

DE ONDERGETEKENDEN

1. **P.J.P. de Groot Beheer B.V.**, gevestigd aan de Veursestraatweg 294 (2265 CM) Leidschendam vertegenwoordigd door de heer P.J.P. de Groot, hierna te noemen "De Groot";

en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Leidschendam-Voorburg**, zetelende te Leidschendam, te dezen ter uitvoering van het collegebesluit van de gemeente Leidschendam-Voorburg d.d. ... 2017, rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen "De Gemeente";

De Groot en De Gemeente gezamenlijk hierna te noemen: "Partijen",

nemen het volgende in overweging:

- i. De Groot is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer 1434 en van de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer 1110;
- ii. Partijen hebben gesproken over verkoop van gronden van De Groot aan De Gemeente.
- iii. Partijen eerder hebben gesproken over ruiling van gronden tussen partijen, waarbij De Groot heeft aangegeven af te zien van ruiling.
- iv. De Groot wenst de bedrijfsvoering van het Tuincentrum Life & Garden te beëindigen;
- v. De Groot wenst aan de overzijde van Tuincentrum Life & Garden, op de locatie waar thans "Vlinders aan de Vliet" is gevestigd verbouw en renovatie te realiseren voor "Vlinders aan de Vliet". Deze beoogde ontwikkeling wordt gebaseerd op een plan (hierna: "het principe-plan") dat als **bijlage 1** bij deze overeenkomst is gevoegd en dat, in overeenstemming met de planologische uitgangspunten van het principe-plan, verder programmatisch en architectonisch zal worden uitgewerkt. De Groot dient voor deze ontwikkeling over een Omgevingsvergunning te beschikken. De gemeente is bereid om mee te werken aan het verkrijgen van de noodzakelijke Omgevingsvergunning om deze ontwikkeling mogelijk te maken.
- vi. Partijen hebben op 23 mei 2016 een akkoord op hoofdlijnen gesloten.

- vii. De Groot is bereid de opstallen en installaties op perceel Veur A 1434 (locatie Life & Garden) en op perceel Veur A 1110 (locatie Vlindertuin) voor eigen rekening te slopen. Behoudens het buiten de verkoop blijvende perceelgedeelte van perceel Veur A 1110 met opstallen ten behoeve van Vlinders aan de Vliet.
- viii. De Groot is bereid een deel van perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A nummer 1110, en de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A nummer 1434 volledig aan de Gemeente te verkopen, op de hierna in deze overeenkomst geregelde wijze.
- ix. De Gemeente bereid is aan De Groot te verkopen twee bouwkvavels elk ter grootte van 500 – 600 m², ten behoeve van de nieuwbouw van een woning, in de Duivenvoordecorridor.
- x. Partijen wensen deze koop van gronden en overige afspraken hieromtrent schriftelijk vast te leggen in deze overeenkomst.

Artikel 1 - Grondverkoop

Partijen zijn een verkoop van gronden overeengekomen, bestaande uit de volgende elementen:

- a. De Groot verkoopt aan De Gemeente en levert aan De Gemeente een perceel kadastraal bekend Veur, sectie A nummer 1434, met een totale oppervlakte van 01.04.90 ha, betreffende de huidige locatie van Tuincentrum Life & Garden, alles thans eigendom van De Groot, hierna te noemen: "registergoed I". Een kadastrale kaart van het perceel is als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehecht;
- b. De Groot verkoopt aan De Gemeente en levert aan De Gemeente een gedeelte van het perceel, om de locatie "Vlinders aan de Vliet", met een oppervlakte van 00.57.30 ha, kadastraal bekend als Veur, sectie A, nummer 1110, thans eigendom van De Groot, hierna te noemen: "registergoed II". Een kadastrale kaart van het perceel is als **bijlage 3** aan deze overeenkomst gehecht.
- c. De gemeente verkoopt aan De Groot twee bouwkvavels elk ter grootte van 500 – 600 m², ten behoeve van de nieuwbouw van een woning, gelegen in het projectgebied Vlietvoorde West en Schakelstuk, niet direct achter Veursestraatweg 191 en 193, met een tuin gericht op het zuidoosten, zuiden of zuidwesten, hierna te noemen: "registergoed III". Een kaart van het projectgebied Vlietvoorde West en Schakelstuk is als **bijlage 4** aan deze overeenkomst gehecht.

Aan enige over- of ondermaat van genoemde onroerende zaken kunnen partijen geen rechten ontleen.

