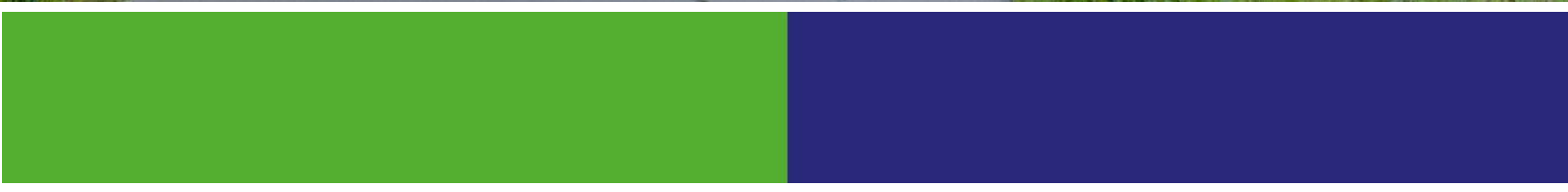


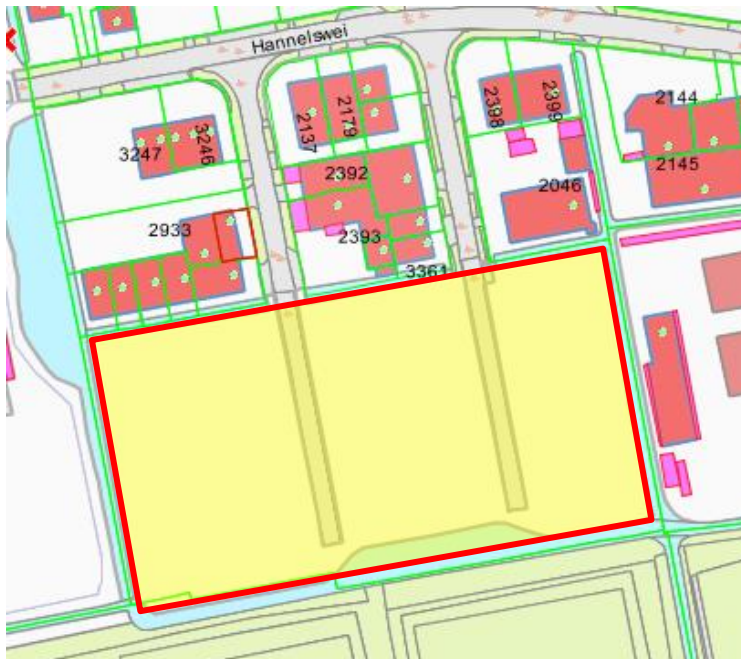
# Verkoopbrochure Bedrijfskavels Veld 7 te Burgum



In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitgifte van zeven bouwkavels op bedrijventerrein Veld 7 (aan de Hannelswei) in Burgum. In deze brochure wordt ingegaan op de volgende zaken:

## Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	3
2. Inschrijfprocedure .....	3
3. Selectiecriteria.....	4
4. Vergelijkende toets en loting .....	5
5. Bestemming .....	5
6. Grond- en kavelprijzen.....	6
7. Aansluiting Liander .....	7
8. Algemene verkoopvoorwaarden.....	7
Bijlagen .....	8
Bijlage 1 Verkavelingskaart .....	9
Bijlage 2 Uitsnede plankaart.....	10
Bijlage 3 Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel .....	11
Bijlage 4 Model reserveringsovereenkomst.....	12
Bijlage 5 Samenvatting uitgevoerd bodemonderzoek .....	13



Globale ligging kavels bedrijventerrein Burgum-West

Neem voor vragen of opmerkingen contact op met beleidsmedewerker Economische Zaken de heer Jan Sijtsma, tel. 06 15073693/0511 540934.

*Hoewel deze informatiebrochure met zorg is samengesteld wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van eventuele tekst- en typefouten.*

## 1. Algemeen

De gemeente Tytsjerksteradiel gaat aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein Burgum-West (aan de Hannelswei) nog 7 bedrijfskavels te koop aanbieden. De oppervlakten variëren van 925 m<sup>2</sup> tot 1.475 m<sup>2</sup>. Op kavel nummers 1, 2, 3 en 7 zijn bedrijven toegestaan met een milieubelasting tot en met categorie 2. Op kavel nummers 4, 5 en 6 zijn bedrijven toegestaan met een milieubelasting tot en met categorie 3. Er zijn geen bedrijfskavels beschikbaar voor de combinatie werken-wonen. U kunt een overzicht en indeling van de kavels vinden in (bijlage 1).

## 2. Inschrijfprocedure

Heeft u een bedrijf en staat u ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, dan kunt u zich inschrijven voor een kavel. U kunt zich inschrijven door het indienen van het digitaal inschrijfformulier. Dit inschrijfformulier kunt u vinden op onze website ([www.t-diel.nl](http://www.t-diel.nl)). Let op, u kunt zich alleen inschrijven via dit formulier. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd.

### Inschrijftermijn

De inschrijftermijn duurt 20 kalenderdagen en loopt van **(20 juni 2024 tot en met 10 juli 2024 00.00 uur)**. Uw digitale inschrijving moet uiterlijk **10 juli 2024 om 23:59 uur** ontvangen zijn. Als u zich inschrijft voor een kavel krijgt u binnen 2 werkdagen hiervan een schriftelijke bevestiging waarbij wordt aangegeven of is voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld om in aanmerking te komen voor de koop van een kavel. In deze bevestiging wordt de toewijzingsprocedure en de vereiste telefonische bereikbaarheid nader toegelicht. Ontvangt u geen bevestiging van u inschrijving dan moet u contact opnemen met de gemeente, waarschijnlijk is er iets misgegaan met uw inschrijving.

Let erop dat u het inschrijfformulier volledig invult. Onvolledig ingevulde formulieren worden niet meegenomen in de toewijzing.

### Voorwaarden voor inschrijving

Als u belangstelling heeft voor een kavel dan dient u voor het einde van de hierboven genoemde inschrijftermijn uw belangstelling kenbaar te maken door het indienen van het inschrijfformulier. U moet hierbij voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Uw bedrijf moet zijn ingeschreven staan bij de KvK. U moet dit aantonen door een uittreksel handelsregister van de KvK toe te voegen aan uw inschrijving. Let op! Dit uittreksel mag niet ouder zijn dan drie (3) maanden;
- b. U moet een kopie van uw geldige legitimatiebewijs toevoegen;
- c. U kunt zich alleen inschrijven voor uw eigen bedrijf. Doet u de inschrijving voor iemand anders, dan wordt deze inschrijving niet meegenomen;
- d. U moet het inschrijfformulier volledig invullen. Onvolledig ingevulde inschrijfformulieren worden niet meegenomen in de toewijzing;
- e. U vult op het inschrijfformulier in welk kavelnummer u wenst te kopen. Daarnaast vult u in welk kavelnummer uw 2<sup>e</sup> voorkeur heeft;
- f. U kunt per bedrijf slechts éénmaal inschrijven. Indien er vanuit hetzelfde vestigingsadres meerdere inschrijvingen worden gedaan dan worden deze inschrijvingen meegenomen als één inschrijving. Het vestigingsadres waar het bedrijf is gevestigd wordt bepaald aan de hand van de gegevens vermeldt bij de KvK;
- g. De inschrijver dient na de inschrijfperiode schriftelijk te verklaren dat hij of zij niet meer dan 25% aandeelhouder of bestuurder is in een van de andere bedrijven die zich ook hebben ingeschreven. De Inschrijver ontvangt na de inschrijfperiode een e-mail met de ingeschreven bedrijven.



