

Addendum bij EXPLOITATIEOVEREENKOMST/ Minne Finne in Grou:

De ondergetekenden:

de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Leeuwarden, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. Sybrand van Haersma Buma te dezen handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden d.d. 23 april 2024, Gemeente Leeuwarden hierna ook te noemen: "de Gemeente",

en

Grouster Vastgoed Maatschappij b.v., gevestigd te Grou, Hellingshaven 14, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door PureVision AG, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Friso Kuperus, hierna ook te noemen: "de Exploitant",

de gemeente en de Exploitant hierna ook te noemen: "Partijen" en ieder voor zich: "Partij".

In aanmerking nemende:

- A. dat Partijen in 2018 de Exploitatieovereenkomst Minne Finne te Grou zijn aangegaan waarin afspraken zijn vastgelegd om te komen tot het in exploitatie en ontwikkeling brengen van het gebied Minne Finne te Grou ten behoeve van woningbouw en openbare ruimte voor rekening en risico van Exploitant.
- B. dat de Exploitant in afronding is met het Exploitatiegebied Minne Finne in Grou voor zijn rekening en risico tot ontwikkeling te brengen ten behoeve van de realisatie van woningbouw met bijbehorende infrastructuur.
- C. dat het Exploitatiegebied wordt ontwikkeld in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden welke door de Gemeente in overleg met de Exploitant zijn vastgesteld conform de tussen Gemeente en Exploitant geldende exploitatieovereenkomst.
- D. dat Partijen in de afrondende fase van de ontwikkeling van het gebied Minne Finne in overleg zijn getreden om te verkennen of aanpassing van afspraken uit de Exploitatieovereenkomst mogelijk is en onder welke voorwaarden, met betrekking tot de onderwerpen 'voetgangersbrug', 'werkzaamheden woonrijp maken' en 'overdracht gemeentegrond'.
- E. dat in de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden de aanleg van een voetgangersbrug over het water op het perceel kadastraal bekend gemeente Grouw, sectie A, nummer 7984, is voorgeschreven; maar dat Exploitant, gehoord de wensen van omwonenden, zoals Partijen bekend, de Gemeente heeft verzocht om af te mogen zien van de realisering van de voetgangersbrug.

- F. dat uit de Exploitatieovereenkomst voor Exploitant de verplichting voortvloeit om voor eigen rekening en risico het Exploitatiegebied inclusief de Openbare Ruimte Bouw- en woonrijp te (laten) maken en de gronden vervolgens in eigendom over te dragen aan de Gemeente en dat Exploitant de Gemeente heeft verzocht om van de verplichting tot Woonrijp maken te worden ontheven door deze af te kopen.
- F. dat gronden binnen het Exploitatiegebied die per akte van levering d.d. 12 maart 2019 door Exploitant aan de Gemeente zijn geleverd als toekomstig openbaar gebied (kadastraal aangeduid: GRO00-A-7984 deels) in het gerealiseerde plan uiteindelijk niet aan de gemeente toegedacht zijn,:
1. deels door de Gemeente zal worden (terug) geleverd aan de Exploitant c.q. bewoners en
 2. door de Exploitant voor eigen rekening en risico zal worden ingericht als 'eigen weg' en
 3. dat er aanvullend punt 'C' tevens door de Gemeente een correctie strook grond/water grenzend aan bouwkaavel 11 en 12 aan de eigenaren van deze kavels zal worden geleverd (kadastraal aangeduid: GRO00-A-8087 deels) en ook
 4. Dat er tevens een correctiestrookje 'weg' tussen bouwkaavel 7 en 8 (kadastraal aangeduid: GRO00-A-7996 deels) zal worden geleverd aan de Exploitant c.q. bewoners, zoals nader aangeduid op bijlage 1 bij deze overeenkomst.
- H. dat Partijen ervan doordrongen zijn dat pas kan worden aangevangen met de werkzaamheden ten behoeve van het Woonrijp maken nadat het zware bouwverkeer uit het exploitatiegebied is vertrokken en wel na oplevering van de laatste woning op bouwkaavel 13 (verwachte datum: voorjaar 2024).
- I. dat Partijen de afspraken die zij in afwijking van de Exploitatieovereenkomst hebben gemaakt in deze overeenkomst "Addendum Exploitatieovereenkomst Minne Finne" wensen vast te leggen.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Afkoop voetgangersbrug

1. Exploitant is niet langer verplicht de voetgangersbrug die in bijlage 2 indicatief is aangeduid te (laten) realiseren, indien en zodra Exploitant de tegenprestatie zoals benoemd het volgende lid 2 aan de Gemeente heeft voldaan.
2. Als tegenprestatie voor de ontheffing van de verplichting uit de Exploitatieovereenkomst om de voetgangersbrug (zoals benoemd in punt 'F1') te (doen) realiseren, zal de Exploitant aan de Gemeente € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) exclusief eventuele BTW betalen.
3. De Gemeente zal zich ervoor inspannen dat een bedrag gelijk aan deze € 100.000 wordt besteed aan een nader te bepalen doel in Grou, te bepalen in overleg tussen de gemeente en de dorpcöperatie Grou.

