

Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Herenstraat 42 e.o.
20190710 KOR Waaijer ontwikkeling Herenstraat 42

Inhoud

De ondergetekenden.....	3
Artikel 1 Definities en begrippen	4
Artikel 2 Doel van de Overeenkomst.....	8
Artikel 3 Beschrijving van het Plangebied en Project.....	8
Artikel 4 Taken van de Gemeente.....	9
Artikel 5 Taken Ontwikkelaar	9
Artikel 6 Werken en werkzaamheden.....	10
Artikel 7 Inrichting Openbare ruimte.....	11
Artikel 8 Milieu	12
Artikel 9 Gedoogplicht nutsvoorzieningen.....	13
Artikel 10 Parkeerplaatsen	13
Artikel 11 Aanbesteding	15
Artikel 13 Tijdvak en fasering	16
Artikel 14 Overlegstructuur	17
Artikel 16 Duurzaam Bouwen.....	18
HOOFDSTUK 2 FINANCIEEL	18
Artikel 17 Verkoop.....	18
Artikel 18 Koopprijs	19
Artikel 19 Juridische eigendomsoverdracht	19
Artikel 20 Kosten, en belastingen, verrekening baten en lasten.....	20
Artikel 21 Feitelijke levering, staat van het Verkochte	20
Artikel 22 Garanties	20
Artikel 23 Bodemkwaliteit en Asbest	20
Artikel 24 Onder- of overmaat.....	21
Artikel 25 Recht op teruglevering.....	21
Artikel 26 Kostenverhaal	22
Artikel 27 Planschade	22
HOOFDSTUK 3 OVERIG	23
Artikel 28 Zekerheidsstelling	23
Artikel 29 Ingebrekestelling, verzuim, boete	23
Artikel 30 Ontbinding	23
Artikel 31 Onvoorziene omstandigheden en ontbinding	24
Artikel 32 Overdracht van rechten	24
Artikel 33 Einde van de Overeenkomst.....	24
Artikel 34 Toepasselijk recht, geschillen en nietige bepalingen.....	25
Artikel 35 Publicatie	25
Artikel 36 Overige bepalingen.....	25
Artikel 37 Bijlagen	26
Artikel 38 Bekendheid inhoud Overeenkomst	26

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Leidschendam-Voorburg**, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2264 BP Leidschendam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A. van Eekelen, handelend in haar hoedanigheid van wethouder, ingevolge het bepaalde in de artikelen 160 en 171 van de Gemeentewet, 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 _____ 2019, registratiekenmerk _____, de Gemeente Leidschendam-Voorburg, voormeld, hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Waaier Projectrealisatie B.V.**, statutair gevestigd te Leidschendam en kantoorhoudende aan de Sionsstraat 9, 2271 CX Voorburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27140316, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder R.J.M. Waaier Holding B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer R.J.M. Waaier, 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. Partijen op 20 november 2017 een intentieovereenkomst met bijlagen (hierna: de "Intentieovereenkomst") hebben gesloten, waarvan zij de looptijd een aantal keer hebben verlengd. De intentieovereenkomst legt de onderlinge afspraken tussen Partijen vast omtrent het onderzoek naar haalbaarheid van Herontwikkeling van het Projectgebied;
2. de Gemeente eigenaar is van het Verkochte (zoals hierna in de definities nader omschreven);
3. de Ontwikkelaar het initiatief heeft genomen om te komen tot (Her)ontwikkeling van het Projectgebied middels sloop en/of renovatie van de huidige opstallen en nieuwbouw ten behoeve van de realisatie van ca. 32 vrije sectorwoningen, een supermarkt en een Parkeergarage (zoals hierna in de definities nader omschreven), conform een Stedenbouwkundig ontwerp;
4. de Gemeente zich heeft laten adviseren over de waarde van het Verkochte op basis van de huidige bestemming, de voorgenomen herontwikkeling en een solitaire herontwikkeling, blijkens het 'Deskundigenadvies' van Gloudemans d.d. 1 november 2018;
5. de Ontwikkelaar een aanbod tot aankoop van het Verkochte heeft gedaan met onderliggende wensen en voorwaarden, blijkens haar brief d.d. 17 december 2018 ('Aankoop Herenstraat 42 Voorburg'), zoals Partijen nagenoeg bekend (hierna: Aanbiedingsbrief);
6. de Gemeente zich ten behoeve van de realisatie van voormelde woningen en supermarkt bereid verklaart de onroerende zaken genoemd onder 2 te verkopen en ten behoeve van de realisatie van een deel van de Parkeergarage een opstalrecht op de Vlietstraat te vestigen, tegen het financieel voorstel van de Ontwikkelaar als opgenomen in haar Aanbiedingsbrief;
7. de Ontwikkelaar zich bereid verklaart en voornemens is de nog niet in zijn eigendom zijnde gronden en opstallen die onderdeel uitmaken van het Projectgebied, te verwerven;