### 3. Selectiecriteria

De kavels voor bedrijventerrein binnen de gemeente Tytsjerksteradiel zijn momenteel schaars. De kavels moeten daarom zorgvuldig worden uitgegeven. De gemeente heeft om die reden selectiecriteria vastgesteld waaraan wordt getoetst bij de uitgifte van de bedrijfskavels. Het vastleggen van deze selectiecriteria maakt de toewijzing van de kavels transparant. We hebben onderscheid gemaakt tussen standaard selectiecriteria en aanvullende selectiecriteria. Aan de standaard selectiecriteria moet worden voldaan om een bedrijfskavel te kunnen kopen. De aanvullende selectiecriteria worden toegepast als er meerdere inschrijvingen zijn (die voldoen aan de standaard selectiecriteria) voor eenzelfde kavel. Bij de toepassing van de aanvullende selectiecriteria worden er per onderdeel punten toegekend zodat er een prioritering van de inschrijvingen wordt opgesteld.

#### Standaard selectiecriteria:

a. Het bedrijf staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel

De inschrijver voor de kavel is ondernemer volgens de Kamer van Koophandel en toont dit aan met een uittreksel van de Kamer van Koophandel van **maximaal drie (3) maanden** oud. Uit het uittreksel moet blijken dat de inschrijver bevoegd is om namens de onderneming in te schrijven voor de kavel.

b. Planologisch kader

De beoogde bedrijfsactiviteiten dienen te voldoen aan de vigerende planvoorschriften.

c. Milieucategorie

De beoogde bedrijfsactiviteiten dienen te vallen binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën.

d. Toetsing aan de wet Bibob

Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om de integriteit van een bedrijf te toetsen.

#### Aanvullende selectiecriteria:

e. Bedrijven die al lokaal gevestigd zijn hebben een preferente positie ten opzichte van overige bedrijven

De gemeente heeft als doel om de lokale economie zoveel mogelijk te bevorderen, zonder dat dit tot een onevenredige voordeel van lokale bedrijven leidt.

	Omschrijving	Aantal punten
1.	<b>Aangrenzende bedrijven:</b> dit zijn bedrijven die reeds gevestigd zijn op het bedrijventerrein Burgum West. Hierdoor wordt voorkomen dat het bedrijf in zijn geheel dient te verhuizen of wordt beperkt in zijn groei- of ontwikkelingsmogelijkheden.	8
ad1.	<b>Onder aangrenzende bedrijf wordt verstaan</b> een bedrijf dat direct grenst aan de huidige bedrijfslocatie van de inschrijver en niet wordt gescheiden door een lokale ontsluitingsweg. De inschrijvende partij dient ook eigenaar te zijn van de huidige bedrijfslocatie. Hiermee zet de gemeente op efficiënt ruimtegebruik, groeimogelijkheden voor bestaande bedrijven en het voorkomen van onnodige leegstand.	
2.	<b>Lokale bedrijven die verhuizen binnen de gemeente:</b> als lokaal bedrijf wordt gezien een bestaande onderneming die blijkens haar KvK inschrijving feitelijk gevestigd is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Tytsjerksteradiel.	6
ad2.	<b>Onder lokale bedrijven wordt niet verstaan:</b> een bedrijf in oprichting deze valt onder de overige bedrijven zoals bedoeld in punt 4.	
3.	<b>Regionale bedrijven die verhuizen vanuit een ANNO gemeente:</b> als regionaal bedrijf wordt gezien de onderneming die vanuit hun huidige bedrijfslocatie (eigendom of huur) binnen een ANNO gemeente verhuizen naar Burgum	4
4.	<b>Overige bedrijven</b>	2

## 4. Vergelijkende toets en loting

Bij de vergelijkende toets hanteert de gemeente niet alleen de standaard selectiecriteria, maar eventueel ook de aanvullende selectiecriteria (zie "selectiecriteria") en indien nodig een lotingprocedure.

### Toewijzingsprocedure

Een inschrijver wordt beoordeeld op grond van de standaard selectiecriteria. Als een inschrijver voldoet aan de standaard selectiecriteria, kan de inschrijver mogelijk in aanmerking komen voor de toewijzing van de gewenste kavel. Echter als er meerdere inschrijvers zijn die voldoen aan de standaardselectiecriteria en zich hebben ingeschreven voor eenzelfde kavel, worden deze inschrijvingen beoordeeld op grond van de aanvullende selectiecriteria. De inschrijver krijgt punten toegekend op grond van bovenstaand schema. Blijkt dan dat er meerdere inschrijvers zijn met hetzelfde aantal punten die voor eenzelfde kavel hebben ingeschreven, dan wordt de kavel toegewezen op basis van een loting.

De toewijzingsprocedure staat gepland op **17 juli 2024**. Als blijkt dat er een loting uitgevoerd moet worden, wordt deze loting gepland op **24 juli 2024**. De loting wordt uitgevoerd onder toezicht van notaris T.A. Dantuma, dan wel de waarnemer van voornoemde notaris. Voor de loting ontvangt u een schriftelijke uitnodiging met daarin uitleg over de procedure. Om deel te nemen aan de toewijzing dient de inschrijver zelf, of een gemachtigde, op de dag van de toewijzing telefonisch bereikbaar te zijn. De naam en telefoonnummer van de gemachtigde dienen op het digitaal inschrijfformulier te worden vermeld.

Als er een kavel aan u wordt toegewezen, ontvangt u hiervan schriftelijk een bevestiging met daarbij een reserveringsovereenkomst, overeenkomstig het bijgevoegde model ([bijlage 4](#)). Deze moet u per omgaande ondertekend retour te sturen aan de gemeente. Binnen **tien (10) werkdagen** na de toewijzing moet de verschuldigde reserveringsvergoeding van **€ 1,- per m<sup>2</sup> excl. B.T.W.** van de oppervlakte van het gereserveerde perceel door u te zijn overgemaakt op het rekeningnummer van de gemeente. U ontvangt hiervoor een factuur.

Als er geen kavel aan u wordt toegewezen, ontvangt u hiervan schriftelijk bericht.

## 5. Bestemming

Het bedrijventerrein valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Tytsjerksteradiel zijnde het bestemmingsplan Burgum, ten zuiden van Hannelswei 15D -19F (wijziging bestemmingsplan) NL.IMRO.0737.01BPXX. De in dit gedeelte van het omgevingsplan vallende gronden zijn aangewezen als Bedrijventerrein - 2 (artikel 3) voor wat betreft de kavelnummers 1, 2, 3 en 7 en Bedrijventerrein - 3.1 (artikel 4) voor wat betreft de kavelnummers 4, 5, en 6. Het maximale bebouwingspercentage is 70% van de bruto oppervlakte van de kavel en de maximale bouwhoogte is 10 meter. Bij het college van burgemeester en Wethouders kan een verzoek worden ingediend voor de bouwhoogte van maximaal 15 meter.

