



**Leidschendam-
Voorburg**

Anterieure overeenkomst
Locatie Oosteinde 241-245 te Voorburg

Inhoudsopgave

1.	Definities	4
2.	Doel van de overeenkomst	7
3.	Taken van de Gemeente	7
4.	Taken van de Initiatiefnemer	7
5.	Inrichting openbare ruimte	8
6.	Communicatie	9
7.	Leerlingbouwplaatsen	9
8.	Gedooptplicht nutsvoorzieningen	9
9.	Parkeren	10
10.	Beleidsregels sociale en middeldure woningbouw	11
11.	Financiële bepalingen	12
12.	Planschade/Nadeelcompensatie	13
13.	Zekerheidsstelling	14
14.	Tijdvak en planning	15
15.	Overlegstructuur	15
16.	Duurzaam Bouwen	15
17.	Grondoverdacht	15
18.	Ingebrekestelling, verzuim, boete	17
19.	Ontbinding	18
20.	Onvoorziene omstandigheden en ontbinding	19
21.	Einde van de overeenkomst	19
22.	Overdracht van rechten	19
23.	Toepasselijk recht, geschillen en nietige bepalingen	20
24.	Publicatie en openbaarheid	20
25.	Overige bepalingen	20
26.	Bijlagen	21
27.	Bekendheid inhoud overeenkomst	21

De ondergetekenden

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Oosteinde 241-245 B.V.**, statutair gevestigd te Leidschendam en kantoorhoudende aan de Zijdesingel 41 te Leidschendam (2261 CB), ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 83218149 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.G.M. Tetteroo en de heer M.W. Hagoort, in hun hoedanigheid van bestuurders, hierna te noemen: “**(de) Initiatiefnemer**”:

en

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Leidschendam-Voorburg**, gevestigd te 2264 BP Leidschendam, Raadhuisplein 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. A.C.G.J. van Daal, hoofd afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling, conform het vigerende mandaatbesluit, en als zodanig bevoegd gemelde Gemeente rechtsgeldig te vertegenwoordigen, zulks ter uitvoering van het daartoe strekkende besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato _____ 2024, registratiekenmerk 2024/ 3982, hierna te noemen: “**(de) Gemeente**”,

de Initiatiefnemer en de Gemeente hierna in deze overeenkomst gezamenlijk ook te noemen: “**partijen**” en afzonderlijk ook te noemen: “**partij**” of “**wederpartij**”, al naar gelang wat van toepassing is,

overwegende dat:

1. de Initiatiefnemer eigenaar is van de percelen grond met opstallen gelegen aan het Oosteinde 241-245 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummers 3240, 4342 en 5373 met een totale grootte van ca. 2551 m², hierna te noemen het ‘Plangebied’, zoals aangegeven op **bijlage 1**;
2. de Initiatiefnemer voornemens is tot het (her)ontwikkelen van het Plangebied door middel van:
 - a. sloop van de huidige opstallen/aantal woning;
 - b. bouw van 25 (koop)woningen met eventuele bijbehorende bouwwerken;
 - c. realisatie van 19 parkeerplaatsen op maaiveld (deels overdekt);
 - d. en realisatie van een fietsenberging ten behoeve van 87 fietsen;één en ander conform de bij de Gemeente in te dienen aanvraag omgevingsvergunning, hierna te noemen: ‘(het) Bouwplan’;
3. Voor het realiseren van het Bouwplan een Planologisch besluit nodig is waarop wettelijk verplicht kostenverhaal van toepassing is.
4. de Initiatiefnemer de medewerking van de gemeente behoeft voor de toepassing van de planologische procedures met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied, hetgeen kan geschieden door middel van het sluiten van onderhavige overeenkomst als bedoeld in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
5. de hoofdlijnen voor de planontwikkeling zijn besproken en partijen concluderen dat de planontwikkeling uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze

overeenkomst betrokken voorwaarden in principe doorgang kan vinden indien het plan economisch uitvoerbaar zal zijn en als kan worden aangetoond dat met het nieuwe bouwplan eventuele archeologische verstoringen zoveel mogelijk worden beperkt;

6. de Gemeente in beginsel bereid is haar medewerking te verlenen aan het bouwplan indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het Plangebied alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
7. de gemeente grond van de initiatiefnemer wenst over te nemen zodat de juridische eigendom overeenkomst met de feitelijke situatie in het plangebied, waarbij de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 17 van deze overeenkomst
8. partijen nu de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Project in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1. Definities

Tenzij uit deze Overeenkomst anders blijkt, wordt in deze Overeenkomst verstaan onder:

Bouwplan:

Het plan zoals omschreven in overweging 2 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.

Bouwrijp maken:

De te verrichten werkzaamheden in, aan, of in de directe nabijheid van de Plangebied 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 Plangebied geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden verstaan..

