en ondergrondse infrastructuur, groen en andere werken en beplanting ten behoeve van de inrichting van het gebied.

Tot de in het kader van het woonrijp maken uit te voeren werkzaamheden behoren in ieder geval alle werkzaamheden ten behoeve van het Plan die nodig zijn om het overeengekomen landschappelijke eindbeeld te maken. Hieronder vallen bijvoorbeeld alle bestratingen in welke hoedanigheid dan ook, alle wateren en oevers, alle kunstwerken, alle groenvoorzieningen en al het straatmeubilair, bebording, aansluiting van bebouwing op (vuil- en hemelwater)riolering, parkeerplaatsen, fietsenstallingen, openbare verlichting, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en eventuele sport- en speelvoorzieningen.

Exploitatiegebied:

Als zodanig aangewezen gebied in het exploitatieplan.

Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan:

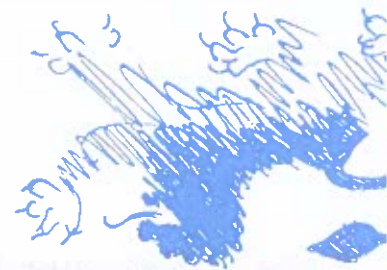
Een plan waarin de inrichting en de kwaliteit van de (semi-) openbare ruimte in het exploitatiegebied wordt uitgewerkt.

Openbare ruimte:

Het gedeelte van de in het te realiseren project gelegen grond dat een op het voorgenomen gebruik van het Exploitatiegebied (ten behoeve van vluchtelingen) afgestemd (semi-) openbaar karakter krijgt, waaronder ten minste de infrastructuur met bermen, het openbaar groen, bermsloten en eventuele waterpartijen.

Openbare voorzieningen:

De in het plangebied aan te leggen wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, bruggen, tunnels, duikers,



kades, steigers, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen met een (semi-) openbaar karakter.

Plangebied:

Het gebied zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening gekenmerkt met tekeningnummer [bijlage 1].

Planning:

Het schema met toelichting [bijlage 2].

Planuitvoering:

Het Bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief de eventueel overeengekomen onderhoudsperiode voor de openbare voorzieningen en infrastructuur (en openbaar groen).

Project:

Het samenstel van activiteiten en werkzaamheden die ten behoeve van de realisering van de bestemming in het Exploitatiegebied worden verricht dan wel uitgevoerd.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen Partijen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project en de planning en fasering te regelen. In dat kader hebben partijen afspraken gemaakt over de ontwikkeling van, alsmede het Bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied en het verhaal van kosten.

Artikel 3. Verplichtingen Gemeente

3.1 De Gemeente heeft de verplichting tot het in procedure brengen van een (aanvraag om een) Omgevingsvergunning alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de Aanvraag inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn wordt verleend. De Gemeente zal, indien daar wettelijk en/of beleidsmatig aanleiding toe bestaat, tevens een exploitatieplan in procedure brengen en vaststellen.

3.2 De Gemeente zal zich inspannen om het realiseren van het Project binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze overeenkomst te blijven bevorderen en spant zich in ten opzichte

van de Exploitant in om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het project nodig zijn, direct na indiening van de aanvraag daartoe in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijn af te handelen.

3.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de planologische maatregel als het eventuele exploitatieplan. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, 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 project, onverminderd het bepaalde in artikel 15 (Bevoegd gezag, exoneratie en toezichthoudende bestuursorganen).

3.4 De Gemeente zal de verkeersinfrastructuur ter plaatse van het Exploitatiegebied aanpassen door ter hoogte van de Bootsmauweg een midden-geleider in de mr. P.J. Troelstraweg te realiseren zoals nader aangegeven op de tekening die als bijlage 3 aan deze Overeenkomst is gehecht.

Artikel 4. Verplichtingen Stichting

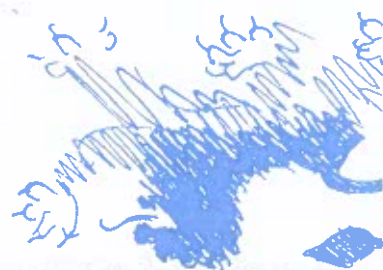
4.1 De Exploitant is verplicht om aan de Gemeente te betalen de kosten die samenhangen met ambtelijke inzet, eventuele nadeelcompensatie in de zin van artikel 15.1 Omgevingswet en de aanpassingen in de bestaande verkeersinfrastructuur ten behoeve van het Project zoals bedoeld in artikel 3.4 in overeenstemming met berekeningswijze van artikel 10 (Financiële bepalingen) uiterlijk op de in dat artikel aangegeven datum.

4.2 De Exploitant zal zodra mogelijk voor zijn rekening en risico alle benodigde vergunningen aanvragen ten behoeve van de realisering van het Project.

Artikel 5. Overdracht grond

5.1 De Exploitant beschikt over alle gronden benodigd voor de ontwikkeling en realisatie van het Project.

5.2 De Exploitant blijft gedurende de voorbereiding, realisering en exploitatie van het Project eigenaar van de gronden. De Gemeente verkrijgt geen binnen het Projectgebied gelegen gronden in eigendom.



5.3 Exploitant heeft in verband het mogen aanleggen, hebben en houden van nutsvoorzieningen door de Kampweg bestendige afspraken gemaakt met de Staat der Nederland.

Met opmerkingen [] : Bespreken status i.v.m. de uitvoerbaarheid van het Plan

Artikel 6. Inrichting

6.1 De inrichting van de Openbare ruimte en de aanleg van de openbare voorzieningen in het plangebied alsmede de aansluiting op bestaande openbare wegen zal voor rekening en door Exploitant plaatsvinden overeenkomstig het Landschapsinrichtingsplan dat als bijlage [..] aan deze Overeenkomst is gehecht en het LIOR.

Het Landschapsinrichtingsplan voorziet erin dat Exploitant rondom de woningen en de voorzieningen van het COA binnen het Exploitatiegebied groengebieden met wandelpaden zal aanleggen, de bestaande parkeerterrein zal aanwenden ten behoeve van parkeren en dat Exploitant tussen het parkeerterrein en de woningen aan de Troelstraweg een groene bufferzone realiseert en in stand houdt.

6.2 De verplichting van Exploitant om het Exploitatiegebied overeenkomstig het Landschapsinrichtingsplan te realiseren en in stand te houden zal als een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden in de Omgevingsvergunning.

Artikel 7. Locatie-eisen

De Exploitant is zich ervan bewust dat door de Gemeente nadere locatie-eisen in het Omgevingsplan kunnen worden verwerkt en aldus een bestuursrechtelijke status verkrijgen.

Artikel 8. Woningbouwcategorieën

In het in deze overeenkomst betrokken Exploitatiegebied zullen onder verwijzing naar en met in achtneming het in artikel 13 (Intentieverklaring) bepaalde de woningbouwcategorieën kunnen worden betrokken overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet. De Exploitant is zich ervan bewust dat de gegevens van bijlage [..] door de gemeente in het Omgevingsplan kunnen worden verwerkt en aldus mede als locatie-eisen planologisch kunnen worden vastgelegd tot op kavelniveau.