### Artikel 3. Bedrijventerrein - 2

#### Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. hoofgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
  1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

- B. bedrijfskantine;
- C. groenvoorzieningen;
- D. parkeervoorzieningen;
- E. speelvoorzieningen;
- F. wegen, straten en paden;
- G. water;
- H. openbare nutsvoorzieningen;
- I. productie gebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen, mits de verkoopvloeroppervlakte voor de productie gebonden detailhandel niet meer bedraagt dan

10% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 25 m<sup>2</sup>;

met de daarbij behorende:

- J. tuinen, erven en terreinen;
- K. bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, waaronder bouwwerken ten behoeve van de winning van zonne-energie.

#### Artikel 4. Bedrijventerrein – 3.1

##### Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 3.1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. hoofgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
  - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

- B. bedrijfskantine;
- C. groenvoorzieningen;
- D. parkeervoorzieningen;
- E. speelvoorzieningen;
- F. wegen, straten en paden;
- G. water;
- H. openbare nutsvoorzieningen;
- I. productie gebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen, mits de verkoopvloeroppervlakte voor de productie gebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 10% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 25 m<sup>2</sup>;

met de daarbij behorende:

- J. tuinen, erven en terreinen;
- K. bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, waaronder bouwwerken ten behoeve van de winning van zonne-energie.

Bedrijfswoningen zijn in dit deel van het bestemmingsplan niet toegestaan.

#### Plankaart

Een uitsnede van de plankaart is als ([bijlage 2](#)) toegevoegd bij deze brochure. Omdat hiervoor slechts een deel van de voorschriften is weergegeven gaat het aan te bevelen bij twijfel contact op te nemen over de juiste uitleg ervan of over eventuele aanvullende of nadere eisen. Het bestemmingsplan is na te lezen op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

## 6. Grond- en kavelprijzen

De vastgestelde prijs voor deze grond bedraagt € 60,- per m<sup>2</sup> exclusief BTW en kosten koper. De kosten koper bestaan uit notaris en kadasterkosten.

Kavelnr.	Oppervlakte circa in m <sup>2</sup>	Prijs per m <sup>2</sup> excl. 21% BTW	Vastgestelde kavelprijs excl. 21 % BTW excl. k.k.
1	950 m <sup>2</sup>	€ 60,-	€ 57.000,00
2	955 m <sup>2</sup>	€ 60,-	€ 57.300,00
3	925 m <sup>2</sup>	€ 60,-	€ 55.500,00
4	1.475 m <sup>2</sup>	€ 60,-	€ 88.500,00
5	1.465 m <sup>2</sup>	€ 60,-	€ 87.900,00
6	1.185 m <sup>2</sup>	€ 60,-	€ 71.100,00
7	1.190 m <sup>2</sup>	€ 60,-	€ 71.400,00

## 7. Aansluiting Liander

De inschrijver is na toewijzing zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde nutsaansluitingen. Zoals bekend valt het bedrijventerrein Burgum-West in een gebied waar sprake is van netcongestie. Vooral nog houdt dit in dat Liander voor het bedrijventerrein Burgum-West vooralsnog aansluitingen van 3x80A voor bedrijven honoreert. Indien een zwaardere aansluiting gewenst is dient u als gevolg van de bestaande netcongestie rekening te houden met langere aansluittijden waarbij de verwachting is dat Liander vanaf Q4 2026 meer netwerkcapaciteit beschikbaar zal krijgen.

Bij het aanvragen nieuwe of wijzigen van een bestaande groot zakelijke aansluitingen werkt Liander met zogenaamde oriëntatie verzoek met prijsindicatie. Hierin wordt tevens de beschikbare netwerkcapaciteit vermeld. Voor het indienen van een oriëntatieverzoek kan de inschrijver terecht op <https://orientatie.web.liander.nl>.

Vanuit de betrokken netbeheerders wordt de aanleg en aansluiting van de uit te geven kavels op de diverse nutsvoorzieningen ( o.a. elektra, water en data) gecoördineerd uitgevoerd. Op basis van de huidige bekende gegevens dient de inschrijver er rekening mee te houden dat de betrokken kavels in Q1 dan wel Q2 2026 worden aangesloten.

## 8. Algemene verkoopvoorwaarden

Op de verkoop zijn de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein 2015 gemeente Tytsjerksteradiel van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden is bijgevoegd (bijlage 4).

Met het oog op de uitgifte heeft de gemeente aan de hand van de beschikbare bodemgegevens de bestaande bodemsituatie van veld 7 in kaart gebracht en vervat in memo bodemgesteldheid. Uit het onderzoek blijkt dat de grond geen onverdachte locatie is. De verhoogde gehalten en concentraties zijn echter dusdanig dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Vanuit milieutechnisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het terrein. De betreffende memo is als (bijlage 5) bij deze brochure gevoegd. Deze memo kan ook als een van de onderleggers voor de door de inschrijver in te dienen aanvraag omgevingsvergunning worden gebruikt.

### Verkoopvoorwaarden

- a. De inschrijver dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen.
- b. De reserveringsovereenkomst wordt op naam gesteld van de inschrijver.
- c. Er wordt een reserveringsvergoeding van € 1,- per m<sup>2</sup> excl. B.T.W. gevraagd. Dit bedrag moet binnen **tien (10) werkdagen** op rekening van de Gemeente Tytsjerksteradiel zijn overgemaakt.
- d. Nadat de reserveringsovereenkomst is getekend, moet de inschrijver binnen 8 weken een bouw/schetsplan passend binnen het bestemmingsplan indienen via het Omgevingsloket.
- e. Indien er binnen **acht (8) weken** geen plan wordt ingediend, vervalt de reserveringsovereenkomst en komt de reserveringsvergoeding ten gunste van de gemeente Tytsjerksteradiel.
- f. De reserveringsvergoeding wordt verrekend met de koopsom in de koopovereenkomst.
- g. Op het moment dat het door de inschrijver ingediende schetsplan door de gemeente akkoord is bevonden zal de gemeente aan de winnende inschrijver een koopovereenkomst aanbieden.
- h. Het (te realiseren) bedrijfsgebouw moet na datum gereed melding bouw minimaal **drie (3) jaar** in eigendom blijven bij de inschrijver (koper) en dient gedurende deze tijd ook door de inschrijver (koper) zelf te worden gebruikt voor voeren van zijn eigen onderneming.
- i. Verhuur van het bedrijfsgebouw aan derden door de inschrijver (koper) is niet toegestaan.
- j. De gemeente heeft te allen tijde het recht om deze inschrijvingsprocedure zonder opgave van redenen te beëindigen.