- a) Het slopen van oude bouwwerken en verwijderen van verharding, indien nodig inclusief fundering, en het afvoeren van de hieruit vrijkomende materialen;
- b) Het verleggen of opnemen van eventuele kabels en leidingen;
- c) Het aanleggen van kabel- en leidingstroken;
- d) Het verleggen of het aanleggen van de hoofdriolering;
- e) Het aanleggen van hoofdleidingen nutsvoorzieningen;
- f) Het graven van wegcunetten en het aanvullen daarvan met wegfunderingsmateriaal;
- g) Het aanleggen van (bouw)wegen en watergangen;
- h) Het aanleggen van waterpartijen (ook in de vorm van watercompensatie);

- i) Het ophogen of afgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig en het eventueel aanbrengen van een grondverbetering;
- j) Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- k) Het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- l) Het saneren van de verontreinigde bodem, afgestemd op de bodemfunctie;
- m) Het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- n) Het afvoeren van grond en grondwater voor zover nodig;
- o) Het voor zover nodig voorbelasten en op pijl brengen van het Plangebied in aansluiting op de directe omgeving.

College:

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

Handboek Openbare Ruimte of Handboek BOR:

Het Handboek Beheer Openbare Ruimte versie 20202 van de Gemeente Leidschendam-Voorburg, waarvan een exemplaar aan de Initiatiefnemer ter hand is gesteld en de inhoud aan partijen genoegzaam bekend is.

(Ontwerp) Inrichtingsplan:

Het ontwerp waarop de positionering van de bouwvlakken en waarin de inrichting van de nieuw aan te leggen openbare ruimte binnen het Plangebied is weergegeven, conform de kwaliteitseisen van de Gemeente, inclusief de (aansluiting op) openbare voorzieningen en indien van toepassing inclusief parkeervoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers en watercompensatie, zoals aangegeven op de als **bijlage 2** aangehechte tekening met kenmerk VO.00.03A, d.d. 18-12-2023.

Omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Openbare ruimte:

De in het Inrichtingsplan als zodanig aangemerkte gronden, die te zijner tijd een openbaar karakter krijgen en aan de gemeente in eigendom worden overgedragen..

Openbare voorzieningen:

De in de Openbare ruimte van het Plangebied aan te leggen voorzieningen zoals straten, wegen, fietsvoetpaden, parkeerplaatsen, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en andere gelijksoortige werken, één en ander conform de kwaliteitseisen als vastgesteld in het Handboek BOR.

Planologisch besluit:

Het planologisch besluit dat nodig is voor de realisatie van het bouwplan en op verzoek van de Initiatiefnemer wordt vastgesteld en die tevens geldt als schade-oorzaak voor nadeelcompensatie.

Planschade/Nadeelcompensatie:

Schade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, dan wel na inwerkingtreding van de Omgevingswet schade als bedoeld in afdeling 15.1 van die wet.

Plangebied:

Het gebied dat op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening met omlijning is aangegeven, gekenmerkt met kenmerk LV 2023 Plangebied Oosteinde 241-245, d.d. 8-06-2024, waarbinnen het bouwplan zal worden gerealiseerd.

Project:

Het totaal van werkzaamheden, waaronder het bouw- en woonrijp maken, dat ten behoeve van de realisering van het bouwplan, in overeenstemming met het Planologisch besluit en het goed te keuren inrichtingsplan wordt uitgevoerd, zowel binnen als buiten het plangebied.

Sociale huurwoning

Een huurwoning waarvan de huurprijs bij de start van de exploitatie maximaal de geldende huurliberalisatiegrens bedraagt en waarvan het Rijk jaarlijks de maximale huurverhoging bepaalt.

Woonrijp maken:

Het afwerken van de gemeenschappelijke ruimte rondom de nieuwe bouwwerken voor uiteindelijk openbaar gebruik.

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

- a) het (laten) aanleggen van en definitief afwerken van nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
- b) het aanleggen van en definitief afwerken van riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c) 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;
- d) het aanleggen en definitief afwerken van groenvoorzieningen, waaronder begrepen parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en niet-commerciële sportvoorzieningen;
- e) het aanleggen van openbare verlichting en plaatsen van brandkranen met aansluitingen;

- f) het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; en
- g) het vanuit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid treffen van noodzakelijke voorzieningen.

2. Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de gemaakte afspraken over:

- 1. het te nemen Planologische besluit om de realisatie van het Bouwplan mogelijk te maken;
- 2. de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische, financiële aspecten en tijdgebonden randvoorwaarden;
- 3. het verhalen van het wettelijk verplicht kostenverhaal en eventuele Planschade/ Nadeelcompensatie
- 4. over de overdracht van de grond aan de gemeente.

3. Taken van de Gemeente

- 1. De Gemeente zal een door of namens de Initiatiefnemer ingediende aanvraag van december 2023 voor een Omgevingsvergunning en vervaardigd ontwerp van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) in procedure brengen en zich inspannen dat deze op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt.
- 2. De Gemeente spant zich in, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, om 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 behoudt zich het recht voor, indien daar wettelijk en/of beleidsmatig aanleiding toe bestaat, tevens een exploitatieplan in procedure brengt en vaststelt danwel regels voor publiekrechtelijk kostenverhaal opneemt in het omgevingsplan.
- 3. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de Planologisch besluit 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.

