

Koop- en realisatieovereenkomst Appartementen De Weeme

Gemeente Smalingerland

en

<<naam>>

Inhoud

I	ALGEMEEN.....	4
	Artikel 1 Definities.....	4
	Artikel 2 Doel van deze Overeenkomst.....	6
	Artikel 3 Planologische medewerking van de Gemeente	6
II	KOOP.....	6
	Artikel 4 Koop, omschrijving van het Verkochte.....	6
	Artikel 5 Overdracht.....	6
	Artikel 6 Koopsom, betaling en verrekening.....	7
	Artikel 7 Toepasselijkheid Algemene Verkoopvoorwaarden.....	7
	Artikel 8 Kosten, lasten en belastingen.....	7
	Artikel 9 Waarborgsom	7
	Artikel 10 Juridische levering, verklaringen	8
	Artikel 11 Feitelijke staat van het Verkochte.....	9
	Artikel 12 Aflevering, overgang risico en ingebruikname	9
	Artikel 13 Bodem.....	9
III	PLANONTWIKKELING EN REALISATIE PROJECT	10
	Artikel 14 Ruimtelijke en/of publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden.	10
	Artikel 15 Publiekrechtelijke medewerking	11
	Artikel 16 Woningbouwprogramma en programmatische randvoorwaarden.....	11
	Artikel 17 Start bouw en terug levering.....	13
	Artikel 18 Bouw- en Woonrijp maken.....	14
	Artikel 19 Gemeenschappelijke buitenruimte bewoners	15
	Artikel 20 Erfafscheiding	16
	Artikel 21 Schade	16
	Artikel 22 Mededingingsruimte	16
IV	OVERIGE BEPALINGEN	17
	Artikel 23 Boetebepalingen.....	17
	Artikel 24 Overleg en geschillen.....	17
	Artikel 25 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst.....	17
	Artikel 26 Overdracht contractpositie	18
	Artikel 27 Slotbepalingen	18

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Smallingerland, gevestigd aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM in Drachten (postbus 10.000, 9200 HA), op grond de Mandaatregeling gemeente Smallingerland 2019 vertegenwoordigd door de heer E. van Gilst, beleidsmedewerker grondzaken, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2022, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01172164,

hierna te noemen: "**Gemeente**"

en

2. <INVULLEN GEGEVENS KOPER>

hierna te noemen: "**Koper**"

Gemeente en Koper hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" en ieder voor zich ook wel "**Partij**";

Overwegende:

- A. De Gemeente is eigenaar van het perceel grond, plaatselijk bekend De Weeme (ongenummerd) te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A, nummers 15885 en 9935, beide gedeeltelijk en ter gezamenlijke grootte van circa 2.460 m², hierna te noemen "**het Verkochte**" en zoals aangegeven op de door Partijen geparafeerde tekening d.d. 16 december 2024 welke als **bijlage 1** is aangehecht aan deze Overeenkomst;
- B. De Gemeente heeft een openbare selectieprocedure geëntameerd, waarmee zij op passende wijze openbaarheid heeft gegeven aan de beschikbaarheid van het Verkochte, de selectieprocedure en het gunningscriterium en het tijdpad;
- C. Onderdeel van de selectieprocedure zoals voormeld is de Bouwenvelophe De Weeme (**bijlage 2**), welke voorziet in de realisatie van 24 levensloopgeschikte koopappartementen voor onder meer de doelgroep ouderen, één of tweepersoonshuishoudens of kleine gezinnen op het Verkochte, inclusief onder andere bijbehorende parkeerplaatsen, toegangsweg, riolering, en tuininrichting, verder te noemen "**het Project**";
- D. Koper heeft deelgenomen aan de selectieprocedure zoals voormeld en heeft ingeschreven met het hoogste grondbod, dat als enige gunningscriterium was vastgesteld. Daarnaast heeft Koper voldaan aan de geschiktheidseisen en zijn er op Koper geen uitsluitingsgronden van toepassing;
- E. Gelet op het vorenstaande heeft de Gemeente besloten het Verkochte voorlopig aan Koper te gunnen, waarna een verificatiegesprek heeft plaatsgevonden en Partijen de voorliggende Overeenkomst nader hebben uitgewerkt;

- F. De Gemeente heeft het bestemmingsplan 'Drachten, De Weeme - Klokhuislaan' vastgesteld, waarmee planologisch de mogelijkheid wordt gecreëerd tot realisatie van het Project. Tegen dit bestemmingsplan loopt nog een beroepsprocedure;
- G. Partijen willen in de onderhavige overeenkomst de afspraken ten aanzien van de koop en levering van het Verkochte als ook van de realisatie van het Project vastleggen.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