## Bijlagen

Bijlage 1: Verkavelingstekening

Bijlage 2: uitsnede plankaart Veld 7

Bijlage 3: Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel

Bijlage 4: Model reserveringsovereenkomst

Bijlage 5: Samenvatting bodemonderzoek





Bijlage 2 Uitsnede plankaart



**Bijlage 3 Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel**



Stuknummer: S2015-00674

gemeente | **tytsjerksteradiel**

**ALGEMENE VOORWAARDEN  
VERKOOP ONROERENDE  
ZAKEN**

**GEMEENTE  
TYTSJERKSTERADIEL  
2015**

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN .....</b>	<b>3</b>
ARTIKEL 1.1 Uitleg van begrippen .....	3
ARTIKEL 1.2 Geldigheid .....	5
ARTIKEL 1.3 Aanbieding, aanvaarding en bevestiging koopovereenkomst .....	5
ARTIKEL 1.4 (Situatie)Tekening .....	5
<b>HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>5</b>
ARTIKEL 2.1 Staat van aflevering .....	5
ARTIKEL 2.2 Eerdere ingebruikneming .....	6
ARTIKEL 2.3 Betaling koopsom .....	6
ARTIKEL 2.4 Lasten en belastingen .....	6
ARTIKEL 2.5 Over- en ondermaat .....	6
ARTIKEL 2.6 Faillissement en beslag .....	6
ARTIKEL 2.7 Hoofdelijkheid .....	6
ARTIKEL 2.8 Boetebeding .....	6
ARTIKEL 2.9 Feitelijke overdracht .....	7
ARTIKEL 2.10 Rentevergoeding .....	7
ARTIKEL 2.11 Ontheffing .....	7
ARTIKEL 2.12 Kettingbeding .....	7
ARTIKEL 2.13 Opstalrecht voor kabels en leidingen .....	7
ARTIKEL 2.14 Vestiging kwalitatieve verplichting .....	8
ARTIKEL 2.15 Bijzondere voorwaarden .....	8
<b>HOOFDSTUK 3. BOUWGROND WONINGBOUW EN BEDRIJVEN .....</b>	<b>8</b>
ARTIKEL 3.1 Kosten aansluitingen en uitritten .....	8
ARTIKEL 3.2 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen .....	8
ARTIKEL 3.3 Milieukundig onderzoek .....	8
ARTIKEL 3.4. Bebouwing .....	9
ARTIKEL 3.5 Aansprakelijkheid draagkracht grond .....	9
ARTIKEL 3.6 Riolering .....	9
ARTIKEL 3.7 Teruglevering bij niet nakoming bouwplicht .....	9
ARTIKEL 3.8 Bedrijfswoning .....	10
<b>HOOFDSTUK 4. NIEUWBOUW WONINGEN .....</b>	<b>10</b>
ARTIKEL 4.1 Zelf-bewoning .....	10
ARTIKEL 4.2 Tussenpersoon (de A-B-C levering) .....	11
ARTIKEL 4.3 Regenwater .....	11
ARTIKEL 4.4 Levering aan een Verhuurder .....	12
<b>HOOFDSTUK 5 PERCELEN GROND MET OF ZONDER OPSTAL.....</b>	<b>12</b>
ARTIKEL 5.1 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen .....	12
ARTIKEL 5.2 Milieukundig onderzoek .....	12
ARTIKEL 5.3 Kabels en leidingen .....	12
ARTIKEL 5.4 Opstallen .....	12



# ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL 2015.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 27 januari 2015

Waarvan op @ akte opgemaakt en verleden bij notaris mr. T.A. Dantuma te Burgum en daarna op @ ingeschreven in de Openbare Registers.

## HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1.1 Uitleg van begrippen.

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

**Aanbieding:** een door de gemeente aan de (aspirant) koper schriftelijk gedaan voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst.

**Aanvaarding / acceptatie:** de onvoorwaardelijke acceptatie door de koper van de door de gemeente gedane aanbieding en de hieruit voortvloeiende koopovereenkomst waarop deze verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

**Algemene verkoopvoorwaarden:** deze voorwaarden van de gemeente Tytsjerksteradiel, die via de aanbieding geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaard worden op gemeentelijke koopovereenkomsten. Deze voorwaarden staan geheel los van eventueel benodigde vergunningen voor (toekomstige) activiteiten op het gekochte.

**Bedrijfswoning:** een woning die op een bedrijfskavel samen met een direct gerelateerd bedrijf in daaraan ondergeschikte rangorde onlosmakelijk wordt gebouwd door of vanwege de eigenaar/gebruiker van het (aan te bouwen) bedrijfspand. De definitie in het vigerend gemeentelijk bestemmingsplan is leidend.

**Bouwgrond:** de over te dragen grond en eventueel daarbij behorende waterpartijen, die het object vormt in de koopovereenkomst en waarop op enig moment een opstal zal worden gerealiseerd.

**BW:** het Burgerlijk Wetboek

**College van burgemeester en wethouders:** het dagelijks bestuur van de gemeente dat wel dan niet op basis van delegatie van de gemeenteraad bevoegd is om de grondaanbieding te doen. Indien voor de feitelijke overdracht een raadsbesluit nodig is, staat dit voorbehoud (in de vorm van een ontbindende voorwaarde door verkoper) nadrukkelijk vermeld in de grondaanbieding respectievelijk de koopovereenkomst.

**Erkend tussenpersoon:** een door de gemeente erkend tussenpersoon (projectontwikkelaar of bouwbedrijf) die in essentie de plichten van koper op zich neemt met dien verstande dat deze uitsluitend de intentie heeft om de bebouwing voor wonen (deels) tot stand te brengen en zodoende gerechtigd is om het gekochte onder strikte toepassing van deze voorwaarden per daartoe duidelijk door de gemeente aangewezen (kadastraal) woonperceel door te verkopen aan particuliere kopers.

**Feitelijke overdracht:** de datum waarop de notariële transportakte door partijen ten overstaan van de notaris is ondertekend en koper eigenaar is geworden van de aangeboden onroerende zaak.

**Gemeente:** de gemeente Tytsjerksteradiel privaatrechtelijk handelend als publiekrechtelijk rechtspersoon, ter uitvoering van het besluit/de besluiten van burgemeester en wethouders op grond van artikel 160, sub. e, van de Gemeentewet

**Grond:** de over te dragen grond, die het object vormt van de koopovereenkomst.

**Ingebruikneming:** het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren, of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

**Koopovereenkomst:** de overeenkomst tot (ver)koop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, welke tot stand komt indien de rechthebbende optant (koper), binnen de daarvoor in de aanbieding gestelde termijn (het geen moet blijken uit tijdige verzending of bewijs van indiening) schriftelijk heeft verklaard onvoorwaardelijk in te stemmen met de aanbieding.

**Koper:** de wederpartij, zijnde degene die de aanbieding van de gemeente hoofdelijk heeft ontvangen dan wel via een door de gemeente erkend tussenpersoon.

**Levering:** het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

**Notariële akte:** de voor de feitelijke overdracht vereiste akte van levering.

**Optant/aspirant koper:** De natuurlijke of rechtspersoon aan wie door de gemeente een geldige aanbieding is verstrekt.

**Opstal:** de op de aanbieding betrekking hebbende opstallen die ten tijde van de levering al aanwezig zijn.

**Onroerende zaak:** registergoederen (grond, water, opstallen) die door benoeming in de aanbieding het object van de koopovereenkomst vormen.