4. Taken van de Initiatiefnemer

- 1. De Initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert het Project geheel voor eigen rekening en risico en verantwoordelijkheid. Hierbij wijkt de Initiatiefnemer niet af van het Planologisch besluit, Inrichtingsplan en indien van toepassing het Handboek BOR.
- 2. Ten behoeve van de aanvraag voor de Omgevingsvergunning met GRO draagt de Initiatiefnemer zorg voor het (laten) uitvoeren van alle noodzakelijke onderzoeken en het

ontwerp van de GRO vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en in verband met een zorgvuldige publiekrechtelijke besluitvorming. De rapportages, (waarin van de uitkomsten van deze onderzoeken verslag wordt gedaan) en het ontwerp van de GRO, worden door de Initiatiefnemer onverwijld aan de gemeente ter beoordeling overlegd. De Initiatiefnemer 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.

3. De Initiatiefnemer vraagt tijdig en voor zijn rekening de benodigde inlichtingen, toestemmingen en vergunningen aan bij de daarvoor bevoegde overheidsinstanties ten behoeve van de door hem uit te voeren werkzaamheden.
4. De Initiatiefnemer verplicht zich de werkzaamheden in het kader van de realisatie van het project aansluitend en voortvarend in één bouwstroom uit te voeren.
5. Indien ten behoeve van het project er bomen verplaatst of nieuwe bomen in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden (bijvoorbeeld door het verleggen van kabels), dan geschiedt dat voor rekening van Initiatiefnemer.

5. Inrichting openbare ruimte

1. De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanleg van tijdelijke en permanente voorzieningen (zoals nutsvoorzieningen, riolering, verharding ter plaatse van de aansluiting op de bestaande infrastructuur) binnen en buiten het plangebied die nodig zijn voor de realisatie van het Bouwplan. Deze voorzieningen dienen te voldoen aan de kwaliteitseisen van het Handboek BOR en omvatten ten minste:

- a) aansluiting van de inrichting van het Plangebied in x,y,z-richting (zetting van de bebouwing) in de aan het Plangebied grenzende omgeving, waarbij de aansluiting zodanig wordt ontworpen dat overlast of beperkte toegankelijkheid in het gebruik wordt voorkomen;
- b) indien overlast of beperkte toegankelijkheid in het gebruik niet kan worden voorkomen dient de Initiatiefnemer compenserende maatregelen of voorzieningen te treffen;
- c) Initiatiefnemer zal de afvalvoorziening niet realiseren in de openbare ruimte, maar deze in pandig oplossen.
- d) aansluiting van voorzieningen in het Plangebied op voorzieningen in de omgeving en verharding van de aansluiting op de bestaande openbare weg;;

Onder voorzieningen worden in dit kader ook verstaan voorzieningen van openbaar nut. Indien sprake is van aansluitingen op bestaande openbare voorzieningen zal de initiatiefnemer in overleg met de Gemeente bepalen op welke wijze en waar op de openbare voorzieningen en infrastructuur zal worden aangesloten. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop de openbare voorzieningen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade voert de Gemeente overleg met de Initiatiefnemer. Gemeente en Initiatiefnemer maken aanvullende afspraken over tijdelijke voorzieningen tijdens de bouw.

2. De Initiatiefnemer maakt het plangebied bouw- en woonrijp en wijkt daarbij niet af van de Inrichtingstekening. De Inrichtingstekening is een weergave van het bouwvlak, de in- en uitritten en de parkeerplaatsen en dient ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.
3. Initiatiefnemer is verplicht terstond eventuele schade aan en vervuiling van gemeente-eigendom binnen of buiten het Plangebied te melden, die het rechtstreekse gevolg is van werkzaamheden ten behoeve van het Bouwplan en/of veroorzaakt is door voor de Initiatiefnemer werkende

personen of bedrijven. Deze schade wordt door de Initiatiefnemer ongedaan gemaakt c.q. door haar aan de Gemeente vergoed.

6. Communicatie

1. De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de communicatie over het Project naar derden, één en ander zoals vastgelegd in het als **bijlage 3** aan deze overeenkomst gehechte communicatieplan en is samenwerking met de gemeente. 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: de desbetreffende informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.
3. 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.

7. Leerlingbouwplaatsen

De Initiatiefnemer is bekend met het Convenant Leerlingbouwplaatsen Leidschendam-Voorburg waarin de Gemeente met diverse partijen samenwerkt om zoveel mogelijk jongeren en werkloze vakmensen kennis te laten maken met de bouw en zich inspant leerling- en stageplaatsen in de bouw te creëren. De Initiatiefnemer staat open voor contact met de opleidingsbedrijven om na te gaan of samenwerking mogelijk is en geeft hiervoor contactgegevens door aan de Gemeente. De Gemeente geeft deze contactgegevens uitsluitend en alleen door aan de opleidingsbedrijven die het Convenant getekend hebben.

8. Gedoogplicht nutsvoorzieningen

1. De Initiatiefnemer moet gedogen dat ten behoeve van het Project op, in, aan of boven de onroerende zaak zoveel en zodanig openbare voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als het college in het algemeen belang wenselijk acht.
2. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop de openbare voorzieningen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade voert de gemeente overleg met de Initiatiefnemer.
3. De Initiatiefnemer is verplicht al hetgeen krachtens het eerste lid van dit artikel is aangebracht te laten bestaan en zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van dit recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar kan komen.
4. De bepalingen in lid a en c rusten als een kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

5. 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 aangelegd. De uitvoering van werken door de Gemeente krachtens bovenbedoelde gedoogplicht zal zo mogelijk geschieden op de voor de Initiatiefnemer minst bezwarende wijze.
6. De Initiatiefnemer 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.
7. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding onder welke titel dan ook van de in lid 1 bedoelde gronden is de Initiatiefnemer verplicht door middel van een kwalitatieve verplichting in de desbetreffende akten de gedoogplicht bedoeld in lid 1, 2 en 3 van dit artikel - voor zover niet reeds uitgewerkt en nagekomen -, onverkort van toepassing te verklaren jegens hun rechtsopvolgers, zulks op straffe van een boete van € 50,- (zegge: vijftig euro) per dag dat de overtreding voortduurt tot een maximum van € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente rechtsmaatregelen te treffen tot integrale nakoming van deze verplichting en/of aanvullende of vervangende schadevergoeding te vorderen.