I ALGEMEEN

Artikel 1 Definities

De hierna opgenomen definities maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Algemene verkoopvoorwaarden	De Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken niet zijnde gebouwen en bedrijventerreinen (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 maart 2023) die de Gemeente hanteert bij de verkoop van bouwterreinen en welke voorwaarden als bijlage 3 aan de Overeenkomst zijn gehecht.
Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan 'Drachten De Weeme - Klokhuislaan', dat de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt (NL.IMRO.0090.BP2023SNO016-0401)
Bouwenveloppe:	Het door de Gemeente opgestelde document dat onder andere eisen bevat voor bebouwing en inrichting van het Verkochte en dat is aangehecht als bijlage 2 .
Bouwplan	Het door Koper in te dienen plan voor bebouwing en inrichting van het Verkochte.
Bouwrijp (maken)	Het geschikt maken van het Verkochte voor de realisatie van het Project door de Gemeente, waaronder, voor zover aan de orde, wordt verstaan: a. het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, bomen, funderingen, kabels en leidingen; b. het saneren van de bodem en grondwater; c. het dempen van oppervlaktewateren; d. het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven; e. Het op hoogte brengen van de locatie naar het peil van ongeveer (ca. + of – van 10 cm) de omliggende openbare verhardingen en/of groenstroken f. het aanleggen van (tijdelijke) bouwstraten; g. het aanleggen van nutsvoorzieningen in het openbare gebied (o.a. elektriciteit, water, kabel en internet) met bijbehorende werken en bouwwerken;

- h. het aanleggen van riolering tot aan de kavelgrens met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- ~~i. het aanleggen van uit oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.~~

College

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Smallingerland.

**Levensloopgeschiedt
woning/appartement**

Een drempelvrije woning/appartement die extern en intern toegankelijk is. Een woning/appartement is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning/appartement is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en ten minste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk. Hierbij is een 2e toilet op de verdieping verplicht. Bij een appartement zijn de slaapkamer en badkamer met elkaar verbonden (bijvoorbeeld via een schuifdeur). Tevens beschikt de woningen/appartement over een ruime hal met ruimte voor rollator of rolstoel (of kinderwagen voor de kleinkinderen).

Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Smallingerland, waarin het Bestemmingsplan is overgenomen.

Ouderen (doelgroep)

De doelgroep ouderen met een leeftijd van 55+. Het huishouden bestaat ten minste uit één persoon met een leeftijd van 55 jaar of ouder.

Overeenkomst

Onderhavige Overeenkomst met bijlagen.

Project

De ontwikkeling en bouw van 24 Levensloopgeschikte koopappartementen voor de doelgroep Ouderen, één of tweepersoonshuishoudens of kleine gezinnen, met de bijbehorende buitenruimte, parkeerplaatsen (parkeernorm 1,6 per appartement) en zoals o.a. beschreven in de Bouwenveloppe.

Woonrijp (maken)

Het inrichten van de openbare ruimte rondom het Verkochte met de openbare voorzieningen door de Gemeente en het inrichten van de buitenruimte binnen het Verkochte door de Koper.

Artikel 2 Doel van deze Overeenkomst

Deze Overeenkomst heeft tot doel het schriftelijk vastleggen van de tussen Partijen gemaakte afspraken over:

- a. de verkoop en levering van het Verkochte door de Gemeente aan Koper;
- b. ontwikkeling en realisatie van het Project door Koper;
- c. publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente;
- d. Bouwrijp en Woonrijp maken door de Gemeente en de Koper

Artikel 3 Planologische medewerking van de Gemeente

1. Het Bestemmingsplan is op 11 februari 2025 vastgesteld. Er is geen voorlopige voorziening aangevraagd, dus het bestemmingsplan is in werking getreden. Wel is er een naar het oordeel van de Gemeente kansarm beroep tegen het Bestemmingsplan ingesteld.
2. Koper dient ervoor zorg te dragen dat het Project past binnen het Bestemmingsplan.

II **KOOP**

Artikel 4 Koop, omschrijving van het Verkochte

De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente koopt 'het Verkochte', zijnde een perceel onbebouwde grond, gelegen aan De Weeme (ongenummerd) te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, gemeente Drachten, sectie A, nummers 15885 en 9935, beide gedeeltelijk en ter gezamenlijke grootte van circa 2.460 m², zoals schetsmatig door middel van streeparcering is aangegeven op de verkooptekening welke als **bijlage 1** is gehecht aan deze Overeenkomst.

Artikel 5 Overdracht

1. De akte van levering zal uiterlijk 4 maanden na de ondertekening van deze Overeenkomst worden gepasseerd ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris.
2. Koper vergoedt aan de Gemeente de wettelijke rente voor consumententransacties over de koopsom voor elke dag dat het passeren van de akte van levering langer duurt dan de in lid 1 van dit artikel genoemde datum en deze vertraging aan Koper toe te rekenen is.
3. Het Verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken. Het Verkochte zal worden geleverd vrij van huur, zakelijke genotsrechten, pacht, gebruiksrechten, en vrij van inschrijvingen van hypotheek en beslagen. Het Verkochte zal worden geleverd met alle eventuele aan het Verkochte verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, waarmee Koper zich bekend en akkoord verklaart.
4. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die in deze Overeenkomst en de daaraan gehechte stukken zijn vermeld. Daarnaast aanvaardt Koper de lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers, waaronder uitdrukkelijk begrepen de lasten en beperkingen zoals hiervoor in dit artikel genoemd, alsmede lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en die voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 6 Koopsom, betaling en verrekening