Artikel 2 Afkoop Woonrijp maken Openbare ruimte

1. De exploitant is niet langer verplicht om het toekomstig openbaar gebied woonrijp te maken, indien en zodra Exploitant aan de Gemeente een bedrag van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro) heeft betaald ter dekking van de door de Gemeente te maken kosten voor het Woonrijp maken. Dat de in de eerste instantie door de Exploitant te verrichten werkzaamheden t.b.v. het Woonrijp maken zoals hiervoor omschreven geheel door de Exploitant zullen worden overgedragen aan de Gemeente. Op de tekening in bijlage 3 is het betreffende gebied aangeduid dat door de Gemeente Woonrijp zal worden gemaakt en betreft het gebied dat sinds 12 maart 2019 reeds gemeentelijke eigendom is. De Gemeente zal zich ervoor inspannen dat deze Werkzaamheden in beginsel door de Gemeente worden uitgevoerd conform tekeningen in bijlage 3 en 4 (dwarsprofielen) en conform onderwerpen/werkzaamheden/materialisering zoals omschreven in de inschrijfstaat in bijlage 5. Exploitant zal de gemeente daarop niet aanspreken.
Uitzondering: Het is partijen bekend dat het gebied met de groene aanduiding op de tekening in bijlage 3 een richtsnoer voor verdere uitwerking is. Een meer definitieve uitwerking dient echter nog met de omwonenden c.q. belanghebbenden te worden afgestemd. Het is de gemeente bekend dat uitzicht belemmerende en privacygevoelige elementen zoals bomen en wandelpaden op weerstand van de omwonenden zullen stuiten.
2. Als tegenprestatie voor de ontheffing van de verplichting uit de Exploitatieovereenkomst om het toekomstig openbaar gebied woonrijp te maken (zoals benoemd in punt 'F4') zal de Exploitant binnen 1 week na het ondertekenen van deze overeenkomst aan de Gemeente € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro) betalen als finale afkoopsom van deze verplichting. Op 3-1-2019 is hiervoor een bankgarantie van € 175.000 door de Rabobank afgeven aan de Gemeente. Deze zal binnen 1 week na het ondertekenen van deze overeenkomst door de Gemeente worden geretourneerd door middel van het verstrekken van een 'gemeentelijke decharge verklaring' aan de Rabobank. Op de dag dat de gemeente de bankgarantie retourneert, betaalt de exploitant de vergoeding zoals genoemd in artikelen 2 en 6 in totaal ter hoogte van € 300.000. Zie bijlage 6 voor een afschrift van de geldende bankgarantie.

Artikel 3 Overige afspraken Werken

Alle in de exploitatie overeenkomst geldende artikelen m.b.t. het Woonrijp maken van het exploitatiegebied en daaraan verbonden onderhoudsverplichtingen worden door middel van ondertekening van deze overeenkomst door de Gemeente overgenomen en de Gemeente verleent volledige finale kwijting en vrijwaring aan de Exploitant dienaangaande.

Uitzondering:

- a. De Exploitant draagt voor eigen rekening en risico op een door de gemeente te bepalen tijdstip zorg voor het afvoeren van overtollige grond uit het gebied met de groene aanduiding in de tekening in bijlage 3. Dit naar aanleiding van opgave door de aannemer en met ambtelijke/bestuurlijke medewerking van de Gemeente .
- b. De Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verwijdering van de aanlegvoorzieningen van de 2 recreatie-arken nadat de recreatie-arken zijn verhuisd en draagt zorg voor de verwijdering van het gemaalhuis dat zich naast de recreatiearken bevindt op een door de gemeente te bepalen tijdstip.

- c. Uitgesloten van deze overdracht van de verplichting tot Woonrijp maken door de Gemeente is het gebied met de paarse aanduiding op de tekening in bijlage 3 (dit betreft de toekomstige 'eigen weg' zoals aangeduid onder punt 'C'). Dit paarse gebied zal door de Exploitant voor eigen rekening en risico worden ingericht als 'eigen weg' en op-of-rond hetzelfde moment als er met de Gemeentelijke activiteit tot Woonrijp maken wordt aangevangen. Partijen treden hierover tijdig in overleg.

Artikel 4 Passende verkaveling gronden

8. De over te dragen/terug te leveren percelen zoals gesteld onder punten 'C' en 'D' in de overwegingen worden in principe voor een symbolisch bedrag van € 1,- euro door de Gemeente aan de Exploitant verkocht en geleverd. Met 'in principe' wordt bedoeld: mocht dit op fiscale of wettelijke bezwaren stuiten dan zal hiervoor een alternatieve, passende oplossing van gelijke strekking worden gezocht. De kosten verbonden aan deze transactie(s) komen voor rekening van de Exploitant. De datum van levering zal in overleg tussen partijen worden bepaald (dit i.v.m. afronding project en definitief maken tijdelijke kadastrale grenzen en eventuele daaruit voortvloeiende grenscorrecties), maar in ieder geval binnen 6 weken na het afronden van de laatste werkzaamheden. De gemeente is bereid om verzoek van Exploitant mee te werken aan een ABC-levering van de gronden bedoeld onder C en D en de gronden alsdan te leveren aan de desbetreffende eigenaren.

Artikel 5 Anterieure overeenkomst

Indien en voor zover Partijen in dit Addendum daarvan niet zijn afgeweken, blijft de Exploitatieovereenkomst Partijen binden.

Bijlagen

Bij de onderhavige overeenkomst behoren de volgende bijlage:

Bijlage 1	Kadastrale kaart met over te dragen gemeentegronden
Bijlage 2	Inzoom op kaart Stedenbouwkundige Randvoorwaarden met voetgangersbrug aangeduid
Bijlage 3	BS2018-08-ST-WRM-D23 algehele tekening

Bijlage 4 BS2018-08-DP-WRM-D22 dwarsprofielen
Bijlage 5 Inschrijfstaat/begroting
Bijlage 6 bankgarantie Rabobank > Gemeente Leeuwarden

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

Gemeente: _____

Plaats: _____

Datum: _____

De Exploitant: _____

Plaats: _____

Datum : _____