9. Parkeren

1. De Initiatiefnemer en de Gemeente komen overeen dat de parkneernormen die uit hoofde van de voor deze herontwikkeling benodigde omgevingsvergunning(en) worden gesteld, tevens gelden als resultaatsverplichting uit hoofde van deze overeenkomst.
2. De Initiatiefnemer zal de in lid 1 bedoelde parkeerplaatsen conform het inrichtingsplan realiseren in de vorm van 19 parkeerplaatsen op maaiveld (deels overdekt). Daarnaast zal Initiatiefnemer een fietsenberging ten behoeve van 87 fietsen realiseren.
3. Initiatiefnemer zal op passende wijze omgaan met de verdeling van de parkeerplaatsen, waarbij in ieder geval wordt opgenomen dat het eigendom van de parkeerplaatsen altijd zal toebehoren aan een van de appartementseigenaren in Bouwplan/ Project. De Initiatiefnemer en haar rechtsopvolger(s) zal/zullen bij de toebedeling van de parkeerplaatsen bedingen dat deze niet afzonderlijk van de woning verkocht mogen worden, behoudens verkoop aan een andere woningeigenaar van het Bouwplan die geen of één parkeerplaats heeft en/of gebruikt. Daarnaast zal/zullen de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolger(s) bij de verkoop van de 25 koopwoningen gelijktijdig aan de koper van een woning een evenredig aandeel in het eigendom van de bijbehorende fietsenberging verkopen en leveren en bedingen dat deze niet afzonderlijk van de koopwoning verkocht mag worden. De Initiatiefnemer zal dit, overeenkomstig het volgende lid van dit artikel, door middel van een derdenbeding met boetebeding ten behoeve van de Gemeente regelen in de splitsingsakte alsmede in de koopovereenkomsten dan wel in de koop-/aannemingsovereenkomsten die met de afzonderlijke kopers zullen worden gesloten.
4. De Initiatiefnemer zal opdracht geven aan de notaris die is belast met uitgifte van de woningen om de verplichtingen, als bedoeld in lid 3 van dit artikel, vorm te geven als een kwalitatieve verplichting c.q. derdenbeding, waarbij met name het volgende wordt bepaald:
 - a) de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers(s) is/zijn jegens de Gemeente verplicht bij de verkoop van een koopwoning de parkeerplaats(en) in het Bouwplan niet los van de

- koopwoning te verkopen, tenzij deze verkocht wordt aan een woningeigenaar van één van de woningen van het Bouwplan /Project én deze woningeigenaar nog geen of slechts 1 parkeerplaats in eigendom heeft. Tevens is/zijn de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers jegens de Gemeente verplicht bij de verkoop en de levering van een koopwoning een appartementsrecht/evenredig aandeel op het eigendom van de fietsenberging in het project mee te verkopen en te leveren. Dit recht/aandeel op de fietsenberging is onlosmakelijk verbonden met de koopwoning en mag niet afzonderlijk van de koopwoning verkocht worden;
- b) de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolger(s) is/zijn jegens de Gemeente verplicht de gerealiseerde parkeerplaats(en) en fietsenstalling op eigen terrein te onderhouden en in stand te houden;
 - c) Bij niet nakoming van het in sub a en b bepaalde is de Initiatiefnemer dan wel haar rechtsopvolgers een terstond opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd van € 250,- per dag waarvoor de verplichting niet (onverkort) is nagekomen, een en ander onverminderd de verdere rechten van de Gemeente waaronder eventuele aanspraken van de Gemeente op schadevergoeding.
 - d) de overdracht van deze erfdienstbaarheid dan wel kwalitatieve verplichting in geval van eigendomsoverdracht van een hieraan verbonden koopwoning wordt verzekerd middels een kettingsbeding, waar een terstond opeisbare boete aan wordt gekoppeld van € 25.000,- verschuldigd aan de Gemeente, een en ander onverminderd de verdere rechten van de Gemeente waaronder eventuele aanspraken van de Gemeente op schadevergoeding.
5. De Initiatiefnemer zal de ontwerp-akte inzake de in lid 3 en 4 van dit artikel omschreven bedoelde rechten en verplichtingen ten minste 4 weken vóór de ondertekening ter goedkeuring aan de Gemeente overleggen. De Gemeente is bevoegd om 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.
 6. De in lid 1 en lid 2 bedoelde parkeervoorzieningen zijn gereed voor ingebruikname, uiterlijk tegelijk met de gereedmelding van het bouwplan.
 7. De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de realisatie of uitbreiding van de bestaande in- en uitrit ten behoeve van de ontsluiting van het project naar de openbare weg. De aanleg en inrichting hiervan zal plaatsvinden conform de kwaliteitseisen geformuleerd in het Handboek Beheer Openbare Ruimte, waarvan een exemplaar aan de initiatiefnemer ter hand is gesteld en de inhoud aan partijen genoegzaam bekend is. Indien de realisatie of uitbreiding van de bestaande in- en uitrit niet door de Initiatiefnemer wordt uitgevoerd of niet conform de Handboek Beheer Openbare Ruimte dan zal de Gemeente, na afstemming met de Initiatiefnemer, de werkzaamheden in regie uitvoeren en de kosten achteraf verhalen op de Initiatiefnemer. Deze dient zelf de benodigde omgevingsvergunning (voor het aanleggen of veranderen van een uitrit, de kap van een boom etc.) aan te vragen.

