

Raad: 4 OKT. 1994

Cassette:

 24th grl tegen + leden de Bruin, Casusma en de Jans
 bestelde woning (9/11)

Aan de gemeenteraad

- I.d.1 bestemde i.p.v.

A-voorstel

Onderwerp: OVEREENKOMST PROJECT "DE SANDING" Volgnr.: 10

Beh.ambt. : PT

Tel./k. : 259/2.17

Datum raad: 04-10-1994

Voorgesteld

wordt: te besluiten tot het aangaan van een overeenkomst met Vastgoed de Friesche Wouden B.V. inzake het project "De Sanding", overeenkomstig het concept.

Toelichting

Ten behoeve van de voorbereiding en uitvoering van het project "De Sanding" is in goed overleg met vertegenwoordigers van Vastgoed de Friesche Wouden B.V. een concept-overeenkomst ontworpen, waarin de wederzijdse rechten en verplichtingen worden vastgelegd. Dat concept is bij dit voorstel gevoegd.

Hoofdlijn uit het contract is, dat de gemeente de benodigde bestuurlijke medewerking verleend (bestemmingsplan) en dat de ontwikkelaar het project voor haar rekening en risico uitvoerd.

In het totale project is opgenomen, dat - naast de werkzaamheden in het gebied De Sanding zelf - een fietspad langs de Biskopswei wordt aangelegd, een fietspad langs De Trisken/Nijewe naar Boornbergum en dat een perceel naast de Hanebalken zal worden ingericht als fiets-/calamiteitenontsluiting van het bestemmingsplan "De Trisken" met daaraan gekoppeld een groen-/speelvoorziening. Al die voorzieningen zullen tegelijk met de eerste fase van het plan zelf worden aangelegd.

Alle ontstane openbaar gebied gaat vervolgens, zoals gebruikelijk in ieder bestemmingsplan, over naar de gemeente. Een element daaruit dat nog speciale aandacht verdient is het natuurontwikkelingsgebied. Dat gebied zal weliswaar meteen een openbaar karakter krijgen, maar nog vijf jaar lang eigendom van Vastgoed blijven. Voor het beheer zal de ontwikkelaar een stichting oprichten, waarin ook de gemeente vertegenwoordigd zal zijn. Na die vijf jaar komen gebied en stichting in handen van de gemeente, waarbij Vastgoed zich verplicht die stichting dan te kunnen laten beschikken over een kapitaal van f. 500.000,--, welk bedrag de gemeente dan kan gebruiken voor beheer en onderhoud.

Verder uitgangspunt bij het contract was, wat de gemeentelijke kosten betreft gelijkwaardige omstandigheden te krijgen als bij het opzetten van een eigen gemeentelijke bestemmingsplanexploitatie, waardoor de gemeente dergelijke door haar te maken kosten vergoed krijgt. Uiteraard komen ook de gebruikelijke jaarlijkse inkomsten zoals belastingen en gemeentefondsuitkering ten gunste van de gemeente.

De ontwerp-overeenkomst is op 21 september jl. behandeld in een vergadering van de commissie R&I, die adviseert de overeenkomst aan te gaan.

Wij merken hierbij op, dat in diezelfde vergadering ook de verantwoording van de rond het concept-bestemmingsplan gehouden inspraak aan de orde is geweest. In het kader van de verder te voeren bestemmingsplanprocedure ontvangt u te zijner tijd zoals gebruikelijk een nader voorstel.

De meerderheid van de commissie Ruimte en Infrastructuur heeft ingestemd met het voorstel. De leden Van der Avoird, Lap en Scholten zijn tegen.

Drachten, 23 september 1994

Burgemeester en wethouders van Smallingerland,

P. van der Zaag, burgemeester.

J.C.M. Cox, secretaris.

Ter inzage liggende stukken:

- de bij het contract horende tekeningen.

PROJECTOVEREENKOMST INZAKE DE SANDING**ONDERGETEKENDEN,**

- I De gemeente Smallingerland, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer Mr. ing. P. van der Zaag, krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en ter uitvoering van het besluit van de Raad van de gemeente Smallingerland van 04 oktober 1994, hierna verder te noemen: "de gemeente";
- II De besloten vennootschap Vastgoed de Friesche Wouden B.V., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap Vastgoed Noord B.V., die op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar directeur, de heer H. Wind, hierna verder te noemen: "Vastgoed".