**Overdracht:** De voor de overdracht van onroerende zaken vereiste levering geschiedt door een daartoe bestemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.

**Rechtsopvolger:** Een rechtsopvolger is een natuurlijk persoon of een rechtspersoon, die de reeds aan koper verkochte en overgedragen onroerende zaak rechtsgeldig verkrijgt van koper.

**Schriftelijk:** een op schrift gestelde tekst dat door de opsteller daarvan middels ondertekening is gewaarmerkt en dat ten doel heeft de aanbieding of de acceptatie daarvan te uiten aan de wederpartij(en). Onder op schrift gesteld wordt verstaan een per post verzonden brief als ook een verzonden e-mailbericht.

**Terugverkoper:** De koper die in verband met het niet voldoen aan de bouwplicht door het college van burgemeester en wethouders gevorderd kan worden het gekochte aan de gemeente terug te verkopen.

**Uitrit:** ontsluiting naar de openbare weg waarvoor, op grond van hiervoor geldend gemeentelijk beleid en de daarop gebaseerde voorwaarden, vergunning aan koper kan worden verleend.

**Verkoop:** de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij zich verbindt om daarvoor onvoorwaardelijk de koopsom te betalen.

**Water:** het over te dragen water, dat wel dan niet in combinatie met (bouw)grond het object vormt van de koopovereenkomst

#### **ARTIKEL 1.2           Geldigheid.**

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere aanbieding door de gemeente Tytsjerksteradiel en bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Tytsjerksteradiel en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

#### **ARTIKEL 1.3           Aanbieding, aanvaarding en bevestiging koopovereenkomst.**

1. Aanbieding van een onroerende zaak geschiedt slechts schriftelijk door of namens het college van burgemeester en wethouders
2. In de aanbieding staan de van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden, de koopsom, een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding van de oppervlakte van de onroerende zaak, het toegestane gebruik en de termijn gedurende welke de aanbieding geldt, genoemd.
3. Aanvaarding geschiedt uitsluitend schriftelijk door invulling, ondertekening en tijdige verzending of indiening van een bij de aanbieding verstrekt voorbedrukt acceptatieformulier of een door koper opgestelde acceptatiebrief die voldoende duidelijkheid verstrekt m.b.t. de door partijen voorgestane wilsovereenstemming.
4. De gemeente bevestigt de koopovereenkomst schriftelijk aan koper, en aan de door koper opgegeven notaris ten behoeve van de feitelijke overdracht, waarin genoemd: de datum aanbieding, datum acceptatie en het bedrag waarvoor de onroerende zaak aan koper is verkocht.

#### **ARTIKEL 1.4           (Situatie)Tekening.**

Van elke aanbieding c.q. elke koopovereenkomst met betrekking tot een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

### **HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **ARTIKEL 2.1           Staat van aflevering.**

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

#### **ARTIKEL 2.2 Eerdere ingebruikneming.**

De gemeente kan, nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen en de koopsom volledig is voldaan, toestaan dat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt voordat de notariële akte wordt ondertekend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

#### **ARTIKEL 2.3 Betaling koopsom.**

Voordat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt, doch uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzet of overdrachtsbelasting en rentevergoeding te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

#### **ARTIKEL 2.4 Lasten en belastingen.**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de notaris en het Kadaster, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

#### **ARTIKEL 2.5 Over- en ondermaat.**

1. Het verschil tussen de grootte van de verkochte onroerende zaak zoals vastgesteld door het Kadaster en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven, wordt bij het verlijden van de akte verrekend op basis van de in de aanbieding genoemde prijs per m<sup>2</sup>.
2. Indien in de koopovereenkomst verschillende prijzen per centiare worden genoemd, wordt bij de herberekening uitgegaan van de hoogst genoemde prijs.
3. Op of ondermaat kan geen aanleiding zijn om, in welke vorm dan ook, schadevergoeding van de gemeente noch van een erkend tussenpersoon, te eisen.

#### **ARTIKEL 2.6 Faillissement en beslag.**

1. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

#### **ARTIKEL 2.7 Hoofdelijkheid.**

Wanneer in de koopovereenkomst met betrekking tot één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke - of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

#### **ARTIKEL 2.8 Boetebeding**

1. Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.

2. De onder lid 1 bedoelde boete bedraagt:
  - € 25.000,-- (vijfentwintigduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 2.3, 2.9, 2.12, 2.15, 3.4, 3.7, 3.8 en 4.1
  - € 5.000,-- (vijfduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 3.6 en 4.3;
3. Het onder lid 1 en 2 gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.
4. Voor rechtsopvolgers van koper, waar onder niet begrepen kopers op grond van het bepaalde in artikel 4.2, lid 1, geldt geen boetebeding met betrekking tot het gestelde in de artikelen 2.3, 2.9, 4.1 en 4.3.

#### **ARTIKEL 2.9 Feitelijke overdracht.**

De feitelijke overdracht ten overstaan van de door koper opgegeven notaris vindt plaats binnen drie maanden nadat de termijn in de grondaanbieding is verstreken.

#### **ARTIKEL 2.10 Rentevergoeding.**

1. In geval de notariële akte niet wordt ondertekend binnen de in de aanbieding genoemde termijn is de koper in verzuim en zal over de koopsom volgens het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, te rekenen over de periode vanaf de uiterste betalingsdatum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, alsmede omzetbelasting over deze rente zijn verschuldigd.
2. Indien de transportakte niet mocht worden verleden is de rentevergoeding als in dit artikel bedoeld verschuldigd tot de dag waarop zekerheid ontstaat over het niet passeren van de transportakte en de kosten van de daaruit voortvloeiende ingebrekestelling aan de gemeente zijn voldaan.

#### **ARTIKEL 2.11 Ontheffing.**

Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer koper daartoe de wens te kennen geeft, in bijzondere gevallen schriftelijke ontheffing van het bepaalde in de algemene verkoopvoorwaarden verlenen.

#### **ARTIKEL 2.12 Kettingbeding.**

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 2.8, 2.15, en 3.8 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid 1 is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

#### **ARTIKEL 2.13 Opstalrecht voor kabels en leidingen**

1. Ten laste van daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om



nutsvoorzieningen aan te brengen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald, dat op respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.
3. Voor de vestiging van dit zakelijke recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

#### **ARTIKEL 2.14 Vestiging kwalitatieve verplichting.**

1. Artikel 2.14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
2. De onder lid 1 bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, zal worden geconstateerd bij het verlijden van de notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

#### **ARTIKEL 2.15 Bijzondere voorwaarden.**

Aan deze algemene voorwaarden kan de gemeente één of meerdere bijzondere voorwaarden in de aanbieding toevoegen, onder andere ten aanzien van aan te brengen erfafscheidingen, te plaatsen bijgebouwen en het onderhoud en in standhouden van groenvoorzieningen en/of waterlopen.