De genoemde percelen kadastraal bekend Veur, sectie A, nummers 1110, en 1434, en delen van het projectgebied Vlietvoorde West en Schakelstuk zijn belast met een publiekrechtelijke beperking in de vorm van een aanwijzing waarop de artikelen 10 tot en met 25 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. De gemeente zal indien geen van beide partijen zich meer op een opschortende of ontbindende voorwaarde kan beroepen, besluiten tot intrekking van de voornoemde percelen en de te verkopen twee bouwkwavels in het plangebied Vlietvoorde West en Schakelstuk rustende aanwijzing.

Artikel 2 - Waarde en toebetaling;

- a. De waarde van registergoed I en II bedraagt in totaal €2.625.000,00 (zegge: twee miljoen zeshonderdvijfentwintigduizend euro), ex BTW.
- b. De waarde van registergoed III bedraagt in totaal € 500.000,00. (zegge: vijfhonderdduizend euro) ex BTW.
- c. De Gemeente zal aan De Groot vergoeden de hiervoor onder a. bedoelde waarde van registergoed I en II, onder aftrek van de hiervoor onder b. bedoelde waarde van registergoed III.
- d. De Gemeente zal additioneel ter compensatie van kosten die De Groot maakt ter uitvoering van deze overeenkomst, betalen aan De Groot een bedrag van € 975.000,00 (zegge: negenhonderdvijfenzeventigduizend euro). Over deze compensatievergoeding is geen BTW verschuldigd.
- e. Partijen stellen vast dat bij de bepaling van dit bedrag rekening is gehouden met de kosten als bedoeld in artikel 6.12 lid 2. aanhef en onder a., Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze overeenkomst kwalificeert derhalve als overeenkomst op basis waarvan het verhaal van kosten van de grondexploitatie, ten behoeve van de herontwikkeling van "Vlinders aan de Vliet" is verzekerd.
- f. Voor het overige geldt dat iedere partij zijn eigen kosten draagt, onverminderd het bepaalde in artikel 3.

Artikel 3 - Kosten van overdracht

- a. Partijen dragen ieder voor de helft de kosten voor het opmaken van de notariële akte en de inschrijving hiervan in de openbare registers;
- b. Registergoed I wordt door De Groot zo mogelijk als bouwterrein geleverd aan De Gemeente in de vorm van een BTW belaste levering. Deze BTW komt voor rekening van De Gemeente;

- c. Registergoed II wordt door De Groot zo mogelijk als bouwterrein geleverd aan De Gemeente in de vorm van een BTW belaste levering. Deze BTW komt voor rekening van De Gemeente.
- d. Registergoed III wordt door De Gemeente zo mogelijk als bouwterrein geleverd aan De Groot in de vorm van een BTW belaste levering. Deze BTW komt voor rekening van De Groot.
- e. Partijen hebben vooraf met de inspecteur der belastingen overleg of juridische levering met voortgezet gebruik en sloop door verkoper valt onder BTW belaste levering. Indien de inspecteur van mening is dat overdrachtsbelasting van toepassing is, is deze voor rekening van respectievelijke koper met in acht name van WBR art. 15.1.c.

Artikel 4 - Betaling

- a. De betaling van de wederzijds verschuldigde bedragen als bedoeld in artikel 2 onder a, b, c en onder d en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
- b. De Gemeente is verplicht om 80% van het bedrag dat zij - na verrekening van het door De Groot aan De Gemeente verschuldigde bedrag - aan De Groot verschuldigd is, derhalve 80% van €3.100.000,- zijnde €2.480.000,00 (hierna: "het verschuldigde"), te voldoen direct vóór het ondertekenen van de akte van levering op de bankrekening van de Notaris;
- c. Uitbetaling van het verschuldigde zal plaatsvinden zodra door de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht heeft plaatsgevonden zonder inschrijvingen die bij het tekenen van de akte van levering niet bekend waren. De Groot is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken;
- d. De Gemeente zal de resterende 20%, derhalve 20% van €3.100.000,- zijnde €620.000,00, betalen bij de feitelijke levering van registergoed I en II conform artikel 7. De Gemeente is verplicht al het, na verrekening, door haar verschuldigde op de bankrekening van de Notaris te voldoen uiterlijk op de dag van de feitelijke levering, per valuta van die dag. De hiervoor genoemde bedragen worden niet geïndexeerd en zijn vaste bedragen en uiterekend naar het moment van betalen. Over het resterende verschuldigde wordt geen rente vergoed.