1. De koopsom bedraagt € <<bedrag>> (zegge: <<bedrag in letters>> euro) exclusief BTW en kosten koper. De koopsom wordt vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting. De omzetbelasting is berekend naar het huidige tarief van eenentwintig procent (21%). Indien het tarief van de omzetbelasting wordt gewijzigd zal het bedrag aan omzetbelasting conform de wet worden aangepast.
2. Koper zal de koopsom en al hetgeen hij overigens ter zake van de Overeenkomst verschuldigd is (zoals de voor rekening van Koper komende kosten, omzetbelasting en de te betalen bedragen ter verrekening van zakelijke lasten en belastingen) op de kwaliteitsrekening storten van de notaris en wel vóór het verlijden van de akte van levering en met de valuta- en boekingsdatum van uiterlijk de leveringsdatum.
3. Op het door Koper te betalen bedrag zal door de notaris in mindering mogen worden gebracht:
 - a. de reeds door Koper betaalde waarborgsom;
4. Uitbetaling van de koopsom aan Gemeente zal pas plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen van hypotheek en beslagen in die registers die bij het verlijden van de leveringsakte niet bekend waren.
5. Over- of ondermaat dan wel verdere omschrijving van het Verkochte zal na de leveringsdatum aan geen van Partijen enig recht verlenen.

Artikel 7 Toepasselijkheid Algemene Verkoopvoorwaarden

1. Op deze koop en verkoop zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden (**Bijlage 3**), een en ander voor zover daarvan in deze Overeenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 8 Kosten, lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen, met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de feitelijke aflevering, waaronder begrepen kadastrale rechten, kadastrale inmetingskosten en eventuele omzet- en overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van het Verkochte worden geheven, komen met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering voor rekening van Koper.
3. De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het Verkochte zullen op de datum van juridische levering en per die datum tussen Partijen worden verrekend. Ten aanzien van andere (niet-zakelijke) gebruikerslasten zal geen verrekening tussen Partijen plaatsvinden.
4. Gemeente verklaart dat zij voor wat betreft de levering van het Verkochte ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Gemeente verklaart dat het Verkochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1^o in verband met artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968 (het Verkochte is onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd).

Artikel 9 Waarborgsom

1. Koper stort uiterlijk binnen vijf (5) werkdagen nadat deze Overeenkomst door Partijen is ondertekend tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom gelijk aan tien procent (10 %) van de koopsom op de kwaliteitsrekening van de notaris.
2. De notaris zal de waarborgsom met de eventueel daarover gekweekte rente uitkeren aan de Gemeente indien de Koper nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze Overeenkomst

voortvloeiende verplichtingen, zulks ter voldoening van - respectievelijk tot verhaal van - de door Koper verbeurde of te verbeuren boete(n). De Gemeente zal de waarborgsom verrekenen met de door Koper verbeurde boete respectievelijk te betalen schadevergoeding indien Koper nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

3. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden - waaronder begrepen de situatie dat de Notaris niet kan beoordelen wie van beide Partijen nalatig is in de nakoming van zijn verplichtingen - houdt de Notaris de waarborgsom onder zich totdat bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis, en bij gebreke daarvan bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide Partijen.
4. Voor zover de koopsom en de kosten en belastingen in de zin van artikelen 6 en 8 niet uit een door Koper aan te gane financiering worden voldaan, zal de betaalde waarborgsom in mindering van de koopsom strekken, indien de Koper aan de Gemeente geen boete(n) en/of schadevergoeding verschuldigd is.
5. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet met inachtneming van het vorige lid wordt verrekend, wordt aan Koper met de eventueel daarover gekweekte rente terugbetaald.

Artikel 10 Juridische levering, verklaringen

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder begrepen alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf, buurwegen en mandeligheden en met alle kwalitatieve rechten en publiekrechtelijke beperkingen doch vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan, en pandrechten.
2. Gemeente garandeert dat de situatie met betrekking tot het Verkochte per datum van juridische levering is als volgt:
 - (i) Er zijn geen andere zakelijke lasten en belastingen dan die uit hoofde van:
 - onroerendezaakbelasting;
 - waterschaps-/polderlasten;
 - rioolbelasting;voor zover de betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan, of, voor zover de betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze worden voldaan;
 - (ii) Het Verkochte is aangesloten op de gemeentelijke riolering tot aan de grens van het Verkochte.
 - (iii) Het Verkochte heeft rechtmatige uitgang op de openbare weg.
 - (iv) Het Verkochte bezit op de datum van juridische levering de eigenschappen die nodig zijn voor het in deze Overeenkomst aangegeven gebruik en er zijn geen aanvullende voorwaarden of beperkingen van toepassing.
 - (v) Met betrekking tot het Verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop en/of leasing noch dat zulks het geval is op de Leveringsdatum.
 - (vi) Het Verkochte is ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

- (vii) Gemeente staat er jegens Koper voor in dat zij alles zal doen om ervoor te zorgen dat per de datum van levering geen rechtsgedingen of arbitrages aanhangig zijn ter zake van het Verkochte.
- (viii) Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege is en/of zal worden aangevraagd of toegekend, in verband waarmee door Koper verplichtingen moeten worden nagekomen.