10. Beleidsregels sociale en middeldure woningbouw

1. Op grond van de op 7 juni 2022 door de raad vastgestelde 'Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022' is de Initiatiefnemer verplicht minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur- of koopwoningen te realiseren in het Plangebied.
2. Afwijking van dit percentage is mogelijk, mits de Initiatiefnemer deze afwijking kan voorzien van gegronde redenen. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject

en/of locatie specifieke factoren. Indien de realisatie van sociale woningbouw niet mogelijk is, kan het college instemmen met een afkoop door een bijdrage te storten in het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

3. Bij afwijking van de in het eerste lid genoemde verplichting wordt een bedrag per niet gerealiseerde sociale huurwoning in rekening gebracht, ten behoeve van het 'Vereveningsfonds sociale woningbouw'.
4. Het college heeft geconstateerd dat in onderhavig bouwplan sprake is van een aantal kostenverhogende factoren en financiële risico's die ertoe leiden dat een economische drager nodig is voor het daadwerkelijk transformeren van het Plangebied.
5. Op <datum> heeft het college besloten ontheffing te verlenen van de verplichting om 30% sociale huurwoningen te realiseren, ter compensatie waarvoor Initiatiefnemer bereid is op basis van de voorgestane 7 sociale huurwoningen een bedrag van $(30\% \text{ van } 24) \times \text{€ } 35.113,-$, zijnde € 245.791,- (zegge tweehonderdvijfveertigduizend zeventhonderdeenennegentig euro) te doteren aan het 'Vereveningsfonds sociale woningbouw'.
6. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffing en derhalve de in lid 5 van dit artikel genoemde bijdrage aan het Vereveningsfonds dient plaats te vinden, zal de initiatiefnemer de genoemde bijdrage voldoen binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning (omgevingsvergunning met GRO).

11. Financiële bepalingen

1. De risico's volgend uit de realisatie van het bouwplan en de daarmee samenhangende kosten komen geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer. Deze zal de bouwwerkzaamheden pas aanvangen nadat de verschuldigde exploitatiebijdrage als bedoeld in het volgende lid aan de Gemeente is voldaan.
2. Als bijdrage in de gemeentelijke kosten voor de planologische medewerking aan het in exploitatie brengen van het Plangebied, is de initiatiefnemer een bedrag aan de Gemeente verschuldigd ter hoogte van het bedrag zoals opgenomen onder a. van de vertrouwelijke **Bijlage 5**. De exploitatiebijdrage is een bijdrage in de plankosten zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Het in het vorige lid genoemde bedrag dient de initiatiefnemer aan de Gemeente te voldoen in de hierna bepaalde termijnen op de in hierna omschreven wijze;
 - i. de eerste termijn: een bedrag zoals opgenomen onder b. van de Vertrouwelijke Bijlage 5 bij ondertekening van deze anterieure overeenkomst; en
 - ii. de tweede termijn: een bedrag zoals opgenomen onder c. van de Vertrouwelijke Bijlage 5 binnen 30 dagen na ter visie leggen van het Ontwerp-omgevingsvergunning.

De Gemeente stuurt op genoemde tijdstippen een digitale factuur naar het e-mailadres van de initiatiefnemer tetteroo@westendmanagement.nl met een betalingstermijn van 30 dagen. De kostenverhaalsbijdrage is vrijgesteld van btw.

4. Bij latere betaling dan binnen 30 dagen na ontvangst van de factuur van de hiervoor bedoelde bedragen is de Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verstrijking van de betalingstermijn tot aan de dag waarop betaling daarvan op de gemeentelijke bankrekening binnenkomt. Eveneens houdt latere betaling in dat de procedure niet verder doorlopen zal worden dan voordat de betaling heeft plaatsgevonden.