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- a. Vastgoed heeft voor het "projectgebied", dat op de aan deze overeenkomst - als bijlage 1 - gehechte tekening met een omlijning in de kleur rood staat aangegeven, het woon- en recreatieproject "De Sanding" ontwikkeld.
- b. De aard en omvang van dit project staan beschreven in de als bijlage 1a aan deze overeenkomst gehechte, door Kuiper Compagnons, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur B.V., in opdracht van Vastgoed gemaakte "Planbeschrijving Woon- en recreatieproject De Sanding Smallingerland", d.d. oktober 1993, met nr.: 876.000.801.
- c. Bedoelde "Planbeschrijving" is vervolgens nader uitgewerkt in een ontwerp-bestemmingsplan. Het betreft hier het als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte, door Kuiper Compagnons, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur B.V., in opdracht van Vastgoed gemaakte ontwerp-bestemmingsplan "Woon- en recreatieproject De Sanding" d.d. juni 1994 met nr.: 326.523.000 MvW/Jr/eh.
- d. Genoemd project omvat - blijkens vorenbedoeld ontwerp-bestemmingsplan (bijlage 2) - (in hoofdzaak) het volgende:
1. bouwrijpe kavels ten behoeve van - zoals thans wordt aangenomen - circa 160, vrijsector, voor permanente bewoning bestemde, aan het water gelegen vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde woningen, waarbij wordt onderkend dat dit aantal van circa 160 woningen nog kan wijzigen;
 2. enkele bouwrijpe kavels ten behoeve van een multifunctionele verblijfsaccommodatie waarbij thans wordt gedacht aan een hotel met paviljoen en een opleidingsinstituut/congresaccommodatie;
 3. een natuur-, annex recreatief (mede-gebruik-) gebied, met daarbij behorende voorzieningen in de vorm van wandel- en fietspaden;
 4. de bij vorenbedoelde functies behorende openbare infrastructuur als wegen, paden, bruggen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en vaarwater alsmede "waterschapsvoorzieningen" als een "waterkerende kade";

Tot de hiervoor onder d.4 vermelde openbare infrastructuur behoort ook (de aanleg van) een zogenaamde 2e (nood)ontsluiting, hierna te noemen noord-ontsluiting (inclusief "groeninrichting") naar de Trisken, een fietspad langs de Biskopswei naar de Wilgen en een fietspad langs de wegen de Trisken en de Nijewei naar Boornbergum. Het gebied, waarin bedoelde ontsluiting en fietspaden zijn geprojecteerd, staat met de kleur groen aangegeven op de tekening, die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

- e. De voor de uitvoering van het project benodigde gronden heeft Vastgoed grotendeels in eigendom verkregen, althans zij heeft terzake "leveringsrechten" verkregen. Bedoelde gronden staan aangegeven op de aan deze overeenkomst - als bijlage 3 - gehechte tekening, en het daarbij behorende "Overzicht eigendomssituaties".
- f. Vastgoed heeft zich tot de gemeente gewend met de vraag of zij bereid is om medewerking te verlenen aan de uitvoering van het hiervoor omschreven project. Relevant daarbij is dat voor de uitvoering van het project ondermeer noodzakelijk is dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt herzien. Daarnaast is ook andere publiekrechtelijke medewerking van de gemeente en andere overheden vereist. Dienaangaande heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en Vastgoed. In het kader van dat overleg is de aard en omvang van het hiervoor in onderdeel d omschreven project vastgesteld en hebben partijen voorts hun instemming betuigd met het hiervoor in onderdeel c bedoeld ontwerp-bestemmingsplan (bijlage 2). Aldus is komen vast te staan dat een verdere ontwikkeling en uitvoering van het project in beginsel mogelijk is. Bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van het project staat partijen voor ogen dat:
- het project door Vastgoed als een "private onderneming" wordt uitgevoerd,
 - de uitvoering van het project voor de gemeente in beginsel "kosten neutraal" dient te verlopen,
 - de van het project deel uitmakende openbare infrastructuur door Vastgoed "om niet" aan de gemeente in eigendom, beheer en onderhoud zal worden overgedragen, en
 - terzake een adequaat vervolg-overleg tussen partijen wordt gevoerd waarbij zij elkaars taken, verantwoordelijkheden en belangen over en weer zullen respecteren.
- g. Vastgoed het project thans verder wenst te ontwikkelen en ten uitvoer te brengen en de gemeente bereid is om de daarvoor benodigde medewerking te verlenen, hetgeen erin heeft geresulteerd dat partijen thans het volgende kunnen overeenkomen:

EN KOMEN DERHALVE HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Definities en inleidende bepalingen:

