

**KOOP-, ONTWIKKEL- EN REALISATIEOVEREENKOMST
VLIETVOORDE ZUID, NOORD- OOST**

PARTIJEN:

GEMEENTE Leidschendam-Voorburg

VLIETVOORDE BV

CONCEPT

INHOUD

1. Definities.....	6
2. Algemeen.....	9
3. Projectkaders.....	9
4. Tenderprocedure.....	10
5. Kwaliteitsbewaking.....	10
6. Planflexibiliteit.....	10
7. Planning.....	11
8. Communicatie naar derden	11
9. Overleg	12
10. Q-team.....	12
11. Bestemmingsplannen en andere ruimtelijke kaders.....	13
12. Vergunningen benodigd voor de realisatie van het Project	13
13. Publiekrechtelijke procedures / prioriteit publiekrecht.....	13
14. Verwerving	14
15. Koopprijs.....	14
16. Juridische en feitelijke levering.....	15
17. Fiscale, feitelijke en juridische staat	16
18. Voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen	17
19. Planontwikkeling	17
20. Archeologisch onderzoek op het Plangebied.....	18
21. Bouwrijp maken.....	19
22. Verkoop en realisatie Woningen.....	19
23. Het Openbaar gebied	20
24. Realisatie Openbaar gebied / Woonrijp maken.....	20
25. Grondoverdracht	22
26. Overdracht 'om niet'	22
27. Juridische eigendomsoverdracht.....	23
28. Kosten en belastingen, verrekening baten en lasten	23
29. Feitelijke levering	24
30. Garanties	24
31. Onder- of overmaat	24
32. Bouw- en expeditieterrein.....	25
33. Wettelijke rente	25
34. Fiscaliteit.....	25
35. Kostenverhaal	25
36. BTW.....	26
37. Inwerkingtreding en looptijd Overeenkomst.....	26
38. Overdracht van rechten/verplichtingen	26
39. Ontbinding en boete.....	27
40. Recht op teruglevering	29
41. Onvoorziene omstandigheden.....	30
42. Opzegging Overeenkomst.....	30

43. Volledigheid	32
44. Rechtsgevolgen strijd met het recht	32
45. Geheimhouding	32
46. Hoofdelijkheid	33
47. Geschillenregeling	33
48. Slotbepalingen	33
49. Bijlagen	34

CONCEPT

KOOP-, ONTWIKKEL- EN REALISATIEOVEREENKOMST 'VLIETVOORDE ZUID EN NOORD-OOST' LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Partijen:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Leidschendam-Voorburg**, zetelend te Leidschendam-Voorburg en kantoorhoudend te 2264 BP Leidschendam, Raadhuisplein 1, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Tigelaar, burgemeester, hiertoe rechtsgeldig bevoegd krachtens artikel 171 Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. xx xxxxx xxxx (kenmerk: xxxx/xxxxx) en, na de raad in de gelegenheid te hebben gesteld wensen en bedenkingen te uiten, hierna te noemen: "de Gemeente";
- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Vlietvoorde BV i.o.** statutair gevestigd en kantoorhoudend te XXX, Xxxxx X (XXXX XX), in het handelsregister van de Kamer van Koophandel ingeschreven onder het nummer xxxxxx, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
 - a. Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V., gevestigd en kantoorhoudend te 2275 TT Voorburg, Arentsburghlaan 3 (correspondentieadres: Postbus 95, 2270 AB Voorburg), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Den Haag onder nummer 27151160, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schouten & De Jong Holding B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 2266 EK Leidschendam, De Tol 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Den Haag onder nummer 27127165, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtens te vertegenwoordigen, welke vennootschap te dezen rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar directeurs:
 - i. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid C.P. Schouten Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudend aan voormeld adres, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Den Haag onder nummer 27126882; en
 - ii. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid C.A.M. de Jong Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudend aan voormeld adres, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Den Haag onder nummer 27126881,

tezamen bevoegd Schouten & De Jong Holding B.V., voormeld, te dezen rechtens te vertegenwoordigen, C.P. Schouten Beheer B.V., voormeld, te dezen

rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer C.P. Schouten, en als zodanig bevoegd deze vennootschap te dezen rechtens te vertegenwoordigen, C.A.M. de Jong Beheer B.V., voormeld, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer C.A.M. de Jong, en als zodanig bevoegd deze vennootschap te dezen rechtens te vertegenwoordigen, Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V.,

en

b. BPD Ontwikkeling BV, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders, de heer ir. W.P. de Boer en de heer mr H.W.J. Doornink,

Vlietvoorde B.V. hierna te noemen: **“Koper” of “Ontwikkelaar”**

Partijen I. en II. hierna ieder afzonderlijk en gezamenlijk ook te noemen: “Partij(en)”

Overwegingen:

- A. De Gemeente heeft op 6 juli 2017 de tenderprocedure Vlietvoorde Zuid en Noord & Oost uitgeschreven voor de uitvoering van de Opgave, welke behelst het realiseren van een integrale landschappelijke opgave om het voormalig kassengebied te transformeren naar een groen en open landschap waarbij woningbouw met een maximale footprint van 12.200 m² ten behoeve van woningen zorgvuldig wordt ingepast.
- B. Schouten & de Jong Projectontwikkeling BV heeft deelgenomen aan de tenderprocedure en de winnende inschrijving ingediend en zij wenst de uitvoering van de Opgave te (doen) verrichten door Vlietvoorde BV, waarmee de Gemeente (onder voorwaarden) kan instemmen.
- C. BPD Ontwikkeling BV als mede aandeelhouder participeert in Vlietvoorde BV en samen met Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV derhalve verantwoordelijk is voor de uitvoering van de Opgave.
- D. Ter afronding van de tenderprocedure en ten behoeve van de gunning van de uitvoering van het Project gaan Partijen thans de onderhavige Overeenkomst aan.