8. de Gemeenteraad volgens haar besluit van 19 september 2016 heeft besloten medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van het door de Ontwikkelaar ingediende initiatief;
9. de Ontwikkelaar een aangepast plan voor de Herontwikkeling van het Projectgebied met omwonenden heeft besproken in de klankbordgroep, met onder meer een zorgvuldige inpassing van het monumentale pand aan de Vlietstraat 6 (transformatorhuis Stedin), waarbij wordt uitgegaan van sloop en nieuwbouw met behoud van de Philibertusspanten, en dat aangepaste plan nu als basis wenst aan te houden voor de Herontwikkeling;
10. de Gemeente alle vrijheid wenst te behouden in het onderzoek naar de toekomstige huisvesting van de raadzaal van de Gemeenteraad en daarom zowel het monumentale als het niet-monumentale deel van het pand aan de Herenstraat 40/42 niet bij de verdere uitwerking van het Bouwplan wenst te betrekken;
11. de Gemeente tevens planologische medewerking wenst te verlenen aan de (Her)ontwikkeling van de hiervoor genoemde gronden en opstallen;
12. het Bestemmingsplan "Oude Dorpskern Voorburg 2011" vigerend is ter plekke van de beoogde (Her)ontwikkeling;
13. een wijziging van de bestemming nodig is om de door de Ontwikkelaar gewenste (Her)ontwikkeling planologisch mogelijk te maken;
14. 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;
15. 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 vast te 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 ca. 32 vrije sectorwoningen, een Parkeergarage en een supermarkt, zoals nader aangeduid in het plan (met kenmerk 2281.0 d.d. 9-4-18), 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 de riolering in de Vlietstraat.
- 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 15.

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 hoofdropzet van de draagconstructies, inclusief ontwerpberekeningen;
 - viii) het werken van de definitieve hoofdropzet 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) *(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, waarbij de huidige staat van de Openbare ruimte wordt gerespecteerd en meer in het bijzonder de Vlietstraat wordt getransformeerd in een aantrekkelijke woonstraat.
- 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 (met kenmerk 2281.0 d.d. 4-11-18), welk plan als **bijlage 2** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd.
- 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) *Openbare ruimte:*
Het gedeelte van de in het te realiseren Project 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 bermen, het openbaar groen, bermsloten en eventuele waterpartijen, zoals aangegeven op de tekening (met kenmerk 2281.0 d.d. 4-11-18) welke als **bijlage 2** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd .
- n) *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.
- o) *Overeenkomst:*
De onderhavige koop-, ontwikkel en realisatieovereenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar.
- p) *Parkeergarage:*
De door exploitant beoogde en voor eigen rekening en risico te ontwikkelen, openbare (in de zin van de Wegenwet) en (deels) onder maaiveld gelegen parkeervoorziening met ca. 70 parkeerplaatsen ten behoeve van de in het Project te realiseren supermarkt en van de

bezoekers van het winkelgebied Huygenskwartier en met ca. 30 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de in het Project te realiseren vrije sectorwoningen, zoals nader aangegeven op de tekening (met kenmerk 2281.0 d.d. 9-4-18), welke als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst wordt gevoegd en zoals nader uitgewerkt in artikel 10 van deze Overeenkomst.

- 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 27 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 zoals in kleur aangegeven op de tekening, waarbinnen het Project zal worden gerealiseerd, welke tekening als **bijlage 2** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd.
- u) *Stedenbouwkundig ontwerp:*
Het ontwerp van het Project, aangepast na gevoerd overleg met omwonenden in de klankbordgroep, welk ontwerp als **bijlage 1** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd.
- v) *Verkochte:*
de registergoederen, kadastraal bekend Gemeente Voorburg, sectie E, nummer 9623 (gedeeltelijk), gelegen aan de Herenstraat 40/42 en Raadhuisstraat 47A (het gemeentekantoor) en het appartementsrecht, gevestigd op het perceel kadastraal bekend Gemeente Voorburg, sectie E, nummer 9144 A1 gelegen aan de Herenstraat 44 (galerie Artibrak) en Vlietstraat 4 (bovenwoning), zoals nader aangegeven op de tekening met kenmerk G-3-5-765, welke tekening als **bijlage 4** aan deze Overeenkomst wordt gevoegd, zoals nader uitgewerkt in onder andere Hoofdstuk 2 van de Overeenkomst.
- w) *Wet ruimtelijke ordening (Wro):*
Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Stb. 2006, 566).
- x) *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 en vastgoed en het vestigen van een opstalrecht binnen het Projectgebied.
2. Te komen tot Ontwikkeling van het Bouwplan, alsmede het Bouwrijp maken 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;
7. Het stellen van kaders voor een nader door Partijen te sluiten overeenkomst voor het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van een deel van de Parkeergarage.

Artikel 3 Rol en verantwoordelijkheden Partijen

1. Binnen de begrenzingen van deze Overeenkomst zal de Gemeente zich inspannen om het voor realisatie van het Project benodigde Bestemmingsplan 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 (met kenmerk 130, d.d. 22 maart 2019), welke planning nog nadere uitwerking behoeft en derhalve in concept als **bijlage 5** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd.
2. Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het ontwerp, 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, waaronder begrepen het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 van de Gemeente, als ware Ontwikkelaar een aanbestedende dienst, zoals hierna nader uitgewerkt in artikel 11 van deze Overeenkomst.

4. Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Definitief ontwerp en de realisatie alsmede de verkoop van de woningen, supermarkt en parkeerplaatsen op het door hem middels deze Overeenkomst verworven Projectgebied.