Artikel 11 Feitelijke staat van het Verkochte

1. De Gemeente verklaart:
 - a. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in technische en fiscale zin Bouwrijp, zodanig dat het technisch geschikt is voor de realisatie van het Project;
 - b. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging - ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen - en de bestemming van het Verkochte.
2. Koper is ermee bekend dat er op het Verkochte een schoolgebouw aanwezig was, dat is gesloopt. Hierdoor kunnen de grondlagen verstoord zijn door aanvullingen van oude funderingen (**Bijlage 4a**). Koper aanvaardt het Verkochte wat dat betreft uitdrukkelijk 'as is'. Eventuele maatregelen voor het verbeteren van de grondlagen, komen voor rekening en risico van Koper.
3. Koper is ermee bekend dat rondom het oude schoolgebouw 'De Saffier' proefsleuven zijn gegraven ten behoeve van archeologisch onderzoek, één en ander zoals weergegeven in **Bijlage 4b**. Hierdoor kunnen de grondlagen verstoord zijn door aanvullingen van de proefsleuven. Koper aanvaardt het Verkochte wat dat betreft uitdrukkelijk 'as is'. Eventuele maatregelen voor het verbeteren van de grondlagen, komen voor rekening en risico van Koper.

Artikel 12 Aflevering, overgang risico en ingebruikname

1. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de akte van levering. Het Verkochte komt vanaf dat moment voor risico van Koper.
2. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan hiervoor bepaald, dan eindigt de zorgplicht van Gemeente per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.
3. Koper mag het Verkochte pas in gebruik nemen na de overdracht en na de betaling van de koopsom en alle voor rekening van Koper komende kosten en belastingen.

Artikel 13 Bodem

1. De Gemeente zijn geen feiten bekend die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte.
2. De Gemeente heeft de bodem van het Verkochte laten onderzoeken. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in de rapporten d.d. 24 juni 2022 en 8 maart 2024, uitgevoerd door WMR (**Bijlagen 8a en 8b**). Uit deze rapportages blijkt dat eruit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op het Verkochte.

3. Voor zover aan de Gemeente bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. Gelet op de voorgeschreven (half)verdiepte parkeergarages onder de appartementengebouwen en eventueel (half)verdiepte parkeerplaatsen tussen de gebouwen, heeft de Gemeente ter indicatie en geheel vrijblijvend een geotechnisch onderzoek laten verrichten, waarvan de resultaten zijn aangehecht als **Bijlage 5**. Het geotechnisch onderzoek bestaat uit grondonderzoeken en sonderingen. Aan de uitkomsten van het onderzoek, zoals weergegeven in **Bijlage 5** kunnen door Koper geen rechten worden ontleend. Koper aanvaardt het Verkochte wat dat betreft uitdrukkelijk 'as is'.

III PLANONTWIKKELING EN REALISATIE PROJECT

Artikel 14 Ruimtelijke en/of publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden.

1. Koper zal uiterlijk binnen zes (6) maanden na de juridische levering als bedoeld in artikel 5 lid 1 (een) volledige en ontvankelijke aanvraag indienen voor de benodigde omgevingsvergunning(en) en tevens zorgdragen voor alle andere door haar benodigde ontheffingen e.d. welke in het kader van de ontwikkeling van het Project noodzakelijk zijn. Indien tussen gunning en het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning blijkt dat het beroep tegen het Bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 gegrond wordt verklaard, zullen aan de Koper de voor de omgevingsvergunning betaalde leges worden gerestitueerd, alsmede de tot dan toe, in redelijkheid onderling overeen te komen, door Koper aantoonbaar gemaakte kosten ten behoeve van het bouwplan, dan wel de kosten die nodig zijn om te komen tot aanpassing van het bouwplan. De eventuele AK & Winst derving wordt niet vergoed. Indien het bouwplan niet kan worden gerealiseerd, en aan Koper de leges worden gerestitueerd, alsmede de tot dan toe, in redelijkheid onderling overeengekomen door Koper aantoonbaar gemaakte kosten, zal de Koper alle ontwerpen, berekeningen en andere documenten inzake het bouwplan, alsmede de volledige rechten op deze bescheiden, kosteloos aan de Gemeente in eigendom overdragen. De restitutie van de leges en de kostenvergoeding vindt niet eerder plaats dan na deze eigendomsoverdracht.
2. De Gemeente heeft voorafgaand aan en tijdens het werk het recht om het werk te inspecteren binnen de kaders en beperkingen die de alsdan van toepassing zijnde Wet Kwaliteitsborging Bouwen biedt.
3. Koper zal zich in ieder geval houden aan de volgende documenten:
 - a. Omgevingsplan en welstandseisen (**bijlagen 6a en 6b**)
 - b. Bouwvelop
 - c. Selectiedocument inclusief bijlagen
 - d. Alle bepalingen in de onderhavige Overeenkomst inclusief bijlagen
4. Koper is verantwoordelijk voor het benodigde participatietraject en zal voor zijn rekening de voor het toepasselijke participatieniveau vereiste activiteiten verrichten, één en ander vóórdat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Waar nodig zal de Gemeente daarbij faciliteren. De reacties van belanghebbenden zullen door Koper worden verwerkt in een participatieverslag en zo mogelijk c.q. nodig in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning.