- 1.1 Het projectgebied: het gebied dat op de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte tekening met een omlijning in de kleur rood staat aangegeven;
- 1.2 Het werkgebied: het gebied dat op de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte tekening met de kleur groen staat aangegeven.
- 1.3 Het hiervoor in de artikelen 1.1 en 1.2 bedoelde projectgebied, respectievelijk werkgebied vormen tezamen het plangebied.
- 1.4 Het project: het woon- en recreatieproject "De Sanding", zoals dat staat beschreven in het als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte ontwerp-bestemmingsplan "Woon- en recreatieproject De Sanding" d.d. juni 1994 met nr.: 326.523.000 MvW/Jr/eh.
- 1.5 De openbare infrastructuur: de openbare wegen, paden, bruggen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, vaarwater en de daarbij behorende voorzieningen als (straat-)verlichting, brandkranen en (straat-)meubilair.

2. De benodigde publiekrechtelijke medewerking:

- 2.1 Over het voorontwerp van het bestemmingsplan "Woon- en recreatieproject De Sanding" (bijlage 2) wordt thans het overleg ex artikel 10 BRO 1985 gevoerd. Voorts is dit voorontwerp-bestemmingsplan thans in de "inspraak" als bedoeld in artikel 6a WRO gebracht. Nadat het voorontwerp-bestemmingsplan in overeenstemming tussen partijen eventueel aan de resultaten van bedoeld(e) inspraak en overleg is aangepast, zal vervolgens door Burgemeester en Wethouders een ontwerp-bestemmingsplan in procedure worden gebracht, welke bestemmingsplan hierna door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.

Indien tegen het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen, die bedenkingen inhouden, worden ingebracht, dan zal de gemeente zich - in overleg met Vastgoed - inspannen dat deze bedenkingen op een adequate wijze worden weerlegd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden aangeboden.

- 2.2 De gemeente zal zich - in overleg met Vastgoed - inspannen dat het aldus vastgestelde bestemmingsplan de benodigde goedkeuring van Gedeputeerde Staten verkrijgt.
- 2.3 Zodra het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld en indien Vastgoed dat wenst en zulks voorts vanuit juridisch-bestuurlijk oogpunt "haalbaar" wordt geacht, zal de gemeente haar medewerking verlenen aan (een) anticipatieprocedure(s) als bedoeld in de artikelen 19/19a WRO en/of 50 lid 6 Woningwet opdat bepaalde onderdelen van het project - vóórdat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen - reeds ten uitvoer kunnen worden gebracht. In dat verband eventueel in te brengen bezwaren zal de gemeente - in overleg met Vastgoed - zo adequaat mogelijk trachten te weerleggen en terzake eventueel in te dienen verzoeken om een voorlopige voorziening trachten afgewezen te krijgen.
- 2.4 Voor de uitvoering van het project is ook (publiekrechtelijke) medewerking van andere overheidsinstanties vereist. De gemeente zal zich - voorzover dat redelijkerwijs van haar kan worden verlangd - inspannen dat bedoelde medewerking op de kortst mogelijke termijn wordt verkregen.
- 2.5 Waar het de overige - ten behoeve van de uitvoering van het project - benodigde gemeentelijke medewerking van publiekrechtelijke aard betreft - waarbij onder meer zij gedacht aan: bouw-, aanleg- en milieuvergunningen, wegonttrekkingsbesluiten, kapvergunningen - zal de gemeente, indien de betreffende aanvraag voldoet aan de gestelde eisen en het verlenen van die medewerking voorts in juridisch opzicht mogelijk is, zich inspannen dat ook die medewerking op de kortst mogelijke termijn wordt verleend.
- 2.6 Tot de in de artikelen 2.2 en 2.4 bedoelde gemeentelijke inspanningsverplichting behoort onder omstandigheden ook het - in overleg met Vastgoed - namens de gemeente terzake maken van bezwaar, instellen van (hoger) beroep en/of het vragen van een voorlopige voorziening, indien de noodzakelijke medewerking van andere overheden niet (tijdig) wordt verkregen. Indien door "derden" tegen de door de gemeente of andere overheden verleende medewerking bezwaar wordt gemaakt (of zienswijzen, dan wel bedenkingen worden ingebracht), (hoger) beroep wordt ingesteld en/of een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, dan zal de gemeente in voorkomend geval tevens - in overleg met Vastgoed - actief in dergelijke procedures participeren teneinde de ingediende bezwaren (zienswijzen of bedenkingen) ongegrond, de ingestelde beroepen verworpen en de verzoeken om een voorlopige voorziening afgewezen te krijgen.
3. De uitvoering van het project:
- 3.1 Het project zal door Vastgoed voor haar rekening en risico worden uitgevoerd. De onderscheidene tijdstippen, waarop de verschillende onderdelen van het project zullen worden uitgevoerd, staan vermeld in de tijdsplanning, welke als bijlagen 4 aan deze overeenkomst zijn gehecht. Waar het betreft de beoogde aanvang van de uitvoering van de verschillende onderdelen van het project is Vastgoed echter afhankelijk van het voorhanden zijn van de daarvoor benodigde publiekrechtelijke medewerking en het kunnen beschikken over de daarvoor benodigde gronden. Indien als gevolg van het alsdan niet voorhanden zijn van de benodigde publiekrechtelijke medewerking en/of het alsdan niet kunnen beschikken over de daarvoor benodigde gronden, op de onderscheidene in de tijdsplanning aangegeven tijdstippen geen aanvang kan worden gemaakt met de uitvoering van de betreffende onderdelen van