Artikel 5 - Omgevingsvergunning

- a. Partijen treden vrijblijvend in overleg over een alternatieve locatie, met invulling en uitwerking van het principe-plan "Vlinders aan de Vliet". De gemeente mag een vrijblijvend voorstel doen voor een andere locatie in het plangebied, welk voorstel door De Groot zorgvuldig wordt beoordeeld.

- b. De Groot en/of nader te noemen meester zal zo spoedig mogelijk een aanvraag voor een Omgevingsvergunning indienen ter verkrijging van een passende bestemming van de huidige locatie of indien overeengekomen de alternatieve locatie voor het gebruik als “Vlinders aan de Vliet” met ondergeschikte functies. De aanvraag houdt een nadere programmatische en architectonische uitwerking in van het principe-plan. Ter verkrijging van voornoemde Omgevingsvergunning zal De Groot en/of nader te noemen meester al het mogelijke verrichten;
- c. De Groot en/of nader te noemen meester zal een aanvraag voor een Omgevingsvergunning dan wel de uitgangspunten voor een bestemmingswijziging indienen ter verkrijging van een passende bestemming voor het gebruik als woning op de twee bouwkavels. Ter verkrijging van voornoemde Omgevingsvergunning zal De Groot en/of nader te noemen meester al het mogelijke verrichten;
- d. De Gemeente zal zich ter verkrijging van de onder b en c van dit artikel bedoelde Omgevingsvergunning en/of passende bestemmingswijziging, inspannen voor een voortvarende procedurebehandeling en besluitvorming;
- e. Partijen houden elkaar gedurende de behandeling van de aanvragen onder b en c van dit artikel op de hoogte van alle relevante omstandigheden en treden in overleg indien burgemeester en wethouders van de Gemeente niet binnen 26 weken hebben besloten tot verlening van de onder a. bedoelde Omgevingsvergunning.
- f. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald 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 van toerekenbare tekortkoming zal zijn, 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. Een eventuele noodzakelijke exploitatiebijdrage verhoogt de vergoeding van De Gemeente aan De Groot.
- g. Indien de omgevingsvergunning dan wel bestemmingswijziging onverhoopt niet haalbaar blijkt te zijn op betreffende locatie, zal De Gemeente een alternatieve locatie aanbieden, bij gebreke waarvan financiële compensatie conform OW art 40 e.v. plaatsvindt.

Artikel 6 - Juridische levering

- a. De juridische levering van registergoed I en registergoed II geschiedt zo spoedig mogelijk, na ondertekening van deze overeenkomst, partijen beogen binnen 2 maanden na ondertekening van de onderhavige overeenkomst, de juridische overdracht te laten plaatsvinden.

- b. De juridische levering van registergoed III geschiedt, uiterlijk binnen drie jaar na ondertekening van de onderhavige overeenkomst.
- c. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden getekend bij een notaris verbonden aan Zwart & Partners Netwerk Notarissen, Van Ruysdaellaan 41, 2264 TK Leidschendam-Voorburg, telefoon 070 320 05 00;
- d. Het registergoed I, het registergoed II en het registergoed III worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en geheel vrij van pandrechten, beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen anders dan in deze overeenkomst wordt vermeld.

Artikel 7 - Feitelijke levering

- a. De feitelijke levering (bezitsverschaffing) van III geschiedt uiterlijk op 1 oktober 2020. De feitelijke levering van registergoed I en II geschiedt uiterlijk op 1 oktober 2018. Tot die datum heeft De Groot het voorgezet gebruik van registergoed I en II conform het bepaalde in artikel 9;
- b. De Groot verplicht zich uiterlijk 30 werkdagen voor de feitelijke levering van registergoed I en II contact op te nemen met De Gemeente, voor het maken van een afspraak voor de feitelijke levering conform artikel 8 onder c.
- c. De feitelijke levering van registergoed I en II geschiedt op de dag van een door de Notaris opgestelde akte, waarin kwijting van de in artikel 9 opgenomen verplichtingen wordt verleend.