### **HOOFDSTUK 3. BOUWGROND WONINGBOUW EN BEDRIJVEN**

#### **ARTIKEL 3.1 Kosten aansluitingen en uitritten.**

1. De kosten van aansluiting van de opstallen op de kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen komen voor rekening van de koper.
2. De aanleg van één uitrit en de aanleg van riolering, van de openbare weg tot aan de erfgrens van het verkochte perceel bouwgrond, wordt conform daarvoor vigerend gemeentelijk beleid eenmalig door de gemeente verzorgd.

#### **ARTIKEL 3.2 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.**

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
2. Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Gemeente en koper stellen aan het Kadaster de situatietekening en eventueel daarop betrekking hebbende stukken ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

#### **ARTIKEL 3.3 Milieukundig onderzoek.**

1. In verband met mogelijk de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen bouwgrond is een

verkennend bodemonderzoek volgens de hiervoor algemeen geldende normering verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven.

Hieruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die om andere reden onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in dit rapport. De gemeente verklaart dat er, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar bekend is, evenmin reden is om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

2. Onder voor het milieu schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

#### **ARTIKEL 3.4.           Bebouwing.**

1. Binnen twee jaar nadat de notariële akte is ondertekend moet de op de bouwgrond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze periode door burgemeester en wethouders schriftelijk worden verlengd.
2. Zolang niet is voldaan aan de in het vorige lid vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex. art. 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.

#### **ARTIKEL 3.5           Aansprakelijkheid draagkracht grond.**

De gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht noch voor de waterdoorlatendheid van de grond c.q de daarop van invloed zijnde omstandigheden. De koper dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

#### **ARTIKEL 3.6           Riolering.**

Indien zich in of langs de openbare weg waaraan de bouwgrond grenst een gescheiden rioolstelsel bevindt, dienen de te realiseren objecten, voor zover dat op grond van het toegestane gebruik mogelijk en noodzakelijk is, te worden voorzien van gescheiden afvoersystemen en wel zodanig dat hemelwater wordt geloosd op het daartoe geschikte afvoerkanaal en huishoudelijk afvalwater op het daarvoor geschikte afvoerkanaal.

#### **ARTIKEL 3.7           Teruglevering bij niet nakoming bouwplicht.**

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, als bedoeld in artikel 3.4, is koper, indien de gemeente dat wenst, verplicht om de onroerende zaak vrij van hypotheek en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de koper overeengekomen koopsom (exclusief BTW, en exclusief rente), verminderd met 10%. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de levering van de onroerende zaak zoals in lid 1 genoemd komen geheel voor rekening van de koper.

3. De koper geeft door het sluiten van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.
4. De koper is verplicht om, indien en zodra de gemeente daarom verzoekt in verband met de (terug) levering als bedoeld in dit artikel binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper. De gemeente heeft ook het recht te verlangen dat koper eventuele veranderingen aan de onroerende zaak niet ongedaan maakt.
5. Indien de gemeente (terug)levering als bedoeld in dit artikel wenst, en de onroerende zaak op de dag van (terug)levering niet volledig vrij is van hypotheken en andere aanspraken van derden, geschiedt de (terug)levering zonder dat de gemeente op dat moment het in lid a bedoelde bedrag hoeft te betalen. De koper is dan in verzuim met zijn verplichting tot volledig onbezwaarde (terug)levering. Betaling van het in lid a bedoelde bedrag zal alsnog door de gemeente geschieden, zodra de onroerende zaak alsnog volledig vrij is van de op de dag van (terug)levering daarop rustende hypotheken en andere aanspraken van derden en het door haar uit dien hoofde betaalde te verrekenen met het (nog) aan de koper te betalen bedrag. Tevens heeft de gemeente het recht tot verrekening.

#### **ARTIKEL 3.8           Bedrijfswoning.**

1. Indien op de verkochte grond volgens het geldende gemeentelijke bestemmingsplan bij recht een bedrijfswoning kan worden gebouwd, moet de koper aan de gemeente het verschil betalen tussen de bouwgrondprijs voor vrije sector woningen in het betreffende dorp en de op dat tijdstip geldende prijs voor bedrijfsterrein vergelijkbaar met dit perceel, berekend over 500 m<sup>2</sup>.
2. Indien op de verkochte grond binnen 10 jaar na de feitelijke overdracht via planologische ontheffing alsnog de realisatie een bedrijfswoning mogelijk wordt, moet de aanvrager op dat moment aan de gemeente het verschil betalen tussen de bouwgrondprijs voor vrije sector woningen in het betreffende dorp en de op dat tijdstip geldende prijs voor bedrijfsterrein vergelijkbaar met dit perceel, berekend over 500 m<sup>2</sup>.
3. De onder lid 1 en lid 2 bedoelde woning mag door koper en zijn rechtsopvolgers alleen worden gebruikt als bedrijfswoning en is daarom functioneel onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsopstallen.

### **HOOFDSTUK 4. NIEUWBOUW WONINGEN**

#### **ARTIKEL 4.1           Zelf-bewoning.**

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;

- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
  - schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4 of op grond van het gestelde in artikel 4.2 ten aanzien van de door de gemeente erkende tussenpersoon.
3. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
  4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

#### **ARTIKEL 4.2 Tussenpersoon (de A-B-C levering).**

1. Indien levering van het verkochte geschiedt aan een - als zodanig in de grondaanbieding door de gemeente erkend - tussenpersoon, is het deze toegestaan om in afwijking van het gestelde in artikel 4.1, de bouwkaavel(s) onder strikte toepassing van de hoofdstukken 1 tot en met 4 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden door te verkopen aan particuliere kopers. De levering kan rechtstreeks aan de particuliere koper plaatsvinden (A-C) maar ook via de erkende tussenpersoon (A-B-C).
2. De gemeente kan bij projectmatige woningbouw via een erkende tussenpersoon een latere datum vaststellen voor de feitelijke grondoverdracht, mits:
  - de totale koopsom door de erkende tussenpersoon aan de gemeente is voldaan en deze aannemelijk kan maken dat een vlotte overdracht aan kopers niet haalbaar is.
  - de feitelijke overdracht aan koper dan wel diens wederpartijen binnen twee jaar na de totstandkoming van de koopovereenkomst plaatsvindt.
3. De door de gemeente erkende tussenpersoon aanvaardt de aansprakelijkheid voortvloeiend uit het bepaalde in de hoofdstukken 1 tot en met 4 in diens hoedanigheid als koper welke eerst (deels) vervalt nadat de grond is verkocht aan koper onder strikte toepassing van deze algemene verkoopvoorwaarden.

#### **ARTIKEL 4.3 Regenwater.**

1. Indien in de aanbieding staat gemeld dat samen met het aangeboden bouwterrein een regenwatersysteem wordt geleverd, houdt dat voor koper in dat hij verplicht is dit systeem in de nieuw te bouwen woning aan te sluiten en voor gebruik gereed te hebben op het moment dat de nieuwbouwwoning zal worden bewoond.
2. De bij het regenwatersysteem behorende pomp wordt door de gemeente geleverd met garantie vanwege de leverancier. De gemeente vormt daarbij geen tussenpersoon. Een goed functionerend systeem zal vooral afhangen van een solide aansluiting welke afhankelijk is van het deugdelijk aanbrengen door koper of diens installateur.
3. Het risico van een goed functionerend systeem is met ingang van de datum van grondoverdracht, respectievelijk de datum waarop het systeem daadwerkelijk door of vanwege koper is geïnstalleerd, geheel ten laste van koper. De gemeente kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor het goed functioneren van het systeem noch voor de kwaliteit van het regenwater.