het project, zullen bedoelde onderdelen worden uitgevoerd op het tijdstip waarop de benodigde publiekrechtelijke medewerking alsnog voorhanden is en/of alsnog de beschikking is verkregen over de benodigde gronden.

- 3.2 Indien - als gevolg van het alsdan niet voorhanden zijn van de daarvoor benodigde publiekrechtelijke medewerking en/of het alsdan niet kunnen beschikken over de daarvoor benodigde gronden - op 1 juli 1995 geen aanvang kan worden gemaakt met de uitvoering van de werkzaamheden terzake van het bouwrijp maken van "sectie I Woongebied" - zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlagen 4 - en de "marktsituatie" alsdan - naar het oordeel van Vastgoed - zodanig gewijzigd is dat het voor haar vanuit financieel-economisch oogpunt niet langer verantwoord is om bedoeld onderdeel van het project uit te voeren, is Vastgoed niet langer gebonden aan het bepaalde in de tijdsplanning, ook waar het betreft de uitvoering van de andere onderdelen van het project. Alsdan zal door Vastgoed - in overleg met de gemeente - een nieuwe tijdsplanning worden vastgesteld.
- 3.3 Ervan uitgaande dat de daarvoor benodigde publiekrechtelijke medewerking alsdan voorhanden is en de daarvoor benodigde gronden alsdan ook beschikbaar zijn, zal Vastgoed met de aanleg van de noord-ontsluiting naar de Trisken, het fietspad naar de Wilgen en het fietspad naar Boornbergum een aanvang maken op het moment, waarop zij een aanvang kan maken met de werkzaamheden terzake van het bouwrijp maken van "Sectie I Woongebied", zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlagen 4. Indien op laatstbedoeld moment de voor de aanleg van de noord-ontsluiting en fietspaden benodigde publiekrechtelijke medewerking nog niet voorhanden is en/of de daarvoor benodigde gronden nog niet beschikbaar zijn, zal met de aanleg van de noord-ontsluiting en fietspaden een aanvang worden gemaakt op het moment, waarop zulks wel het geval is.
4. De grondverwerving:
 - 4.1 De op bijlage 3 aangegeven gronden, die thans eigendom zijn van de gemeente, zal de gemeente om niet aan Vastgoed in eigendom overdragen op het moment waarop Vastgoed voor de uitvoering van het project over deze gronden dient te beschikken. De gronden worden overgedragen in de staat waarin ze zich op dat moment bevinden. De in dit artikellid bedoelde gronden zal Vastgoed om niet aan de gemeente terugleveren, indien de onderdelen van het project, die op de betreffende gronden betrekking hebben, niet kunnen worden uitgevoerd.
 - 4.2 De op bijlage 3 aangegeven gronden, die thans geen eigendom van de gemeente en Vastgoed zijn en ten aanzien waarvan Vastgoed ook geen "leveringsrechten" heeft, zal de gemeente - indien Vastgoed er niet in slaagt om de eigendom van deze gronden alsnog tegen redelijke voorwaarden te verkrijgen - langs de minnelijke weg, danwel langs de weg van een onteigeningsprocedure in eigendom trachten te verkrijgen en vervolgens aan Vastgoed in eigendom overdragen tegen de door de gemeente betaalde koopsom (inclusief de terzake door de gemeente gemaakte kosten), danwel tegen de door de gemeente betaalde schadeloosstelling. De gemeente zal zich daarbij inspannen dat de in het kader van de minnelijke grondverwerving te betalen koopsom (en de in dat kader te maken kosten) en de in het kader van de onteigeningsprocedure te betalen schadeloosstelling zo laag mogelijk zullen zijn. Terzake zullen partijen voor-overleg voeren. Zodra Vastgoed daarom verzoekt en zulks alsdan juridisch ook mogelijk is, zal de gemeente bedoelde onteigeningsprocedure in gang zetten.
 - 4.3 De op bijlage 3a aangegeven gronden, waarop de noord-ontsluiting naar de Trisken, het fietspad naar de Wilgen en het fietspad naar Boornbergum zullen worden aangelegd, behoren thans gedeeltelijk aan de gemeente, gedeeltelijk aan Vastgoed en gedeeltelijk aan derden in eigendom toe. De gemeente zal er zorg voor dragen dat zij de eigendom van

laatstbedoelde gronden - ofwel langs de minnelijke weg, ofwel langs de weg van een onteigningsprocedure - in eigendom verkrijgt. De daaraan verbonden koopsom (inclusief de terzake door de gemeente gemaakte kosten) of schadeloosstelling zal Vastgoed - indien deze redelijk zijn te achten en Vastgoed met de omvang ervan heeft ingestemd - aan de gemeente voldoen. De in dit artikel bedoelde gronden, die Vastgoed thans in eigendom toebehoren, zal Vastgoed om niet aan de gemeente in eigendom overdragen, dan wel ruilen met (een deel van) de in artikel 4.1 bedoelde gronden, die de gemeente om niet aan Vastgoed in eigendom zal overdragen. Aldus dient een situatie te ontstaan, waarin Vastgoed bedoelde noord-ontsluiting naar de Trisken en de fietspaden naar de Wilgen en Boornbergum aanlegt op gronden, die de gemeente in eigendom toebehoren. Als bijdrage in de "afkoop" van de boekwaarde(n) van de gronden, waarop de noord-ontsluiting en het fietspad naar Boornbergum zullen worden aangelegd en welke gronden de gemeente in eigendom toebehoren, zal Vastgoed de gemeente een bedrag van f 100.000,= "all-in" betalen, en wel op het moment waarop bedoeld(e) ontsluiting en fietspad door Vastgoed zullen (kunnen) worden aangelegd.

5. De realisering, overdracht, beheer en onderhoud van de (openbare) infrastructuur, alsmede het water en het Natuurontwikkelingsgebied:

- 5.1 De tot het project- en werkgebied behorende openbare infrastructuur - inclusief het water en het zogenaamde "Natuurontwikkelingsgebied" - zal door Vastgoed voor haar rekening worden gerealiseerd. Vastgoed zal de betreffende infrastructuur - nadat deze is gerealiseerd - en de daarvan deel uitmakende gronden - voorzover deze Vastgoed in eigendom toebehoren - om niet aan de gemeente in eigendom overdragen, waarna de gemeente voor het verdere beheer en onderhoud van deze infrastructuur zorg zal dragen. In dat kader zal de gemeente het openbaar karakter van deze infrastructuur doen behouden. Dienaangaande zal de gemeente voor het gebruik van bruggen, wegen, paden, parkeerplaatsen en (openbaar) water geen gebruiksvergoeding - van welke aard dan ook - van de betreffende gebruikers vragen.
- 5.2 Alvorens Vastgoed de in artikel 5.1 bedoelde infrastructuur realiseert, zullen de daarop betrekking hebbende bestekken en tekeningen door de gemeente moeten worden goedgekeurd. Vastgoed is gehouden om deze voorzieningen vervolgens te realiseren conform de aldus door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen. Partijen laten de mogelijkheid open dat het beheer en onderhoud van (een deel van) de in artikel 5.1 bedoelde openbare infrastructuur reeds op de gemeente overgaan, voordat de juridische levering daarvan - en de van die voorzieningen deel uitmakende gronden - door Vastgoed aan de gemeente plaatsvindt. Het onderhoud en het beheer van de op bijlage 3a aangegeven noord-ontsluiting naar de Trisken en de fietspaden naar de Wilgen en Boornbergum zullen op de gemeente overgaan, zodra Vastgoed deze voorzieningen conform de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen heeft gerealiseerd.
- 5.3 De eigendom, het onderhoud en het beheer van het water en de daarbij behorende oevers en (wal-)beschoeiingen van het gebied, dat - op de aan deze overeenkomst als bijlage 5 gehechte tekening - met de kleur roze staat aangegeven, zullen berusten bij de onderscheidene eigenaren van de daaraan grenzende percelen afzonderlijk. In de met deze eigenaren tot stand te brengen overeenkomsten inzake de verkoop/overdracht van deze percelen zal Vastgoed terzake een adequate verbintenis- en/of zakenrechtelijke regeling opnemen. Vastgoed vrijwaart de gemeente voor aanspraken van bedoelde eigenaren op de gemeente waar het betreft het onderhoud en beheer van het in de eerste volzin van dit artikel bedoelde water met de daarbij behorende oevers en (wal-)beschoeiingen van gemeentewege.

- 5.4 De eigendom, met onderhoud en het beheer van het water en het - als Natuurontwikkelingsgebied aangemerkte land - welk watergebied en land - op de aan deze overeenkomst als bijlage 5 gehechte tekening - met de kleur groen staan aangegeven, zullen in beginsel voorlopig bij Vastgoed berusten. Voor de daaraan verbonden kosten zal Vastgoed van de in art. 5.3 bedoelde eigenaren een eenmalige bijdrage - onderdeel van de te realiseren verkoopopbrengst - vragen en deze bijdragen storten in het onderhoudsfonds, dat voorlopig ook door haar zal worden beheerd. Voorts zullen partijen zich beijveren om van andere instanties subsidies ten behoeve van het onderhoudsfonds te verkrijgen. In overleg met de gemeente zal Vastgoed terzake voorts een stichting oprichten. De (hoofd-)doelstelling van die stichting zal zijn: de verslaglegging en de financiële rapportage inzake het beheer en onderhoud van het water en natuurontwikkelingsgebied. Het bestuur van genoemde stichting zal in eerste instantie bestaan uit vertegenwoordigers van de gemeente en van Vastgoed. Zolang bedoeld water en natuurontwikkelingsgebied eigendom zijn van Vastgoed, zal het merendeel van het aantal bestuursleden van de stichting bestaan uit vertegenwoordigers van Vastgoed. Het aantal bestuursleden van de stichting zal vijf bedragen. Partijen gaan er vanuit dat het onderhoudsfonds thans f 500.000,- dient te bedragen teneinde met het daaruit "te trekken" (jaarlijks) rendement de beheers- en onderhoudskosten van bedoeld water en natuurontwikkelingsgebied te kunnen lenigen. Indien mocht blijken dat bedoelde beheers- en onderhoudskosten hoger zijn dan het jaarlijks te trekken rendement uit het onderhoudsfonds, dan komen de daaraan verbonden meerkosten - tot aan het moment van de hierna te noemen overdracht van het in dit artikel bedoelde water en natuurontwikkelingsgebied - voor rekening van Vastgoed. Uiterlijk vijf jaar nadat het in dit artikel bedoelde water en natuurontwikkelingsgebied door Vastgoed is gerealiseerd, zal de eigendom daarvan door Vastgoed om niet aan de gemeente worden overgedragen. Alsdan gaat tevens de beheers- en onderhoudsverplichting van het water en natuurontwikkelingsgebied over naar de gemeente. Vastgoed zal er dan tevens zorg voor dragen dat de in dit artikel bedoelde stichting de beschikking heeft over een onderhoudsfonds met een vermogen van f 500.000,-, welk onderhoudsfonds verder door de stichting zal worden beheerd. Uit dit onderhoudsfonds zal de gemeente alsdan de beheers- en onderhoudskosten van het water en natuurontwikkelingsgebied vervolgens kunnen lenigen. Tot zekerheid van de nakoming van haar verplichting om te zijner tijd aan de stichting een onderhoudsfonds met een vermogen van f 500.000,- ter beschikking te stellen, zal Vastgoed aan de stichting een bankgarantie verstrekken. Deze bankgarantie zal Vastgoed eerst verstrekken, nadat het in dit artikel bedoeld water en natuurontwikkelingsgebied door Vastgoed zijn gerealiseerd. Ook zal Vastgoed er zorg voor dragen dat ten tijde van de eigendomsoverdracht van het water en het natuurontwikkelingsgebied deze in goede staat van onderhoud - inclusief adequaat functionerende waterkeringen, overigens passend bij het karakter van het water en het gebied - verkeren. Op het moment, waarop bedoelde eigendomsoverdracht plaatsvindt, zal Vastgoed haar vertegenwoordigers uit het bestuur van de stichting terugtrekken en zal de stichting verder door vertegenwoordiger van de gemeente worden bestuurd. Vanaf dat moment zal Vastgoed niet gehouden kunnen zijn om eventueel een jaarlijkse bijdrage te verstrekken in het exploitatietekort terzake van het beheer en onderhoud van het in dit artikel bedoelde water en natuurontwikkelingsgebied. Conform het dienaangaande gestelde op de als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehechte tekening, zullen ter plaatse door Vastgoed vaargeulen worden aangelegd met een diepte van minimaal 2.10 m en het beheer en het onderhoud van deze vaargeulen zullen zodanig worden uitgevoerd dat deze een "blijvende" diepte hebben van minimaal 1.60 m. Het "resterende" bevaarbare water zal worden aangelegd op een diepte van minimaal 1.20 m. Echter, Vastgoed noch de gemeente zullen gehouden zijn om deze diepte van het "resterende" bevaarbare water te handhaven. Dit artikel is niet van toepassing op de wegen met bijbehorende voorzieningen, die zijn geprojecteerd in het - in dit artikel bedoelde - natuurontwikkelingsgebied en eiland. Daarop is het bepaalde in de artikelen 5.1. en 5.2 van toepassing.

6. Het verkrijgen van subsidies:

- 6.1 Voorzover daartoe de mogelijkheid bestaat, zal de gemeente zich inspannen dat ten behoeve van de uitvoering van het project door andere overheidsinstanties subsidies worden verstrekt en dat deze subsidies - voorzover dat mogelijk is - voor de helft aan de gemeente en voor de andere helft aan Vastgoed ten goede zullen komen. Alvorens bedoelde subsidies door de gemeente worden aanvaard, dient Vastgoed te hebben verklaard dat zij zich met de terzake te stellen voorwaarden kan verenigen.

7. De medewerking van nutsbedrijven, telecommunicatiebedrijven, het waterschap en grondeigenaren:

- 7.1 De gemeente zal zich ervoor inspannen dat de voor de uitvoering van het project benodigde medewerking van nutsbedrijven - als: elektriciteits-, waterleiding-, gas- en telecommunicatiebedrijven - alsmede de eveneens benodigde medewerking van het waterschap - waar het betreft het treffen van bepaalde infrastructurele voorzieningen - tijdig wordt verkregen.

- 7.2 Voorts zal de gemeente zich ervoor inspannen dat de voor de aanleg van de in artikel 7.1 bedoelde leidingen, alsmede de voor de aanleg van rioleringsleidingen benodigde medewerking van grondeigenaren, etc. wordt verkregen.

- 7.3 Indien aan het gevolg geven door de gemeente aan de in de artikelen 7.1 en 7.2 bedoelde inspanningsverplichtingen kosten zijn verbonden, zullen deze kosten - nadat Vastgoed met de omvang ervan van tevoren heeft ingestemd - door Vastgoed aan de gemeente worden vergoed. Deze vergoeding ziet echter niet op de kosten, verbonden aan terzake door gemeentelijke ambtenaren verrichte werkzaamheden. Laatstbedoelde kosten blijven ten laste van de gemeente.

8. De van het project deel uitmakende bouwrijpe kavels ten behoeve van woningen:

- 8.1 Op de van het project deel uitmakende bouwrijpe kavels ten behoeve van woningen zullen woningen in de "vrije sector" worden gerealiseerd.

- 8.2 Op de ingebruikname van deze woningen zal een gemeentelijke huisvestingsverordening - of een daarmee vergelijkbare gemeentelijke regeling - niet van toepassing zijn. Deze woningen zullen niet mogen worden gebruikt voor recreatieve bewoning. Vastgoed zal in de met de kopers te sluiten overeenkomsten en leveringsakten een daartoe strekkend - door de gemeente tevoren goed te keuren - beding in de vorm van een kwalitatieve verplichting opnemen.

- 8.3 Vastgoed zal ervoor zorgdragen dat de in dit artikel bedoelde kavels zullen worden aangesloten op het riool en - indien nodig - zullen worden voorzien van een inrit. De daaraan verbonden kosten - waartoe ook de legeskosten behoren - komen ten laste van Vastgoed, zij het dat Vastgoed deze kosten vervolgens zal doorberekenen aan de kopers.

9. De regeling van de (overige) kosten:

- 9.1 Terzake van de door haar aan de uitvoering van het project te verlenen medewerking - zowel die binnen als buiten het plangebied - zal de gemeente geen toepassing geven aan een exploitatieverordening als bedoeld in de artikelen 42 en 43 WRO, noch een bouwgrond-, baat- of een daarmee vergelijkbare belasting heffen.

- 9.2 De kosten, verbonden aan de werkzaamheden van gemeentelijke ambtenaren inzake het tot stand brengen van de openbare infrastructuur, - met de kleur rood aangegeven op de aan deze overeenkomst als bijlage 5 gehechte tekening - zijn vastgesteld op "vaste" bedragen per sectie als bedoeld in de aan deze overeenkomst gehechte bijlagen 4, en bedragen 2.5% van de aanneemsom terzake van de aanleg van de openbare infrastructuur in de betreffende sectie. De helft van de onderscheidene vaste bedragen zal door Vastgoed aan de gemeente worden voldaan op het moment waarop de van de betreffende sectie deel uitmakende openbare infrastructuur "bouwrijp" is gemaakt, en de andere helft van de vaste bedragen zal door

Vastgoed aan de gemeente worden voldaan op het moment waarop de van de betreffende sectie deel uitmakende openbare infrastructuur "woonrijp" is gemaakt.

- 9.3 De kosten, verbonden aan in opdracht van Vastgoed door externe adviseurs te verrichten werkzaamheden, zullen door Vastgoed worden gedragen.

10. Organisatie:

- 10.1 Partijen plegen over de verdere ontwikkeling en de uitvoering van het project regelmatig overleg in vergaderingen, die enerzijds in het bijzonder bestuurlijk overleg betreffen en anderzijds in het bijzonder technisch overleg.

- 10.2 Het bestuurlijk overleg betreft met name de uitvoering van de overeenkomst ten aanzien van de coördinatie van de benodigde publiekrechtelijke medewerking. Daartoe zullen partijen een "project-overleg" in het leven roepen.

- 10.3 Het technisch overleg betreft met name de coördinatie van de op de aanleg van de openbare infrastructuur gerichte activiteiten. Daartoe zullen partijen een "werk-overleg" in het leven roepen.

11. Overige bepalingen

- 11.1 Vastgoed zal aan de gemeente een verklaring van haar bank overleggen, waaruit blijkt dat haar financiële positie goed is.

- 11.2 Vastgoed zal er voor zorgdragen dat op een beeldbepalende plaats binnen het projectgebied uitvoering kan worden gegeven aan het gemeentelijk beleid voor beeldende kunst, opdat bijvoorbeeld bij de vormgeving het "Landmark" kunsttoepassing gerealiseerd wordt.

12. Geschillen.

- 12.1 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst of naar aanleiding van overeenkomsten welke daarvan een uitvloeisel zijn, tussen partijen ontstaan, zullen op verzoek van de meest gereede partij worden beslecht door - en met inachtneming van de regels van - het Nederlandse Arbitrage Instituut, gevestigd te Rotterdam. Partijen zullen binnen zes werkdagen na ontvangst van de inleidende brieven van de secretaris van het Nederlandse Arbitrage Instituut de door hen voorgestelde arbiters aanwijzen, bij gebreke waarvan het Nederlandse Arbitrage Instituut tot benoeming van deze arbiters overgaat.

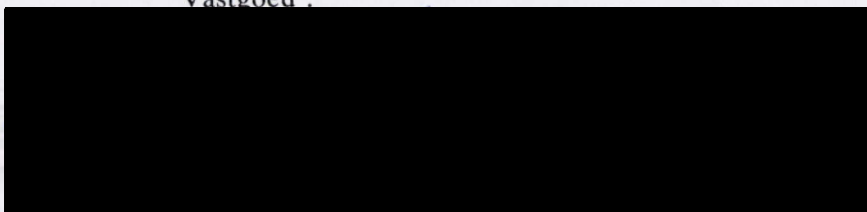
- 12.2 Het in het vorige artikel bedoelde arbitraal beding laat onverlet de bevoegdheid van partijen om in spoedeisende gevallen een voorziening in kort geding te vragen aan de President van de arrondissementsrechtbank te Leeuwarden.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en getekend op 25 oktober 1994 te Drachten

"de gemeente":



"Vastgoed":



Bijlagen:

- de tekening van het plangebied (project- en werkgebied) d.d. 01.09.94 (bijlage 1)
- de Planbeschrijving Woon- en recreatieproject De Sanding Smalingerland, d.d. oktober 1993, met nr.: 876.000.801 (bijlage 1a)
- het ontwerp-bestemmingsplan "Woon- en recreatieproject De Sanding" d.d. juni 1994, met nr.: 326.523.000 MvW/Jr/eh (bijlage 2)
- de tekening d.d. 01.09.94, houdende een overzicht van de eigendomssituaties in het projectgebied, met de daarbij behorende bijlage d.d. 01.09.94 (bijlage 3)
- de tekening d.d. 01.09.94, houdende een overzicht van de eigendomssituaties in het werkgebied, met de daarbij behorende bijlage d.d. 01.09.94 (bijlage 3a)
- de tijdsplanning van het plangebied met de daarbij behorende tekening d.d. 01.09.94 (bijlage 4)
- de tekening, houdende een overzicht van toekomstige eigendomssituaties in het plangebied d.d. 01.09.94 (bijlage 5)