Artikel 8 - Staat van registergoed I, II en III

- a. De juridische levering van het registergoed I en II aan De Gemeente zal geschieden in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. De Groot verplicht zich voor registergoed I en II zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering;
- b. De juridische levering van het registergoed III aan De Groot zal geschieden in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. De Gemeente verplicht zich voor registergoed III zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering;
- c. Registergoed I wordt bij feitelijke levering zonder opstallen en installaties, leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming geleverd. Op het moment van feitelijke levering zal tevens het woonhuis aan de Veursestraatweg 195 zijn gesloopt conform artikel 12 onder k. De Groot verklaart dat de, na voornoemde sloop resterende, ondergrond van registergoed I de feitelijke eigenschappen bezit, die voor een normaal gebruik onder de vigerende bestemming nodig zijn;

- d. Registergoed II wordt bij feitelijke levering van opstallen ontdaan, leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming geleverd. De Groot verklaart dat registergoed II de feitelijke eigenschappen bezit, die voor een normaal gebruik onder de bestemming bedrijfsdoeleinden-tuincentrum nodig zijn;
- e. Registergoed III wordt bij feitelijke levering zonder opstallen en installaties, leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming geleverd. De Gemeente verklaart dat registergoed III de feitelijke eigenschappen bezit, die voor een normaal gebruik onder de bestemming woondoeleinden nodig zijn;
- f. De Groot verklaart eventuele gebreken, die het normale gebruik zouden kunnen belemmeren, tevoren aan De Gemeente kenbaar te hebben gemaakt;
- g. De Gemeente verklaart eventuele gebreken, die het normale gebruik zouden kunnen belemmeren, tevoren aan De Gemeente kenbaar te hebben gemaakt;
- h. De Gemeente zal bodemonderzoek laten uitvoeren voor Registergoederen I, II en III. Indien de saneringskosten om te komen tot de kwaliteit genoemd in lid c, d en e hoger zijn dan € 50.000 per partij (De Groot respectievelijk De Gemeente) treden partijen in overleg. In geval dit overleg niet leidt tot overeenstemming hebben beide partijen het recht deze overeenkomst te ontbinden.

Artikel 9 - Voortgezet gebruik tot feitelijke levering van registergoed I en II

- a. Onverminderd de op De Groot op grond van artikel 7 onder b in verbinding met artikel 8 onder c bedoelde verplichtingen ten aanzien van registergoed I en II, heeft De Groot het recht de tot het Verkochte behorende registergoed I en II te doen blijven gebruiken op dezelfde wijze als thans geschiedt tot uiterlijk 30 september 2018. Uiterlijk op de eerste werkdag na afloop van voornoemde datum of, voor zover de datum eerder ligt, uiterlijk binnen vier weken na beëindiging van de sloopwerkzaamheden, zal registergoed I en II feitelijk moeten worden geleverd;
- b. Het voortgezet gebruik van registergoed I en II komt uitsluitend en alleen toe aan De Groot.;
- c. Het is De Groot gedurende het voortgezet gebruik niet toegestaan registergoed I en II geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te doen geven of af te doen staan, daaronder begrepen te verhuren;
- d. De Groot dient met betrekking tot registergoed I en II gedurende het voortgezet gebruik door De Groot of P.J.P. de Groot Leidschendam B.V. ervoor zorg te dragen dat De Groot of P.J.P. de Groot Leidschendam B.V. als een goed huisvader zorgt voor het behoud en onderhoud van het gekochte en wel op een zodanige wijze dat de kwaliteit van registergoed I en II — behoudens normale slijtage — niet achteruit gaat;

- e. Het dagelijks onderhoud, overheidsheffingen, vergunningen, de OZB (gebruikersdeel) en overige kosten van het gebruik van registergoed I en II komen pas voor rekening van De Gemeente vanaf het moment van feitelijke levering;
- f. Het is De Groot zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De Gemeente niet toegestaan verbeteringen of veranderingen aan registergoed I en II aan te (laten) brengen, anders dan het slopen van de opstallen en installaties;
- g. Aangebrachte verbeteringen en veranderingen op of aan het registergoed I en II, dan wel op of aan de daarop bevindende opstallen en installaties, kunnen in geen geval tot enige vergoeding leiden;
- h. Tijdens het voortgezet gebruik van registergoed I en II zal door De Groot nimmer enige handeling mogen worden verricht of geduld, die vervuiling en/of verontreiniging van de grond of het grondwater bewerkstelligt;
- i. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die De Groot oploopt bij het gebruik van registergoed I en II, ook niet als die het gevolg is van de toestand van registergoed I en II;
- j. Na sloop van de op registergoed I en II behorende opstallen en installaties, zal De Groot registergoed I en II, uiterlijk binnen vier weken na beëindiging van de sloopwerkzaamheden, ter vrije beschikking aan De Gemeente stellen, vrij van elk gebruik en conform artikel 8 onder c.
- k. Registergoed I en II dient door De Grootdirect te worden ontruimd in geval van faillissement of een aanvraag daarvan, surseance, curatele of verlies van vermogensbeheer bij De Groot. Het recht van voortgezet gebruik wordt in voornoemd geval met onmiddellijke ingang zonder tussenkomst van de rechter ontbonden, zulks in afwijking van artikel 1788 Boek 7A van het BW, waarbij de betalingsverplichting als bedoeld in artikel 4 onder d komt te vervallen;
- l. Bij beëindiging van het voortgezet gebruik van registergoed I en II door De Groot, zal De Groot geen enkel recht en/of aanspraak hebben op De Gemeente op enige vergoeding, om welke reden of uit welke hoofde dan ook;
- m. Bij niet nakoming of overtreding door De Groot van het in dit artikel bepaalde, verbeurt De Grootten behoefte van De Gemeente - na ingebrekestelling conform artikel 15 van deze overeenkomst een direct opeisbare boete van € 10.000,00, (zegge: TIENDUIZEND EURO) per maand dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de wederpartij om schadevergoeding te vorderen.
- n. Voor zover het voortgezet gebruik van registergoed I en II niet is geëindigd, zijn de lasten van registergoed I en II voor rekening en risico van De Groot, waarvoor de Groot zich dient te verzekeren.