Artikel 9. Tijdvak en fasering

Voor de in deze overeenkomst betrokken ontwikkeling zullen tijdvak en fasering worden aangehouden zoals beschreven in bijlage [..]. De exploitant is zich ervan bewust dat de

gegevens van bijlage [...] de Gemeente in het Omgevingsplan kunnen worden verwerkt en aldus mede planologisch kunnen worden vastgelegd.

Artikel 10. Financiële bepalingen

10.1 Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is de Exploitant verschuldigd een bedrag van in totaal € (zegge: d ro).

Dit bedrag is opgebouwd als volgt:

- bijdrage ambtelijke kosten groot € egge: d en en,

- kostenverhaal investering verkeersinfrastructuur groot € (driehonderdentwintigduizend euro).

Leges zullen afzonderlijk overeenkomstig de toepasselijke Legesverordening van de Exploitant worden geheven. De Gemeente wijst Exploitant op het bepaalde in 5.5.5 en 5.6.1.3.1. van de tabel bij de Legesverordening.

Met opmerkingen Werk met werk. Troelstraweg wordt ook aangepakt. Verwerken op moment van uitvoering en dus ook betaling op dat moment. Dit ook bij de oververingen verwerken/toevoegen. (zie mail van 6-2 van

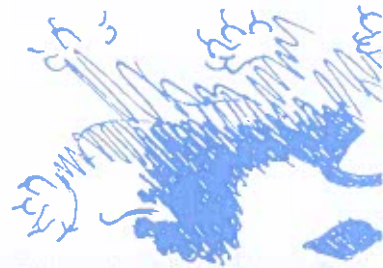
10.2 Het in lid 1 bedoelde bedrag dient binnen 1 maand nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden aan de gemeente te worden voldaan, onverminderd het bepaalde in artikel 13.12 Omgevingswet. Bij te late betaling van dit bedrag, is de exploitant aan de gemeente de wettelijke handelsrente ex art 6.119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend vanaf de dag na de dag waarop 1 maand is verstreken na het moment waarop de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden tot aan de dag der algehele voldoening.

Met opmerkingen : Afspraken over betaling en zekerheden, zie wettekst.

10.3 Tot zekerheid van de nakoming door de exploitant van al zijn verplichtingen en betaling van de in dit artikel genoemde kosten, bijdragen, renten en eventuele boete zal de exploitant binnen een week na het sluiten van deze exploitatieovereenkomst een bankgarantie overleggen ter grootte van per valutadatum af te geven door een door de gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling, zulks nadat de tekst daarvan voorafgaand door het college van burgemeester en wethouders is goedgekeurd.

Artikel 11. Planning

11.1 Tussen Partijen zal uitgegaan worden van de aan deze overeenkomst als bijlage 2 gehechte initiële planning. Bij het nader uitwerken van deze planning zal de Gemeente overleg plegen met alle betrokken instanties. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door Partijen van een



dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om de werkzaamheden in overeenstemming met de planning te verrichten, zulks behoudens eventuele publiekrechtelijke belemmeringen.

11.2 De planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 12. Nadeelcompensatie

12.1 Nadeelcompensatie ingevolge afdeling 15.1 Omgevingswet als gevolg van het besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning en eventueel andere publiekrechtelijke toestemmingen van de Gemeente of haar bestuursorganen in verband met het Project, zijn voor rekening van Exploitant.

12.2 Tijdens de Planvorming zullen de Stichting en Gemeente regelmatig onderling overleg voeren, teneinde het risico voor eventuele nadeelcompensatievorderingen zoveel mogelijk te vermijden. Gemeente zal voorts overleg voeren met de Stichting, telkens wanneer bij de Gemeente enige (voorgenomen) planschadevordering bekend is geworden.

12.3 Gemeente zal de Stichting onverwijld in kennis stellen van een bij haar ingediend verzoek om nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet, onder toezending van een afschrift van het verzoek.

12.4 Gemeente betreft Stichting bij de behandeling van een verzoek als bedoeld in artikel 12.3 en neemt het nadeelcompensatieverzoek verder in behandeling op de bij Gemeente gebruikelijke wijze.

12.5 Gemeente zendt de Stichting een afschrift van het besluit op een aanvraag om nadeelcompensatie toe, alsmede het besluit op bezwaar in heroverweging.

12.6 De Stichting vergoedt ook de nadeelcompensatievergoedingen aan Gemeente die direct het gevolg zijn van een uitspraak van een rechtbank of de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van de State, dan wel voortvloeien uit een uitspraak van deze instanties om een hoger bedrag toe te kennen dan het eerder door het bevoegd gezag toegekende bedrag.

12.7 De Stichting zal de nadeelcompensatievergoeding(en), alsook een door de rechter hoger vastgestelde vergoeding, binnen zestig (60) dagen na het van kracht worden van het betreffende besluit van het bevoegd gezag dan wel van een rechterlijke uitspraak aan Gemeente voldoen.

12.8 Indien in een eventuele (hoger)beroepsprocedure de betalingsverplichting van Gemeente komt te vervallen, dan wel lager wordt vastgesteld, zal het betaalde bedrag dan wel het verschil door Gemeente aan de Stichting worden terugbetaald binnen zestig (60) dagen na ontvangst van dit bedrag door Gemeente.

12.9 Schade die op grond van afdeling 15.1 Omgevingswet voor vergoeding in aanmerking komt is tevens voor rekening van de Stichting.

Tevens dient de Stichting alle kosten te vergoeden die Gemeente noodzakelijkerwijs maakt ten gevolg van een ingediende nadeelcompensatieclaim, ongeacht het uiteindelijke oordeel daarover, zoals bij voorbeeld doch niet bij uitsluiting wettelijke rente, legeskosten en kosten van de door de Gemeente ingeschakelde adviseur.

Artikel 13. Intentieverklaring

13.1 De Gemeente is ~~in beginsel~~ bereid om zich in te spannen om te bevorderen dat de 45 woningen op de Locatie planologisch kunnen worden aangewend ten behoeve van 'regulier wonen' door alsdan desgevraagd een aanvraag in procedure te brengen c.q. een procedure te starten voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), indien en voor zover:

- de Omgevingsvergunning zoals bedoeld in overweging C. onherroepelijk is geworden;
- de Stichting een aanvraag BOPA heeft ingediend;
- de overeenkomst tussen de Stichting en het COA zoals bedoeld in overweging D. en de bestuursovereenkomst tussen de Gemeente en het COA met betrekking tot de opvanglocatie aan de mr. P.J. Troelstraweg c.q. het Exploitatiegebied zijn geëxpireerd;
- het (besluit tot het) verlenen planologische medewerking ten behoeve van 'regulier wonen' met zich brengt dat er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan de Locaties, een goed woon- en leefklimaat borgt én een toekomstige 'reguliere' woonbestemming in overeenstemming is c.q. niet in strijd is met het gemeentelijk en/of in voorkomend geval provinciaal woonbeleid.

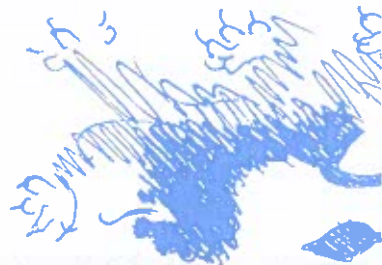
onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde.

