

CONCEPT

Inhoud

Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Schakelstuk-Noorthey CONCEPT D.D. 12-9-22	1
De ondergetekenden:	4
overwegende dat:	4
komen overeen als volgt:	5
Artikel 1 Definities en begrippen	5
Artikel 2 Doel van de Overeenkomst	9
Artikel 3 Rol en verantwoordelijkheden Partijen	9
Artikel 4 Taken van de Gemeente	10
Artikel 5 Taken Ontwikkelaar	11
Artikel 6 Kwaliteitsbewaking	12
Artikel 7 Q-team	12
Artikel 8 Werken en werkzaamheden	12
Artikel 9 Inrichting Openbare ruimte	13
Artikel 10 Beleidsregels woningbouw	15
Artikel 11 Milieu	15
Artikel 12 Gedoogplicht nutsvoorzieningen	16
Artikel 13 Parkeerplaatsen	16
Artikel 14 Aanbesteding	17
Artikel 15 Archeologie	18
Artikel 17 Overlegstructuur	19
Artikel 19 Duurzaam Bouwen	20
HOOFDSTUK 2 FINANCIEEL	20
Artikel 21 Koopprijs	21
Artikel 22 Juridische eigendomsoverdracht	21
Artikel 23 Kosten, en belastingen, verrekening baten en lasten	21
Artikel 24 Feitelijke levering, staat van het Verkochte	22
Artikel 25 Garanties	22
Artikel 26 Bodemkwaliteit	22
Artikel 27 Onder- of overmaat	23
Artikel 28 Recht op teruglevering	23
Artikel 29 Kostenverhaal	24
Artikel 30 Planschade	24
HOOFDSTUK 3 OVERIGE	25
Artikel 32 Ingebrekestelling, verzuim, boete	26
Artikel 33 Ontbinding	26
Artikel 34 Gewijzigde en onvoorzene omstandigheden en ontbinding	27
Artikel 35 Overdracht van rechten	28
Artikel 36 Einde van de Overeenkomst	28
Artikel 37 Toepasselijk recht, geschillen en nietige bepalingen	28
Artikel 38 Publicatie	29

Artikel 39	Overige bepalingen.....	29
Artikel 40	Bijlagen	30
Artikel 41	Bekendheid inhoud Overeenkomst	30

CONCEPT

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Gemeente Leidschendam-Voorburg**, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2264 BP Leidschendam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. van Daal, hoofd afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling, conform het vigerende mandaatbesluit, en als zodanig bevoegd gemelde gemeente rechtsgeldig te vertegenwoordigen, zulks ter uitvoering van het daartoe strekkende besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato _____ 2022, registratiekenmerk _____, hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. De commanditaire vennootschap: **Veurse Horsten C.V.**, gevestigd te te (2612 PA) Poortweg 2, Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27198117, ten deze vertegenwoordigd door haar beherende vennoot, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Veurse Horsten Beheer B.V., gevestigd te te (2612 PA) Poortweg 2, Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27198116, welke laatstgemelde vennootschap wordt vertegenwoordigd door haar bestuurders:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SDJ Vastgoedontwikkeling B.V., gevestigd aan de, 2516 AH Den Haag, Saturnusstraat 60, unit 78 ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27151160, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Schouten & De Jong Holding B.V. gevestigd aan de, 2516 AH Den Haag, Saturnusstraat 60, unit 78 ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27127165, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ing. C.P. Schouten
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren ir. W.P. de Boer en drs. J.C. Kreikamp,
Veurse Horsten C.V. hierna te noemen: "**de Ontwikkelaar**";

de Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**" en afzonderlijk ook te noemen: "**Partij**" of "**Wederpartij**", al naar gelang van toepassing is,

overwegende dat:

1. de Gemeente het initiatief heeft genomen om te komen tot (Her)ontwikkeling van het Verkochte (Schakelstuk en een deel van Noorthey, conform bijgevoegde tekening) in het Projectgebied, middels sloop van de huidige opstallen ten behoeve van de realisatie van grondgebonden eengezinswoningen;
2. de Gemeente eigenaar is van het Verkochte en het Verkochte aan de Ontwikkelaar wenst te

- verkoopen, hetgeen de Ontwikkelaar van de Gemeente wenst te kopen;
3. de Ontwikkelaar het initiatief heeft genomen om te komen tot (Her)ontwikkeling van haar eigendommen in het Projectgebied, middels sloop en/of renovatie van de huidige opstallen (GAMMA en bestaande woningen Noortheylaan-locatie) en nieuwbouw ten behoeve van de realisatie van 68 grondgebonden eengezinswoningen;
 4. de Ontwikkelaar het Projectgebied Bouw en Woonrijp maakt;
 5. de Ontwikkelaar t binnen het Projectgebied de eventuele Openbare ruimte voor eigen rekening en risico realiseert conform het Handboek Openbare Ruimte en de Openbare ruimte (op)levert aan de Gemeente;
 6. de Gemeente zich tevens zal inspannen om planologische medewerking te verlenen aan de (Her)ontwikkeling van het Projectgebied;
 7. de "Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg" vigerend is ter plekke van de beoogde (Her)ontwikkeling;
 8. een wijziging van de bestemming nodig is om de door de Ontwikkelaar en Gemeente gewenste (Her)ontwikkeling planologisch mogelijk te maken;
 9. Partijen inmiddels overeenstemming hebben bereikt met het Q-team Duivenvoordecorridor en de afdeling Stedenbouw van de Gemeente Leidschendam-Voorburg over de invulling van de plandelen Schakelstuk en Noortheylaan;
 10. op grond van artikel 6.12 Wro gelijktijdig met een Bestemmingsplan een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro is voldaan, waarvan naar het oordeel van Partijen sprake is nu door middel van deze Overeenkomst de kosten van de grondexploitatie worden verhaald;
 11. Partijen streven naar de meest snelle realisatietermijn van de door Partijen gewenste Ontwikkeling en in deze Overeenkomst afspraken wensen te maken over een goede verdeling van taken en verantwoordelijkheden en deze hierin wensen vastte leggen.

komen overeen als volgt:

HOOFSTUK 1 VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

Artikel 1 Definities en begrippen

1. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

a) *Besluit ruimtelijke ordening:*

Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wro (Stb. 2008, 145).

b) *(Ontwerp) Bestemmingsplan:*

Het (ontwerp van het) bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met alle daarvan deel uitmakende en daarbij behorende stukken, welk plan de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wro zal doorlopen met als doel om de status van vigerend bestemmingsplan te krijgen, op basis waarvan het Bouwplan door het Bevoegd gezag van de vereiste omgevings- en eventuele overige vergunningen kan worden voorzien.

c) *Bevoegd gezag:*

Het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een

aanvraag om een Omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende Omgevingsvergunning.

d) *Bouwplan:*

Het plan zoals voorzien in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) waarvoor een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro kan worden gesloten, en welk plan voorziet in sloop en/of renovatie van de huidige opstallen en nieuwbouw ten behoeve van de realisatie van 34 dekwoningen, 2 2¹-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen op de locatie Noortheylaan en 28 grondgebonden rij- en hoekwoningen op de locatie Schakelstuk/GAMMA, zoals gepresenteerd en akkoord is bevonden in het Q-team d.d. 19 januari 2022, en zoals vervolgens voor wat betreft de locatie Noortheylaan qua rooilijnen en wegligging is aangepast naar aanleiding van het overleg met belanghebbenden, welk plan als **bijlage 1** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd.

e) *Bouwrijp maken:*

De te verrichten werkzaamheden in het Projectgebied, welke nodig en dienstig zijn, waardoor de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze zijn verwijderd dat de desbetreffende grond in het Projectgebied geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hier worden onder meer de volgende werkzaamheden verstaan:

- i) Het slopen van oude bouwwerken en verwijderen van verharding, indien nodig inclusief fundering, en het afvoeren van de hieruit vrijkomende materialen;
- ii) Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- iii) Het verleggen of opnemen van eventuele kabels en leidingen;
- iv) Kabel- en leidingstroken aanleggen;
- v) Het verleggen of opnemen en het aanleggen van deriolering;
- vi) Aanleggen hoofdleidingen nutsvoorzieningen;
- vii) Wegcunetten graven en aanvullen met wegfunderingsmateriaal;
- viii) Het aanleggen van (bouw)wegen en watergangen;
- ix) Waterpartijen aanleggen;
- x) Het ophogen of afgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig en het indien nodig aanbrengen van een grondverbetering;
- xi) Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- xii) Het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- xiii) Het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- xiv) Het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

f) *College:*

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

g) *Communicatieplan:*

Het communicatieplan als bedoeld in artikel 18.

h) *Definitief Ontwerp:*

Een gedetailleerde voorstelling van het bouwwerk, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties, waartoe in hoofdzaak de volgende werkzaamheden zullen worden verricht:

- i) het vastleggen van de definitieve stedenbouwkundige inpassing van het bouwwerk;
- ii) het vastleggen van de definitieve ruimtelijke indeling;
- iii) het vastleggen van de architectonische verschijningsvorm;
- iv) het (globaal) bepalen van toe te passen materialen, afwerkingen en bouwtechnische uitwerking t.b.v. de definitieve beeldvorming;
- v) het vastleggen van het definitieve ontwerp voor de buitenruimte;
- vi) het ondersteunen van de DO-ontwikkeling op bouwfysische en akoestische aspecten;
- vii) het uitwerken van de definitieve hoofdopzet van de draagconstructies, inclusief ontwerpberekeningen;
- viii) het werken van de definitieve hoofdopzet van de installaties, inclusief definitieve installatieberekeningen en capaciteitsbepalingen;
- ix) het integreren van de deelontwerpen (bouwkundig, constructief, installatietechnisch).

i) Gemeenteraad:

De gemeenteraad van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

j) Handboek Openbare Ruimte:

Het Handboek Beheer Openbare Ruimte - Versie 2020 van de Gemeente Leidschendam-Voorburg, waarvan een exemplaar aan de Ontwikkelaar ter hand is gesteld en de inhoud aan Partijen genoegzaam bekend is.

k) Inrichtingsplan:

Het ontwerp waarin de inrichting van de nieuw aan te leggen Openbare ruimte binnen het Projectgebied is weergegeven, conform de kwaliteitseisen van de Gemeente, inclusief de Openbare voorzieningen en indien van toepassing inclusief parkeervoorzieningen en watercompensatie, zoals aangegeven op het plan (als **bijlage 2** bij deze Overeenkomst).

l) Omgevingsvergunning:

Een (ontwerp van een) omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (Wet van 6 november 2008, Stb. 2008, 496).

m) (Her)Ontwikkeling:

Het geheel van ingrepen, maatregelen, investeringen en bouwopgaven binnen het Projectgebied dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met een Stedenbouwkundig ontwerp en met het ontwerp planologisch besluit.

n) Openbare ruimte: Het gedeelte van de in het te realiseren Projectgebied gelegen grond, dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wegenverkeerswet en de Wegenwet, waaronder ten minste de infrastructuur met bermten, het openbaar groen, bermsloten en eventuele waterpartijen, zoals aangegeven op de tekening welke als **bijlage 3** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd.

o) Openbare voorzieningen:

De in de Openbare ruimte van het Projectgebied aan te leggen voorzieningen zoals straten, wegen, fiets- voetpaden, parkeerplaatsen, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en alle gelijksoortige werken.

p) Overeenkomst:

De onderhavige koop-, ontwikkel en realisatieovereenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar.

q) Planologische maatregel:

De planologische maatregel in de vorm van een (ontwerp van een) Bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro dan wel een (ontwerp van een) Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo voor het handelen in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening, die nodig is voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van het Project, die op verzoek van de Ontwikkelaar wordt vastgesteld en die tevens geldt als schade-oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, lid 2, van de Wro.

r) Planschade:

Schade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wro, zoals nader bepaald in artikel 30 van deze Overeenkomst.

s) Project:

Het totaal van werkzaamheden, waaronder het Bouwrijp en Woonrijp maken, dat ten behoeve van de realisering van het Bouwplan en Inrichtingsplan wordt uitgevoerd.

t) Projectgebied:

Het gebied, inclusief het Verkochte, zoals in kleur aangegeven op de tekening, waarbinnen het Project zal worden gerealiseerd, welke tekening als **bijlage 4** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd. Het Projectgebied behelst drie onderdelen:

- (i) locatie Gamma, zoals nader met [streep]arcering is aangegeven op voormelde tekening;
- (ii) locatie Noortheylaan, zoals nader met [stip]arcering is aangegeven op voormelde tekening, en
- (iii) het Verkochte.

u) Q-team:

het in artikel 6 en 7 aangeduide college van adviseurs.

v) Stedenbouwkundig ontwerp:

Het ontwerp van het Project, aangepast na gevoerd overleg met omwonenden in de klankbordgroep, welk ontwerp als **bijlage 5** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd.

w) Verkochte:

De percelen, kadastraal bekend Gemeente Veur, sectie A, nummers 1090 (gedeeltelijk),

1093, 1311 (gedeeltelijk), 1315, 1516 (gedeeltelijk), 1519 (gedeeltelijk), 1505 (gedeeltelijk) en 1608 (gedeeltelijk), gelegen aan de Veursestraatweg en Noortheylaan, zoals nader aangegeven op de tekening, welke tekening als **bijlage 6** aan deze Overeenkomst wordt gevoegd, zoals nader uitgewerkt in onder andere Hoofdstuk 2 van de Overeenkomst.

x) *Wet ruimtelijke ordening (Wro):*

Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Stb. 2006, 566).

y) *Woonrijp maken:*

Het naar de definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte. Voor zover nodig voor en dienstig aan het gebruik van het Projectgebied conform de beoogde bestemming en gebruiksfunctie en voor zover dit logischerwijze voortvloeit uit het Inrichtingsplan worden hiertoe onder meer de volgende werkzaamheden verricht:

- i) het aanleggen van en definitief afwerken van nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
- ii) het aanleggen van en definitief afwerken van riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- iii) het aanleggen en definitief afwerken van wegen (inclusief de aansluiting hiervan op bestaande wegen), van ongebouwde parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- iv) het aanleggen en definitief afwerken van groenvoorzieningen, waaronder begrepen parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en niet-commerciële sportvoorzieningen;
- v) het aanleggen van openbare verlichting en plaatsen van brandkranen met aansluitingen;
- vi) het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de Openbare ruimte; en
- vii) het vanuit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid treffen van noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is:

1. Het benoemen van de overeen te komen voorwaarden over de koop en verkoop van gronden, alsook de sloopwerkzaamheden binnen het Projectgebied.
2. Te komen tot Ontwikkeling van het Bouwplan, alsmede het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Projectgebied door de Ontwikkelaar;
3. Het maken van afspraken over de procedure die leidt tot de voor het Project benodigde Planologische maatregel;
4. Het overeenkomen van de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische, financiële aspecten en tijdgebonden randvoorwaarden;
5. Het maken van afspraken over het verhalen van gemeentelijke plan- en overige kosten conform de Wro;
6. Het maken van afspraken over de projectfasering en bijbehorende planning.

Artikel 3 Rol en verantwoordelijkheden Partijen

1. De Gemeente zal zich inspannen om het voor realisatie van het Project benodigde Bestemmingsplan zo voortvarend mogelijk en binnen de wettelijke beslistermijnen vast te stellen en medewerking te verlenen aan de verkrijging van de voor realisatie van het Project benodigde vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen, toestemmingen, eventuele andere besluiten van overheidswege, e.e.a. volgens de planning, welke planning [nog nadere uitwerking behoeft en derhalve in concept] als **bijlage 7** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd.
2. Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de uitwerking van het Bouwplan, de Ontwikkeling en de realisatie van het Project, waaronder inbegrepen tijdelijke maatregelen benodigd voor realisatie van het Project.
3. De Gemeente draagt aan Ontwikkelaar over, haar mogelijke verplichting tot aanbesteding van het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Projectgebied. Ontwikkelaar neemt daarbij alle relevante wet- en regelgeving in acht.
4. Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het uitwerken van het Definitief ontwerp en de realisatie alsmede de verkoop van de woningen en parkeerplaatsen op het door hem mede middels deze Overeenkomst verworven Projectgebied.
5. Partijen onderkennen dat naar verwachting de Omgevingswet binnen afzienbare tijd in werking treedt. Indien en voor zover onder vigeur van de Omgevingswet voor de gronden van Ontwikkelaar een omgevingsplan zal gaan gelden, zal de inhoud daarvan de bouw en het gebruik van het Bouwprogramma niet beperken.

Artikel 4 Taken van de Gemeente

1. De Gemeente verkoopt het Verkochte ten behoeve van de realisatie van het Project aan de Ontwikkelaar. Het uitgangspunt daarbij is dat het Verkochte door de Gemeente als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt geleverd, een en ander conform het bepaalde in artikel 20 van deze Overeenkomst.
2. De Gemeente zal een Planologische maatregelen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vervaardigen en in procedure brengen en zich inspannen te bevorderen dat deze op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op een zo kort mogelijke termijn vigerend wordt.
3. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat de Gemeente de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden pas kan en zal uitvoeren nadat zij kan beschikken over een Ontwerp bestemmingsplan.
4. De Gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het opstellen van een Ontwerp bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wro. Dit Ontwerp bestemmingsplan vormt de grondslag voor het doorlopen van de publiekrechtelijke procedure tot vaststelling van de voor het Bouwplan benodigde Planologische maatregel.
5. Ten behoeve van het in het lid 3 bedoelde Ontwerp bestemmingsplan draagt de Gemeente voor eigen rekening en risico zorg voor het uitvoeren van alle vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening vereiste en in verband met een zorgvuldige publiekrechtelijke besluitvorming noodzakelijke onderzoeken. De Gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van deze onderzoeken en draagt er zorg voor dat deze aantoonbaar in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke richtlijnen, algemeen geldende kwaliteitsnormen, etc. worden uitgevoerd. Ontwikkelaar zal zo veel mogelijk medewerking verlenen aan c.q. zorgdragen voor de benodigde input ten behoeve van deze onderzoeken.

Ontwikkelaar zal tevens zorgdragen voor het (doen) uitvoeren van onderzoeken - voor zover het reguliere onderzoeken betreffen - ten aanzien van de bij haar in eigendom zijnde percelen en deze – tijdig – ter beschikking stellen aan de Gemeente.

6. De Gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit, inhoudelijke consistentie en onderbouwing van het in lid 3 bedoelde Ontwerp bestemmingsplan. De Gemeente zal op – op eerste verzoek van de Ontwikkelaar– de door/namens haar opgestelde (ontwerp) documenten aan de Ontwikkelaar ter beschikking stellen teneinde (voor rekening van de Ontwikkelaar) een ‘second opinion’ uit te (doen) voeren opdat de Ontwikkelaar er zich van kan vergewissen dat deze (ontwerp)documenten (juridisch) voldoende voldragen zijn om in procedure te brengen.
7. De Gemeente spant zich in ten opzichte van de Ontwikkelaar om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover zij daar invloed op heeft, alle publiekrechtelijke medewerking te verlenen, waaronder de (omgevings)vergunning(en), die voor de uitvoering van het Project 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 laten afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort. De Gemeente zal, indien daar wettelijk en/of beleidsmatig aanleiding toe bestaat, tevens een exploitatieplan in procedure brengen en vaststellen.
8. De Gemeente zal zich inspannen om de snelheid van de naast het Projectgebied gelegen weg, de Veursestraatweg, te verlagen naar 50 km/uur.
9. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald te allen tijde volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de Planologische maatregel als het eventuele exploitatieplan. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het Project behoudens in geval van opzet of aan grove onzorgvuldigheid aan de zijde van de Gemeente.