Artikel 10 - Overgang, overdracht aanspraken

- a. Alle aanspraken die De Groot ten aanzien van registergoed I en II kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s),

installateur(s) en leverancier(s), gaan over op De Gemeente op het tijdstip van feitelijke levering. Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is De Groot verplicht op het eerste verzoek van De Gemeente mee te werken aan de overdracht van die aanspraken. De Groot is tevens verplicht garantiebewijzen betreffende registergoed I en II aan De Gemeente te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van De Gemeente te doen stellen.

Artikel 11 - Baten en lasten

- a. De Groot verklaart dat de zakelijke lasten en belastingen inzake registergoed I en II over de voorafgaande kalenderjaren zijn voldaan en dat de zakelijke lasten en belastingen (gebruikersdeel) over de kalenderjaren tot aan de feitelijke levering door De Groot zullen worden voldaan;
- b. De Gemeente verklaart dat de zakelijke lasten en belastingen inzake registergoed III over de voorafgaande kalenderjaren zijn voldaan en dat de zakelijke lasten en belastingen (gebruikersdeel) over de kalenderjaren tot aan de feitelijke levering door De Gemeente zullen worden voldaan;
- c. De op het registergoed I en II betrekking hebbende baten en lasten zullen met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op de datum van feitelijke levering, ten gunste respectievelijk ten laste van De Gemeente komen;
- d. De op het registergoed III betrekking hebbende baten en lasten zullen met ingang van de eerste dag van de maand, volgend op de datum van feitelijke levering, ten gunste respectievelijk ten laste van De Groot komen,
- e. De Groot verklaart geen aanschrijvingen te hebben van een overheidsinstantie, tenzij hierna anders vermeld.

Artikel 12 - Verklaringen De Groot

De Groot verklaart:

- a. bevoegd te zijn tot verkoop en levering van registergoed I en II en dat registergoed I en II vrij zijn van retentierecht, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- b. ten aanzien van registergoed I en II geen subsidie is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- c. dat krachtens de Woningwet tot op heden van overheidswege ten behoeve van registergoed I en II geen voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd dan wel betaald;
- d. dat tot op heden er ten aanzien van registergoed I en II geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan, daaronder begrepen het door het bevoegd gezag gegeven zijn van een beschikking of bevel als bedoeld in artikel 55 Wet

Bodembescherming met uitzondering van het al eerder genoemde gemeentelijke voorkeursrecht;

- e. dat geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten met betrekking tot registergoed I en II zijn aangegaan ten opzichte van derden;
- f. al die inlichtingen te hebben verschaft met betrekking tot registergoed I en II, die naar de huidige opvattingen aan De Gemeente bekend gemaakt moeten worden;
- g. dat aan De Groot betreffende registergoed I geen (lopende adviesaanvraag) voor aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4, of 6 van de Monumentenwet 1988;
 - als beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- h. op registergoed I en II geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- i. dat met betrekking tot registergoed I en II aan De Groot geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend zijn;
- j. dat aan De Groot niet bekend is dat ten aanzien van registergoed I en II beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen.
- k. binnen de in artikel 9 onder a. bedoelde termijn zorg te dragen voor sloop van het woonhuis aan de Veursestraatweg 195 te Leidschendam;
- l. dat de opstallen en installaties op perceel kadastraal bekend als Veur, sectie A, nummer 1434 (locatie Life & Garden) en op perceel kadastraal bekend als Veur, sectie A, nummer 1110 (locatie Vlindertuin) voor rekening en risico van De Groot worden gesloopt;
- m. bereid te zijn om grond, gelegen aansluitend aan de bestaande openbare weg, te leveren ten behoeve van aanpassingen in de Veursestraatweg ter verbetering van de ontsluiting van de in de ruil betrokken percelen op die weg, het in te brengen oppervlak (naar schatting < 100 m²) wordt gecompenseerd door levering van extra grond dan wel financieel gecompenseerd op basis van € 100/m².