Artikel 15 Publiekrechtelijke medewerking

1. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunningen die voor de realisatie nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar taak behoort.
2. Het verkrijgen van vergunningen/ontheffingen van andere overheden is de verantwoordelijkheid van Koper.
3. De Gemeente behoudt, hetgeen door Koper nadrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert en/of publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst of de voortgang van het Project.

Artikel 16 Woningbouwprogramma en programmatische randvoorwaarden

Algemeen

1. Koper verplicht zich ertoe om het Verkochte met inachtneming van de voorschriften van het voor het Verkochte geldende Omgevingsplan en welstandseisen (**bijlage 6a en 6b**), Bouwenvelophe, het selectiedocument en de in deze Overeenkomst vermelde eisen te bebouwen. Het is niet toegestaan een ander bouwplan te realiseren dan als vermeld in deze Overeenkomst, ongeacht of dat binnen het Bestemmingsplan past.
2. Het programma bestaat uit 24 Levensloopgeschikte koopappartementen voor de doelgroep Ouderen, één of tweepersoonshuishoudens en/of kleine gezinnen, met tenminste 2 slaapkamers. De VON-prijzen van de woningen mogen gemiddeld niet hoger zijn dan € 345.000,-, waarbij de VON-prijs van de duurste woning niet hoger mag zijn dan € 365.000,-. Deze VON-prijzen mogen eenmalig worden geïndexeerd in het jaar 2027, met de CPI index van 2026.
3. Bij het opstellen van het Bouwplan:
 - a) is er specifieke aandacht voor de toegankelijkheid van de betreffende Doelgroepen van het gebouw in relatie tot de (half)verdiepte ligging van de parkeergarage ten opzichte van de omliggende grond. De hoofdentree van het gebouw mag op de (half)verdiepte bouwlaag dan wel op de 1^e woonlaag komen.
 - b) is half verdiept minimaal 50% van de parkeergarage hoogte ondergronds, zonder dat de bouwkael wordt verhoogd.
 - c) is het (bezoekers)parkeren (15 parkeerplaatsen) tussen de gebouwen in; dit mag op maaiveldhoogte dan wel op (half)verdiepte ligging komen.
 - d) heeft ieder appartementengebouw, 12 appartementen (woningen) en 12 parkeerplaatsen onder het gebouw in de parkeergarage.
 - e) is de hoofdentree en de entreeweg ontsloten vanaf De Weeme conform het Inrichtingsplan.

Toewijzing en zelfbewoningsplicht

4. Koper is verplicht er voor zijn rekening en risico voor zorg te dragen dat de woningen worden toegewezen aan doelgroep Ouderen, één- of tweepersoonshuishoudens en/of kleine gezinnen. Indien Koper aantoonbaar de woningen gedurende tenminste 9 maanden vruchteloos heeft aangeboden aan de doelgroep, zonder dat dit heeft geleid tot onherroepelijke verkoop van de woning(en), is Koper gerechtigd na overleg met de Gemeente de betreffende woning(en) aan andere doelgroepen aan te bieden.
5. Koper is verplicht er voor zijn rekening en risico voor zorg te dragen dat de zelfbewoningsplicht als bedoeld in artikel 2.15 van de Algemene Voorwaarden in de koop- en/of aanneemovereenkomsten wordt opgenomen. Deze zelfbewoningsplicht eindigt vijf (5) jaar na datum van oplevering van de woning aan de koper van die woning of zoveel eerder als het College daartoe beslist op basis van een schriftelijk en onderbouwd verzoek. Indien Koper aantoonbaar maakt dat (een) woning(en) gedurende tenminste één jaar na start bouw niet verkocht is, mag Koper de betreffende woning(en) eenmalig verhuren aan een particuliere eindgebruiker in de doelgroep Ouderen, één- of tweepersoonshuishoudens en/of kleine gezinnen. Bij het einde van de huurovereenkomst dient/dienen de woning(en) alsnog verkocht te worden.

Boetes en verplichtingen doorleggen aan rechtsopvolgers

6. Indien Koper of zijn rechtsopvolger, niet zijnde een eindgebruiker, tekort schiet in de nakoming van lid 4 van dit artikel, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 50.000,- per overtreding. De boete geldt per overtreding en per woning ten aanzien waarvan de overtreding plaatsvindt. Er kunnen derhalve meerdere boetes gelijktijdig aan de orde zijn.
7. Indien een eindgebruiker van een woning tekort schiet in de nakoming van de op grond van lid 5 van dit artikel aan hem opgelegde zelfbewoningsplicht, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 50.000,-.
8. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in artikellid 5 opgenomen verplichtingen, alsmede het aan de niet nakoming van deze verplichting gekoppelde boetebeding zoals neergelegd in lid 7 van dit artikel, bij verkoop van het Verkochte of delen ervan aan rechtsopvolgers alsmede bij verkoop van iedere woning aan de kopers c.q. eindgebruikers, alsmede bij de verlening van een beperkt recht (behoudens het recht van hypotheek), aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om deze verplichtingen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 75.000,- (*zegge: vijfenzeventigduizend euro*) per woning ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Ten aanzien van de verplichting als bedoeld in lid 4 van dit artikel, alsmede het daaraan gekoppelde boetebeding van lid 6, geldt dat de Koper verplicht is en zich verbindt zich jegens de Gemeente, deze verplichtingen bij verkoop van het Verkochte of delen ervan aan rechtsopvolgers niet zijnde eindgebruikers, alsmede bij de verlening van een beperkt recht (behoudens het recht van hypotheek), aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om deze verplichtingen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 75.000,- (*zegge: vijfenzeventigduizend euro*) per woning ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

9. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald zal van een nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde worden bedongen, in de vorm van een derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, die dit bij deze aanvaardt, dat die de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden, met dien verstande dat elke opvolgende vervreemder namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aanneemt.

10. Controle op documenten

Ter controle van het bepaalde in alle voorgaande leden van dit artikel zal Koper:

- a. uiterlijk vier (4) weken voorafgaand aan de start van de verkoop (lees: het uitbrengen van de verkoopbrochure dan wel de publicatie via internet of anderszins) aan de Gemeente een overzicht sturen van de gehanteerde verkoopprijzen;
- b. de concept tekst van de model-akte van levering verkoop appartementen, aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen, vóórdat de eerste akte gepasseerd wordt;
- c. op eerste verzoek van de Gemeente afschriften overleggen van de getekende koop- en/of aanneemovereenkomsten;
- d. voor start verkoop, aanvraag omgevingsvergunning en/of vooroverleg met de welstandscommissie, het Bouwplan ter privaatrechtelijke toetsing op grond van deze Overeenkomst, aan de Gemeente voorleggen.

Artikel 17 Start bouw en terug levering

1. Koper verplicht zich ertoe om uiterlijk drie (3) maanden nadat Koper een omgevingsvergunning voor het Bouwplan heeft verkregen en er tenminste 70% van de woningen in het Bouwplan zijn verkocht een aanvang te maken met de bouw en om de uitvoering van het Project vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen achttien (18) maanden na onherroepelijk worden van het omgevingsvergunning voor het Bouwplan volledig af te ronden. Koper dient ten genoegen van de Gemeente aannemelijk te maken zich maximaal in te spannen voormelde 70% te behalen. Indien er binnen 6 maanden nadat Koper een omgevingsvergunning voor het Bouwplan heeft verkregen niet tenminste 70% van de woningen in het Bouwplan is verkocht, treden Partijen in overleg. Indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is, maar er alsdan nog geen onherroepelijk vonnis is inzake het beroep, dient Koper aan te vangen met de bouw binnen de hiervoor genoemde termijn. Voor zover het beroep na start bouw alsnog gegrond wordt verklaard, zal de omgevingsvergunning gelet op de huidige jurisprudentie niet worden vernietigd en kan het bouwplan worden afgerond en de woningen worden verkocht.
2. Indien Koper niet binnen de termijn van zes (6) maanden een aanvang heeft gemaakt met de bouw is Koper verplicht om het Verkochte op eerste vordering van Gemeente terug te leveren aan de Gemeente tegen hetzelfde bedrag dat als koopsom door Koper is voldaan op de datum van juridische levering verminderd met een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van die koopsom (ter vergoeding van schade en rente). Koper heeft in dat geval geen recht op vergoeding voor eventueel opgerichte werken en verrichte werkzaamheden op of aan het Verkochte en ook niet voor in de tussentijd ter zake van het Verkochte door Koper betaalde heffingen, belastingen of retributies.
3. De uit de terug levering eventueel voortvloeiende belastingschade (waaronder begrepen maar niet uitsluitend: overdrachtsbelasting, omzetbelasting en vennootschapsbelasting) komen voor rekening van Koper en mag door Gemeente naast het bedrag als in het tweede lid bedoeld in mindering worden gebracht op het bij de terug levering aan Koper te betalen bedrag.
4. De Gemeente kan van Koper verlangen dat zij voorafgaand aan - of binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na - de terug levering op eigen kosten zorg dient te dragen voor

het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan een en ander door Gemeente, maar op kosten van Koper zal geschieden.

5. Alle kosten die verband houden met de terug levering van het Verkochte komen geheel voor rekening van Koper.
6. Indien vóór het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het Bouwplan blijkt dat het Bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt en niet dusdanig kan worden aangepast dat het Bouwplan alsnog kan worden gerealiseerd, zullen Partijen eveneens medewerking verlenen aan teruglevering van het Verkochte, tegen de oorspronkelijke koopsom. De kosten van de levering zoals hiervoor bedoeld in de leden 3 en 5 komen in dat geval voor rekening voor de Gemeente. Het bepaalde in artikel 14.1, tweede deel, is in dat geval van toepassing.

Artikel 18 Bouw- en Woonrijp maken

1. De Gemeente maakt het openbaar gebied rondom het Verkochte Bouwrijp voordat Koper start met zijn werkzaamheden, één en ander in goed overleg met de Koper. De Gemeente zal in dat verband onder meer de volgende werkzaamheden verrichten, die circa twee (2) maanden in beslag zullen nemen:
 - Grondwerkzaamheden, rioleringswerkzaamheden
 - Verwijderen bosschages, kappen huidige bomen
2. De Gemeente zal nadat de bouw van de woningen is afgerond, het gebied binnen drie (3) maanden Woonrijp maken, met uitzondering van de groenvoorzieningen die in het eerst mogelijke plantseizoen zullen worden aangebracht, één en ander conform het Inrichtingsplan (**Bijlage 7**).
3. De werkzaamheden zoals bedoeld in lid 3 zullen in beginsel plaatsvinden nadat de bouw van de woningen is afgerond, maar Partijen streven ernaar dat de bouw van de woningen en het Woonrijp maken dusdanig gelijke tred houden, dat het openbaar gebied zoveel mogelijk Woonrijp zal zijn bij in gebruik name van de woningen.
4. De Gemeente zal in het openbare gebied een ondergrondse container plaatsen voor huisafval en papier. Deze wordt gebruikt voor de woningen van het Bouwplan en ook door de 12 (twaalf) huurders van de aanliggende Ouderenwoningen van WoonFriesland.
5. De Koper zal werkzaamheden ten behoeve van de fundering van het gebouw op trillingsarme wijze realiseren, bijvoorbeeld door het gebruik van boorpalen, of een gelijkwaardig alternatief.
6. De Koper zal ervoor zorgen dat de direct omwonenden goed en vooraf van de bouwwerkzaamheden op de hoogte worden gebracht.
7. De Koper zal ervoor zorgen dat de bestaande openbare wegen (inclusief de parkeerplaatsen en voetpaden) niet gebruikt zullen worden voor bouwwerkzaamheden dan wel laden en lossen van bouwmaterialen.
9. Koper en/of zijn bouwaannemer zal op zijn bouwbord een deel opnemen voor de Gemeente, met de tekst: "In samenwerking met de gemeente Smallingerland tot stand gekomen" en voorzien van het logo van de Gemeente.
10. Koper draagt ervoor zorg dat nutstracés tenminste één week voor de start van de combi-aannemer nutsbedrijven vrij toegankelijk zijn en vrij zijn van obstakels.
11. Na ondertekening van deze overeenkomst zullen Partijen regelmatig overleggen over de voortgang. Deze "bouwvergaderingen" vinden ca. één keer per maand plaats afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden en noodzakelijkheid. De Gemeente regelt op het gemeentehuis een vergaderlocatie en verzorgt de agenda voor het overleg. De Koper verzorgt de verslaglegging van de vergaderingen.

Artikel 19 Gemeenschappelijke buitenruimte bewoners

Ten aanzien van het Woonrijp maken binnen het Verkochte geldt het navolgende: de voorzieningen rondom de woningen, waaronder de gezamenlijke tuin c.q. ontmoetingsplek, een bijgebouw, bergingen, fietsenstalling, de parkeerplaatsen, entreeweg, één en ander zoals weergegeven in de Bouwenveloppe (**bijlage 2**) en het Inrichtingsplan (**bijlage 7**) worden niet door de Gemeente in eigendom overgenomen, maar blijven eigendom van de rechtsopvolgers van Koper, al dan niet door het onderbrengen als gemeenschappelijke voorzieningen in de VvE. Koper zal voor zijn rekening notariële (splittings)akte een regeling doen vaststellen waarin tenminste de navolgende bepalingen dienen te worden opgenomen:

- i. De VvE zal de gemeenschappelijke voorzieningen voor eigen rekening en risico (blijven) onderhouden op een door haar vast te stellen wijzen;
- ii. De VvE is zelf verantwoordelijk voor gladheidbestrijding;
- iii. De VvE is verplicht door middel van zichtbare aanduiding kenbaar te maken dat de gemeenschappelijke buitenruimte particulier eigendom betreft (en geen openbare ruimte) en dient deze aanduiding in stand te houden. De VvE vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden in welke vorm of onder welke naam dan ook, verband houdend met de gemeenschappelijke buitenruimte.
- iv. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop, dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht, al het bepaalde in dit artikel alsmede in onderstaand boetebeding, in hun geheel aan elke verkrijger van (een deel van) het Verkochte of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht, als kettingbeding te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.
- v. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een boete worden opgelegd van ten hoogste € 10.000,-, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

Artikel 20 Erfafscheiding

1. Indien Koper een erfafscheiding wenst tussen het Verkochte en (eventueel) daaraan grenzend gemeentelijk eigendom, dient Koper deze op zijn eigendom en geheel voor eigen rekening aan te brengen en te onderhouden. Deze erfafscheiding dient te bestaan uit een groene haag, niet hoger dan 1 meter, te plaatsen binnen 5 meter vanaf de erfgrans van het Verkochte en het openbaar gebied. Hiervoor gelden aanvullend ook de beleidsregels Erf- en perceelafscheidingen van de Gemeente Smallingerland.
2. Voor zover zij voldoen aan de vereisten van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden de verplichtingen van lid 1 van dit artikel bedongen als kwalitatieve verplichtingen, die van rechtswege overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zijn die van de rechthebbende een recht van gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, met de Gemeente als begunstigde.