Artikel 4 Taken van de Gemeente

1. De Gemeente verkoopt het Verkochte, ten behoeve van de realisatie van het Project. Zij zal haar medewerking verlenen aan de vestiging van een recht van opstal voor de Parkeergarage onder de Vlietstraat.
2. Teneinde te kunnen kwalificeren als bouwrijpe grond in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, zodanig dat over de koopprijs van het Verkochte BTW verschuldigd is en een beroep kan worden gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting, verbindt de Gemeente zich jegens de Ontwikkelaar om na de eigendomsoverdracht (als bedoeld in artikel 19) de opstallen (deeluitmakende van het Verkochte) te (doen) slopen.
3. De Gemeente zal een door of namens de Ontwikkelaar vervaardigde Planologische maatregelen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro 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.
4. 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.
5. De Gemeente spant zich in ten opzichte van de Ontwikkelaar om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, 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.
6. 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.

Artikel 5 Taken Ontwikkelaar

1. Ontwikkelaar koopt het hiervoor nader omschreven Verkochte en draagt zorg voor de vestiging van het nieuwe recht van opstal voor de Parkeergarage onder de Vlietstraat.
2. Ontwikkelaar verwerft tijdig voor eigen rekening en risico de overige opstallen en percelen zoals het transformatorhuis van Stedin aan de Vlietstraat 6 en de bovenwoning Vlietstraat 2 (indien noodzakelijk), welke benodigd zijn voor de realisatie van het Project.
3. 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.
4. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het (laten) 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 4 bedoelde Ontwerp bestemmingsplan draagt de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico zorg voor het (laten) uitvoeren van alle vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening vereiste en in verband met een zorgvuldige publiekrechtelijke besluitvorming noodzakelijke onderzoeken. De rapportages, waarin van de uitkomsten van deze onderzoeken verslag wordt gedaan, worden door de Ontwikkelaar uiterlijk tezamen met het Ontwerp bestemmingsplan aan de Gemeente ter beoordeling overgelegd. De Ontwikkelaar 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.
6. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de kwaliteit, inhoudelijke consistentie en onderbouwing van het in lid 4 bedoelde Ontwerp bestemmingsplan, één en ander ter beoordeling van de Gemeente. De Gemeente zal aan de Ontwikkelaar, dan wel aan een door de Ontwikkelaar aan te wijzen adviseur, ten behoeve van het opstellen van het Ontwerp bestemmingsplan beschikbaar stellen:
 - a. een format voor de inhoudelijke vorm en opbouw van de plantoelichting, te gebruiken als leidraad voor het aan te leveren Ontwerp bestemmingsplan;
 - b. een format voor de inhoudelijke vorm en opbouw van de planregels, waaraan in het aan te leveren Ontwerp bestemmingsplan strikt toepassing dient te worden gegeven en waarvan slechts na voorafgaande instemming van de Gemeente mag worden afgeweken;Voorts dient het Ontwerp bestemmingsplan in elk geval in overeenstemming te zijn met de actuele, wettelijk voorgeschreven standaarden voor digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen, zoals maar niet uitsluitend de IMRO2012, SVBP2012 en STRI2012. Het Ontwerpbestemmingsplan dient door dan wel namens de Ontwikkelaar aan de Gemeente te worden aangeleverd in een door de Gemeente nader te bepalen vorm c.q. bestandsformaat.
7. De Ontwikkelaar werkt 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.
8. 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.
9. 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. De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat de aanvraag Omgevingsvergunning bij indiening tevens ter kennisname van het team Locatieontwikkeling van de afdeling MRO wordt verstrekt.
10. Partijen stellen ten aanzien van de kosten van de sloop (als hiervoor in artikel 4 lid 2 bedoeld), alsook de kosten van een eventuele opdrachtverlening, een afzonderlijke sideletter op binnen twee weken na het ondertekenen van deze Overeenkomst.

Artikel 6 Werken en werkzaamheden

1. De uitvoering van het Bouwplan alsmede de werkzaamheden voor o.a. het Bouwrijp en Woonrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de Openbare ruimte van het Projectgebied en de aanleg van een openbare parkeergarage geschieden door of namens de Ontwikkelaar en volledig voor haar rekening en risico. Onderdeel van de uitvoering van het

- Bouwplan is een zorgvuldige inpassing van het gemeentelijk monument in de Vlietstraat 6, waarbij wordt uitgegaan van sloop en nieuwbouw van het gebouw, met behoud van de Philibertusspanten.
2. De Gemeente onderzoekt voor de beide gemeentelijke monumenten Vlietstraat 6 en Herenstraat 48 een andere bouwmethode dan sloop en nieuwbouw. Tot uiterlijk 31 december 2019 dient Ontwikkelaar op schriftelijk verzoek van de Gemeente een alternatieve bouwmethode over te nemen, tegen vergoeding van alle direct daaruit vloeiende meerkosten voor het Project door de Gemeente aan Ontwikkelaar boven het bedrag van de stelpost, zoals opgenomen in de Aanbiedingsbrief.
 3. Ontwikkelaar draagt zorg voor een zorgvuldige aanheling van het deel van het rijksmonument aan de Herenstraat 40/42 dat niet wordt verkocht aan Ontwikkelaar, door de bouw van een nieuwe buitenmuur die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Gedurende de bouw is tijdelijke aanheling van het rijksmonument onderdeel van het sloopplan van Ontwikkelaar, waarbij de bouw zo vroeg mogelijk na start van de sloopwerkzaamheden wordt voltooid;
 4. 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 omgevingsvergunning(en) worden gesteld, in acht te nemen bij de door of namens hem uit te voeren werkzaamheden.
 5. 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 Ontwikkelaar werkende personen of bedrijven, worden door de Ontwikkelaar ongedaan gemaakt c.q. door haar aan de Gemeente vergoed.
 6. Zowel binnen als buiten het Projectgebied komt 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 tijdelijke voorzieningen tijdens de bouw.
 7. 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. De Ontwikkelaar heeft de verplichting om de daartoe aangewezen personen te allen tijde toe te laten binnen het Projectgebied. Het dagelijks toezicht geschiedt door de Ontwikkelaar.
 8. De Ontwikkelaar verplicht zich de werkzaamheden voor het Woonrijp maken in het kader van de realisatie van het Project aansluitend en in één bouwstroom uit te voeren.