Artikel 13 - Verklaringen De Gemeente

De Gemeente verklaart:

- a. bevoegd te zijn tot verkoop en levering van registergoed III en dat registergoed III vrij is van retentierecht, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- b. ten aanzien van registergoed III geen subsidie is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- c. dat krachtens de Woningwet tot op heden van overheidswege ten behoeve van registergoed III geen voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd dan wel betaald;

- d. dat tot op heden er ten aanzien van registergoed III geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan, daaronder begrepen het door het bevoegd gezag gegeven zijn van een beschikking of bevel als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming met uitzondering van het al eerder genoemde gemeentelijke voorkeursrecht;
- e. dat geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten met betrekking tot registergoed III zijn aangegaan ten opzichte van derden;
- f. al die inlichtingen te hebben verschaft met betrekking tot registergoed III, die naar de huidige opvattingen aan De Groot bekend gemaakt moeten worden;
- g. op registergoed III geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- h. dat met betrekking tot registergoed III aan De Gemeente geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend zijn;
- i. dat aan De Gemeente niet bekend is dat ten aanzien van registergoed III beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen.
- j. dat De Groot het medegebruik behoudt van de toegang naar het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A nummer 1188, plaatselijk bekend Veursestraatweg 294, dan wel dat de Gemeente zorg draagt voor een andere passende ontsluiting van dat perceel. Voor zover nodig kunnen partijen hiertoe, op een nader overeen te komen wijze, een zakelijk recht van erfdienstbaarheid vestigen met een tijdelijk karakter, waarbij in de vestigingsakte dient te worden vastgelegd dat de erfdienstbaarheid van rechtswege vervalt indien en zodra het heersende erf beschikt over een (rechtstreekse) ontsluiting van het erf op de openbare weg in welk geval de eigenaar van het dienende erf zelfstandig bevoegd zal om aan de bewaarder van het Kadaster te verzoeken om doorhaling van de registratie van deze erfdienstbaarheid;
- k. dat de Gemeente voor haar rekening zorg draagt voor een zelfstandige drinkwataansluiting van de woning aan de Veursestraatweg 294, zodra De Gemeente de herontwikkeling rond de woning ter hand neemt;

Artikel 14 - Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- a. Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij hem schriftelijk in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van acht werkdagen worden gesteld, waarbinnen de nalatige partij zijn gebrek alsnog kan herstellen, zonder dat hij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim jegens de wederpartij;

- b. Indien de nalatige partij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, binnen de onder a van dit artikel genoemde termijn van acht werkdagen alsnog zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan hem kan worden toegerekend;
- c. Indien de nalatige partij in verzuim is, is deze partij gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan hem kan worden toegerekend. De nalatige partij is tevens verplicht zijn verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en zijn verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven;
- d. Indien, na een ingebrekestelling als bedoeld onder a van dit artikel en na verloop van de onder a genoemde termijn van acht dagen, een verzuim is ontstaan dat betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij, naast de schadevergoeding als bedoeld onder c van dit artikel, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grootte van tien procent van het in artikel 2 onder c bedoelde bedrag aan de wederpartij verschuldigd zijn, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de verplichting niet aan hem kan worden toegerekend.

Artikel 15 – Ontbinding

- a. Een partij kan deze overeenkomst ten aanzien van de andere partij slechts ontbinden indien:
 - die partij is opgehouden zijn schuldeisers te betalen en een (vrijwillig) akkoord tot sanering van zijn schulden aanbiedt;
 - jegens die partij (voorlopige) surseance van betaling of faillissement wordt verleend of die partij anderszins de zelfstandige beschikking over zijn vermogen verliest; of
 - die partij één of meerdere 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 verkregen.
 - In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het eerste en tweede lid draagt iedere partij de eigen kosten. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het derde gedachtestreepje zal de partij ten aanzien van wie deze overeenkomst is of wordt ontbonden aansprakelijk zijn voor de schade die de andere partij daardoor lijdt.
- b. Ontbinding van deze overeenkomst geschiedt bij aangetekende brief met handtekening retour of bij deurwaardersexploot.

Artikel 16 - Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst treedt slechts pas dan in werking op het moment dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg hier haar goedkeuring voor heeft verleend.

Artikel 17 - Woonplaats

Deze overeenkomst zal berusten op het kantoor van de notaris, waar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen. Daarnaast kiest De Gemeente voor de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats op het adres: Raadhuisplein 1, 2264 BP Leidschendam.

Artikel 18 - Rechtskeuze en forumkeuze

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze ruilovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het Gerulde is gelegen bevoegd.

Artikel 19 - Nietigheid

Indien een clause uit deze overeenkomst ongeldig wordt bevonden, tast dit niet de geldigheid van de gehele overeenkomst aan. Partijen zullen zich in dat geval inspannen een nieuwe, geldige clause op te stellen die zo dicht mogelijk de ongeldige clause benadert binnen de strekking van de overeenkomst.

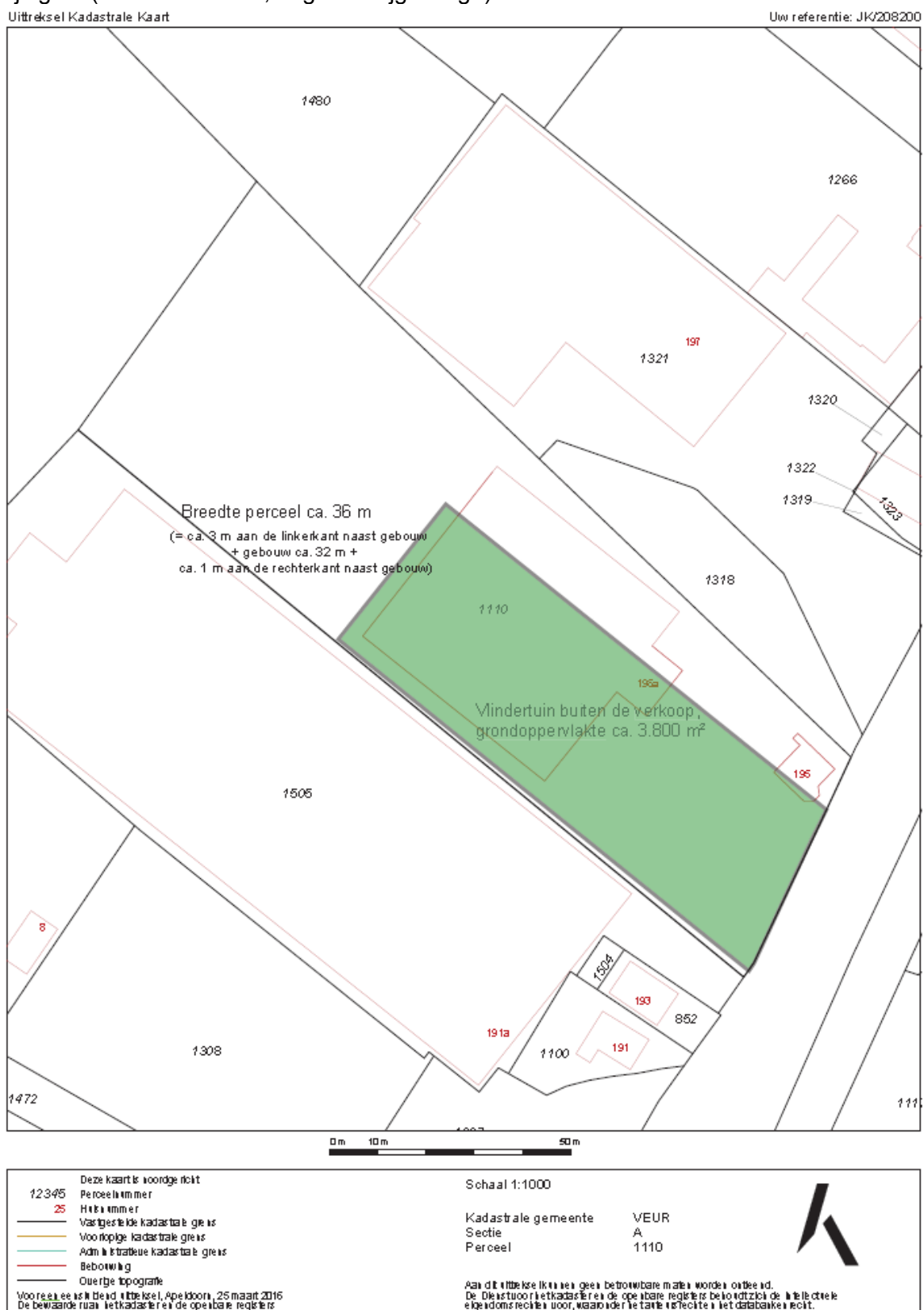
Getekend te (plaats en datum):