5. Indien betaling van de hierboven genoemde bedragen plaatsvinden na een twee jaar vanaf het moment van ondertekening, worden de bedragen geïndexeerd aan de hand van de 'CPI alle huishoudens', prijspeil d.d. 30 mei 2024.
6. In geval van tussentijdse beëindiging of ontbinding van deze overeenkomst komt de betalingsplicht voor nog niet gefactureerde termijnen te vervallen, tenzij de gemeente kan aantonen dat zij daarvoor reeds werkzaamheden heeft uitgevoerd. In dat geval blijft de betalingsplicht in stand en wordt de hoogte van het resterende bedrag berekend aan de hand van de reeds uitgevoerde werkzaamheden. Dit bedrag kan nooit leiden tot een hogere totale exploitatiebijdrage als benoemd in lid 2 van dit artikel.
7. Betaling van de exploitatiebijdrage laat onverlet:
 - de door Initiatiefnemer ter zake van de verlening van een omgevingsvergunning verschuldigde leges voor sloop- of bouwactiviteiten, een welstandstoets, de beoordeling van een bodemrapport, aanlegactiviteiten en alle overige leges (niet zijnde leges voor de ruimtelijke procedure, een eventuele verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad en hogere waardenbesluit),
 - eventuele vergoeding van kosten ter zake van nutsvoorzieningen, vergoeding van plankosten voor (vervolg)onderzoeken (waaronder o.a. begrepen bodemonderzoek, archeologie, flora en fauna, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en kabels & leidingen),
 - niet-terugvorderbare BTW en/of maatregelen;
 - kosten voor Planschade/Nadeelcompensatie(artikel 12),
 - kosten voor eventuele gerechtelijke procedures die noodzakelijk zijn om te komen tot het gewenste planologische besluit.welke kosten uitdrukkelijk geen onderdeel uitmaken van de in lid 1 verschuldigde vergoeding. De Gemeente zal Initiatiefnemer vooraf informeren over het in rekening brengen van deze kosten.

12. Planschade/Nadeelcompensatie

1. Het risico van planschade en/of nadeelcompensatie (hierna: Nadeelcompensatie) uit hoofde van de wijziging van de thans geldende bestemming/ het Planologisch Besluit ter plekke van het Plangebied is voor rekening van de Initiatiefnemer.
2. Het staat de Initiatiefnemer vrij om minnelijke regelingen over Nadeelcompensatie te treffen.
3. Indien uit hoofde van een minnelijke regeling tot vergoeding van Nadeelcompensatie wordt overgegaan, dan vergoedt de Initiatiefnemer deze vergoeding rechtstreeks aan degene met wie de regeling is getroffen.
4. Indien de Initiatiefnemer een minnelijke regeling treft, dan informeert hij de Gemeente hierover schriftelijk binnen vier weken na het treffen van de regeling.
5. Aanvragen om tegemoetkoming in Nadeelcompensatie die voortvloeien uit c.q. verband houden met het Planologisch besluit zoals deze naar aanleiding van het door de Initiatiefnemer ingediende verzoek wordt vastgesteld dan wel verleend en in werking treedt, neemt het college in behandeling conform de vigerende gemeentelijke 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in Nadeelcompensatie ex artikel 6.1 Wro'.
6. Het college besluit over de aanvraag om tegemoetkoming in Nadeelcompensatie met inachtneming van het daartoe opgestelde advies van een door de Gemeente ingeschakelde adviseur. De kosten van deze adviseur komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

7. De Gemeente stelt de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis van aanvragen als bedoeld in lid 6 van dit artikel, alsook van een besluit als bedoeld in lid 7 van dit artikel. De Initiatiefnemer wordt van een besluit als bedoeld in lid 7 op de hoogte gebracht tegelijk met een aanvrager van Nadeelcompensatievergoeding.
8. De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.3 Wro, die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit c.q. verband houdt met het Planologisch besluit zoals deze naar aanleiding van het door de Initiatiefnemer ingediende verzoek wordt vastgesteld dan wel verleend en in werking treedt.
9. De Initiatiefnemer zal, indien de Gemeente een tegemoetkoming in Nadeelcompensatie heeft vastgesteld, het uit te keren bedrag aan de Gemeente vergoeden uiterlijk binnen 2 weken nadat het collegebesluit hiertoe onherroepelijk is geworden. Indien de Initiatiefnemer het bedrag niet binnen deze termijn heeft vergoed, dan is de Initiatiefnemer over de uitgekeerde schadebedragen wettelijke handelsrente verschuldigd tot aan het moment van betaling.
10. De Initiatiefnemer is belanghebbende als bedoeld in artikel 6.4, lid 2 Wro. Eventueel ter zake gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand door de Initiatiefnemer zijn voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.
11. Indien ter zake van aanvragen om tegemoetkoming in Nadeelcompensatie in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman.

13. Zekerheidsstelling

1. De Initiatiefnemer heeft door Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjewoud een **Planologische risicoanalyse** laten opstellen (d.d. 9 maart 2024, kenmerk: T-9283), waaruit een planschade-/nadeelcompensatie risico wordt verwacht. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen, waaronder de exploitatiebijdrage en dekking van de tegemoetkoming in planschadekosten/nadeelcompensatiekosten, zal Initiatiefnemer een onvoorwaardelijke depot bij de gemeente) storten ter hoogte van het bedrag zoals opgenomen onder d. van de vertrouwelijke **Bijlage 5**. Deze depotstelling dient gestort te worden op het moment dat het Planologisch besluit onherroepelijk is geworden.
2. Dit depot kan door de Gemeente worden aangesproken wanneer Initiatiefnemer niet aan haar (betalings)verplichtingen voldoet en dient -met inachtnaam van de verjaringstermijn en eventueel bezwaar en beroep tegen het besluit op de aanvraag om tegemoetkoming in Nadeelcompensatie- te worden aangehouden tot Initiatiefnemer aan al haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan).
3. De depotstelling geldt tot Initiatiefnemer aan al haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan, waarbij de looptijd van de depotstelling minimaal 7 jaar is na het onherroepelijk worden van het Planologisch besluit. Wanneer er 5 jaar hierna geen aanvragen om tegemoetkoming in Nadeelcompensatie meer voorliggen waarop nog niet onherroepelijk is beslist, vervalt de depotstelling op voorwaarde dat de Initiatiefnemer aan alle op haar uit artikel 12 voortvloeiende verplichtingen heeft voldaan en alle reeds ingediende Nadeelcompensatieverzoeken zijn afgehandeld.