Artikel 7 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 huisaansluiting van de nieuwbouw (woningen, supermarkt en parkeren) van de vuilwater- en eventuele schoonwaterriolering (HWA) en aansluiting op de bestaande aansluitingen van de riolering;
 - voor het ten behoeve van de bouw tijdelijk opnemen en verwijderen van de bestrating, riolering (incl. huisaansluitingen) en verlichting in de Vlietstraat, inclusief de aanleg van nuts- en infrastructurele voorzieningen ten tijde van het Woonrijp maken van het Projectgebied. Voor de uitvoering van tijdelijke maatregelen vindt afstemming met de Gemeente plaats.
3. 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.

4. De inrichting van de Openbare ruimte, de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen en de aansluiting op bestaande openbare wegen zal plaatsvinden conform de kwaliteitseisen geformuleerd in het Handboek Beheer Openbare Ruimte: 'Duidelijkheid op Straat' van de Gemeente Leidschendam-Voorburg (hierna: het Handboek) voor zover de betreffende voorzieningen overgaan naar de Gemeente of aansluiten op voorzieningen van de Gemeente. Een exemplaar van het Handboek is aan de Ontwikkelaar ter hand gesteld en de inhoud is Partijen genoegzaam bekend.
5. 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.
6. De wegen in het Projectgebied worden openbaar in de zin van de Wegenwet. Zolang deze openbaarheid niet is gerealiseerd, maar de wegen wel door verkeer 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.
7. De Gemeente hanteert naast de in het Handboek opgenomen uitgangspunten de volgende uitgangspunten voor de overname van Openbare voorzieningen:
 - a) direct na het gereed komen van de in het Project aangelegde Openbare ruimte zal conform het Handboek of eventuele vastgelegde afwijkingen daarvan een gezamenlijke schouw plaatsvinden en zullen de bevindingen vastgelegd worden in een proces verbaal van oplevering op de wijze zoals vastgelegd in het Handboek.
 - b) de Ontwikkelaar is gehouden, na goedkeuring van het proces-verbaal van oplevering door de Gemeente, 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.
 - c) De Ontwikkelaar is verplicht om eventuele gebreken binnen drie maanden te herstellen.
 - d) Pas nadat voornoemde onderhoudstermijnen zijn verstreken zal nogmaals een opname plaatsvinden en een proces-verbaal van overdracht worden opgesteld. Na goedkeuring van het proces verbaal van overdracht door de Gemeente van de aangelegde Openbare ruimte zal deze Openbare ruimte aan de Gemeente worden overgedragen overeenkomstig de door de Gemeente vooraf goedgekeurde uitvoeringsbestekken en tekeningen en onder de voorwaarden genoemd in het Handboek en voorts onder de voorwaarden als in dit artikel vermeld en onder de in het rechtsverkeer gebruikelijke voorwaarden vrij van verplichtingen ten opzichte van derden en vrij van huur, pacht en andere (zakelijke) rechten.

Artikel 8 Milieu

1. De Ontwikkelaar draagt zorg voor een bij de voorgenomen Ontwikkeling passende milieukundige bodemkwaliteit van de grond in het Projectgebied, met in achtneming van het hierna in lid 2 bepaalde, en garandeert de toekomstige eigenaar dat de grond voor de beoogde bestemming geschikt is.
2. De Gemeente zal voor de gronden zoals nader is aangeduid op de als bijlage 4 bij deze Overeenkomst behorende verkooptekening voor eigen rekening en risico de noodzakelijke

milieukundige onderzoeken laten uitvoeren en de grond eventueel, indien noodzakelijk, op haar kosten door de Ontwikkelaar laten saneren.

3. De hieruit af te voeren grond, die niet geschikt is voor multifunctioneel (her)gebruik, dient voor rekening en risico van de Gemeente op een milieuhygiënische manier en binnen de daarvoor geldende wettelijke bepalingen te worden verwerkt of afgevoerd naar een daartoe bestemde stortplaats of grondverwerker.
4. Door bureau IDDS uit Noordwijk is een veldonderzoek naar de kwaliteit van de bodem van dit perceel verricht. De uitkomsten daarvan zijn beschreven in de 'notitie milieuhygiënische bodemkwaliteit Herenstraat 42-52 te Voorburg', met kenmerk 1811M072BNO/brf1, d.d. 23-1-2018, waaruit mag worden geconcludeerd, dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt nog niet geschikt is voor de beoogde bestemming, overeenkomstig de voorgestane Planologische maatregel. De inhoud van deze notitie is aan Partijen genoegzaam bekend.