Artikel 5 Taken Ontwikkelaar

1. Ontwikkelaar koopt het hiervoor nader omschreven het Verkochte.
2. Realisatie van het Project in afwijking van de Planologische maatregel en de Omgevingsvergunning(en), waarin het door de Ontwikkelaar beoogde Bouwplan is verwerkt, is niet toegestaan, behoudens voor zover deze aanpassingen op grond van de wet zonder Omgevingsvergunning gerealiseerd kunnen worden.
3. Voor zover het Openbare ruimte betreft werkt de Ontwikkelaar op basis van het Inrichtingsplan een definitieve inrichtingstekening uit en legt deze eerst ter goedkeuring voor aan de Gemeente alvorens het Inrichtingsplan verder tot uitvoering te laten komen. De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat het voornoemde document bij indiening tevens ter kennisname van het team Locatieontwikkeling van de afdeling MRO wordt verstrekt.
4. De realisatie van wettelijk vereiste watercompensatie voor het in exploitatie brengen en (laten) bebouwen van het Projectgebied is voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. De Gemeente zal zich inspannen om de benodigde watervergunning(en) zo veel mogelijk in één besluit op te nemen.
5. De Ontwikkelaar zal tijdig en voor haar rekening de benodigde inlichtingen, toestemmingen en

vergunningen aanvragen bij de daarvoor bevoegde overheidsinstanties ten behoeve van de door hem uit te voeren werkzaamheden.

6. De realisatie van het Project op het Verkochte, is onlosmakelijk verbonden aan de realisatie van het Project op de naastgelegen Gamma-locatie, zoals Partijen genoegzaam bekend .
Uitgangspunt bij het aangaan van deze overeenkomst is dat er een integrale ontwikkeling en realisatie van het Projectgebied zal geschieden waartoe een Planologische Maatregel in procedure zal worden gebracht. Onderdeel van deze integrale ontwikkeling en realisatie betreft de beëindiging van de bedrijfsvoering/activiteiten van de Gamma op de locatie Gamma, uiterlijk nadat de ten behoeve van de locatie Gamma verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Artikel 6 Kwaliteitsbewaking

1. De planontwikkeling in het kader van de uitvoering van het Project wordt door de Ontwikkelaar uitgevoerd, of door derden onder regie van de Ontwikkelaar. De bewaking van de plankwaliteit wordt door de Gemeente en voor haar rekening verzorgd, in de vorm van het Q-team zoals nader omschreven in artikel 7 van deze Overeenkomst.
2. Eventuele andere deskundigen van de Gemeente worden via de projectleider van de Gemeente en voor de rekening van de Gemeente betrokken bij de planvorming. Voor bouwplannen in het kader van de uitvoering van het Project wordt pas een Omgevingsvergunning ingediend nadat ze zijn voorzien van een advies van het Q-team.

Artikel 7 Q-team

1. De Ontwikkeling van het Projectgebied geschiedt door de Ontwikkelaar dan wel door derden onder regie van de Ontwikkelaar. Om van meet af aan de plankwaliteit te kunnen bewaken is een Q-team ingesteld.
2. Het Q-team adviseert in de beoogde kwaliteit van de planvorming en realisatie van vastgoed, niet-openbare ruimte en openbare ruimte binnen de doelstelling van lid 1 en werkwijze zoals aangeduid in deze Overeenkomst. De toetsing door het Q-team is van gelijk belang als een welstandtoets.
3. Het Q-team adviseert gevraagd en ongevraagd inhoudelijk op de plannen het Project met het accent op hetgeen het uiteindelijke gebouwde resultaat beïnvloedt. Het Q-team hanteert de werkwijze zoals omschreven in **bijlage 8**.

Artikel 8 Werken en werkzaamheden

1. De realisatie van het Bouwplan alsmede de werkzaamheden voor o.a. het Bouwrijp en Woonrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte van het Projectgebied geschieden voor zover overeengekomen in deze Overeenkomst door of namens de Ontwikkelaar en volledig voor haar rekening en risico.
2. De Ontwikkelaar dient overeenkomstig de Planologische maatregel, het Inrichtingsplan en de eisen voor de werken en werkzaamheden die aan de in het Projectgebied af te geven omgevings- vergunning(en) worden gesteld, in acht te nemen bij de door of namens hem uit te voeren werkzaamheden.
3. Eventuele schade aan en vervuiling van Gemeente-eigendom binnen of buiten het Projectgebied, die het rechtstreekse gevolg is van werkzaamheden binnen het Projectgebied en/of veroorzaakt is door en voor rekening en risico van de (in opdracht van) Ontwikkelaar werkende personen of bedrijven, worden door de Ontwikkelaar ongedaan gemaakt c.q. door

- haar aan de Gemeente vergoed.
4. Binnen het Projectgebied komen aanleg van tijdelijke en permanente voorzieningen ten behoeve van het Project voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. Onder voorzieningen worden in dit kader ook verstaan voorzieningen van openbaar nut. Gemeente en de Ontwikkelaar maken aanvullende afspraken over de(tijdelijke) voorzieningen tijdens de bouw.
 5. Buiten het Projectgebied komen aanleg van eventuele tijdelijke en permanente voorzieningen ten behoeve van het Project voor rekening en risico van de Gemeente. Onder voorzieningen worden in dit kader ook verstaan voorzieningen van openbaar nut. Gemeente en de Ontwikkelaar maken aanvullende afspraken over de(tijdelijke) voorzieningen tijdens de bouw.
 6. Gedurende de uitvoering van de in lid 1 en 5 van dit artikel bedoelde werkzaamheden is het de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid toegestaan (steekproefsgewijs) toezicht te houden op deze werkzaamheden voor zover het Openbare ruimte betreft. De Ontwikkelaar heeft de verplichting om de daartoe aangewezen personen te allen tijde, althans binnen normale werktijden, toe te laten binnen het Projectgebied. Het dagelijks toezicht geschiedt door de Ontwikkelaar.
 7. De Ontwikkelaar verplicht zich de werkzaamheden voor het Bouwrijp en Woonrijp maken in het kader van de realisatie van het Project aansluitend en in één bouwstroom (per deelproject) uit te voeren.

Artikel 9 Inrichting Openbare ruimte

1. De Ontwikkelaar verplicht zich zorg te dragen voor de aanleg, aansluiting en aanpassing van riolering, nutsvoorzieningen en verharding ter plaatse van de aansluiting op de bestaande infrastructuur.
2. De Ontwikkelaar verplicht zich zorg te dragen voor:
 - de realisatie van de aansluiting(en) binnen het Projectgebied voor gemotoriseerd verkeer via Schakenbosch voor de locatie Noorthey/Noortheylaan.;
 - de realisatie van de aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Veursestraatweg voor de locaties Schakelstuk en GAMMA. Het principe van de ontsluiting is onderdeel van het door het Q-team goed gekeurde plan. De aansluiting wordt tegelijk met de planontwikkeling en voorafgaand aan de verkoop gezamenlijk vastgesteld op basis van de voorgenomen herinrichting van de Veursestraatweg.
 - de realisatie (binnen het Projectgebied) van de huisaansluiting van de nieuwbouw (Noordhey en Gamma-lokatie) van de vuilwater- en eventuele schoonwaterriolering (HWA) en aansluiting op de bestaande aansluitingen van de riolering;
 - voor het ten behoeve van de bouw eventueel tijdelijk opnemen en verwijderen van de bestrating, riolering (incl. huisaansluitingen) en eventueel verlichting, inclusief de aanleg van definitieve nuts- en infrastructurele voorzieningen ten tijde van het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Projectgebied. Voor de uitvoering van tijdelijke maatregelen vindt afstemming met de Gemeente plaats.
3. De Gemeente verplicht zich zorg te dragen voor:
 - de realisatie van de ontsluitingen buiten het Projectgebied voor gemotoriseerd verkeer via Schakenbosch voor de locatie Noorthey/Noortheylaan. Tevens verantwoordelijk voor het maken van afspraken met de eigenaar van Schakenbosch en wel zodanig dat de

ontsluiting voor bouw en bewonersverkeer conform de planning van de Ontwikkelaar gegarandeerd is;