4. Het bedrag waarvoor de depotstelling is gesteld wordt, telkens na afhandeling van een Nadeelcompensatieverzoek of uitkering ten aanzien van minnelijke regeling als bedoeld in artikel 12 Nadeelcompensatie, verminderd met een bedrag van € 20.000,- op het depot en wordt teruggestort op de bankrekening van de initiatiefnemer.

14. Tijdvak en planning

1. De Initiatiefnemer heeft een inspanningsverplichting om binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning(en) het bouwplan te realiseren en op te leveren en verplicht zich de werkzaamheden in het kader van de realisatie van het project aansluitend en in één bouwstroom uit te voeren.
2. De Initiatiefnemer verplicht zich jegens de Gemeente dat het woonrijp maken van het Plangebied uiterlijk binnen 80 werkdagen na gereedmelding/oplevering van de bebouwing zal zijn afgerond.

15. 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 Initiatiefnemer 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.

16. Duurzaam Bouwen

Voor de realisatie van het bouwplan gelden de eisen duurzaamheid. De Initiatiefnemer streeft ernaar extra duurzaamheidsmaatregelen te nemen en spant zich in de duurzaamheidseisen zoals omschreven in de Kavelambitie volledig te realiseren.

17. Grondoverdacht

a. Grondoverdracht

De Initiatiefnemer verkoopt aan de Gemeente die verklaart te kopen percelen grond, ter grootte van in totaal ca 115 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D, nummer 5373 (gedeeltelijk), zoals met blauwe kleur staat aangegeven op de als **bijlage 5** bij deze overeenkomst behorende tekening, nummer LV-24-0310-JW, d.d. 7 oktober 2024, hierna te noemen "perceel A".

Het perceel A worden hierna ook wel aangeduid als "het verkochte".

b. Koopsommen

1. Partijen zijn overeengekomen dat het perceel genoemd in lid a van dit artikel tegen de volgende waarde in eigendom zal worden overgedragen:

- a. perceel A: € 0,- (zegge: nul euro) exclusief overdrachtsbelasting.
2. De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering door overschrijving van het verschuldigde bedrag op een giro/bankrekeningnummer van de notaris.
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.

c. Juridische eigendomsoverdracht

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen, huur, recht van erfpacht en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. Partijen hebben kennis gegeven van alle hen bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) tot levering of andere relevante akten.
3. de Initiatiefnemer verklaart geen andere overeenkomsten te zijn aangegaan met andere partijen over bovengenoemde grond.
4. De akte van levering zal gepasseerd worden ten overstaan van een nader door de Initiatiefnemer aan te wijzen notaris binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst of zoveel eerder of later als partijen nader schriftelijk overeenkomen.
5. De juridische levering van het verkochte vindt gelijktijdig, na het ondertekenen van de akte van levering, plaats.

d. Kosten en belastingen, verrekening baten en lasten

1. De kosten van overdracht van het verkochte, waaronder begrepen de kosten van de akte van levering, de (eventuele) overdrachtsbelasting/omzetbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Gemeente.
2. In uitzondering op lid 1 van dit artikel is de overdrachtsbelasting voor de verkrijging van perceel A voor rekening van de Gemeente, met dien verstande dat de Gemeente voor de verkrijging van dit perceel een vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting geniet op grond van artikel 15.1.c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en daarop ook in de akte van levering een beroep zal doen.
3. Bij de overdrachten is geen sprake van leveringen die plaatsvinden in de sfeer van de omzetbelasting. Eventuele naheffing van BTW, die niet het gevolg is van niet nakoming van één van de verplichtingen van partijen voortvloeiende uit deze overeenkomst, komt voor rekening van de Gemeente. Partijen streven naar fiscale optimalisatie en kunnen op grond daarvan schriftelijk anderszins overeenkomen.
4. Terzake 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 Gemeente.

e. 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 koopovereenkomst bevindt.

f. Garanties

De Initiatiefnemer verklaart en garandeert in haar 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. voorzover 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.

g. Bodemkwaliteit

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

h. Onder- of overmaat

De begrenzing van de aan de Initiatiefnemer en de Gemeente over te dragen gronden zullen door partijen in onderling overleg worden vastgesteld en aan de landmeter van het kadaster worden aangewezen. Onder- of overmaat van het verkochte verleent aan geen van partijen enig recht.

18. 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 voortvloeiende 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: éénderduizend euro) per dag dat deze partij in verzuim blijft, met een maximum van € 250.000, - (zegge: tweehonderdvijftigduizend 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. Het in de vorige leden bepaalde is o.a. van overeenkomstige toepassing indien:
 - besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de Initiatiefnemer;
 - 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.