Artikel 9 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 Ontwikkelaar is voornemens een deel van de bestaande nutsvoorzieningen in het Projectgebied te wijzigen, onder meer ter plaatse van het monumentale pand in de Vlietstraat 6 (trafohuis). Ontwikkelaar voert hiertoe voor eigen rekening en risico-overleg met de betrokken nutsbedrijven.
6. In aanvulling op het in de vorige leden gestelde is artikel 3.4.2 Algemene verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing.

Artikel 10 Parkeerplaatsen

1. De Ontwikkelaar en de Gemeente komen overeen dat het op basis van de geldende parkeernormen voorgeschreven aantal van circa 35 parkeerplaatsen die uit hoofde van de voor deze Herontwikkeling benodigde Planologische maatregel dan wel Omgevingsvergunning(en) worden gesteld, tevens gelden als resultaatsverplichting uit hoofde van deze Overeenkomst.

2. De Ontwikkelaar zal in plaats van het in lid 1 bedoelde aantal, voor eigen rekening en risico een Parkeergarage (deeluitmakende van het Project) realiseren.
3. In de Parkeergarage zijn plaatsen voorzien voor zowel kopers van woningen in het Project als voor de te realiseren supermarkt en de bezoekers van het centrum van Voorburg. De openbare parkeerplaatsen voor de te realiseren supermarkt en de bezoekers van het centrum van Voorburg maken deel uit van een door de Gemeente aangewezen 'blauwe zone'-gebied. Het ter plaatse geldende regime (openingstijden, maximale parkeerduur etc.) wordt in nader overleg tussen Partijen bepaald. Ontwikkelaar dient hiertoe een voorstel in bij de Gemeente, dat onder meer ziet op een goede afstemming tussen publiekrechtelijke taken (onder meer handhaving) en het private eigendom van de garage.
4. Wijziging van het parkeerregime (lees: openbaarheid) is niet toegestaan op straffe van een terstond opeisbare boete van € 1.000,- per dag per parkeerplaats dat deze parkeerplaats niet meer openbaar toegankelijk (in de zin van de Wegenwet) is. Wijziging van het parkeerregime is in overleg met of op initiatief van de Gemeente mogelijk. De overdracht van deze kwalitatieve verplichting c.q. derdenbeding in geval van rechtsopvolging van Ontwikkelaar wordt verzekerd middels een kettingbeding, waar een terstond opeisbare boete aan wordt gekoppeld van € 100.000,- 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 Gemeente is eigenaar van de bestaande parkeergarage Oude Haven. De Gemeente kan, uiterlijk vier maanden voordat Ontwikkelaar aangeeft met de start van de verkoop van de woningen in het Project aan te vangen, besluiten een aantal van haar parkeerplaatsen in de parkeergarage Oude Haven te bestemmen voor de bewoners van de woningen in het Project, waarbij door Ontwikkelaar gelijktijdig de voor deze bewoners bestemde plaatsen in de (nieuwe) Parkeergarage worden omgezet naar openbare parkeerplaatsen. De Gemeente zal voorafgaand in overleg treden met de Ontwikkelaar omtrent de toegankelijkheid van de parkeergarage Oude Haven, de aldaar aan te wijzen (locatie van de) parkeerplaatsen voor de bewoners van de woningen in het Project en de toewijzing van deze parkeerplaatsen.
6. De Ontwikkelaar en haar rechtsopvolger(s) zal/zullen bij de verkoop van de 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.
7. De Ontwikkelaar zal opdracht geven aan de notaris die is belast met uitgifte van de woningen om de verplichtingen, als bedoeld in lid 6 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) bij niet nakoming van het in sub a bepaalde is de Ontwikkelaar dan wel haar rechtsopvolgers een terstond opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd van € 1.000,- per dag per parkeerplaats 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;
 - c) de overdracht van deze kwalitatieve verplichting c.q. derdenbeding in geval van eigendomsoverdracht van een hieraan verbonden koopwoning wordt verzekerd middels een kettingbeding, waar een terstond opeisbare boete aan wordt gekoppeld van € 100.000,- per

- parkeerplaats, verschuldigd aan de Gemeente, een en ander onverminderd de verdere rechten van de Gemeente waaronder eventuele aanspraken van de Gemeente op schadevergoeding.
8. De Ontwikkelaar zal de ontwerp-akte inzake de in lid 6 en 7 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 de verwoording van de rechten en verplichtingen aan te doen passen, 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.
 9. De in lid 2 bedoelde parkeervoorzieningen zijn gereed voor ingebruikname, uiterlijk tegelijk met de gereedmelding van het Bouwplan.
 10. De kosten voor realisatie of uitbreiding van de bestaande in- en uitrit ten behoeve van de ontsluiting van het Project komen voor rekening van de Ontwikkelaar. Indien de Gemeente de werkzaamheden in regie zelf uitvoert, zal zij de kosten achteraf verhalen op de Ontwikkelaar. Deze dient zelf de benodigde Omgevingsvergunning (voor het aanleggen of veranderen van een uitrit, de kap van een boom etc.) aan te vragen.

Artikel 11 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. Voorafgaand aan werkzaamheden voor de aanleg van de Openbare voorzieningen in het kader van de het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Projectgebied, overlegt Ontwikkelaar aan de Gemeente een voorstel tot inkoop en een beoordeling in het licht van de geldende aanbestedingsregels, waaronder begrepen het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 van de Gemeente.
3. 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, 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.
4. 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.

5. 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.
6. 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 12 Archeologie

1. Door het bureau IDDS uit Noordwijk is een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase 'Herenstraat 42-52, Voorburg' uitgevoerd ten aanzien van het Verkochte. De uitkomsten daarvan zijn beschreven in het 'IDDS Archeologie rapport 2205' d.d. 22-01-2019, zoals Partijen genoegzaam bekend en waarvan een exemplaar aan Ontwikkelaar ter hand is gesteld.
2. In het vigerende bestemmingsplan 'Oude Dorpskern Voorburg 2011' heeft het Verkochte een dubbelbestemming archeologische waarde, met een hoge verwachting. De archeologische waarde van het terrein van het Verkochte is echter nog niet vastgesteld. Dit betekent dat er voor dit terrein nog beperkingen gelden ter bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Zo zijn onder andere de volgende werken of werkzaamheden op het terrein van het Verkochte zonder Omgevingsvergunning nog niet toegestaan: slopen, (af)graven, heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.
3. De archeologisch begeleiding van de sloopwerkzaamheden en de vaststelling van de archeologische waarde van het terrein van het Verkochte en het mogelijke ex situ behoud (opgraving) van aanwezige archeologische vindplaatsen ten aanzien van het Verkochte geschiedt voor rekening en risico van de Gemeente. De voor deze onderzoeken noodzakelijk op te stellen plan van aanpak(ken) en programma('s) van eisen worden voor rekening van de Gemeente opgesteld. Het archeologisch onderzoek en de eventuele opgraving beslaan naar verwachting een termijn van ongeveer zes weken. Partijen spannen zich ervoor in om deze termijn waarbinnen dit onderzoek wordt uitgevoerd zoveel mogelijk in te passen in de planning als hiervoor in artikel 3 lid 1 bedoeld. Partijen stellen daartoe een uitwerking op, welke als **bijlage 6** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd.
4. Indien het opgraven van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen leidt tot vertraging van het Project c.q. aanpassing van de planning als hiervoor in artikel 3 lid 1 bedoeld, dan zal in overleg tussen Partijen worden gezocht naar de meest gunstige (financiële) oplossing. Schade en/of extra kosten aan de zijde van de Ontwikkelaar als gevolg van vertragingen als gevolg van het opgraven komen voor rekening van de Gemeente.
5. Aangezien de vaststelling van de archeologische waarde als genoemd onder lid 2 niet afgerond kan worden voor levering van het Verkochte, zal de Gemeente in het nog op te stellen nieuwe Bestemmingsplan in verband met de eventuele aanwezigheid van zaken of omstandigheden van archeologische waarde een archeologische dubbelbestemming opnemen.
6. Partijen streven ernaar dat deze voorwaarden na vaststelling van de archeologische waarde als genoemd onder lid 2 geen belemmering zullen vormen voor de realisatie van het Project.

7. De sloop van de zich boven maaiveld bevindende opstallen op het Verkochte (te weten: tot op het niveau van de funderingsbalken) vindt plaats voorafgaand aan de afronding van de onderzoeken. De Ontwikkelaar stelt uiterlijk zeven dagen voor de start van de sloop de Gemeente op de hoogte, middels een mededeling aan de archeologen (die in opdracht werken voor) van de Gemeente.
Verdergaande sloop (te weten: op of onder het niveau van de funderingsbalken) vindt uitsluitend plaats onder archeologische begeleiding en toezicht van de Gemeente en wel onder de nader te stellen eisen en voorwaarden die Partijen eveneens in voormelde uitwerking (bijlage 6) overeen zijn gekomen. Voor zover als gevolg van bedoelde archeologische begeleiding en toezicht vertraging ontstaat in het Project, komt dit voor rekening van de Gemeente.
8. De Ontwikkelaar verschaft de Gemeente c.q. de archeologen (die in opdracht werken voor) van de Gemeente, te allen tijde – doch voor zover toelaatbaar vanuit het oogpunt van veiligheid – onbeperkte toegang tot het Verkochte gedurende de Herontwikkeling, eveneens nadat de levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden (als hierna in artikel 21 bedoeld).
9. Indien tijdens de bouw of tijdens de daaraan voorafgaande activiteiten archeologische vondsten door de Ontwikkelaar of namens haar ingeschakelde derden binnen het Projectgebied worden gedaan, zal de Ontwikkelaar de Gemeente daarvan onverwijld in kennis stellen. Vervolgens zal conform een te nemen besluit van de Gemeente, overleg worden gepleegd of en zo ja op welke wijze de Ontwikkelaar voor rekening en risico van de Gemeente het archeologisch onderzoek zal (laten) verrichten. Indien hierdoor vertraging ontstaat in de uitvoering van het Project, komt de schade en/of extra kosten die daarvan het gevolg zijn, voor rekening van de Gemeente.
10. Alle archeologische vondsten binnen het Verkochte worden afgewikkeld conform het bepaalde in de Erfgoedwet.

Artikel 13 Tijdvak en fasering

1. De Ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting om binnen 6 maanden (i) na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning(en) en (ii) nadat 70% van het aantal koopwoningen met parkeerplaatsen zijn verkocht aan te vangen met de bouw van het Bouwplan en deze binnen uiterlijk 36 maanden in twee fasen 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 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:
 - 3.7.2 lid a (aanvraag bouwvergunning);
 - 3.7.3 (vervreemdingsverbod in verband met bouwplicht);
 - 3.7.4 (ontbindingsmogelijkheid bij bouwbelemmering);

Artikel 14 Overlegstructuur

1. Voor de informatie-uitwisseling en onderlinge afstemming tussen Partijen tijdens de uitvoering van het Project, wordt een gestructureerd overleg ingesteld. In deze overleggroep hebben zitting (nog nader te bepalen) vertegenwoordigers van de Gemeente, de (vertegenwoordiger van) Ontwikkelaar en de (hoofd)aannemer(s) die het Project uitvoeren. De overleggroep vergadert met een nader vast te stellen frequentie

2. Partijen kunnen gezamenlijk de overlegstructuur aanpassen en desgewenst de projectcoördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de relevante overleggroep.

Artikel 15 Communicatie

1. De Ontwikkelaar draagt 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 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) Woningen, supermarkt en parkeerplaatsen: 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 16 Duurzaam Bouwen

1. Voor de realisatie van het Bouwplan gelden de 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 7 te behalen voor alle bovengenoemde thema's;
 - b) Bij gebruik van hout wordt 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) Vermijding van het consequent 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 bouwdelen. Indien gebruik wordt gemaakt van PVC, dan wordt gerecycled PVC en PVC waarvoor een retoursysteem bestaat, gebruikt.
2. In aanvulling op het in de vorige leden gestelde is artikel 3.7.5 Algemene verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing.

HOOFDSTUK 2 FINANCIËEL

Artikel 17 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 2004

(hierna te noemen: Algemene verkoopvoorwaarden), die een onverbreekelijk 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:
 - 3.4.1 (opstalrecht voor Openbare voorzieningen);
 - 3.4.3 (erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen);
 - 3.6.1 (vervroegde ingebruikneming);
 - 3.6.2 (ABC-bepaling);
 - 3.6.3 (Garantie Instituut Woningbouw): waarbij voor GIW-garantie ook een daarvoor in de plaats te stellen vergelijkbare garantstelling kan worden gelezen;
 - 3.6.4 (vervreemding van niet voor bebouwing bestemde gronden): waarbij voor 'onbebouwd perceel' wordt gelezen: het Verkochte';
 - 3.9.1 (kettingbeding);
 - 3.9.2 (kwalitatieve verplichting);
 - 3.10.1 (gebruik onroerende zaak);
 - 3.10.3 (erfscheiding).

Artikel 18 Koopprijs

1. Partijen gaan akkoord met de koopprijs voor het Verkochte, te vermeerderen met de daarover verschuldigde BTW, als opgenomen in de Aanbiedingsbrief, welke brief als **geheime bijlage A** bij deze Overeenkomst wordt gevoegd.
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 19 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 19 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 erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. Partijen hebben kennis gegeven van alle hen bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, 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. De juridische levering van het Verkochte, mag worden uitgesteld tot dat er sprake is van een Onherroepelijke omgevingsvergunning waarmee de realisatie van (een deel van) het Project dat gesitueerd is op het Verkochte mogelijk is gemaakt en 70% van de woningen met parkeerplaatsen is verkocht.
6. Gemeente verleent haar medewerking aan een A-B-C levering ten aanzien van de verkoop van appartementsrechten aan derden (bijv. ten behoeve van de te realiseren supermarkt) en de kopers van de woningen met parkeerplaatsen.

Artikel 20 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 erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
3. Partijen hebben kennisgegeven van alle hen bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, 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 21 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, tenzij Partijen anders overeenkomen.
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, met inachtneming van de sloopverplichting van de Gemeente, als hiervoor bedoeld in artikel 4 lid 2.

Artikel 22 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;
- 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 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 geen verplichtingen bestaan wegens, optierecht, aanbiedingsplicht, recht van wederinkoop, huur of huurkoop;
- e. ten aanzien van het Verkochte geen kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen aanwezig zijn;
- f. voor zover aan haar bekend geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) in het Verkochte aanwezig is;
- g. het Verkochte niet betrokken is in een ruilverkaveling

Artikel 23 Bodemkwaliteit

1. Partijen verklaren zich bekend met de inhoud van het bodemonderzoek genoemd in artikel 8 van deze Overeenkomst. Partijen verwijzen naar dit rapport voor de hen bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van bodemverontreiniging in het perceel grond zoals nader is aangeduid op de als bijlage 4 bij deze Overeenkomst behorende verkooptekening. 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.

2. Artikel 2.6.1. lid a van de Algemene verkoopvoorwaarden is niet van toepassing.
3. Eventuele bodemsanering die wettelijk verplicht is, dan wel nodig is met het oog op de te realiseren bestemming en functie op het op het in het eerste lid genoemde perceel, is voor rekening van de Gemeente.
4. Onder verwijzing naar de door IDDS opgestelde 'Begroting uitvoering bodemsanering locatie Herenstraat 42-52 te Voorburg', d.d. 22-1-2019, ten bedrage van € 48.000,-, komen de hiermee samenhangende kosten voor rekening van de Gemeente. Eventuele meer- en minderkosten worden verrekend op basis van de werkelijke uitgaven. Een exemplaar van deze begroting is aan Ontwikkelaar ter hand gesteld.
5. 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 Gemeente.
6. Eventuele asbestsanering van de grond en/of in de te slopen opstallen van het Verkochte is ook voor rekening en risico van de Gemeente.

Artikel 24 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 van het Verkochte aan geen van Partijen enig recht verlenen.

Artikel 25 Recht op teruglevering

1. Indien de Ontwikkelaar:
 - niet binnen zes maanden na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst een concept voor de planologische maatregel, nodig ten behoeve van het juridisch-planologisch mogelijk maken van het Project, bij de Gemeente heeft ingediend waarvan de (verwezenlijking van de) Parkeergarage integraal onderdeel uitmaakt; en/of
 - niet binnen zes maanden na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst een inrichtingstekening bij de Gemeente heeft ingediend waarvan de Parkeergarage integraal onderdeel uitmaakt; en/of
 - niet binnen zes maanden na de datum waarop de planologische maatregel, nodig ten behoeve van het juridisch-planologisch mogelijk maken van het Project, onherroepelijk is geworden en tevens ten minste 70% van het aantal te realiseren koopwoningen met parkeerplaatsen is verkocht, is aangevangen met de bouw van Project, dan heeft de Gemeente recht op teruggave 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 teruglevering 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 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 inroepen 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 het Verkochte wordt terug geleverd aan de Gemeente, binnen vier weken na voornoemde mededeling van de Gemeente.
3. 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, tenzij deze voorwaarden voor de Gemeente

onredelijk bezwarend zijn.

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 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 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 Verkochte vast te stellen. Indien dit meer waard is dan de koopprijs als bedoeld in artikel 18 van deze Overeenkomst, dan zal de Gemeente niet gehouden zijn tot bijbetaling en zal de Gemeente het Verkochte geleverd krijgen tegen terugbetaling van de koopprijs als bedoeld in artikel 18 van deze overeenkomst. Indien de door de taxateur bepaalde waarde van het Verkochte ten tijde van de ontbinding als bedoeld in dit artikel echter lager is dan de koopprijs, zoals bedoeld in artikel 18 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 worden ontbonden, zonder dat de Ontwikkelaar en/of Gemeente een (kosten)vergoeding aan de ander verschuldigd is of wordt, het gestelde in artikel 30 (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, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Artikel 26 Kostenverhaal

1. De risico's volgend uit de realisatie van het Bouwplan en de daarmee samenhangende kosten komen geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar, m.u.v. eventuele bodem-, bodemwater-, asbest- en archeologie saneringen
2. Partijen stellen hierbij vast dat deze Overeenkomst voor zoveel nodig kwalificeert als anterieure overeenkomst in de zin van de Wro. In de koopsom is begrepen een vergoeding van de kosten van de grondexploitatie over de in de Planologische maatregel begrepen gronden, als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid onder a, Wro, met inachtneming van de in artikel 4 van deze Overeenkomst op de Gemeente rustende taken en de in artikel 5 van deze Overeenkomst op de Ontwikkelaar rustende taken.

Artikel 27 Planschade

Onder verwijzing naar de op 21-12-2018 door het adviesbureau Lodewijck Groep opgestelde risicoanalyse Planschade, waarin de te verwachten Planschade op nihil is gesteld, komt het risico van Planschade uit hoofde van de wijziging van de thans geldende bestemming van het Projectgebied voor rekening van de Gemeente.

HOOFDSTUK 3 OVERIG

Artikel 28 Zekerheidsstelling

De Ontwikkelaar zal tot zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst een waarborgsom of bankgarantie stellen als genoemd in artikel 3.5.1 Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 29 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, gedurende de in die ingebrekestelling bepaalde 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: éénuizend 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 over de boete verschuldigde BTW 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 30 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 of 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;
 - 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 17 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 31 Onvoorziene omstandigheden en ontbinding

1. 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 gevegd 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.
2. 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 32 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.
3. In aanvulling op het in de vorige leden gestelde zijn artikel 3.7.3 leden b, c, d in de Algemene verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing.

Artikel 33 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, @het openbaar gebied 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. de Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
 - c. Partijen zulks onderling schriftelijk overeenkomen.Deze opsomming is niet limitatief bedoeld en sluit andere mogelijkheden waardoor deze Overeenkomst kan eindigen niet uit.

Artikel 34 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 35 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.

Artikel 36 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 en vervolgens te (laten) exploiteren 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 Herontwikkeling 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 onttelen.

Artikel 37 Bijlagen

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

1. Bouwplan, plan met kenmerk 2281.0 d.d. 9-4-18;
2. Inrichtingsplan, plan met kenmerk 2281.0 d.d. 4-11-18;
3. Parkeergarage, tekening met kenmerk 2281.0 d.d. 9-4-18;
4. Verkochte, tekening met kenmerk G-3-5-765;
5. Planning met kenmerk 130, d.d. 22-3-19;
6. Uitwerking archeologie d.d. 9 juli 2019.

Geheime bijlage:

A. Aanbiedingsbrief d.d. 17 december 2018 ('Aankoop Herenstraat 42 Voorburg').

Deze Overeenkomst, de Algemene verkoopvoorwaarden en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst, de Algemene verkoopvoorwaarden en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Artikel 38 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 tweevoud ondertekend:

te _____ d.d. _____ 2019

te Leidschendam d.d. _____ 2019

Waaier Projectrealisatie B.V.

Gemeente Leidschendam-Voorburg

.....

.....

R.J.M. Waaier
directeur

A. van Eekelen
wethouder