

## Reserveringsovereenkomst bedrijfskavel Oostkern

De ondergetekende

Naam bedrijf:

Vertegenwoordigd door:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Inschrijvingsnummer KvK:

in deze overeenkomst genoemd "de gegadigde".

en

gemeente Achtkarspelen, te deze vertegenwoordigd door mevr. mr. J. Kerkmeester , ambtenaar bij de gemeente Achtkarspelen, hierna genoemd "de gemeente"

overwegende,

- Dat de gemeente Achtkarspelen door middel van een openbare inschrijvingsprocedure, de verkoop van een bedrijfskavel op bedrijventerrein Oostkern in Kootstertille wil realiseren.
- Dat uit de geldige inschrijvers de gegadigde is geselecteerd door middel van een lotingsprocedure.
- Dat de koopprijs van deze kavels ±€ 50-/m<sup>2</sup> bedraagt (excl. BTW).
- Dat de gegadigde geïnteresseerd is in de bouw van een bedrijfsruimte voor zijn bedrijf op de **kavel** (zie bijlage 1) en daartoe een schetsplan wil ontwikkelen.
- Dat de ontwikkeling van een schetsplan dat voldoet aan de eisen zoals die in het bestemmingsplan worden gesteld kan leiden tot het recht van koop van de gereserveerde bedrijfskavel.
- Dat partijen de voorwaarden willen vastleggen, waaronder de daarvoor benodigde reservering van de bedrijfskavel zal plaatsvinden en hoe het recht van koop van de gereserveerde bedrijfskavel kan ontstaan.

komen het volgende overeen:

Definities:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Schetsplan: een ontwerp voor de bebouwing van de bedrijfskavel van voldoende uitwerkingsniveau om te kunnen beoordelen of het kan voldoen aan de eisen die gesteld worden in het bestemmingsplan en aanvullende kwaliteitseisen, dat minimaal bestaat uit de gevelaanzichten, doorsneden,

plattegronden, de situering, eventuele gezichtsbepalende details van het bouwplan en de parkeergelegenheid op het terrein.

Beschikbaar houden: gereserveerd houden, dat wil zeggen niet aan derden aan te bieden, te verkopen, in juridisch of economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven of daarop een opstalrecht te vestigen. De reservering is opzegbaar voor de gegadigde en opzegbaar op de in de overeenkomst bepaalde voorwaarden voor de gemeente.

In behandeling nemen: de normale procedure doen doorlopen, welke procedure zowel kan leiden tot goedkeuring als afwijzing of eventueel aanhouden van de beslissing.

Bedrijfskavel: de op de verkavelingstekening aangeduide grond die voor de gegadigde is gereserveerd bestemd voor de oprichting van een bedrijfsruimte.

Aanvullende kwaliteitseisen: de omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden voor het realiseren van de bebouwing zowel in zijn algemeenheid als op kavelniveau, waaraan het schetsplan dient te voldoen.

Reserveringsperiode: de periode vanaf de aanvang van deze overeenkomst tot aan de datum waarop het schetsplan definitief is afgewezen, of tot aan de datum waarop de reservering door de gegadigde wordt opgezegd, of tot aan de datum waarop de grondaanbieding van de gemeente aan de gegadigde is verlopen zonder dat is geaccepteerd, dan wel tot aan de datum waarop de overeenkomst anderszins krachtens de hierna volgende bepalingen eindigt of een koopovereenkomst is gesloten.

Voorlopig beoordelen: een oordeel afgeven over de inpasbaarheid binnen het bestemmingsplan één en ander voorafgaand aan de toetsing die plaatsvindt in het kader van de beoordeling van een formele bouwaanvraag, en zonder dat aan het voorlopig oordeel rechten ten aanzien van de goedkeuring van de formele bouwaanvraag kunnen worden ontleend.

Voorwaarden en bepalingen:

### **Artikel 1 Doel van de overeenkomst**

- a. Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een bedrijfskavel voor gegadigde, die, die daarop gedurende de reserveringsperiode een door de gemeente te beoordelen schetsplan ontwikkelt, zodat tijdig na beschikbaar komen van de bedrijfskavel een goed voorbereide omgevingsvergunning beschikbaar kan zijn.
- b. Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de bedrijfskavel worden ontleend.

### **Artikel 2 Verplichtingen van de gemeente**

- a. De gemeente heeft de verplichting om:
  - de op de verkavelingstekening aangegeven bedrijfskavel ter grootte van ca XXXXm<sup>2</sup>, kadastraal bekend als gemeente Gemeente Sectie Nummer, gedurende de reserveringsperiode voor de gegadigde beschikbaar te houden;

- tijdig een besluit te nemen omtrent het doen van een grondaanbieding voor de bedrijfskavel;
  - tijdig en adequaat te reageren op de toezending van een ontwerp schetsplan ter voorlopige beoordeling.
- b. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om:
- zo spoedig mogelijk na indiening de aanvraag van de gegadigde voor een omgevingsvergunning in behandeling te nemen en op redelijke termijn af te handelen.
- c. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in lid a en b is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordenings- en bouwaanvraagprocedures. 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 mogelijkheid tot uitgifte van de bedrijfskavel.

### **Artikel 3 Verplichtingen van de gegadigde**

De gegadigde heeft de verplichting om:

- in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6 en in overleg met de gemeente een schetsplan te ontwikkelen en de gemeente in de gelegenheid te stellen een visie op de inpasbaarheid ervan te ontwikkelen en een voorlopige beoordeling af te geven;
- indien en zodra hij/zij zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijk schetsplan tijdig te ontwikkelen, deze overeenkomst onmiddellijk op te zeggen.

### **Artikel 4 Reservering en reserveringsperiode**

- a. De bedrijfskavel wordt voor de gegadigde gereserveerd tot de datum waarop het door de gegadigde te vervaardigen schetsplan definitief is afgewezen, tot de datum waarop de reservering wordt opgezegd, dan wel tot het moment waarop een koopovereenkomst omtrent de bedrijfskavel is gesloten, niet tijdig blijkt te zijn ondertekend of door de gegadigde is afgewezen.
- b. De gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit.
- c. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk op te zeggen;
- indien niet tijdig een schetsplan ter voorlopige beoordeling is ingediend;
  - indien een afgewezen schetsplan niet tijdig voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de gemeente, het schetsplan definitief is afgewezen of geen geheel nieuw schetsplan wordt ingediend na afwijzing van het eerste;
  - indien gedurende de reserveringsperiode een bouwaanvraag is ingediend voor de betrokken bedrijfskavel op basis van een ander plan dan het schetsplan.
  - indien een overtreding van een van de bepalingen in de reserveringsovereenkomst en de procedure wordt vastgesteld.

### **Artikel 5 Reserveringsvergoeding**

- a. Voor de reservering van de bedrijfskavel is de gegadigde aan de gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding in de vorm van een waarborgsom verschuldigd ter grootte van **€ XXXXX,- (€ XXXX,- + 21% BTW)**. Dit bedrag

zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van de bedrijfskavel indien een koopovereenkomst tot stand komt.

- b. De reserveringvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient voor **dinsdag 27 september 2022** te zijn voldaan op **rekeningnr. NL50 BNGH 0285 0001 01** van de gemeente Achtkarspelen onder vermelding van de naam van de gegadigde en **'Oastkern, inschrijving bedrijfskavel #'**. De vergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding worden gegeven.
- c. De gegadigde heeft **geen** recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij de overeenkomst, c.q. de reservering opzegt, niet tijdig een eerste schetsplan heeft ingediend, dan wel bij niet of niet tijdig accepteren van de grondaanbieding. Indien de gegadigde de overeenkomst echter opzegt omdat de gemeente zijn/haar (aan de eerder door de gemeente gestelde eisen voldoende) schetsplan(nen) niet heeft goedgekeurd, zal wel terugbetaling van de reserveringvergoeding plaatsvinden. Indien de gemeente de planning of de technische eisen zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de gegadigde wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze overeenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van de gegadigde in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de overeenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de gegadigde eveneens bij de opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding.
- d. Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

## **Artikel 6 Schetsplan**

- a. De gegadigde verplicht zich binnen 2 maanden na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst een schetsplan van de op de gereserveerde bedrijfskavel te bouwen bedrijfspand ter voorlopige beoordeling aan de gemeente i.c. Omgevingsloket aan te bieden. De kosten voor het tot stand komen van deze tekening zijn voor rekening van de gegadigde.
- b. Het college van burgemeester en wethouders zal binnen vier weken na ontvangst, beoordelen in hoeverre het ingediende schetsplan naar de uiterlijke verschijningsvorm voldoende passen binnen de aangegeven kwaliteitseisen, op basis van het uitgebrachte welstandsadvies. Alle kosten voor het verkrijgen van het welstandsadvies komen voor rekening van de gegadigde. Van de uitkomst daarvan zal zij schriftelijk gemotiveerd mededelingen aan de gegadigde doen.
- c. Indien het schetsplan naar de mening van de gemeente niet voldoet aan het bestemmingsplan geeft deze aan welke onderdelen van het plan voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt hij de gegadigde om binnen zes weken een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast. Deze procedure kan zich éénmaal herhalen waarbij om een derde variant kan worden gevraagd. Indien de derde variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, adviseert de contactpersoon het college van burgemeester en wethouders om het schetsplan definitief af te wijzen. De gemeente wijst het schetsplan in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de omgevingsvergunning in geval een dergelijke bouwaanvraag zou plaatsvinden. De gemeente kan besluiten bij afwijzing te verzoeken om een geheel ander schetsplan te vervaardigen en tijdig toe te zenden ter voorlopige beoordeling.
- d. De gegadigde verbindt zich om geen formele aanvraag voor een bouwaanvraag in te dienen voordat het schetsplan door de gemeente bij

beoordeling behoudens toetsing in het kader van de formele bouwaanvraag is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer bouwaanvragen ten behoeve van bebouwing van de bedrijfskavel worden ingediend kan de gemeente de reserveringsovereenkomst doen vervallen.

- e. Het schetsplan en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de gegadigde. De gemeente kan daarop uit hoofde van deze overeenkomst geen enkel recht doen gelden.

#### **Artikel 7      Kwaliteitseisen**

Het schetsplan moet voldoen aan de relevante wetgeving en de voorschriften in het bestemmingplan.

#### **Artikel 8      Koopovereenkomst**

- a. Indien geen opzegging van de overeenkomst heeft plaatsgevonden en geen belemmeringen bestaan zoals bedoeld in artikel 4 lid c zal de gemeente, zodra het schetsplan voorlopig door de gemeente is geaccepteerd, de gegadigde een koopovereenkomst voor de bedrijfskavel doen toekomen.
- b. Binnen een week na de verzenddatum van de koopovereenkomst geeft de gegadigde de gemeente schriftelijk te kennen of deze op de grondaanbieding in zal gaan door middel het voor akkoord ondertekenen van de koopovereenkomst dan wel van afzegging. De gegadigde is vrij om niet op de koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de gemeente vrij is om de bedrijfskavel voor een derde te reserveren. Wanneer de gegadigde de koopovereenkomst niet tijdig accepteert vindt volgens het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst geen verrekening van de reserveringsvergoeding plaats.
- c. De koopovereenkomst zal ten minste de volgende elementen bevatten;
  - de uit te geven oppervlakte, de koopprijs;
  - toepasselijk verklaring van de Algemene voorwaarden verkoop bedrijfskavel gemeente Achtkarspelen;
  - het besluit tot voorlopige goedkeuring van het aan de overeenkomst te hechten schetsplan;
  - een bindende planning ten behoeve van de realisering alsmede de verplichting om per omgaande een bouwaanvraag in te dienen overeenkomstig het voorlopig goedgekeurde schetsplan.

#### **Artikel 9      Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid**

Deze reserveringsovereenkomst levert voor de gegadigde slechts strikt persoonlijk rechten en verplichtingen op. De overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit de ze overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de gegadigde zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd is deze overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de gemeente vrij de bedrijfskavel voor een derde te reserveren.

#### **Artikel 10    Onvoorziene omstandigheden**

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd tijdig geheel of gedeeltelijk nakomt, heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een nadere overeenkomst wordt gesloten.

### **Artikel 11    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 der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord Nederland, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut of bindend advies overeenkomen.

### **Artikel 12    Einde van de overeenkomst**

De overeenkomst eindigt:

- indien de gegadigde niet tijdig de reserveringsvergoeding heeft betaald;
- indien niet tijdig een schetsplan, een nieuwe variant of een nieuw plan is ingediend;
- bij definitieve afwijzing van het schetsplan, tenzij de gemeente om een nieuw plan heeft verzocht;
- bij faillissement of surséance van betaling van de gegadigde;
- door opzegging overeenkomstig artikel 4;
- indien de gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen;
- indien de gemeente de gegadigde een concept-koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet tijdig is geaccepteerd;
- indien een koopovereenkomst tussen partijen is gesloten.

### **Artikel 13    Bijlage**

De verkavelingstekening maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Deze wordt daartoe mede door partijen geparafeerd.

Aldus overeengekomen in tweevoud,  
te    @@    d.d.    @@

te Buitenpost d.d.    @@

Naam	XXXXXXXXXX
gegadigde	namens de gemeente

## **Bijlage 1 verkavelingstekening**

Paraaf gegadigde

,

Paraaf verkoper