#### **ARTIKEL 4.4 Levering aan een Verhuurder.**

Deze verkoopvoorwaarden zijn in beginsel niet bedoeld voor de verkoop van woningbouwkavels aan verhuurders. De gemeente kan een deel van deze voorwaarden op de verkoop van toepassing verklaren aangevuld met voorwaarden en bepalingen die specifiek van toepassing zijn voor huurwoningen in de sociale of vrije sector.

### **HOOFDSTUK 5 PERCELEN GROND MET OF ZONDER OPSTAL**

#### **ARTIKEL 5.1 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen.**

1. Van het perceel zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
2. Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Gemeente en koper stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

#### **ARTIKEL 5.2 Milieukundig onderzoek.**

1. Met betrekking tot de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is geen onderzoek verricht.
2. Onder voor het milieu schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard; noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden; noch stobben van bomen of struiken.
3. De koper heeft het recht om op zijn kosten een milieukundig onderzoek uit te (laten) voeren. Indien een onderzoek door een koper ingeschakeld en daarvoor gecertificeerde instelling wijst op de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, kan de koper, uitsluitend voordat de feitelijke overdracht heeft plaatsgevonden, de koopovereenkomst kosteloos ontbinden.
4. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, als bedoeld onder lid 3, zal de gemeente op geen enkele wijze schade vergoeden.
5. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, als bedoeld onder lid 3, zal de gemeente eenmalig de kosten vergoeden welke de gecertificeerde instelling voor het bodemonderzoek van de gekochte grond bij koper in rekening heeft gebracht.

#### **ARTIKEL 5.3 Kabels en leidingen.**

Met betrekking tot de ligging van kabels en leidingen is door de gemeente geen onderzoek verricht. Koper kan deze zekerheid verkrijgen door zelf een onderzoek in te stellen. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid als gevolg van de ligging van eventuele kabels of leidingen.

#### **ARTIKEL 5.4 Opstallen.**

Indien zich op het aangeboden perceel grond een opstal bevindt, wordt dit in de (bouwkundige) staat overgedragen zoals die is op de datum van de feitelijke overdracht.



**Bijlage 4 Model reserveringsovereenkomst.**



# RESERVERINGSOVEREENKOMST

Datum @@@@ @  
Ons kenmerk @@@@ @

## Betreffende Bouwkavel X van het Veld 7 te Burgum

### ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Tytsjerksteradiel, bezoekadres Raadhuisweg 7, 9251 GH Burgum (postadres: Postbus 3, 9250 AA Burgum), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 01169679, hierbij ingevolge hoofdstuk 5 van het "Mandaatbesluit 2020" en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Tytsjerksteradiel te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw @@@, medewerker grondzaken;  
de gemeente Tytsjerksteradiel hierna te noemen: "**de Gemeente**";  
enerzijds;

en;

(Optie 2A: indien er een of twee of meer particuliere Gebruikers zijn)

2. \*de heer/mevrouw\* @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van \*Paspoort \*Rijbewijs \*Nederlandse Identiteitskaart met nummer) en \*heer/mevrouw @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van \*Paspoort \*Rijbewijs \*Nederlandse Identiteitskaart met nummer), tezamen wonende (adres) te (postcode+ plaats);  
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**de Gegadigde**";  
anderzijds.

(Optie 2B: indien een BV of 2 of meer BV's Gebruikers zijn)

2. de besloten vennootschap: (naam) B.V., statutair gevestigd te (plaats), en aldaar kantoorhoudende (adres) te (postcode), (evt postadres indien bekend), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: (kvk nummer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap (naam) B.V., in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar buurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de \*heer/ mevrouw\* (naam), in \*zijn/haar\* hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en de \*heer/mevrouw\* (naam) tezamen, in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurders; (naam BV) hierna te noemen: "**de Gegadigde**",  
anderzijds.

De Gemeente en de Gegadigde hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**",

### NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:<sup>1</sup>

- A. De Gemeente is eigenaar van het bedrijfsperceel/ de percelen met verdere toeven aanbehoren, plaatselijk gelegen aan de @@ weg/straat, kadastraal bekend gemeente @@, Sectie @, nummer @@;
- B. De Gemeente wil doormiddel van een openbare inschrijvingsprocedure, de verkoop van een zevental bedrijfskavels op bedrijventerrein \* in \* realiseren;

<sup>1</sup> Naar eigen inzicht uit te breiden

Datum @ @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

- C. De Gegadigde is doormiddel van een selectie en lotingsprocedure geselecteerd voor een van deze bedrijfskavels;
- D. De koopprijs van deze kavels **€ 60 /per m<sup>2</sup>** bedraagt (excl. BTW en kosten koper);
- E. De Gegadigde is geïnteresseerd in de bouw van een bedrijfsruimte voor zijn bedrijf op de **kavelnummer X** (zie Bijlage 1) en wil daartoe een Schetsplan ontwikkelen;
- F. Het Schetsplan dient te voldoen aan de eisen, zoals die in het vigerende bestemmingsplan worden gesteld, zodat dit kan leiden tot het recht van koop van de gereserveerde bedrijfskavel;
- G. Partijen zijn in dit kader een reservering van voormelde bedrijfskavel overeengekomen en wensen hun rechten en verplichtingen over en weer in deze reserveringsovereenkomst vast te leggen.

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Datum @ @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

## Artikel 1 – Definities

De navolgende 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 zoals schetsmatige weergegeven op bijgevoegde reserveringstekening ([Bijlage 1](#)).
- 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.

Datum @ @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

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

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een Bedrijfskavel voor de Gegadigde, die gedurende de reserveringsperiode een door de Gemeente te beoordelen Schetsplan ontwikkelt, zodat tijdig een goed voorbereide omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- 1.2 Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de Bedrijfskavel worden ontleend.

### **Artikel 2 – Verplichtingen van de Gemeente**

- 2.1 De Gemeente heeft de verplichting om:
  - a. de op de verkavelingstekening aangegeven bedrijfskavel ter grootte van ca \* m<sup>2</sup>, uitmakende een aaneengesloten gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Burgum, sectie I, nummer 3361 (gedeeltelijk), gedurende de reserveringsperiode voor de Gegadigde beschikbaar te houden;
  - b. tijdig en adequaat te reageren op de toezending van een ontwerp Schetsplan ter voorlopige beoordeling met inachtneming van wettelijke termijnen.
- 2.2 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om zo spoedig mogelijk na indiening de aanvraag van de Gegadigde voor een omgevingsvergunning in behandeling te nemen en binnen de wettelijke termijnen af te handelen.
- 2.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in lid 1 en 2 van dit artikel 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**

- 3.1 De Gegadigde heeft de verplichting om:
  - a. 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;
  - b. indien en zodra de Gegadigde 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.
  - c. de hierna in artikel 5 vermelde reserveringsvergoeding tijdig te voldoen.

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

- 4.1 De reservering van de Bedrijfskavel voor de Gegadigde eindigt op de datum waarop:
  - a. het door de Gegadigde te vervaardigen Schetsplan definitief is afgewezen;
  - b. de reservering wordt opgezegd;
  - c. een koopovereenkomst voor de Bedrijfskavel is gesloten.
- 4.2 De Gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit met

Datum @ @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

inachtneming van artikel 5. De Gegadigde dient de gemeente van de opzegging schriftelijk in kennis te stellen.

- 4.3 De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk op te zeggen, indien:
- niet tijdig een Schetsplan ter voorlopige beoordeling is ingediend;
  - 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;
  - gedurende de reserveringsperiode een bouwaanvraag is ingediend voor de betrokken Bedrijfskavel op basis van een ander plan dan het Schetsplan;
  - de Gegadigde één van de bepalingen in de reserveringsovereenkomst niet nakomt dan wel in strijd daarmee handelt.

#### **Artikel 5 – Reserveringsvergoeding**

- 5.1 Voor de reservering van de Bedrijfskavel is de Gegadigde aan de Gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding in de vorm van een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van € 1,- per m<sup>2</sup> exclusief BTW. De reserveringsvergoeding bedraagt in totaal € \* (€ \* + 21% BTW), zegge: \*. Dit bedrag zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van de bedrijfskavel, indien een koopovereenkomst tot stand komt.
- 5.2 De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient te worden voldaan **op rekeningnummer NL 92 BNGH 0285 0083 66** ten name van gemeente Tytsjerksteradiel op de wijze zoals vermeld op de bijgevoegde nota reserveringsvergoeding ([Bijlage 2](#)). De vergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding worden gegeven.
- 5.3 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 reserveringsvergoeding 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.
- 5.4 Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

#### **Artikel 6 – Schetsplan**

- 6.1 De Gegadigde verplicht zich binnen **acht (8) weken** na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst een Schetsplan van de op de gereserveerde Bedrijfskavel te bouwen bedrijfspand ter voorlopige

Datum

@ @ @ @ @ @

Ons kenmerk

@ @ @ @ @

- beoordeling aan de gemeente via Omgevingsloket aan te bieden. De kosten voor het tot stand komen van deze tekening en de kosten voor de voorlopige beoordeling zijn voor rekening van de Gegadigde.
- 6.2 Het college van burgemeester en wethouders streeft er naar binnen vier (4) 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 de Gemeente schriftelijk gemotiveerd mededelingen aan de Gegadigde doen.
- 6.3 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 zij de Gegadigde om binnen zes (6) 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.
- 6.4 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.
- 6.5 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 vigerende bestemmingplan.

#### **Artikel 8 – Koopovereenkomst**

- 8.1 Indien geen opzegging van deze reserveringsovereenkomst heeft plaatsgevonden en er geen belemmeringen bestaan zoals bedoeld in artikel 4 lid 3 zal de Gemeente, zodra het Schetsplan voorlopig door de Gemeente is geaccepteerd, de Gegadigde een koopovereenkomst voor de Bedrijfskavel doen toekomen.
- 8.2 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

Datum

@ @ @ @ @ @

Ons kenmerk

@ @ @ @ @

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.

- 8.3 De koopovereenkomst zal ten minste de volgende elementen bevatten:
- a. de uit te geven oppervlakte, de koopprijs;
  - b. de toepasselijk verklaring van de Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken gemeente Tytsjerksteradiel 2015 (10 mei 2015);
  - c. het besluit tot voorlopige goedkeuring van het aan de overeenkomst te hechten Schetsplan;
  - d. 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 deze 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 zittingslocatie Leeuwarden, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut of bindend advies overeenkomen.

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

De overeenkomst eindigt:

- a. indien de Gegadigde niet tijdig de reserveringsvergoeding heeft betaald;
- b. indien de Gegadigde niet tijdig een Schetsplan, een nieuwe variant of een nieuw plan heeft ingediend;
- c. bij definitieve afwijzing van het Schetsplan, tenzij de Gemeente de Gegadigde om een nieuw plan heeft verzocht;
- d. bij faillissement of surséance van betaling van de Gegadigde;
- e. door opzegging overeenkomstig artikel 4;
- f. indien de Gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen;
- g. indien de Gemeente, de Gegadigde een concept-koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet tijdig is geaccepteerd;
- h. indien er ter zake de Bouwkavel een koopovereenkomst tussen Partijen is gesloten.



Datum @ @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

**Artikel 13 – Bijlage(n)**

De volgende bijlage(n) maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige reserveringsovereenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd.

Bijlage 1: Verkavelingstekening nr. ....d.d. ....;

Bijlage 2: Nota reserveringsvergoeding (wordt na ondertekening bijgevoegd).

Aldus in tweevoud opgemaakt te Burgum en getekend:

te \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_

De Gemeente:  
**Tytsjerksteradiel**  
namens deze

De Gegadigde:  
namens deze

\_\_\_\_\_  
dhr.mw. @ @ @ @ @

\_\_\_\_\_  
@ @ @ @

\_\_\_\_\_  
@ @ @

Disclaimer

*Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een reserveringsovereenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de Gemeente en een Gegadigde. Afhankelijk van de situatie kunnen bepalingen gewijzigd, toegevoegd of geschrapt worden. De Gemeente behoudt zich daarbij het recht voor om de genoemde bepalingen inhoudelijk te wijzigen.*

## Bijlage 5 Samenvatting uitgevoerd bodemonderzoek

## Memo Bodem Eilingsloane 65 Burgum

Op 8 maart 2016 is door WMR een verkennend bodemonderzoek (kenmerk 163036/HJV) uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Plaatselijk zijn in de opgeboorde grond puinrestanten waargenomen. Omdat de herkomst van het puin onbekend is, moet de puinhoudende grond formeel gezien als asbestverdacht worden aangemerkt. Vanwege de geringe hoeveelheid puin is ons inziens een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem (volgens NEN 5707) niet noodzakelijk.

Vanwege de licht verhoogde concentraties aan barium en molybdeen in het grondwater, dient de onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien te worden verworpen.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoekslocatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. De gemeten concentraties zijn dusdanig dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de verdere ontwikkeling van de locatie.

Nadat dit onderzoek is uitgevoerd zijn er geen bodembedreigende activiteiten geweest op deze locatie. Het is in gebruik geweest voor de functie wonen. Er kan daarom vanuit worden gegaan dat de bodemkwaliteit niet noemenswaardig is gewijzigd. Het onderzoek uit 2016 is daarom nog voldoende actueel en voldoende representatief. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van verder bodemonderzoek. Een partijkeuring (kenmerk 220154) van Bodemvisie uit 2022 op de locatie ondersteunt deze conclusie. Hierbij is de grond beoordeeld als "Altijd toepasbaar". Voor deze kwaliteit gelden geen beperkingen ten aanzien van de toepassing van de grond.

w a  
o m  
g r  
t h f n  
j  
s b  
s e  
g  
e