13.2 Het bepaalde in lid 1 is beperkt tot de uitoefening van bevoegdheden door het college van Leeuwarden en laat in voorkomend geval onverlet de eigenstandig positie van de raad van de gemeente Leeuwarden om besluiten te nemen die niet in het voordeel zijn van de Stichting.

13.3 Het bepaalde in lid 1 laat voorts onverlet de bevoegdheden van toezichthoudende bestuursorganen.

Artikel 14. Woningbouwcategorieën, kostenverhaal en sloop

14.1. Indien en voor zover van toepassing, zal het college van burgemeester en wethouders de in artikel 1 benoemde medewerking niet eerder in gang zetten, dan nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over onder andere eventueel verplicht kostenverhaal, vrijwaring voor mogelijke planschadeaanspraken van derden, toekomstige



woningbouwcategorieën (huidig beleid 30% sociale woningbouw) en een bijdrage in de kosten voor bovenwijkse voorzieningen en/of een fondsbijdrage.

14.2 Voor zover dit niet langs publiekrechtelijke weg wordt of kan worden geborgd, zal de Stichting zich tegenover de Gemeente dan contractueel binden om de opstallen op de Locatie die geen functie hebben ten behoeve van de 45 woningen te (laten) verwijderen en alsdan verwijderd te houden.

14.3 Partijen zullen tijdig in overleg treden om te komen tot een anterieure overeenkomst waarin de in onderhavige overeenkomst benoemde onderwerpen regeling vinden.

Artikel 15. Bevoegd gezag, exoneratie en toezichthoudende bestuursorganen

15.1 De Gemeente is in haar hoedanigheid van bevoegd gezag bevoegd om over de door de Exploitant aangevraagde Omgevingsvergunning te besluiten, tenzij een ander overheidsorgaan ter zake het bevoegd gezag is.

15.2 De Gemeente, althans het college van burgemeester en wethouders, zal zich in haar hoedanigheid van bevoegd gezag – zoveel als in hun vermogen ligt - inspannen dat de aangevraagde Omgevingsvergunning(en) wordt vastgesteld en goedgekeurd binnen de tussen Partijen vastgestelde kaders, zoals volgt uit deze Overeenkomst, onverminderd hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden die ertoe kunnen leiden dat bezwaren en/of zienswijzen moeten worden gehonoreerd.

15.3 De Gemeente zal zich in haar hoedanigheid van bevoegd gezag, zoveel als in haar vermogen ligt, onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden als bedoeld in lid 2, inspannen om tijdig eventueel nog andere benodigde besluiten ingevolge de Omgevingswet, de Woningwet en/of overige relevante wetgeving te nemen, zodat de voor de realisering van het Plan benodigde Omgevingsvergunning(en), goedkeuringen, ontheffingen etc. zo spoedig mogelijk kunnen worden verleend. Onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zal de Gemeente zich voorts, zo veel als in haar vermogen ligt, inspannen voor de spoedige verkrijging van goedkeuringen, toestemmingen en/of ontheffingen van hogere overheden die nodig zijn in verband met enige te verlenen Omgevingsvergunning(en).

15.4 Aanvragen van Omgevingsvergunningen ingediend door de Exploitant ter realisering of sloop van werken in het Plangebied, zullen door de Gemeente in haar hoedanigheid als bevoegd gezag voortvarend worden behandeld.

15.5 Indien bezwaar- of beroepschriften of andere rechtsmiddelen van derden spoedige vergunningverlening, dan wel spoedige van kracht worden daarvan beletten, dan zal de Gemeente met de Exploitant in overleg treden teneinde zo de mogelijke vertraging, of schade als gevolg daarvan zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

15.6 De Gemeente houdt in haar hoedanigheid van bevoegd gezag bij het in behandeling nemen, vaststellen en/of wijzigen van planologische maatregelen en aangevraagde Omgevingsvergunningen als in de voorgaande leden bedoeld, haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de Woningwet, de Omgevingswet, het Bouwbesluit, de Ontheffingswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de overige alsdan toepasselijke regelgeving. Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter, dan wel een op grond van haar eigen inzichten en afwegingen afwijkend besluit van de gemeenteraad van Leeuwarden er redelijkerwijs toe nopen of toe leiden dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de uitvoering daarvan schaden. De Gemeente sluit iedere vorm van aansprakelijkheid in verband met het in behandeling nemen, vaststellen en/of wijzigen van planologische maatregelen uit. De Gemeente is bijvoorbeeld niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen, het niet kunnen realiseren van (een deel van) de woningen of het slopen van bouwwerken of het doorvoeren van aanpassingen aan ruimtelijke plannen die het gevolg zijn van bezwaren van derden.

15.7 De Exploitant heeft verklaard het bepaalde in dit artikel uitdrukkelijk te aanvaarden en de Gemeente nimmer dienaangaande aan te spreken.

Artikel 16. Opschortende en ontbindende voorwaarden

16.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

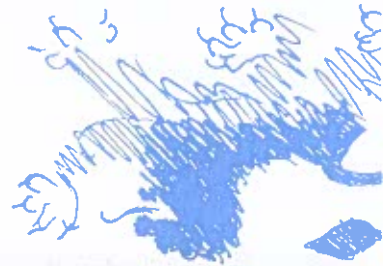
16.2 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad een toereikend krediet beschikbaar heeft gesteld ter dekking van het aangaan door de Gemeente van verplichtingen om de midden-geleider te realiseren.

16.3 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:

- a. de Stichting de financiële bijdrage ex artikel 10 niet tijdig heeft betaald,
- b. de Stichting een verplichting tot het stellen van zekerheid niet tijdig nakomt,

Met opmerkingen Als er geen middengeleider komt, komt het hele plan er niet? In principe is dat niet nodig. Dan vallen we terug op huidige verkeerssituatie met eenrichtingsverkeer.

Met opmerkingen [] : En kunnen wij op onze eigen kavel een veilige verkeerssituatie realiseren. Hiervoor is voldoende ruimte



- c. niet uiterlijk op [datum] de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
- d. [..]

16.4 De in lid 3 omschreven ontbindingsgrond(en) treedt of treden in indien de betreffende gebeurtenis op de vermelde datum nog niet heeft plaatsgevonden en de Partij die de ontbinding inroept bij wijze van constitutief vereiste voor het intreden van de ontbindingsgrond door middel van een schriftelijke verklaring aan de wederpartij een beroep doet op het intreden van de betreffende ontbindende voorwaarde. Partijen zullen alsdan alvorens in overleg treden.

16.5 Indien de opschortende voorwaarden zoals bedoeld in lid 1 en lid 2 niet uiterlijk op [datum] zijn vervuld, dan heeft de Gemeente heeft recht om deze overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring te ontbinden.

Artikel 17. Overdracht van rechten

Het is de Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de exploitant bevatten.

Artikel 18. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding

18.1 Onverminderd het overigens in deze Overeenkomst bepaald is een Partij in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

18.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden en kan deze nakoming van de Overeenkomst vorderen, dan wel de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst schriftelijk ontbinden.

18.3 In het geval dat één van Partijen in staat van faillissement is verklaard, of een verzoek daartoe is ingediend, surseance van betaling is verleend en/of ontbinding van een van Partijen of op vermogensbestanddelen van één van Partijen beslag wordt gelegd, is de andere Partij bevoegd de onderhavige overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de betreffende Partij geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

Artikel 19. Onvoorziene omstandigheden en ontbinding

19.1 Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

19.2 Wijzigingen die relevant kunnen zijn met betrekking tot de intentieverklaring.

Met opmerkingen [] : bespreken

Artikel 20. Einde van de overeenkomst

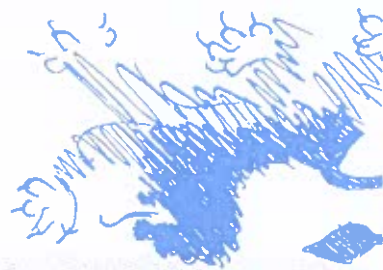
20.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

20.2 De overeenkomst eindigt doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en verplichtingen zijn nagekomen, onverminderd het bepaalde in artikel 12.

Artikel 21. Publicatie

De exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

Artikel 22. Geschillen



Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Als bevoegde rechter om van eventuele geschillen in verband met deze overeenkomst in eerste aanleg kennis te nemen, wordt bij uitsluiting de Rechtbank Noord-Nederland aangewezen.

==== tekenpagina volgt ====

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

de Gemeente
vertegenwoordigd door

S. van Haersma Buma
Burgemeester

de Stichting
vertegenwoordigd door

E. Kooistra
Directeur

.....
(handtekening)

Plaats:

Datum:

.....
(handtekening)

Plaats:

Datum:

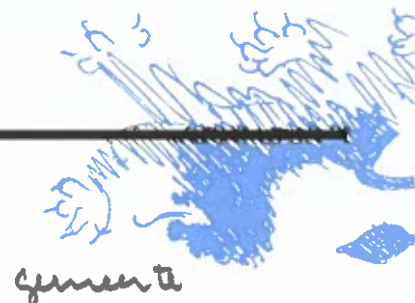
Bijlagen:

- 1) [..]
- 2) [..]
- 3) 'situatietekening civiele techniek, bereikbaarheid en parkeren'
- 4) 'situatietekening terreininrichtings- en beplantingsplan'.

Met opmerkingen

: Definitie nog opmaken

Van: mooieplek.nl>
Verzonden: maandag 19 februari 2024 08:44
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Laatste versie AOVK



Beste

Ik was vrijdagmiddag niet in de gelegenheid om te mailen, en kreeg jou telefonisch niet te pakken. Ik heb bij k aangegeven akkoord te zijn met de aanpassingen.

Met vriendelijke groet,



Marktweg 75, 8444 AC Heerenveen
Postbus 400, 8440 AK Heerenveen
M 06 -
T 0513 -

mooieplek.nl

Volg ons op LinkedIn: [Zwanenburgprojecten](#)

WWW.MOOIEPLEK.NL

Van: @leeuwarden.nl>
Verzonden: vrijdag 16 februari 2024 14:35
Aan: @mooieplek.nl>
CC: @leeuwarden.nl>; @leeuwarden.nl>; J...@leeuwarden.nl>
Onderwerp: Laatste versie AOVK

Beste

Bijgaand stuur ik je de aangepaste versie van de anterieure overeenkomst. We hebben je opmerkingen verwerkt, voor zover mogelijk. Verder is op jullie verzoek ten aanzien van de middengeleider ingezet op werk met werk maken.

We horen graag of dit akkoord is. Deze versie gaat vandaag met de stukken op route om de beoogde deadlines te kunnen halen.

Met vriendelijke groet,



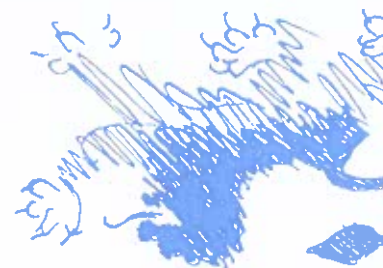
Projectleider Gebiedsontwikkeling
Projectenbureau
E [@leeuwarden.nl](mailto:leeuwarden@leeuwarden.nl)
T 058
M 06

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 053 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

concept
ANTERIEURE OVEREENKOMST ROL
Versie 16-02-2024



Inhoudsopgave

1. Definities
2. Doel van de overeenkomst
3. Verplichtingen van de Gemeente
4. Verplichtingen van de Exploitant
5. Overdracht grond
6. Inrichting
7. Locatie-eisen
8. Woningbouwcategorieën
9. Tijdvak en fasering
10. Financiële bepalingen
11. Planning
12. Nadeelcompensatie
13. Intentieverklaring
14. Woningbouwcategorieën, kostenverhaal en sloop
15. Bevoegd gezag, exoneratie en toezichthoudende bestuursorganen
16. Opschortende en ontbindende voorwaarden
17. Overdracht rechten
18. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding
19. Onvoorziene omstandigheden en ontbinding
20. Einde van de overeenkomst
21. Publicatie
22. Geschillen

De ondergetekenden:

1. de rechtspersoon naar publiekrecht de **gemeente Leeuwarden**, waarvan de zetel is gevestigd te Leeuwarden, aldaar kantoorhoudende aan het Oldehoofsterkerkhof 2 (8911 DH), te dezen vertegenwoordigd door burgemeester S. van Haersma Buma, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [datum], hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. Stichting Beherend Venoot ROL-Leeuwarden, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Noardeast-Fryslân, kantoorhoudende te 8444 AC Heerenveen, Marktweg 75 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 87726432, handelende als enig beherend venoot van ROL-Leeuwarden C.V., een commanditaire vennootschap, gevestigd in de gemeente Noardeast-Fryslân, kantoorhoudende te 8444 AC Heerenveen, Marktweg 75 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 87807947 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Kooistra, hierna te noemen: "**de Stichting**" of "**de Exploitant**";

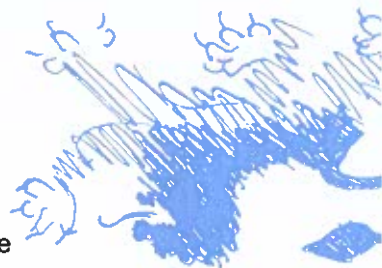
en

3. Stichting Juridisch Eigenaar ROL-Leeuwarden, statutair gevestigd in de gemeente Noardeast-Fryslân, kantoorhoudende te 8444 AC Heerenveen, Marktweg 75 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 87734001 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Kooistra, die deze overeenkomst mede ondertekent in verband met het bepaalde in artikel 10, hierna te noemen: "**de Eigenaar**";

de Gemeente en de Stichting hierna tezamen tevens te noemen: "**Partijen**"

Nemen het volgende in aanmerking:

- A. de Stichting is economisch eigenaar van de percelen grond gelegen te Mr. P.J. Troelstraweg 165a, Leeuwarden, (thans) kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, nummers 4676, 4677, 9116, 9118, 9716 en 10124 en op grond van afspraken met de Staat der Nederlanden als gebruiker kan beschikken over (gedeelten van) het aan de Staat in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, nummer 9944, hierna te noemen "**de Percelen**", zoals afgebeeld op **bijlage 1** bij deze overeenkomst;



- B. de Eigenaar is juridisch eigenaar van de Percelen en mede ondertekent deze overeenkomst in verband met het bepaalde in artikel 10 (financiële bepalingen) en 12 (nadeelcompensatie);
- C. de Stichting met het Centraal orgaan opvang asielzoekers (COA) afspraken heeft gemaakt over het in ontwikkeling brengen van de Percelen als Regionale opvanglocatie (ROL) die onder meer voorziet in de (tijdelijke) huisvesting van maximaal 450 vreemdelingen in 45 woningen (hierna; het Plan);
- D. het Plan in strijd is met het bestemmingsplan "Leeuwarden – Buitengebied" en de Stichting op 15 december 2023 een aanvraag heeft ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden voor een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^e Wabo) ten behoeve van het Plan;
- E. de Gemeente bereid is om een inspanningsverplichting op zich te nemen ten einde te bevorderen dat binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen positief op de aanvraag bedoeld onder D. zal worden beslist;
- F. met het oog op de realisering van het Plan een aanpassing van de verkeersinfrastructuur van de mr. P.J. Troelstraweg ter hoogte van het Exploitatiegebied nodig is ten einde de verkeersveiligheid en een veilige afwikkeling van het verkeer te borgen en de Gemeente bereid is om tegen een financiële bijdrage van Exploitant een zogenoemde midden-geleider te realiseren;
- G. de financiële bijdrage als bedoeld onder F. mede een bijdrage is in de kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen alsmede van voorbereiding en toezicht op de uitvoering daarvan die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit;
- H. het college ingevolge artikel 13.11 Omgevingswet verplicht is om de kosten die het in verband met het onder E. en F. bedoelde maakt, te verhalen op de Stichting;
- I. de Stichting en de Gemeente gezamenlijk wensen om de Percelen en de daarop te stichting woningen na ommekomst van de overeenkomst tussen de Stichting en COA aan te wenden ten behoeve van regulier wonen niet zijnde tijdelijke huisvesting zoals omschreven onder overweging C.;

- J. de Stichting aan de gemeente heeft verzocht om een intentie uit te spreken over de bereidheid om alsdan mee te werken aan het tot stand komen van een passend planologisch regime of planologische toestemming ten behoeve van regulier wonen;
- K. De Gemeente heeft verklaard in beginsel bereid te zijn om zich alsdan daartoe in te spannen;
- L. Partijen de door hun gemaakte afspraken en gemaakte voorbehouden in dit kader wensen vast te leggen in deze overeenkomst;

Zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Definities

Aanvraag:

de aanvraag van de Stichting d.d. 15 december 2023 aan het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden voor een (permanente) omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^e Wabo) voor onder meer de bouw en het gebruik van maximaal 45 woningen in het kader van de opvang van maximaal 450 vreemdelingen asielzoekers door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA).

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Leeuwarden – Buitengebied zoals vastgesteld op 23 april 2014.

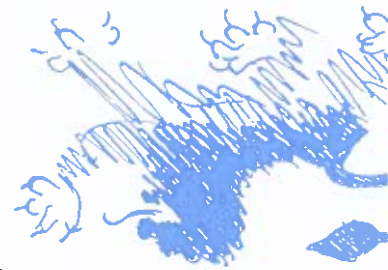
Bouw- en woonrijp maken:

Het bewerken van gronden om ze geschikt te maken voor de beoogde bebouwing en al dan niet in het kader daarvan, het binnen het exploitatiegebied aanleggen of doen aanleggen van boven- en ondergrondse infrastructuur, groen en andere werken en beplanting ten behoeve van de inrichting van het gebied.

Tot de in het kader van het woonrijp maken uit te voeren werkzaamheden behoren in ieder geval alle werkzaamheden ten behoeve van het Plan die nodig zijn om het overeengekomen landschappelijke eindbeeld te maken. Hieronder vallen bijvoorbeeld alle bestratingen in welke hoedanigheid dan ook, alle wateren en oevers, alle kunstwerken, alle groenvoorzieningen en al het straatmeubilair, bebording, aansluiting van bebouwing op (vuil- en hemelwater)riolering, parkeerplaatsen, fietsenstallingen, openbare verlichting, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en eventuele sport- en speelvoorzieningen.

Exploitatie- of Plangebied:

Het gebied aan de mr. P.J. Troelstraweg 165a te Leeuwarden zoals dat is verbeeld op de situatietekening die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.



Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan:

Een plan waarin de inrichting en de kwaliteit van de (semi-) openbare ruimte in het exploitatiegebied wordt uitgewerkt.

Omgevingsvergunning

een (permanente) omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo) ten behoeve van het Plan voor onder meer de bouw en het gebruik van maximaal 45 woningen in het kader van de opvang van maximaal 450 vreemdelingen asielzoekers door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA).

Openbare ruimte:

Het gedeelte van de in het te realiseren project gelegen grond dat een op het voorgenomen gebruik van het Exploitatiegebied (ten behoeve van vluchtelingen) afgestemd (semi-) openbaar karakter krijgt, waaronder ten minste de infrastructuur met bermen, het openbaar groen, bermsloten en eventuele waterpartijen.

Openbare voorzieningen:

De in het plangebied aan te leggen wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen met een (semi-) openbaar karakter.

Planning:

Een door Partijen op te stellen document die als bijlage 2 aan deze overeenkomst zal worden gehecht waarin de mijlpalen inzichtelijk worden gemaakt met betrekking tot de werkzaamheden in verband met de midden-geleider.

Planuitvoering:

Het Bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief de eventueel overeengekomen onderhoudsperiode voor de openbare voorzieningen en infrastructuur (en openbaar groen).

Project:

Het samenstel van activiteiten en werkzaamheden die ten behoeve van de realisering van de bestemming in het Exploitatiegebied worden verricht dan wel uitgevoerd.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen Partijen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project en de planning en fasering te regelen. In dat kader hebben partijen afspraken gemaakt over de ontwikkeling van, alsmede het Bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied en het verhaal van kosten.

Artikel 3. Verplichtingen Gemeente

3.1 De Gemeente heeft de verplichting tot het in procedure brengen van een (aanvraag om een) Omgevingsvergunning alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de Aanvraag inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn wordt verleend. De Gemeente zal, indien daar wettelijk en/of beleidsmatig aanleiding toe bestaat, tevens een exploitatieplan in procedure brengen en vaststellen.

3.2 De Gemeente zal zich inspannen om het realiseren van het Project binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze overeenkomst te blijven bevorderen en spant zich in ten opzichte van de Exploitant in om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het project nodig zijn, direct na indiening van de aanvraag daartoe in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijn af te handelen.

3.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de planologische maatregel als het eventuele exploitatieplan. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, 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 project, onverminderd het bepaalde in artikel 15 (Bevoegd gezag, exoneratie en toezichthoudende bestuursorganen).

3.4 De Gemeente zal de verkeersinfrastructuur ter plaatse van het Exploitatiegebied aanpassen door ter hoogte van de Bootsmaweg een midden-geleider in de mr. P.J. Troelstraweg te realiseren zoals nader aangegeven op de tekeningen die als bijlage 3, 4 en 5 aan deze Overeenkomst is gehecht, maar niet voordat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, onverminderd het bepaalde in artikel 10 (financiële bepalingen) artikel 11 (Planning) en artikel 15 (Publiekrechtelijk voorbehoud) en alle overige benodigde besluiten onherroepelijk zijn geworden.



3.5 Partijen treden tijdig in overleg om de Planning op te maken. Partijen streven ernaar dat de verkeersinfrastructuur opgeleverd is uiterlijk op het moment dat de te realiseren woningen in het Exploitatiegebied in gebruik worden genomen.

Artikel 4. Verplichtingen Stichting

4.1 De Exploitant en de Eigenaar zijn verplicht om aan de Gemeente te betalen de kosten die samenhangen met ambtelijke inzet, eventuele nadeelcompensatie in de zin van artikel 15.1 Omgevingswet en de aanpassingen in de bestaande verkeersinfrastructuur in verband met en ten behoeve van het Project zoals bedoeld in artikel 3.4 in overeenstemming met berekeningswijze van artikel 10 (Financiële bepalingen) uiterlijk op de in dat artikel aangegeven datum.

4.2 De Exploitant en Eigenaar zijn voor de nakoming van de verplichtingen van Exploitant uit artikel 10 (financiële bepalingen) en artikel 12 (nadeelcompensatie) hoofdelijk verbonden.

4.3 De Exploitant zal zodra mogelijk voor zijn rekening en risico alle benodigde vergunningen aanvragen ten behoeve van de realisering van het Project.

Artikel 5. Overdracht grond

5.1 De Exploitant beschikt over alle gronden benodigd voor de ontwikkeling en realisatie van het Project.

5.2 De Exploitant blijft gedurende de voorbereiding, realisering en exploitatie van het Project eigenaar van de gronden. De Gemeente verkrijgt geen binnen het Projectgebied gelegen gronden in eigendom.

5.3 Exploitant heeft in verband het mogen aanleggen, hebben en houden van nutsvoorzieningen door de Kampweg voor nu en in de toekomst toereikende en bestendige afspraken gemaakt met de Staat der Nederland ten behoeve van het Plan.

Artikel 6. Inrichting

6.1 De inrichting van de Openbare ruimte en de aanleg van de openbare voorzieningen in het plangebied alsmede de aansluiting op bestaande openbare wegen zal voor rekening en door Exploitant plaatsvinden overeenkomstig de Planning en het Landschapinrichtingsplan dat als bijlage 6 aan deze Overeenkomst is gehecht.

Het Landschapsinrichtingsplan voorziet erin dat Exploitant rondom de woningen en de voorzieningen van het COA binnen het Exploitatiegebied groengebieden met wandelpaden zal aanleggen, de bestaande parkeerterrein zal aanwenden ten behoeve van parkeren en dat Exploitant tussen het parkeerterrein en de woningen aan de Troelstraweg een groene bufferzone realiseert en in stand houdt.

6.2 De verplichting van Exploitant om het Exploitatiegebied overeenkomstig het Landschapsinrichtingsplan te realiseren en in stand te houden zal als een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden in de Omgevingsvergunning.

Artikel 7. Locatie-eisen

De Exploitant is zich ervan bewust dat door de Gemeente nadere locatie-eisen in het Omgevingsplan kunnen worden verwerkt en aldus een bestuursrechtelijke status verkrijgen.

Artikel 8. Woningbouwcategorieën

In het in deze overeenkomst betrokken Exploitatiegebied zullen onder verwijzing naar en met in achtneming het in artikel 13 (intentieverklaring) bepaalde de woningbouwcategorieën kunnen worden betrokken overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet. De Exploitant is zich ervan bewust dat woningbouwcategorieën door de gemeente in het Omgevingsplan kunnen worden verwerkt en aldus mede als locatie-eisen planologisch kunnen worden vastgelegd tot op kavelniveau.

Artikel 9. Tijdvak en fasering

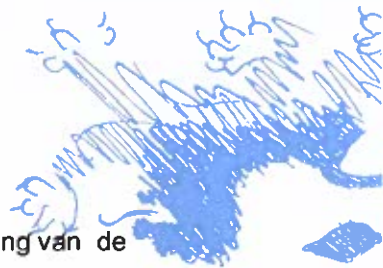
N.v.t.

Artikel 10. Financiële bepalingen

10.1 Exploitant is aan de Gemeente kosten verschuldigd. Het door Exploitant aan de Gemeente verschuldigde bedrag is in totaal € : (zegge:) (euro), onverminderd het bepaalde in artikel 10.4.

Dit bedrag is opgebouwd als volgt:

- A. kostenverhaal c.q. vergoeding ambtelijke kosten groot € (zegge:) (euro) en;
- B. kostenverhaal ter dekking van de noodzakelijke investering door de gemeente ten behoeve van de wijziging van de verkeersinfrastructuur ter plaatse groot € : () (euro), onverminderd het in artikel 10.4 en 10.5 bepaalde.



Leges zullen afzonderlijk overeenkomstig de toepasselijke Legesverordening van de Exploitant worden geheven. De Gemeente heeft Exploitant gewezen op het bepaalde in 5.5.5 en 5.6.1.3.1. van de tabel bij de Legesverordening.

10.2 Het in lid 1 onder A. genoemde bedrag dient binnen 1 maand na ondertekening door Partijen van deze overeenkomst, maar uiterlijk 1 mei 2024 aan de gemeente te worden voldaan, onverminderd het bepaalde in artikel 13.12 Omgevingswet (verbod activiteit te verrichten). Bij te late betaling van dit bedrag, is de exploitant aan de gemeente de wettelijke handelsrente ex art 6.119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend vanaf de dag na de dag waarop 1 maand is verstreken na de dag van ondertekening door Partijen tot aan de dag der algehele voldoening.

10.3 Het in lid 1 onder B. genoemde bedrag dient binnen 1 maand te worden voldaan na de dag waarop de Gemeente schriftelijk heeft verklaard aan de Exploitant dat zij aan een derde partij een aannemingsovereenkomst voorlopig heeft gegund in het kader van een aanbestedingsprocedure die de Gemeente overeenkomstig haar aanbestedingsbeleid zal organiseren ten einde de opdracht om het werk om de midden-geleider en alle aanverwante en benodigde (voorbereidende) werken en diensten te realiseren en op te leveren aan die derde partij te kunnen geven, onverminderd het bepaalde in artikel 13.12 Omgevingswet (verbod activiteit te verrichten). De Exploitant zal het bedrag binnen 1 maand nadat de gemeente een voorlopige gunningsbeslissing heeft genomen en bekendgemaakt en Exploitant daarvan in kennis heeft gesteld, aan de Gemeente voldoen en anders op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente ook binnen een maand.

10.4 Partijen rekenen ten aanzien van het werk waarop de bijdrage genoemd in lid 1 onder B. betrekking heeft af op basis van werkelijk gemaakte kosten. De door de Gemeente verschuldigde aanneemsom uit de in dat kader gesloten aannemingsovereenkomst is daarbij leidend, waarbij de Gemeente ten aanzien van Exploitant, in voorkomend geval bijvoorbeeld met het oog op meer- en minderwerk discussies en prijsverhogende omstandigheden en de financiële gevolgen daarvan of bij toepassing van paragraaf 46 UAV 2012 in haar contractverhouding met een aannemer, autonoom optreedt. De financiële gevolgen in verband met de aannemingsovereenkomst zullen in de verhouding Gemeente en Exploitant onderdeel zijn van de werkelijk gemaakte kosten. De Gemeente stelt de Exploitant steeds tijdig in kennis van de voortgang van het werk, de uitvoering van de aannemingsovereenkomst en zal de redelijke belangen van de Exploitant in het oog houden. Partijen treden in voorkomend geval tijdig in overleg om een eventuele terug- of bijbetalingsverplichting inzichtelijk te krijgen.

10.5 De Gemeente zal zich jegens Exploitant inspannen om daar waar mogelijk, ter beoordeling van de Gemeente, in voorkomend geval 'werk met werk' te maken door het werk om de midden-geleider te realiseren te koppelen aan onderhoudswerkzaamheden aan de mr. P.J. Troelstraweg en/of eventueel in combinatie met het verplaatsen of verwijderen van de busbaan ter plaatse.

10.6 Tot zekerheid van de nakoming door de exploitant van al zijn verplichtingen en betalingen van de in dit artikel genoemde kosten, bijdragen, renten en eventuele boete zal de exploitant op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente een bankgarantie overleggen ter grootte van het onder lid 1 onder B. genoemde bedrag per valutadatum af te geven door een door de gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling, zulks nadat de tekst daarvan voorafgaand door het college van burgemeester en wethouders is goedgekeurd.

Artikel 11. Planning

11.1 Tussen Partijen zal uitgegaan worden van een nog op te stellen Planning die aan deze overeenkomst als bijlage 2 zal worden gehecht. Bij het uitwerken van deze planning zal de Gemeente in voorkomend geval overleg plegen met alle betrokken instanties. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door Partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om de werkzaamheden in overeenstemming met de Planning te verrichten, zulks behoudens eventuele publiekrechtelijke belemmeringen.

11.2 De Planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 12. Nadeelcompensatie

12.1 Nadeelcompensatie ingevolge afdeling 15.1 Omgevingswet als gevolg van het besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning en eventueel andere publiekrechtelijke toestemmingen van de Gemeente of haar bestuursorganen in verband met het Project, zijn voor rekening van Exploitant.

12.2 Tijdens de Planvorming zullen de Stichting en Gemeente regelmatig onderling overleg voeren, teneinde het risico voor eventuele nadeelcompensatievorderingen zoveel mogelijk te vermijden. Gemeente zal voorts overleg voeren met de Stichting, telkens wanneer bij de Gemeente enige (voorgenomen) planschadevordering bekend is geworden.

12.3 Gemeente zal de Stichting onverwijld in kennis stellen van een bij haar ingediend verzoek om nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet, onder toezending van een afschrift van het verzoek.

12.4 Gemeente betreft Stichting bij de behandeling van een verzoek als bedoeld in artikel 12.3 en neemt het nadeelcompensatieverzoek verder in behandeling op de bij Gemeente gebruikelijke wijze.

12.5 Gemeente zendt de Stichting een afschrift van het besluit op een aanvraag om nadeelcompensatie toe, alsmede het besluit op bezwaar in heroverweging.

12.6 De Stichting vergoedt ook de nadeelcompensatievergoedingen aan Gemeente die direct het gevolg zijn van een uitspraak van een rechtbank of de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van de State, dan wel voortvloeien uit een uitspraak van deze instanties om een hoger bedrag toe te kennen dan het eerder door het bevoegd gezag toegekende bedrag.

12.7 De Stichting zal de nadeelcompensatievergoeding(en), alsook een door de rechter hoger vastgestelde vergoeding, binnen zestig (60) dagen na het van kracht worden van het betreffende besluit van het bevoegd gezag dan wel van een rechterlijke uitspraak aan Gemeente voldoen.

12.8 Indien in een eventuele (hoger)beroepsprocedure de betalingsverplichting van Gemeente komt te vervallen, dan wel lager wordt vastgesteld, zal het betaalde bedrag dan wel het verschil door Gemeente aan de Stichting worden terugbetaald binnen zestig (60) dagen na ontvangst van dit bedrag door Gemeente.

12.9 Schade die op grond van afdeling 15.1 Omgevingswet voor vergoeding in aanmerking komt is tevens voor rekening van de Stichting.

Tevens dient de Stichting alle kosten te vergoeden die Gemeente noodzakelijkerwijs maakt ten gevolg van een ingediende nadeelcompensatieclaim, ongeacht het uiteindelijke oordeel daarover, zoals bij voorbeeld doch niet bij uitsluiting wettelijke rente, legeskosten en kosten van de door de Gemeente ingeschakelde adviseur.

Artikel 13. Intentieverklaring

13.1 De Gemeente is bereid om zich in te spannen om te bevorderen dat de 45 woningen op de Locatie planologisch kunnen worden aangewend ten behoeve van 'regulier wonen' door alsdan desgevraagd een aanvraag in procedure te brengen c.q. een procedure te starten voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), indien en voor zover:

- de Omgevingsvergunning zoals bedoeld in overweging C. onherroepelijk is geworden;
- de Stichting een aanvraag BOPA heeft ingediend;
- de overeenkomst tussen de Stichting en het COA zoals bedoeld in overweging D. en de bestuursovereenkomst tussen de Gemeente en het COA met betrekking tot de opvanglocatie aan de mr. P.J. Troelstraweg c.q. het Exploitatiegebied zijn geëxpireerd;

- het (besluit tot het) verlenen planologische medewerking ten behoeve van 'regulier wonen' met zich brengt dat er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan de Locaties, een goed woon- en leefklimaat borgt én een toekomstige 'reguliere' woonbestemming in overeenstemming is c.q. niet in strijd is met het gemeentelijk en/of in voorkomend geval provinciaal woonbeleid, onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde.

13.2 Het bepaalde in lid 1 is beperkt tot de uitoefening van bevoegdheden door het college van Leeuwarden en laat in voorkomend geval onverlet de eigenstandig positie van de raad van de gemeente Leeuwarden om besluiten te nemen die niet in het voordeel zijn van de Stichting, onverminderd het bepaalde in artikel 3.3 van deze overeenkomst.

13.3 Het bepaalde in lid 1 laat voorts onverlet de bevoegdheden van toezichthoudende bestuursorganen.

Artikel 14. Woningbouwcategorieën, kostenverhaal en sloop


14.1. Indien en voor zover van toepassing, zal het college van burgemeester en wethouders de in artikel 13.1 (Intentieverklaring) benoemde medewerking niet eerder in gang zetten, dan nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over onder andere in voorkomend geval de onderwerpen verplicht kostenverhaal, vrijwaring voor mogelijke planschadeaanspraken van derden, toekomstige woningbouwcategorieën (huidig beleid 30% sociale woningbouw) en een bijdrage in de kosten voor bovenwijkse voorzieningen en/of een fondsbijdrage.

14.2 Voor zover dit niet langs publiekrechtelijke weg wordt of kan worden geborgd, zal de Stichting zich tegenover de Gemeente alsdan contractueel binden om de opstallen op de Locatie die geen functie hebben ten behoeve van de 45 woningen te (laten) verwijderen en alsdan verwijderd te houden.

14.3 Partijen zullen tijdig in overleg treden om te komen tot een anterieure overeenkomst waarin in ieder geval de in onderhavige overeenkomst benoemde onderwerpen regeling vinden.

Artikel 15. Bevoegd gezag, exoneratie en toezichthoudende bestuursorganen

15.1 De Gemeente is in haar hoedanigheid van bevoegd gezag bevoegd om over de door de Exploitant aangevraagde Omgevingsvergunning te besluiten, tenzij een ander overheidsorgaan ter zake het bevoegd gezag is.



15.2 De Gemeente, althans het college van burgemeester en wethouders, zal zich in haar hoedanigheid van bevoegd gezag – zoveel als in hun vermogen ligt - inspannen dat de aangevraagde Omgevingsvergunning(en) wordt vastgesteld en goedgekeurd binnen de tussen Partijen vastgestelde kaders, zoals volgt uit deze Overeenkomst, onverminderd hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden die ertoe kunnen leiden dat bezwaren, beroepen en/of zienswijzen moeten worden gehonoreerd.

15.3 De Gemeente zal zich in haar hoedanigheid van bevoegd gezag, zoveel als in haar vermogen ligt, onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden als bedoeld in lid 2, inspannen om tijdig eventueel nog andere benodigde besluiten ingevolgde de Omgevingswet, de Woningwet en/of overige relevante wetgeving te nemen, zodat de voor de realisering van het Plan benodigde Omgevingsvergunning(en), goedkeuringen, ontheffingen etc. zo spoedig mogelijk kunnen worden verleend. Onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zal de Gemeente zich voorts, zo veel als in haar vermogen ligt, inspannen voor de spoedige verkrijging van goedkeuringen, toestemmingen en/of ontheffingen van hogere overheden die nodig zijn in verband met enige te verlenen Omgevingsvergunning(en).

15.4 Aanvragen van Omgevingsvergunningen ingediend door de Exploitant ter realisering of sloop van werken in het Plangebied, zullen door de Gemeente in haar hoedanigheid als bevoegd gezag voortvarend worden behandeld.

15.5 Indien bezwaar- of beroepschriften of andere rechtsmiddelen van derden of besluiten van andere bestuursorganen spoedige vergunningverlening, dan wel spoedige van kracht worden daarvan beletten of onmogelijk maken, dan zal de Gemeente met de Exploitant in overleg treden teneinde zo de mogelijke vertraging, of schade als gevolg daarvan zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

15.6 De Gemeente houdt in haar hoedanigheid van bevoegd gezag bij het in behandeling nemen, vaststellen en/of wijzigen van planologische maatregelen en aangevraagde Omgevingsvergunningen als in de voorgaande leden bedoeld, haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de Woningwet, de Omgevingswet, het Bouwbesluit, de Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de overige alsdan toepasselijke regelgeving. Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter, dan wel een op grond van haar eigen inzichten en afwegingen afwijkend besluit van de gemeenteraad van Leeuwarden er redelijkerwijs toe nopen of toe leiden dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de

uitvoering daarvan schaden. De Gemeente sluit iedere vorm van aansprakelijkheid in verband met het in behandeling nemen, vaststellen en/of wijzigen van planologische maatregelen uit. De Gemeente is bijvoorbeeld niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen, het niet kunnen realiseren van (een deel van) de woningen of het slopen van bouwwerken of het doorvoeren van aanpassingen aan ruimtelijke plannen die het gevolg zijn van bezwaren van derden.

15.7 De Exploitant heeft verklaard het bepaalde in dit artikel uitdrukkelijk te aanvaarden en de Gemeente nimmer dienaangaande aan te spreken.

Artikel 16. Opschortende en ontbindende voorwaarden

16.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

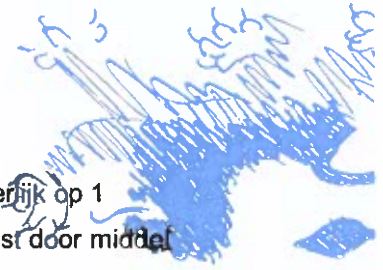
16.2 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad een toereikend krediet beschikbaar heeft gesteld ter dekking van het aangaan door de Gemeente van verplichtingen om de midden-geleider te realiseren.

16.3 Deze overeenkomst kan worden ontbonden, indien:

- a. de financiële bijdrage ex artikel 10 niet of niet-tijdig wordt betaald.
- b. de Stichting een verplichting tot het stellen van zekerheid niet tijdig nakomt.
- c. niet uiterlijk op 1 juli 2026 de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
- d. de gemeenteraad niet uiterlijk op 1 januari 2026 een krediet als bedoeld in lid 2 beschikbaar heeft gesteld.

16.4 De in lid 3 omschreven ontbindingsgrond(en) treedt of treden in indien de betreffende gebeurtenis op de vermelde datum nog niet heeft plaatsgevonden en de Gemeente de ontbinding inroept bij wijze van constitutief vereiste voor het intreden van de ontbindingsgrond door middel van een schriftelijke verklaring aan de wederpartij met een beroep op het intreden van de betreffende ontbindende voorwaarde. Partijen zullen alsdan vooraf in overleg treden. De Gemeente heeft het recht voor om de vermelde data in dit artikel 16 te wijzigen naar later in de tijd gelegen data.

16.5 Ontbinding van deze overeenkomst laat onverlet de verplichting van Exploitant om de plankosten zoals bedoeld in artikel 10 lid letter A. te vergoeden. Exploitant heeft geen recht op restitutie van de betaalde kosten.



16.6 Indien de opschortende voorwaarden zoals bedoeld in lid 1 en lid 2 niet uiterlijk op 1 januari 2025 zijn vervuld, dan heeft de Gemeente heeft recht om deze overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

Artikel 17. Overdracht van rechten

Het is de Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de exploitant bevatten.

Artikel 18. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding

18.1 Onverminderd het overigens in deze Overeenkomst bepaald is een Partij in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

18.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden en kan deze nakoming van de Overeenkomst vorderen, dan wel de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst schriftelijk ontbinden.

18.3 In het geval dat één van Partijen in staat van faillissement is verklaard, of een verzoek daartoe is ingediend, surseance van betaling is verleend en/of ontbinding van een van Partijen of op vermogensbestanddelen van één van Partijen beslag wordt gelegd, is de andere Partij bevoegd de onderhavige overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de betreffende Partij geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

Artikel 19. Onvoorziene omstandigheden en ontbinding

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

Artikel 20. Einde van de overeenkomst

20.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

20.2 De overeenkomst eindigt doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en verplichtingen zijn nagekomen, onverminderd het bepaalde in artikel 12.

Artikel 21. Publicatie

De exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

Artikel 22. Geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Als bevoegde rechter om van eventuele geschillen in verband met deze overeenkomst in eerste aanleg kennis te nemen, wordt bij uitsluiting de Rechtbank Noord-Nederland aangewezen.

==== tekenpagina volgt ====

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

de Gemeente
vertegenwoordigd door

S. van Haersma Buma
Burgemeester

.....
(handtekening)

Plaats:

Datum:

de Stichting en de Eigenaar
vertegenwoordigd door

E. Kooistra
Directeur

.....
(handtekening)

Plaats:

Datum:

Bijlagen:

- 1) Situatietekening Exploitatiegebied
- 2) De planning (volgt)
- 3) Tekening Troelstraweg – middengeleiders C04-A2 – Noord
- 4) Tekening Troelstraweg – middengeleiders C04-A2 – Zuid
- 5) Kostenraming Middengeleider Troelstraweg ISS
- 6) Landschapsinrichtingsplan
- 7) Situatietekening civiele techniek, bereikbaarheid en parkeren
- 8) Situatietekening terreininrichtings- en beplantingsplan'.