Artikel 21 Schade

1. Koper zal de werkzaamheden ten behoeve van de fundering van het gebouw op trillingsarme wijze realiseren, bijvoorbeeld door het gebruik van boorpalen, of een gelijkwaardig alternatief.
2. Koper herstelt voor eigen rekening en risico de schade aan bestaand openbaar gebied en/of eigendommen gemeente, die door de in haar opdracht uit te voeren bouwwerkzaamheden is toegebracht. De Koper stelt een inspectierapport van de nul-situatie van het omliggende openbare gebied op vóór aanvang van de werkzaamheden. Het rapport bestaat minimaal uit foto's van het omliggend openbare gebied en bevat expliciet foto's met omschrijving van bestaande schades. De rapportage wordt één week voor start werkzaamheden ter acceptatie aangeboden aan de gemeente. Het rapport wordt na gereed komen als **bijlage 9** gevoegd bij deze Overeenkomst.

Artikel 22 Mededingingsruimte

Door het doorlopen van de selectieprocedure, welke heeft geresulteerd in het sluiten van de onderhavige Overeenkomst tussen de Gemeente en Koper, heeft de Gemeente invulling gegeven aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021, het zgn. 'Didam-arrest'.

IV OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 23 Boetebepalingen

Bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting uit de Overeenkomst, verbeurt de Exploitant aan de Gemeente per overtreding een boete van € 500,- voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet nakoming voortduurt, met een maximum van € 25.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming, ontbinding en schadevergoeding. De boete is direct opeisbaar, als en zodra een door de Gemeente in een schriftelijke ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de Koper alsnog aan zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

Indien in de Overeenkomst een separate boete is gesteld op niet nakoming van de in het betreffende artikel vermelde verplichting, treedt de aldaar vermelde boete in de plaats van de boete zoals bedoeld in dit artikel 23.

Artikel 24 Overleg en geschillen

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de inhoud of uitvoering van deze Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van de tussen Partijen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden.

Artikel 25 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst

1. De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Partijen. Deze Overeenkomst duurt, onverminderd het bepaalde in lid 2 en 3, voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan en eindigt derhalve van rechtswege op de dag waarop de Overeenkomst door Partijen volledig is nagekomen.
2. De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn of zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven te ontbinden in het geval:
 - a. Koper in staat van faillissement geraakt;
 - b. Koper surseance van betaling aanvraagt;
 - c. Koper haar rechten zonder schriftelijke toestemming als bedoeld in artikel 26 overdraagt of inbrengt aan/in een andere persoon of rechtspersoon;

Een en ander onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding, rente en kostenvergoeding.

Artikel 26 Overdracht contractpositie

1. Koper is uitsluitend gerechtigd na uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of ten dele over te dragen aan / in te brengen in een andere persoon of rechtspersoon. De Gemeente streeft ernaar het verzoek binnen één maand na de dag waarop het schriftelijk te formuleren verzoek door de Gemeente is ontvangen te beantwoorden.
2. De Gemeente zal haar in lid 1 bedoelde goedkeuring slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook Koper jegens de Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar goedkeuring nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 27 Slotbepalingen

1. Deze Overeenkomst, waaronder mede begrepen de bijlagen, omvat alle afspraken tussen Partijen met betrekking tot de verkoop van het Verkochte.
2. Indien ter uitvoering van de Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het beslissingsbevoegde orgaan het College, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de Overeenkomst zelf.
3. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de bijlagen onverbindend zou(den) blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van deze Overeenkomst – afwijken van de niet-verbindende bepalingen.
4. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen een ouder en een jonger document of Overeenkomst prevaleert het bepaalde in het stuk van de meest recente datum. Indien sprake is van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze Overeenkomst en één of meer van haar bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
5. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter vergroting van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
6. Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
7. Alle mededelingen, kennisgevingen en dergelijke uit hoofde van deze Overeenkomst dienen schriftelijk plaats te vinden.
8. Indien in deze Overeenkomst wordt gesproken over de Gemeente, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het College, tenzij uitdrukkelijk vermeld is de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Raad.
9. De considerans alsmede de volgende bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkooptekening Appartementen De Weeme 16-12-2024
- Bijlage 2: Bouwvelop De Weeme v2.1 BP 19-07-2024
- Bijlage 3: Algemene verkoopvoorwaarden 7 maart 2023
- Bijlage 4a: Situatie schoolgebouw en bouwvlakken 27-05-2024
- Bijlage 4b: Situatie proefsleuven archeologie op kavel 15-10-2024
- Bijlage 5: Geotechnisch onderzoek Wiertsema 21 maart 2025 De Weeme
- Bijlage 6a: Welstandseisen G7 Noordoost GB
- Bijlage 6b: Welstandseisen G7 Noordoost Criteria
- Bijlage 7: Inrichtingsplan de Weeme 22-09-2025
- Bijlage 8a: Verkennend bodemonderzoek WMR De Weeme 24 juni 2022
- Bijlage 8b: Extra bodemonderzoek WMR perceel aan Klokhuislaan 8 maart 2024
- Bijlage 9: Rapportage nul-situatie als bedoeld in artikel 21 (later aan te hechten)

Plaats:
Datum:

Plaats
Datum:

Gemeente Smallingerland

<<naam>>

E. van Gilst

<<ondertekenaar>>