19. Ontbinding

1. Deze overeenkomst kan worden ontbonden indien:
 - Het ontwerp omgevingsvergunning met GRO als bedoeld in deze anterieure overeenkomst door de Gemeente niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit, dat op voorhand vaststaat een Planologisch besluit niet kan worden genomen;
 - de te doorlopen procedure, buiten de schuld van partijen om, niet tot het beoogde Planologisch besluit 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 Initiatiefnemer wordt verzocht om deze in te trekken.
 - wanneer Initiatiefnemer tot de conclusie komt dat het voorgestane bouwplan niet langer financieel haalbaar is;
2. Initiatiefnemer is ermee bekend dat de raad kan besluiten dat het college aanvullende (financiële) voorwaarden opneemt in de overeenkomst. Indien deze situatie zich voordoet en de planologische procedure zonder deze voorwaarden niet tot het gewenste resultaat leidt, heeft de initiatiefnemer het recht deze overeenkomst te ontbinden.
3. Indien een ontbindende voorwaarde zoals genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel optreedt, dan zijn partijen niet gehouden aan deze overeenkomst uitvoering te geven. Partijen zullen elkaar op geen enkele wijze aansprakelijk stellen voor de geleden of nog te lijden schade.
4. 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.
5. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het eerste en tweede lid draagt iedere

partij de eigen kosten, behoudens het bepaalde in artikel 12 (Nadeelcompensatie/planschade) van deze Overeenkomst. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het vierde 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.

6. Ontbinding van deze overeenkomst geschiedt bij aangetekende brief met handtekening retour of bij deurwaardersexploot.

20. 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 gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een wijzigings- of ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
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.

21. Einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren, doch voor uiterlijk 7 jaar, behoudens het bepaalde in artikel 12 (Nadeelcompensatie/planschade) en artikel 10 (Verordening sociale en middeldure woningbouw) van deze overeenkomst. Partijen kunnen deze termijn in gezamenlijk overleg verlengen en zullen verlenging niet op onredelijke gronden weigeren.
2. De overeenkomst eindigt, behoudens het bepaalde in de artikelen 12 (Nadeelcompensatie/planschade) en artikel 10 (Verordening sociale en middeldure woningbouw) van deze overeenkomst, in ieder geval indien:
 - a. het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen 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 Initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren of anderszins de zelfstandige beschikking over zijn vermogen verliest;
 - c. partijen zulks onderling schriftelijk overeenkomen.Deze opsomming is niet limitatief bedoeld en sluit andere mogelijkheden waardoor deze overeenkomst kan eindigen niet uit.

22. Overdracht van rechten

1. Het is de Initiatiefnemer 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.
2. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Initiatiefnemer 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.

23. 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 procedure aanhangig te maken zal de meest gerede partij, indien hij meent dat er 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.

24. Publicatie en openbaarheid

1. De Initiatiefnemer 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 Plangebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam van de wederpartij van de Gemeente.
2. De Initiatiefnemer is ermee bekend dat het College haar besluiten openbaart, inclusief de bij dat besluit behorende bijlagen zoals onderhavige overeenkomst, voor zover deze geen vertrouwelijke of geheime gegevens bevat.

25. Overige bepalingen

1. De Initiatiefnemer verklaart financieel in staat te zijn om conform de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden:
 - het Project te realiseren en vervolgens te (laten) exploiteren, én;
 - al haar overige verplichtingen uit hoofde van deze anterieure overeenkomst na te komen.
2. In het verlengde van hetgeen onder lid 1 van dit artikel is gesteld, verklaart de Initiatiefnemer eventuele financiële tekorten op de onder lid 1 van dit artikel gestelde onderdelen voor haar rekening en risico te nemen.
3. De Initiatiefnemer verplicht zich geen bezwaar te maken tegen het (ontwerp) van het Planologisch besluit die uit hoofde van het project wordt opgesteld en vastgesteld, voor zover deze het bouw- en inrichtingsplan mogelijk maakt.

4. 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.
5. Deze overeenkomst treedt pas in werking:
 - a. door ondertekening van deze overeenkomst, én
 - b. direct nadat het college van burgemeester en wethouders met het aangaan van deze overeenkomst heeft ingestemd.
6. Vóórdat voldaan is aan alle vereisten van lid 5 van dit artikel kunnen partijen over en weer geen rechten aan de opstelling, inhoud en eventuele ondertekening van deze overeenkomst ontleen.

26. Bijlagen

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

1. Tekening Plangebied, met kenmerk LV 2023 Plangebied Oosteinde 241-245, d.d. 8-06-2024;
2. Inrichtingsplan/tekening, met kenmerk VO.00.03A, d.d. 18-12-2023;
3. Communicatie-/Participatieplan;;
4. Gronduitgiftetekening Oosteinde 241-245 d.d. 7 oktober 2024, kenmerk LV-24-0310;
5. Vertrouwelijke bijlage

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

27. 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 digitaal ondertekend:

te _____ d.d. _____ 2024

te Leidschendam d.d. _____ 2024

Oosteinde 241-245 B.V.

Oosteinde 241-245 B.V.

.....

.....

De heer T.G.M. Tetteroo

De heer M.W. Hagoort

Gemeente Leidschendam-Voorburg

.....

drs. A.C.G.J. van Daal
Hoofd afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling