

TOELICHTING OP DE PROJECTOVEREENKOMST

De onderstaande toelichting is opgesteld door het projectnotariaat.

In artikel 5 van de projectovereenkomst tussen Vastgoed de Friesche Wouden b.v. (Vastgoed) en de gemeente Smallingerland tot de ontwikkeling van het plan De Sanding staat opgenomen (zie bijlage) dat Vastgoed binnen 5 jaren na de aanleg daarvan aan de gemeente "om niet" moet overdragen de rondom de woongebieden gelegen wateren en natuurgebieden, die een openbare bestemming hebben.

Daarbij werd overeengekomen dat Vastgoed op dat ogenblik gezorgd moet hebben voor de volstorting van een fonds in de Beheersstichting van f 500.000, - - ter dekking van de toekomstige kosten van beheer en onderhoud, inclusief het op diepte houden van de doorgaande vaargeulen rondom en binnen het plan.

Daarna is besloten dat tot de taken van de Beheersstichting ook zou behoren het op diepte houden (na overdracht van openbare wateren en natuurgebieden aan de gemeente) van de vaargeulen tussen de schiereilanden van het woongebied, die weliswaar in eigendom worden overgedragen aan de eigenaren van de daaraan gelegen kavels, maar evenzeer openbaar toegankelijk zullen zijn als de doorgaande vaargeulen. Daartoe wordt het onderhoudsfonds vergroot tot f 575.000,--

Zowel de doorgaande vaargeulen als de geulen tussen de schiereilanden met woningen zullen bij de aanleg een diepte hebben van tenminste 1.80 meter; gemeente en/of Beheersstichting zullen verplicht zijn tot uitdieping zodra de diepte minder dan 1.60 meter bedraagt.

Aangezien de vaargeulen tussen de bewoonde schiereilanden formeel particulier eigendom zijn, sluiten de eigenaren van de daaraan gelegen kavels (mede-eigenaren van die geulen) door het ondertekenen van het koopcontract een overeenkomst met de stichting tot het uitvoeren van de werkzaamheden, noodzakelijk voor het op diepte houden van die geulen, zonder kosten voor die eigenaren.

Het op diepte houden van de eigen insteekhaven en de toegang van daar naar de vaargeul is een taak voor de eigenaar zelf. Bij voorgenomen baggerwerkzaamheden zal de stichting daarvan mededeling doen aan de eigenaren ter plaatse, zodat deze desgewenst tegen betaling van de dan te bepalen kosten dit "mee kunnen laten nemen" bij de uitvoering van dat werk.

Tenslotte bestaat de taak van de stichting in het kader van het beheer van het gehele gebied De Sanding uit het toezicht op de instandhouding van de beeldkwaliteit binnen het plan, waaronder begrepen de instandhouding van oevers met een natuurlijk aanzien en een milieuvriendelijk gebruik van het water.

De particuliere eigenaren zijn verplicht om de aanwijzingen van het stichtingsbestuur in dit verband na te leven.

In de projectovereenkomst werd nog uitgegaan van een beheer door de stichting over uitsluitend de aan de gemeente in eigendom over te dragen gebieden. Daarom werd overeengekomen dat vanaf die overdracht alle bestuursleden door de gemeente worden aangewezen.

Nu het doel van de stichting is uitgebreid met het op diepte houden van de geulen tussen de bewoonde schiereilanden en dus de stichting een meer directe functie krijgt voor de eigenaren van de bouw kavels/woonhuizen binnen het plan, is de mogelijkheid geopend dat na vorenbedoelde overdracht aan de gemeente 2 van de 5 bestuursleden worden benoemd op voordracht van een desgewenst dan door dit eigenaren op te richten Vereniging van Eigenaren, mits tenminste 50% van die eigenaren lid is van deze vereniging.

DE PROJECTOVEREENKOMST

Algemeen

Tussen Vastgoed en de gemeente is een projectovereenkomst afgesloten voor het project De Sanding.

In deze projectovereenkomst zijn allerlei zaken geregeld met betrekking tot de algemene planvoorbereiding, uitvoering en organisatie, maar ook specifiek ten aanzien van de realisering, overdracht, beheer en onderhoud van de (toekomstig openbare) infrastructuur, alsmede het water en het natuurontwikkelingsgebied.

Hieromtrent is het onderstaande bepaald in artikel 5 van het bij het notariaat gedeponeerde en ook bij de makelaars ter inzage liggende exemplaar van de projectovereenkomst.

Artikel 5

5.1. De tot het project - werkgebied 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 ervan uit 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 dien aangaande gestelde als 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 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. Daarop is het bepaalde in de artikelen 5.1. en 5.2. van toepassing.