P.J.P. de Groot

Getekend te (plaats en datum):

Door: <vertegenwoordiger van De Gemeente>

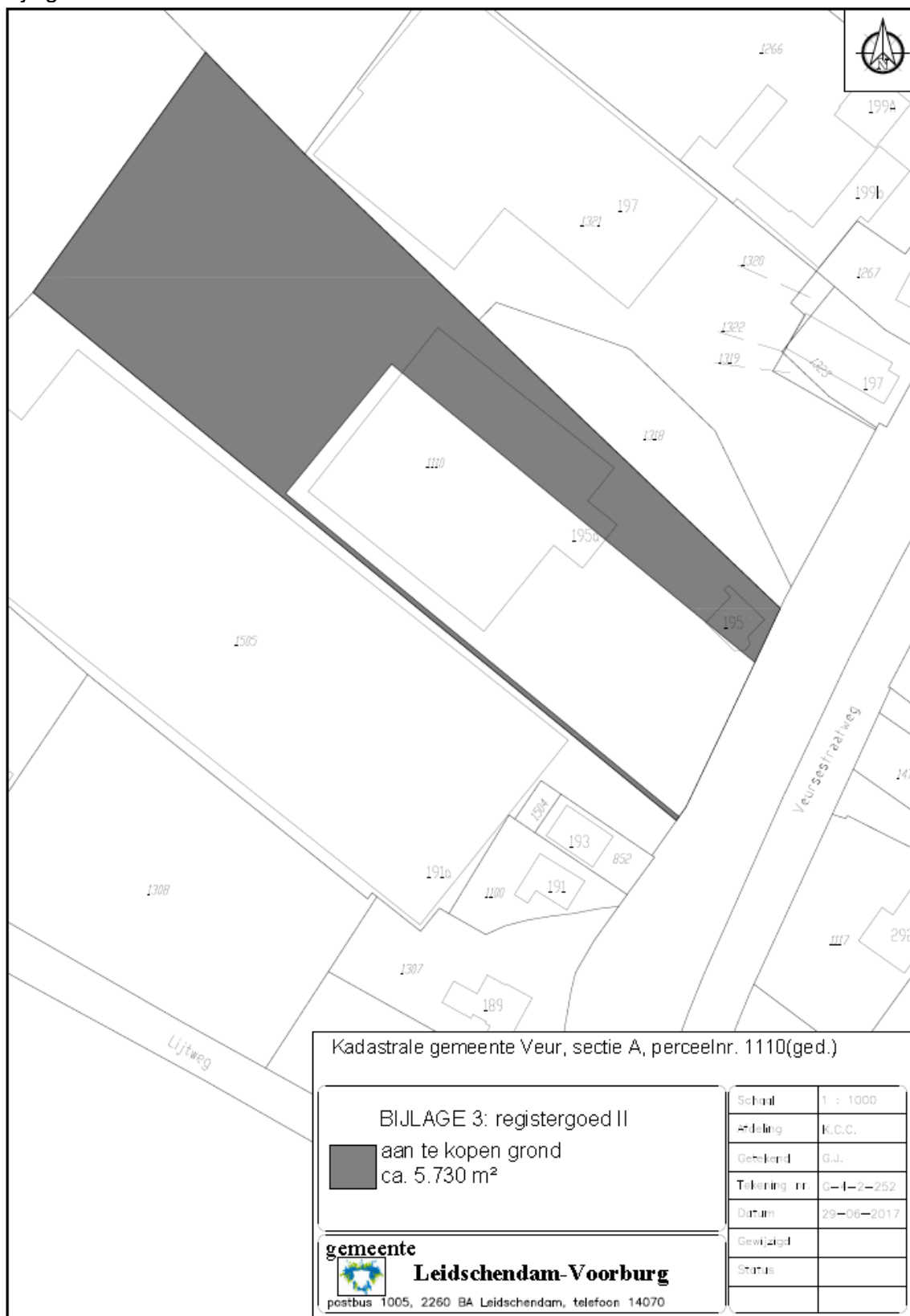
Bijlage 1 (kadastrale kaart, origineel bijgevoegd)



Bijlage 2



Bijlage 3



Bijlage 4

Plangebied Vlietvoorde West en Schakelstuk (blauwe arcering)