- de realisatie van de eventuele in/uitritten voor gemotoriseerd verkeer via de Veursestraatweg voor de locatie Schakelstuk en GAMMA (huidige in/uitrit blijft gehandhaafd);
4. Voor het Projectgebied staat de ambitie vast om hemelwater daar waar mogelijk bovengronds af te voeren naar het oppervlaktewater. De Ontwikkelaar zal in overleg met de Gemeente bepalen waar de riolering binnen het Projectgebied op het hoofdriool van de Gemeente zal worden aangesloten.
 5. De inrichting van de Openbare ruimte binnen het Projectgebied, de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen en de aansluiting op grens van het Projectgebied op de bestaande openbare wegen zal plaatsvinden conform de kwaliteitseisen geformuleerd in het Handboek Beheer Openbare Ruimte voor zover de betreffende voorzieningen overgaan naar de Gemeente of aansluiten op voorzieningen van de Gemeente.
 6. De kwaliteit en de aard van de aan te leggen Openbare voorzieningen en (aansluitingen op) de Openbare ruimte worden door de Ontwikkelaar en de Gemeente in nauw overleg bepaald en vastgelegd in het door de Ontwikkelaar vervaardigde en door de Gemeente goed te keuren Inrichtingsplan en de daarbij behorende bestekken en bestekstekeningen en/of werkschrijvingen met bijbehorende (technische) tekeningen. Eventuele ten opzichte van het Handboek afwijkende goedgekeurde voorzieningen worden schriftelijk vastgelegd. De Gemeente zal steeds zo adequaat mogelijk inhoudelijk reageren.
 7. De wegen in het Projectgebied worden openbaar in de zin van de Wegenwet. Zolang deze openbaarheid niet is gerealiseerd, maar de wegen wel door bouwverkeer gebruikt kunnen worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt en voor het gebruik ervan bij de Ontwikkelaar tot het moment dat het juridische eigendom is overgedragen en de betreffende wegen aan de Gemeente zijn opgeleverd.
 8. De Gemeente hanteert naast de in het Handboek opgenomen uitgangspunten de volgende uitgangspunten voor de overname van Openbare voorzieningen:
 9. direct na het gereed komen van de in het Projectgebied aangelegde Openbare ruimte zal de Ontwikkelaar de Openbare ruimte in overleg met de Gemeente aan de Gemeente opleveren. Gelijktijdig met of zo spoedig mogelijk na deze oplevering aan de Gemeente, zal de Ontwikkelaar tegen een vergoeding van € 1,- de eigendom van deze gronden aan de Gemeente leveren.
 10. De oplevering van de Openbare ruimte vindt plaats conform het bepaalde in de paragrafen 9 en 10 van de UAV 1989, met dien verstande dat daarbij voor opdrachtgever dient te worden gelezen: de Gemeente, en voor aannemer: de Ontwikkelaar. Van deze opneming wordt een proces-verbaal opgemaakt dat door de bij de opneming aanwezige personen wordt ondertekend. Tot de betreffende oplevering dient de Ontwikkelaar als een zorgvuldig schuldenaar voor de in dit artikel bedoelde gronden te zorgen. Het beheer en onderhoud van de Openbare ruimte gaat bij oplevering over op de Gemeente behoudens de verplichtingen van de Ontwikkelaar uit hoofde van de onderhoudstermijn.
 11. De Ontwikkelaar levert de grond aan de Gemeente in de staat waarin de gemeente deze aan de Ontwikkelaar heeft geleverd.
 12. De kosten wegens de leveringen van de in dit artikel bedoelde gronden, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
 13. Levering van de in dit artikel bedoelde grond zal plaatsvinden bij oplevering van de grond

doch uiterlijk binnen 1 jaar na ingebruikname van de grond. De Gemeente is gehouden mee te werken aan bedoelde levering op straffe van betaling aan Ontwikkelaar van de door Ontwikkelaar als gevolg van de te late levering te lijden (fiscale) schade.

14. Bij de (op)levering van de Openbare ruimte door de Ontwikkelaar aan de Gemeente wordt een beroep gedaan op de goedkeuring van paragraaf 2.5.2.3 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875.
15. De Gemeente verklaart in dit verband dat zij de Openbare ruimte volledig zal (gaan) gebruiken voor doeleinden waarvoor zij volledig recht op compensatie van omzetbelasting uit het BTW-compensatiefonds zou hebben in het geval de (op)levering van de Openbare ruimte, indien wel tegen vergoeding verricht, aan de heffing van omzetbelasting zou zijn onderworpen.
16. Zodra de Openbare ruimte feitelijk voor het publiek toegankelijk wordt, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaar situatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van het "Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV)" en van het "Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer (BABW)". In verband daarmee zal de Gemeente tijdig de benodigde verkeers- en waarschuwingsborden plaatsen.
17. Vanaf oplevering is de Ontwikkelaar gehouden gedurende zes maanden onderhoud te plegen aan de aangelegde infrastructurele en civieltechnische werken in het Projectgebied en gedurende twaalf maanden onderhoud te plegen aan de overige voorzieningen van openbaar nut in het Projectgebied, en de gebreken die door/bij het normale gebruik overeenkomstig de functie zijn ontstaan, te verhelpen, alles met inachtneming van de gestelde kwaliteitseisen, voor zover deze gebreken vermoed worden te zijn ontstaan door een gebrek aan kwaliteit van het werk en/of de gebruikte materialen.
18. De Ontwikkelaar is verplicht om eventuele gebreken binnen drie maanden nadat de gebreken voor Ontwikkelaar kenbaar zijn geworden te herstellen.

Artikel 10 Beleidsregels woningbouw

Partijen zijn overeengekomen dat er in het kader van het Project geen sociale en middeldure huurwoningen zullen worden gerealiseerd in het Projectgebied, noch dat er op enigerlei wijze sprake zal zijn van verevening. Het bepaalde daaromtrent in de in oktober 2020 door het College vastgestelde Verordening 'Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022' is met een besluit van het college conform artikel 23 Hardheidsclausule uit de verordening derhalve nadrukkelijk niet van toepassing.

Artikel 11 Milieu

1. De Ontwikkelaar draagt zorg voor een bij de voorgenomen Ontwikkeling passende milieukundige bodemkwaliteit van de grond in het Projectgebied, met inachtneming van het hierna in lid 2 bepaalde.
2. Door bureau Adverbo zijn onderzoeken verricht naar de kwaliteit van de bodem van het Verkochte (Noorthey: ADVERBO rapport d.d. 24 jan 2011; kenmerk: 10.10.3086.2248 EN ADVERBO rapport d.d. 12 aug 2013; kenmerk: 12.10.3483.2248, Schakelstuk: ADVERBO rapport d.d. 22 mei 2012; kenmerk: 11.10.3292.2152-4-3). Daaruit mag worden geconcludeerd dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de beoogde bestemming "Wonen met tuin", overeenkomstig de voorgestane Planologische maatregel. De inhoud van deze bijlagen is aan Partijen genoegzaam bekend.

Artikel 12 Gedoogplicht nutsvoorzieningen

1. De Ontwikkelaar is verplicht ten aanzien van de gronden binnen het Projectgebied welke bij haar in eigendom zijn en blijven dan wel op termijn door haar worden uitgegeven aan derden, de uitvoering en instandhouding te gedogen van te realiseren openbare nutsvoorzieningen.
2. De Gemeente heeft het recht in verband met de in lid 1 bedoelde gedoogplicht tot het (doen) vervangen, in stand houden en wegnemen van kabels en leidingen bestemd voor openbare nutsvoorzieningen, waaronder riolering, gas, water, elektriciteit, kabel (televisie)signalen, in of op de in lid 1 bedoelde gronden ook ingeval deze niet of slechts gedeeltelijk strekken ten behoeve daarvan. Onverlet het voorgaande is het uitgangspunt dat eventueel aan te brengen voorzieningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk in, op of aan de Openbare ruimte of daarin gerealiseerde opstallen worden aangebracht. De uitvoering van werken door de Gemeente krachtens bovenbedoelde gedoogplicht zal zo mogelijk geschieden op de voor de Ontwikkelaar dan wel derden aan wie de gronden zijn uitgegeven, minst bezwarende wijze.
3. De Ontwikkelaar is verplicht zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van het krachtens lid 2 van dit artikel genoemd recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en de bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar komen.
4. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding onder welke titel dan ook van de in lid 1 bedoelde gronden is de Ontwikkelaar verplicht door middel van een kettingbeding in de desbetreffende akten de gedoogplicht als bedoeld in lid 1, 2 en 3 van dit artikel -voor zover niet reeds uitgewerkt en nagekomen- onverkort van toepassing te verklaren jegens haar rechtsopvolgers, zulks op straffe van een boete van € 1.000,- (zegge: éénduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt tot een maximum van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente rechtsmaatregelen te treffen tot integrale nakoming van deze verplichting en/of aanvullende of vervangende schadevergoeding te vorderen.
5. De gemeente is verplicht de ontsluiting via het Schakenbosch terrein tijdig te garanderen (voorafgaand aan de levering van het bouwterrein aan de Noordteylaan), geschikt voor bouwverkeer en voorafgaand aan de oplevering van de woningen geschikt voor bewoners verkeer Noortheylaan.

Artikel 13 Parkeerplaatsen

1. De Ontwikkelaar en de Gemeente komen overeen dat de parkneernormen die uit hoofde van de voor deze Ontwikkeling benodigde omgevingsvergunning(en) worden gesteld, tevens gelden als resultaatsverplichting uit hoofde van deze overeenkomst.
2. De Ontwikkelaar zal de in lid 1 bedoelde parkeerplaatsen conform het Inrichtingsplan realiseren in de vorm parkeerplaatsen op maaiveld dan wel onder een parkeerdek. Die parkeerplaatsen dienen openbaar toegankelijk te zijn en te blijven, zonder dat ze op enige manier aan de openbaarheid worden onttrokken.
3. De Ontwikkelaar en haar rechtsopvolger(s) zal/zullen bij de verkoop van koopwoningen gelijktijdig aan de koper van een woning minstens één parkeerplaats verkopen en leveren en bedingen dat deze niet afzonderlijk van de koopwoning verkocht mag worden. De Ontwikkelaar zal dit, overeenkomstig het volgende lid van dit artikel, door middel van een derdenbeding met boetebeding ten behoeve van de Gemeente regelen in de splitsingsakte alsmede in de koopovereenkomsten dan wel in de koop-/aannemingsovereenkomsten die met de afzonderlijke kopers zullen worden gesloten.
4. De Ontwikkelaar zal opdracht geven aan de notaris die is belast met uitgifte van de woningen om de verplichtingen, als bedoeld in lid 3 van dit artikel, vorm te geven als een kwalitatieve verplichting c.q. derdenbeding, waarbij met name het volgende wordt bepaald:

- a) de Ontwikkelaar en haar rechtsopvolgers is/zijn jegens de Gemeente verplicht bij de verkoop en de levering van een koopwoning tenminste één parkeerplaats in het Project mee te verkopen en te leveren. Deze parkeerplaats is onlosmakelijk verbonden met de koopwoning;
 - b) de Ontwikkelaar en haar rechtsopvolger(s) is/zijn jegens de Gemeente verplicht de gerealiseerde parkeerplaats(en) op eigen terrein te onderhouden en in stand te houden;
 - c) Bij niet nakoming van het in sub a en b bepaalde is de Ontwikkelaar dan wel haar rechtsopvolgers een terstond opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd van € 250,- per dag per parkeerplaats, met een maximum van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) , waarvoor de verplichting niet (onverkort) is nagekomen, een en ander onverminderd de verdere rechten van de Gemeente waaronder eventuele aanspraken van de Gemeente op schadevergoeding.
 - d) de overdracht van parkeerplaats in geval van eigendomsoverdracht van een hieraan verbonden koopwoning wordt verzekerd middels een kwalitatieve verplichting, waar een terstond opeisbare boete aan wordt gekoppeld van € 25.000,- per parkeerplaats, verschuldigd aan de Gemeente, een en ander onverminderd de verdere rechten van de Gemeente waaronder eventuele aanspraken van de Gemeente op schadevergoeding.
5. De Ontwikkelaar zal de ontwerp-akte inzake de in lid 3 en 4 van dit artikel omschreven bedoelde rechten en verplichtingen ten minste 4 weken vóór de ondertekening ter goedkeuring aan de Gemeente overleggen. De Gemeente is bevoegd om voor het in verkoop nemen de verwoording van de rechten en verplichtingen, binnen 2 weken na het voorstellen van de concept akten tekst voorstellen te doen, voor zover zulks van belang is voor het gemeentelijke parkeerbeleid, dan wel de parkeerbelangen van de bewoners van het project of bewoners van omliggende objecten.
 6. De in lid 1 en lid 2 bedoelde parkeervoorzieningen zijn gereed voor ingebruikname, uiterlijk tegelijk met de gereedmelding van het Bouwplan.
 7. De kosten voor realisatie of uitbreiding van de bestaande in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van het Project binnen het Projectgebied komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
 8. De kosten voor evt aanpassing, realisatie of uitbreiding van de bestaande in- en uitrit ten behoeve van de ontsluiting van het Project buiten het Projectgebied, zitten bij de Koopsom inbegrepen en komen voor rekening van de Gemeente. De Gemeente voert de werkzaamheden tijdig uit op basis van een door Ontwikkelaar vooraf overhandigde planning. De eventuele in/uitrit vergunningen (voor het aanleggen of veranderen van een uitrit, de kap van een boom etc.) worden door de gemeente zelfstandig verzorgd.

Artikel 14 Aanbesteding

1. Indien er een aanbestedingsplicht rust voor wat betreft de aanleg van de Openbare voorzieningen in het Projectgebied, in het kader van de het Bouwrijp en Woonrijp maken, verplicht de Ontwikkelaar zich tot het voldoen aan de geldende aanbestedingsregels, als ware de Ontwikkelaar een aanbestedende dienst. Partijen zijn van oordeel dat de door Ontwikkelaar uit te voeren werkzaamheden niet kwalificeren als 'aanbestedingsplichtig'.
2. Indien de Gemeente, ondanks het bepaalde in de uitvoering van dit artikel, door een (of meerdere) derde(n) al dan niet in rechte wordt aangesproken op grond van de stelling dat toch enige regel van aanbestedingsrecht, hoe ook genaamd, geschonden zou zijn dat rechtstreeks verband houdt met de uitvoering van het Project, vrijwaart de Ontwikkelaar de Gemeente voor iedere vordering van die derde(n) tot schadevergoeding en zal de Ontwikkelaar handelen

overeenkomstig een eventueel rechterlijk oordeel ter zake, gelijk de Ontwikkelaar de Gemeente in de gelegenheid zal stellen een eventueel rechterlijk oordeel na te leven. De Ontwikkelaar zal ter zake geen enkele aanspraak jegens de Gemeente kunnen doen gelden. De Gemeente verplicht zich jegens de Ontwikkelaar - zo nodig tot in hoogste instantie - tegen dergelijke vorderingen overeenkomstig instructies van de Ontwikkelaar voor rekening van de Ontwikkelaar verweer te voeren en zich niet te verzetten tegen een verzoek van de Ontwikkelaar tot tussenkomst in deze procedure. De kosten in verband met het voeren van zodanige procedures worden door de Ontwikkelaar gedragen. Alle te maken kosten dienen vooraf de goedkeuring te krijgen van de Ontwikkelaar.

3. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van aanspraken van derden welke die derden mochten pretenderen in verband met het mogelijk onjuist door de Ontwikkelaar (namens de Gemeente) toepassen van de betreffende aanbestedingsregelgeving in de door de Ontwikkelaar aldus te entameren aanbestedingsprocedures. Meer in het bijzonder zal de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico namens (doch in nauw overleg met) de Gemeente voeren in eventueel door derden aanhangig te maken procedures en zal zij al hetgeen waartoe de Gemeente vervolgens mocht worden veroordeeld als eigen schuld aan die derden voldoen, althans voor zover dat feitelijk wettelijk en praktisch mogelijk is. De Gemeente zal de Ontwikkelaar in dat verband van eventueel vereiste medewerking voorzien, onder meer door het nemen van de benodigde procesbesluiten en door de Ontwikkelaar tijdig en correct te informeren omtrent de voor het voeren van die procedures door de Ontwikkelaar benodigde informatie.
4. Indien en voor zover mocht blijken dat een of meer bepalingen uit deze Overeenkomst in strijd zijn of komen met nationaal dan wel Europees aanbestedingsrecht, mededingingsrecht en/of regelgeving met betrekking tot staatssteun, dan worden uitsluitend de betreffende bepalingen uit de Overeenkomst als onverbindend aangemerkt. De overige bepalingen uit deze Overeenkomst blijven onverminderd van kracht.
5. Indien door Partijen wordt vastgesteld dat er sprake is van onverbindendheid van een of meer bepalingen uit de Overeenkomst zoals bedoeld in lid 5, treden Partijen met elkaar in overleg om te komen tot een passend alternatief voor de onverbindende bepaling(en). Partijen gaan ten aanzien van deze bepaling(en) uit van een alternatieve inhoud die het dichtst in de buurt komt bij wat Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen, die wél in overeenstemming is met de regelgeving.

Artikel 15 Archeologie

Teneinde een eventuele aanwezigheid van archeologische vondsten in (de bodem van) het Projectgebied vast te stellen zal de Gemeente i.h.k.v. het BP opdracht gegeven aan een archeologisch bureau tot het uitvoeren van een archeologieonderzoek en een inventarisatie van eventuele oudheidkundige (archeologische) schatten. Deze kosten van dit onderzoek . De gevolgen c.q. consequenties van dit onderzoek zijn voor de betreffende grondeigenaar ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst.. De betaling van de kosten van het onderzoek terzake het deel van de Ontwikkelaar zal geschieden via van verhoging van de koopprijs als genoemd in artikel 21.

Artikel 16 Tijdvak en fasering [nadere uitwerking volgt]

1. De Ontwikkelaar heeft per locatie (Noortheylaan en Schakelstuk/GAMMA) een inspanningsverplichting om binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning(en) en nadat 70% verkocht is, de gronden -voor zover niet reeds in bezit van Ontwikkelaar- en bouwrijp zijn, aan te vangen met de bouw van het deel van het Bouwplan

- op de betreffende locatie en deze binnen uiterlijk 36 maanden (per locatie) op te leveren.
2. Indien er sprake is van overmacht zal in overleg met de Gemeente een nieuwe termijn worden gesteld.
 3. De Ontwikkelaar verplicht zich jegens de Gemeente dat het Woonrijp maken van het Projectgebied uiterlijk binnen 80 werkbare werkdagen na gereedmelding/oplevering van de bebouwing zal zijn afgerond.
 4. In aanvulling op het in de vorige leden gestelde zijn de volgende artikelen in de Algemene verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing:
 - 2.8.1 (Aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouw);
 - 2.8.2 (Vervreemdingsverbod);
 - 2.7 (Ontbinding).

Artikel 17 Overlegstructuur

1. Waar het betreft het overleg over, de coördinatie van en het toezicht op (de voortgang van) de - in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst - door ieder van Partijen te verrichten activiteiten, werkzaamheden en werken, overleggen Partijen in een stuurgroep.
2. De noodzakelijke besluitvorming binnen de stuurgroep vindt plaats op basis van unanimité van stemmen. Ieder van partijen heeft één stem.
3. De stuurgroep zal even zo vele malen vergaderen als Partijen dat dienstig achten. Van het verhandelde op een vergadering van de stuurgroep worden conceptnotulen en een conceptbesluitenlijst opgemaakt, die in de daarop volgende vergadering worden vastgesteld door middel van een ondertekening voor akkoord door de betreffende vertegenwoordigers van Partijen. Overigens met inachtneming van en aldus onverlet latende de wettelijke en statutaire bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de "organen" van Partijen streven Partijen ernaar dat de vertegenwoordigers van partijen in de stuurgroep over een voldoende mandaat beschikken.
4. De stuurgroep wordt gevormd door 2 personen namens de Gemeente, en 2 personen namens de Ontwikkelaar.

Artikel 18 Communicatie

1. De Ontwikkelaar en Gemeente dragen i.h.k.v het gezamenlijk project belang gezamenlijk en ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid (voor eigen rekening en risico) zorg voor de communicatie over het Project naar derden, één en ander zoals Partijen nader, doch uiterlijk binnen twee maanden na het ondertekenen van deze Overeenkomst, zullen vast leggen in een gezamenlijk op te stellen communicatieplan. Indien de communicatie belangwekkend is, zullen Partijen hierover voorafgaand overleg voeren. Als belangwekkende communicatie wordt in ieder geval aangemerkt schriftelijke berichtgeving met rechtsgevolgen voor omwonenden en naburige bedrijven.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet voor commerciële informatievoorziening aan (potentiële) kopers, beleggers of huurders van (onderdelen van) bouwplan. De desbetreffende informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar, doch dient voorafgaand met de Gemeente te worden afgestemd ter voorkoming van strijdigheid met de te doorlopen planologische procedures. Het bepaalde in het vorige lid geldt evenmin voor de informatievoorziening waartoe de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden is gehouden: de desbetreffende

informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van de Gemeente.

Artikel 19 Duurzaam Bouwen

1. Bij de uitgangspunten voor taxatie zijn geen bovenwettelijke maatregelen overeengekomen.
2. Voor de realisatie van het Bouwplan gelden de volgende eisen met betrekking tot duurzaam bouwen. De Ontwikkelaar spant zich in om de woningen te bouwen conform de uitgangspunten van de nota Duurzaam bouwen Gemeente Leidschendam-Voorburg 2004-2009 die geactualiseerd zijn in het Klimaatplan 2009-2020. In dat kader wordt gestreefd het Bouwplan volgens de volgende uitgangspunten te realiseren:
 - a) Met behulp van het instrument Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Gebouw (GPR) wordt gekozen voor integrale benadering van de thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde. De Ontwikkelaar streeft ernaar voor het Bouwplan een gemiddelde GPR score van 8,0 te behalen voor alle bovengenoemde thema's;
 - b) Bij gebruik van hout wordt zoveel als mogelijk duurzaam geproduceerd hout toegepast. Dit is met name hout met het FSC-keurmerk (Forest Stewardship Council). Dit volgt uit het FSC-convenant dat is bekrachtigd binnen regio Haaglanden;
 - c) Vermijd zoveel als mogelijk het gebruik van zink, lood en koper voor zover blootgesteld aan de buitenlucht en geen gebruik van koper voor waterleidingen. Dit uitgangspunt volgt uit het Waterplan en beleid Waterschappen;
 - d) Beperking van het gebruik van PVC in alle bouw delen. Indien gebruik wordt gemaakt van PVC, dan wordt bij voorkeur gerecycled PVC en PVC waarvoor een retoursysteem bestaat, gebruikt.

HOOFDSTUK 2 FINANCIEEL

Artikel 20 Verkoop

1. De Gemeente verkoopt hierbij aan Ontwikkelaar die hierbij verklaart te kopen het Verkochte.
2. Deze koop wordt aangegaan onder toepassing van de daartoe bij de Gemeente gebruikelijke Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Leidschendam-Voorburg 2019 (hierna te noemen: Algemene verkoopvoorwaarden), die een onverbrekelijk geheel vormen met deze Overeenkomst. Een exemplaar hiervan is aan Ontwikkelaar ter hand gesteld.
3. De volgende bepalingen uit Hoofdstuk 3 van de Algemene verkoopvoorwaarden worden op deze overeenkomst van toepassing verklaard, behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst door Partijen is afgeweken:
 - 2.4.4 (Vervroegde ingebruikneming);
 - 2.4.7 (Vervreemding van niet voor bebouwing bestemde gronden): waarbij voor 'onbebouwd perceel' wordt gelezen: het Verkochte';
 - 2.5.3 (Gedoogplicht);
 - 2.8.7 (Kwalitatieve verplichting of kettingbeding);
 - 2.8.3 (Gebruik van de onroerende zaak);
 - 2.8.5 (Erf scheiding).
4. De Gemeente verklaart dat hij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
5. Om het Verkochte als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6 van de Wet op de omzetbelasting

1968 te kunnen leveren, zodanig dat over de koopprijs van het Verkochte omzetbelasting verschuldigd is en door de Ontwikkelaar een beroep kan worden gedaan op de zogenoemde samenloopvrijstelling van overdrachtsbelasting (artikel 15, lid 1, letter a van de Wet belastingen van rechtsverkeer), verbindt de Gemeente zich jegens de Ontwikkelaar om voorafgaand aan de eigendomsoverdracht voor haar rekening en risico de aanwezige opstallen, bestrating en bouw belemmerende obstakels op en in de grond van het Verkochte te (doen) slopen en verwijderen. De kosten van voormelde werkzaamheden zoals bedoeld in dit lid, komen volledige voor rekening en risico van de Gemeente Aldus wordt door de Gemeente onbebouwde grond geleverd die, gelet op het Bouwplan, is bestemd om te worden bebouwd en daarmee kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 21 Koopprijs

1. De koopprijs voor het Verkochte is opgenomen in de geheime **bijlage 9**.
2. Ontwikkelaar is verplicht de koopprijs en de overige kosten, rechten en belastingen te voldoen op de transportdatum vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van één van de kwaliteitsrekeningen van de notaris (als hierna in artikel 22 lid 3 genoemd).
3. Partijen stemmen ermee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 22 Juridische eigendomsoverdracht

1. Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen, huur, recht van erfpacht en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. Partijen hebben kennis gegeven van alle hen bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten.
3. De akte van levering zal gepasseerd worden ten overstaan van een nader door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris binnen twee maanden na ondertekening van deze Overeenkomst of zoveel eerder of later als Partijen nader schriftelijk overeenkomen.
4. De juridische levering van het Verkochte vindt gelijktijdig, na het ondertekenen van de akte van levering, plaats.
5. Alle aanspraken welke Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op Koper per het tijdstip van levering van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van de aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan, aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te stellen. Koper dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden.

Artikel 23 Kosten, en belastingen, verrekening baten en lasten

1. De kosten van overdracht van het Verkochte, waaronder begrepen de omzetbelasting verschuldigd over de koopprijs, de kosten van de akte van levering en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen, huur, recht van erfpacht en

van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.

3. Partijen hebben kennisgegeven van alle hen bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten.
4. Ter zake van deze overdracht zal geen verrekening van eigenaarslasten, -belastingen en heffingen plaatsvinden. De kosten voor de tenaamstelling en de grondoverdracht, zoals kosten notaris en kosten kadastrale aanwijzing, en eventuele fiscale consequenties komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 24 Feitelijke levering, staat van het Verkochte

1. De feitelijke levering van het Verkochte zal gelijktijdig geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering.
2. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt, een en ander met inachtneming van het in artikel 22 van deze Overeenkomst bepaalde.

Artikel 25 Garanties

De Gemeente en de Ontwikkelaar verklaren en garanderen in hun hoedanigheid van vervreemdende Partij, onverminderd het verklaarde in de voorgaande artikelen van deze Overeenkomst, dat:

- a. zij bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte c.q. de Openbare ruimte;
- b. zij ervoor instaat dat tot hen op de dag van het tot stand komen van deze Overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- c. ten aanzien van het Verkochte c.q. de Openbare ruimte geen huurovereenkomst, recht van erfpacht, bruikleenovereenkomst of een andere overeenkomst is gesloten waarbij het genot of gebruik van de onroerende zaak aan derden is gegeven, en evenmin dat overeenkomsten zijn gesloten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden;
- d. ten aanzien van het Verkochte c.q. de Openbare ruimte geen verplichtingen bestaan wegens, optierecht, aanbiedingsplicht, recht van wederinkoop, huur of huurkoop;
- e. ten aanzien van het Verkochte c.q. de Openbare ruimte geen kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen aanwezig zijn;
- f. voor zover aan haar bekend geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) in het Verkochte c.q. de Openbare ruimte aanwezig is;
- g. het Verkochte c.q. de Openbare ruimte niet betrokken is in een ruilverkaveling

Artikel 26 Bodemkwaliteit

1. Partijen verklaren zich bekend met de inhoud van de bodemonderzoeksrapporten genoemd in artikel 11 van deze overeenkomst. Partijen verwijzen naar deze rapporten voor de hen bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte. Partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige andere verontreiniging bevat, dan is vermeld in de bodemonderzoeksrapporten. Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan partijen ervan uit dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

2. Eventuele bodemsanering die wettelijk verplicht is dan wel nodig is met het oog op de te realiseren bestemming en functie op het verkochte, is voor rekening van de verkrijgende partij.
3. Het risico dat achteraf blijkt dat nog niet ten tijde van de overdracht gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van de verkrijgende partij, tenzij de verkrijgende partij kan aantonen dat de verkoper aansprakelijk is voor de vervuiling.
4. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 27 Onder- of overmaat

De begrenzing van de aan de Ontwikkelaar en de Gemeente over te dragen gronden zullen door Partijen in onderling overleg worden vastgesteld en aan de landmeter van het kadaster worden aangewezen. In afwijking van artikel 2.5.2. lid a van de Algemene verkoopvoorwaarden zal onder- of overmaat onder 5% van het Verkochte aan geen van Partijen enig recht verlenen.

Artikel 28 Recht op teruglevering

1. Indien de Ontwikkelaar, per locatie Noortheylaan en/of Schakelstuk/GAMMA:
 - niet binnen twaalf maanden na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst een inrichtingstekening bij de Gemeente heeft ingediend; en/of
 - niet binnen twaalf maanden na de datum waarop de verleende omgevingsvergunning, nodig ten behoeve van het juridisch-planologisch mogelijk maken van het Project, onherroepelijk is geworden, is aangevangen met de bouw van Project, dan heeft de Gemeente recht op terug levering van de nog niet met de bouw aangevangen locatie(s) van het Verkochte dat zij op grond van deze Overeenkomst aan de Ontwikkelaar heeft geleverd, behoudens ingeval van overmacht aan de zijde van Ontwikkelaar. Gedurende deze genoemde twaalf maanden kunnen Partijen in overleg treden over de voortgang van het Project. Het recht op terug levering vervalt zodra de sloop, als onderdeel van het Project, volledig is gerealiseerd.
2. Indien zich één van de in lid 1 bedoelde situaties voordoet, dan is de Gemeente gerechtigd deze Overeenkomst eenzijdig, zonder tussenkomst van de rechter, met een schriftelijke mededeling (gedeeltelijk) te ontbinden. Indien de Gemeente van die mogelijkheid gebruik wil maken, dan zal zij dat doen binnen vier maanden nadat zich een van de in lid 1 bedoelde situaties heeft voorgedaan. De Gemeente kan de ontbinding alsdan invoeren met een aangetekende brief aan de Ontwikkelaar. Indien op dat moment het Verkochte al aan de Ontwikkelaar geleverd is, dan zal deze er voor eigen rekening en risico aan meewerken dat de nog niet met de bouw aangevangen locatie(s) van het Verkochte wordt terug geleverd aan de Gemeente, binnen vier weken na voornoemde mededeling van de Gemeente.
3. Het (deel van het) Verkochte zal binnen één maand na ontvangst van bedoelde mededeling worden geleverd in de staat waarin dit zich alsdan bevindt en voorts onder dezelfde voorwaarden als waaronder de Ontwikkelaar deze gronden heeft verkregen.
4. Indien de bouw van het Project na verloop van de termijn, geldend op grond van lid 1 van dit artikel, nog niet is aangevangen is de Ontwikkelaar in dat geval verplicht om het (deel van het) Verkochte aan de Gemeente terug te leveren tegen de oorspronkelijke koopsom. De koopsom wordt niet geïndexeerd en over deze koopsom is geen rente verschuldigd. De kosten van overdracht zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
5. De Ontwikkelaar zal bij (gedeeltelijke) ontbinding van de Overeenkomst als bedoeld in dit artikel

voor eigen rekening opdracht geven aan een gezamenlijk aan te wijzen taxateur om de waarde van (het deel van) het Verkochte vast te stellen. Indien dit meer waard is dan de koopprijs als bedoeld in artikel 21 van deze Overeenkomst, dan zal de Gemeente niet gehouden zijn tot bijbetaling en zal de Gemeente (het deel van) het Verkochte geleverd krijgen tegen terugbetaling van de koopprijs als bedoeld in artikel 21 van deze overeenkomst. Indien de door de taxateur bepaalde waarde van (het deel van) het Verkochte ten tijde van de ontbinding als bedoeld in dit artikel echter lager is dan de koopprijs, zoals bedoeld in artikel 21 van deze overeenkomst, dan is de Gemeente tot niet meer gehouden dan tot betaling van de getaxeerde waarde. De Ontwikkelaar zal daar haar medewerking aan verlenen.

6. De koopsom zal uiterlijk per de datum van levering worden voldaan.
7. Het in dit artikel bedoelde recht op teruglevering van de Gemeente is niet vatbaar voor overdracht aan derden.
8. Indien de Gemeente gebruik maakt van haar recht op teruglevering, dan zal deze Overeenkomst (gedeeltelijk) worden ontbonden, zonder dat de Ontwikkelaar en/of Gemeente een (kosten)vergoeding aan de ander verschuldigd is of wordt, het gestelde in artikel 33 (ontbinding) onverlet latend.
9. Het in dit artikel vervatte recht op teruglevering van de in dit artikel bedoelde grond wordt bij doorverkoop en doorlevering door de Ontwikkelaar van deze grond aan derden aan deze derden doorgelegd middels een kettingbeding in de akte van levering, indien de Ontwikkelaar op dat moment nog niet is aangevangen met de bouw van het Project.
10. De feitelijke levering van het Verkochte zal gelijktijdig geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering.

Artikel 29 Kostenverhaal

Kostenverhaal en kostenverevening wordt geacht te zijn verdisconteerd in de koopsom en is op die wijze anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.17 Wro Behoudens leges en precario zal de Gemeente geen andere kosten in rekening brengen bij de Ontwikkelaar.

Artikel 30 Planschade

1. Het risico van planschade uit hoofde van de wijziging van de thans geldende bestemming ter plekke van het Projectgebied is voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. Het staat de Ontwikkelaar vrij om minnelijke regelingen over planschade te treffen.
3. Indien uit hoofde van een minnelijke regeling tot vergoeding van planschade wordt overgegaan, dan vergoedt de Ontwikkelaar deze vergoeding rechtstreeks aan degene met wie de regeling is getroffen.
4. Indien de Ontwikkelaar een minnelijke regeling treft, dan informeert hij de Gemeente hierover schriftelijk binnen vier weken na het treffen van de regeling.
5. Aanvragen om tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit c.q. verband houden met de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Ontwikkelaar ingediende verzoek wordt vastgesteld dan wel verleend en in werking treedt, neemt het College in behandeling conform de vigerende gemeentelijke 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro'.
6. Het College besluit over de aanvraag om tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde advies van een door de Gemeente ingeschakelde adviseur. De kosten van deze adviseur komen voor rekening van de Ontwikkelaar en zullen worden voldaan via een verhoging van de koopprijs als genoemd in artikel 21.

7. De Gemeente stelt de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis van aanvragen als bedoeld in lid 5 van dit artikel, alsook van een besluit als bedoeld in lid 6 van dit artikel overeenkomstig de volgende voorwaarden:
 - de Gemeente stelt de Ontwikkelaar onmiddellijk in kennis van een bij haar ingediend verzoek om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro onder toezending van een afschrift van het verzoek;
 - de Gemeente zendt het conceptadvies van de conform de procedureverordening en in overleg met de Ontwikkelaar benoemde deskundige(n) aan Ontwikkelaar toe en stelt de Ontwikkelaar in de gelegenheid om hierover haar zienswijze te geven;
 - de Gemeente betreft bij de te nemen beslissing een tijdig ingekomen zienswijze van de Ontwikkelaar;
 - de Gemeente zendt de Ontwikkelaar een afschrift van het primaire besluit en het besluit op bezwaar in heroverweging;
 - de Ontwikkelaar vergoedt ook de planschade aan de Gemeente, die direct het gevolg is van een onherroepelijke uitspraak van de Rechtbank of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan wel voortvloeit uit een onherroepelijke uitspraak van deze rechters om een hoger bedrag toe te kennen dan het eerder door de Gemeente toegekende bedrag;
 - de Ontwikkelaar zal de in het volgend artikellid bedoelde vergoeding(en) en kosten binnen 30 dagen na het onherroepelijk worden van het betreffende besluit c.q. de opgaaf van de kosten als hiervoor bedoeld aan de Gemeente voldoen.
8. De Ontwikkelaar verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.3 Wro, die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit c.q. verband houdt met de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Ontwikkelaar ingediende verzoek wordt vastgesteld dan wel verleend en in werking treedt.
9. De Ontwikkelaar zal, indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld, het uit te keren bedrag aan de Gemeente vergoeden uiterlijk binnen 30 dagen nadat het collegebesluit hiertoe onherroepelijk is geworden. Indien de Ontwikkelaar het bedrag niet binnen deze termijn heeft vergoed, dan is de Ontwikkelaar over de uitgekeerde schadebedragen wettelijke handelsrente verschuldigd tot aan het moment van betaling.
10. De Ontwikkelaar is belanghebbende als bedoeld in artikel 6.4, lid 2 Wro. Eventueel ter zake gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand door de Ontwikkelaar zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
11. Indien ter zake van aanvragen om tegemoetkoming in planschade in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman.

HOOFDSTUK 3 OVERIGE

Artikel 31 Zekerheidsstelling

De Ontwikkelaar zal tot zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst een waarborgsom of (pro rate parte) bankgarantie stellen als genoemd in artikel 2.3.2 Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 32 Ingebrekestelling, verzuim, boete

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze Overeenkomst, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de Wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige Partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, na afloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn tekort schiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, is deze Partij in verzuim en verbeurt zij aan de Wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000, - (zegge: éénderduizend euro) per dag dat deze Partij in verzuim blijft, met een maximum van € 150.000, - (zegge: eenhonderdvijftigduizend euro) onverminderd het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
3. Naast het gestelde in lid 1 en 2 van dit artikel behouden Partijen het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
4. Eventueel ter zake van de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. Het in de vorige leden bepaalde is o.a. van overeenkomstige toepassing indien:
 - besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de Ontwikkelaar;
 - een der Partijen een of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Wederpartij, mits een dergelijke overdracht van wezenlijke invloed is op de exploitatie.

Artikel 33 Ontbinding

1. Deze Overeenkomst kan worden ontbonden indien:
 - de Planologische maatregel als bedoeld in deze anterieure overeenkomst door de Gemeente niet in procedure wordt gebracht doordat de Planologische maatregel op dermate ernstige bezwaren stuit, dat de raad geen goedkeuring heeft verleend aan het te wijzigen planologische regime en ook goedkeuring op een alternatief niet valt te verwachten;
 - de te doorlopen procedure, buiten de schuld van Partijen om, definitief niet tot de beoogde Planologische maatregel (Bestemmingsplan) en Omgevingsvergunning(en) leidt en/of deze vernietigd dan wel niet onherroepelijk worden; of
 - na afgifte en/of onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning(en), deze Omgevingsvergunning wordt ingetrokken door de Gemeente dan wel door de Ontwikkelaar wordt verzocht om deze in te trekken en waarbij er geen risico meer bestaat dat het intrekingsbesluit wordt herroepen en/of geschorst en/of vernietigd gelet op het wettelijk toetsingskader ter zake.
2. Indien een ontbindende voorwaarde zoals genoemd in lid 1 van dit artikel optreedt, dan zijn Partijen niet gehouden aan de grondoverdracht als bedoeld in artikel 22 van deze Overeenkomst uitvoering te geven. Partijen zullen elkaar op geen enkele wijze aansprakelijk stellen voor de geleden of nog te lijden schade.
3. Onverlet het bepaalde in het eerste lid kan een Partij deze Overeenkomst ten aanzien van de andere Partij voorts slechts ontbinden indien:
 - a. die Partij is opgehouden zijn schuldeisers te betalen en een (vrijwillig) akkoord tot sanering van zijn schulden aanbiedt;
 - b. jegens die Partij surseance van betaling of faillissement wordt verleend of die Partij anderszins de zelfstandige beschikking over zijn vermogen verliest of

- c. die Partij één of meer van zijn verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst niet of niet tijdig nakomt ondanks dat hij ter zake deugdelijk en per aangetekende brief met ontvangstbevestiging of bij deurwaardersexploot in gebreke is gesteld en een redelijke termijn voor nakoming heeft gekregen.
4. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het eerste lid draagt iedere Partij de eigen kosten. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het derde lid zal de Partij ten aanzien van wie deze Overeenkomst is of wordt ontbonden aansprakelijk zijn voor de schade die de andere Partij daardoor lijdt.
5. Ontbinding van deze Overeenkomst geschiedt bij aangetekende brief met handtekening retour of bij deurwaardersexploot.

Artikel 34 Gewijzigde en onvoorziene omstandigheden en ontbinding

1. Indien ten opzichte van het moment van sluiten van de Overeenkomst sprake is van gewijzigde omstandigheden - zoals: een wijziging van wettelijke regelingen en voorschriften die gevolgen hebben voor het (verder) kunnen realiseren van (bepaalde onderdelen van) het Project, het niet of niet tijdig afkomen van de voor de realisering (van onderdelen) van het Project benodigde onherroepelijke publiekrechtelijke medewerking, evidente en structurele wijzigingen op de afzetmarkten van de van het Project deel uitmakende woonbebouwing c.a. casu quo voor woonbebouwing bestemde bouwkavels c.a., evidente en structurele hogere (andere) kosten verbonden aan het Project, en (andere) gebleken evidente en structurele belemmeringen voor de realisering van (onderdelen van) het Project - zullen Partijen met elkaar in overleg treden over en onderzoek (doen) verrichten naar het tot stand brengen van een aanvaardbaar te achten oplossing ter zake in de vorm van een aanpassing van het Project, de planning en/of de Overeenkomst, daarbij rekening houdend met hun ter zake in het geding zijnde belangen, taken en verantwoordelijkheden, die door de betreffende gewijzigde omstandigheid (omstandigheden) op een onevenredig te achten wijze in het gedrang komen. Partijen nemen ieder ook een inspanningsverplichting op zich om aan een dergelijke aanpassing van het Project, de planning, de Overeenkomst hun medewerking te verlenen.
2. Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede Partij het recht om van de andere Partijen te verlangen dat tussen Partijen een wijzigings- of ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Partijen zijn zich bewust van het militair conflict in Oost-Europa. Partijen weten op het moment van ondertekenen van deze Overeenkomst niet hoe het conflict zich zal ontwikkelen en welke gevolgen het heeft voor de mogelijkheden van de Ontwikkelaar om deze Overeenkomst (onverkort) na te (doen) komen. Te denken valt aan schaarste van voor het Project relevante grondstoffen, (half)fabricaten en (bouw)materialen en daarmee samenhangende leveringsproblemen en/of extreme prijs- en rentestijgingen en/of hoge inflatie. Als de Ontwikkelaar na ondertekening van deze Overeenkomst (indirect) wordt geconfronteerd met ernstige leveringsproblemen en/of extreme prijsstijgingen of stagnerende verkopen, die een direct gevolg zijn van het conflict, treden Partijen in overleg om tot een oplossing te komen. Partijen streven er in dat geval naar met inachtneming van ieders gerechtvaardigde belangen de schadelijke gevolgen daarvan voor beide Partijen zoveel als mogelijk te beperken.
3. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede Partij het recht

zich overeenkomstig artikel 6:258 BW te richten tot de bevoegde rechter.

Artikel 35 Overdracht van rechten

1. Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
2. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Ontwikkelaar jegens de Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 36 Einde van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.
2. De Overeenkomst eindigt in ieder geval indien:
 - a. het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de Openbare ruimte is (terug)geleverd aan de Gemeente, en alle overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst of naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen overeengekomen verplichtingen en verschuldigde betalingen zijn voldaan;
 - b. van het niet verlenen van de voor de realisatie van het Project benodigde planologische wijziging en er geen overeenstemming wordt bereikt tussen Partijen over aanpassing van het Bouwplan.
 - c. tussen Partijen voldoende vast staat dat geen benodigde onherroepelijk omgevingsvergunning kan worden verkregen;
 - d. Partijen zulks onderling schriftelijk overeenkomen.Deze opsomming is niet limitatief bedoeld en sluit andere mogelijkheden waardoor deze Overeenkomst kan eindigen niet uit.
3. Indien de Ontwikkelaar (of een van de entiteiten van de Ontwikkelaar) in staat van faillissement wordt verklaard, in surseance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten - en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven - dan wel overigens zijn beschikkingsmacht verliest, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan de Ontwikkelaar eenzijdig te ontbinden ten aanzien van de Ontwikkelaar. Bij ontbinding op grond van deze bepaling blijven reeds verrichte prestaties in stand en vindt geen restitutie plaats op grond van onverschuldigde betaling of enige andere rechtsgrond.

Artikel 37 Toepasselijk recht, geschillen en nietige bepalingen

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, ook die geschillen welke slechts door één Partij als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te 's-Gravenhage, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen bij het Nederlands Arbitrage Instituut te Rotterdam.
3. Alvorens een arbitrageprocedure aanhangig te maken zal de meest gerede Partij, indien hij meent dat sprake is van een geschil, zulks kenbaar maken aan de andere Partij. In voorkomend geval

zullen Partijen eerst met elkaar in overleg treden teneinde te bezien of het geschil op minnelijke wijze kan worden opgelost.

4. Het bepaalde in de vorige leden van dit artikel laat onverlet het recht om in spoedeisende zaken in rechte een voorlopige voorziening te verzoeken.
5. Indien en voor zover één of meer bepalingen van deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar zal blijken te zijn, dan zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de eerder bedoelde bepalingen overleg plegen om een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

Artikel 38 Publicatie

De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving o.a. omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het Projectgebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam/namen van de Wederpartij van de Gemeente.

In verband met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft de Gemeente gepubliceerd dat de Gemeente voornemens is om deze Overeenkomst met Ontwikkelaar te sluiten en het Verkochte aan Ontwikkelaar te verkopen. Deze Overeenkomst wordt aangegaan nadat er binnen drie (3) weken na deze publicatie geen bezwaar is gemaakt tegen het voornemen van de Gemeente om deze Overeenkomst met Ontwikkelaar te sluiten en/of het Verkochte aan Ontwikkelaar te verkopen.

Artikel 39 Overige bepalingen

1. De Ontwikkelaar garandeert, tot zekerheid van de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, dat zij financieel in staat is om conform de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden:
 - het Project te (laten) realiseren én
 - al haar overige verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst na te komen.
2. In het verlengde van hetgeen onder lid 1 van dit artikel is gesteld, verklaart de Ontwikkelaar eventuele financiële tekorten op de onder lid 1 van dit artikel gestelde onderdelen voor haar rekening en risico te nemen.
3. Deze Overeenkomst bevat de wilsovereenstemming tussen Partijen. Eerdere mondelinge of schriftelijke Overeenkomsten tussen Partijen over de Ontwikkeling worden geacht in deze Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn geëindigd.
4. Deze Overeenkomst treedt in werking:
 - a. door ondertekening van deze Overeenkomst én
 - b. direct nadat het College met het aangaan van deze Overeenkomst heeft ingestemd.
5. Vóórdat voldaan is aan alle vereisten van lid 4 van dit artikel kunnen Partijen over en weer geen rechten aan de opstelling, inhoud en eventuele ondertekening van deze Overeenkomst ontlenen.
6. Partijen zullen in voorkomend geval tijdens de uitvoering van de Overeenkomst nog verder overleg voeren en ter zake ook nadere afspraken maken, zulks in aanvulling op c.q. in afwijking van de Overeenkomst, waar het betreft een vanuit fiscaal oogpunt voor beide partijen zo gunstig mogelijke (verdere) vormgeving en uitvoering van de Overeenkomst. In dat kader zullen Partijen zo nodig ook nog verdere (externe) expertise

inwinnen en/of overleg voeren met de Belastingdienst. Partijen zullen over de verdeling van de daarmee gemoeid gaande kosten nadere afspraken maken.

7. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 40 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst en worden daartoe mede door Partijen gearafaerd:

1. Bouwplan;
2. Inrichtingsplan;
3. Tekening Openbare Ruimte;
4. Tekening Projectgebied;
5. Stedenbouwkundig ontwerp;
6. Tekening Verkochte;
7. Planning;
8. Werkwijze;
9. Geheime bijlage Artikel 21 Koopsom.

Artikel 41 Bekendheid inhoud Overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze Overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze Overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend:

te Leidschendam d.d. _____ 2022

Gemeente Leidschendam-Voorburg

.....
De heer A. van Daalen
Hoofd afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling

VEURSE HORSTEN BEHEER B.V.
Voor deze:

BPD Ontwikkeling B.V.

BPD Ontwikkeling B.V.

.....

.....

De heer ir W.P. de Boer

De heer drs. J.C. Kreikamp

SDJ Vastgoedontwikkeling B.V.

.....
De heer C.P. Schouten

CONCEPT