- E. De Gemeente is bereid om op de condities van deze Overeenkomst, voor zover haar bevoegdheid strekt, planologische medewerking te verlenen aan de verwezenlijking van het Project.
- F. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

CONCEPT

- 1.9. Gronduitgiftetekening: de tekening die de percelen weergeeft die onderwerp zijn van de gronduitgifte in deze overeenkomst, ook wel te noemen: het Verkochte. De gronduitgiftetekening is als Bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht.
- 1.10. Handboek Beheer: Handboek Beheer Openbare Ruimte: 'Duidelijkheid op Straat' van de Gemeente Leidschendam-Voorburg van mei 2014, als Bijlage 13 aan deze overeenkomst gehecht.
- 1.11. Hoofdinfrastructuur: Alle door de gemeente aan te leggen infrastructuur in het Openbaar gebied die onder, op en boven het landschap getroffen zijn voor het kunnen verplaatsen van mensen, fauna, goederen, vloeistoffen en nutsvoorzieningen tot aan de rand van de Ontwikkellocatie(s).
- 1.12. Mandelig gebied: Het gebied dat geen onderdeel uit maakt van de uit te geven kavels en geen onderdeel uitmaakt van het Openbaar gebied, doch in mandeligheid (of als appartementsrecht) zal worden uitgegeven aan de kopers van de kavel, zulks zoals schetsmatig weergegeven in Bijlage 3.
- 1.13. Onderhandelingsleidraad: de leidraad inclusief bijlagen waarop de onderhandelingen van Partijen en de winnende inschrijving van Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV is gebaseerd en die als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 1.14. Ontwikkellocatie: ieder van de in de Duivenvoordecorridor aangewezen plandelen, zoals omschreven in de aangepaste Ruimtelijke Uitnodiging welke op 19 september 2017 is vastgesteld door de Gemeenteraad.
- 1.15. Openbaar gebied: de in het Plangebied te ontwikkelen en te realiseren ruimte, die na oplevering aan de Gemeente wordt overgedragen en een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening ("APV"), met inbegrip van alle voorzieningen van openbaar nut, zoals de in het Plangebied aan te leggen straten, wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, bruggen en andere kunstwerken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, afzonderlijke geluidwerende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, alsmede de overige voorzieningen met een openbaar karakter in het Plangebied welke voortvloeien uit een juiste uitvoering van het Project, behoudens het Mandelig Gebied.
- 1.16. Overeenkomst: de onderhavige Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Vlietvoorde Zuid en Noord-Oost Leidschendam-Voorburg inclusief de Bijlagen daarbij, uitdrukkelijk niet tevens aan te merken als planschadeovereenkomst ter vergoeding van planschade door de Ontwikkelaar.
- 1.17. Peilniveau: het peilniveau van het Project, vastgesteld zoals weergegeven op Bijlage 5.

- 1.18. Planboek: de door de Ontwikkelaar opgestelde ontwikkelvisie voor het Project in het kader van de tenderprocedure, bekend als Planboek 'Vlietvoorde Zuid' en 'VlietvoordeNoord-Oost' Duivenvoordecorridor, Leidschendam-Voorburg (versie d.d. 29 maart 2018) die voldoet aan de ruimtelijke uitnodiging en het beeldkwaliteitsplan, welke als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst is gehecht met bijbehorende aanbestedingsbrief welke in de geheime Bijlage 14 is opgenomen.
- 1.19. Plangebied: het gebied dat met een vette lijn is ingekaderd op de kaart die als Bijlage XX aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 1.20. Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 1.21. Projectkaders: de in artikel 3.1 aangeduide kaders die bij de ontwikkeling en realisatie van het Project in acht moeten worden genomen, welke op de voet van het bepaalde in de Overeenkomst kunnen worden gewijzigd.
- 1.22. Q-team: het in artikel 5 en 10 aangeduide college van adviseurs.
- 1.23. Ruimtelijke uitnodiging: De op 19 september 2017 door de raad vastgestelde Ruimtelijke uitnodiging 'Maak het in de Duivenvoordecorridor' die de kaders noemt die bij de ontwikkeling en realisatie van het Project in acht moet worden genomen.
- 1.24. Start bouw: de start van de werkzaamheden gericht op de realisatie van het Project, daaronder niet begrepen de werkzaamheden van bouwrijp maken.
- 1.25. Stedenbouwkundig ontwerp: het ontwerp voor een tot ontwikkeling te brengen Plangebied, waarin de gewenste bebouwing en het gewenste grondgebruik zodanig afgestemd op elkaar en op de directe omgeving zijn gesitueerd, dat deze een stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord geheel vormen. Het Stedenbouwkundig ontwerp is een Ontwerpdocument.
- 1.26. Vervolgovereenkomst: overeenkomst, waaronder die zoals in de zin van art. 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bedoeld en/of waarin in vervolg op deze overeenkomst nadere financiële en/of juridische afspraken tussen Partijen worden vastgelegd.
- 1.27. Tenderprocedure: de door de Gemeente uitgeschreven tenderprocedure welke aan de totstandkoming van deze Overeenkomst ten grondslag ligt.
- 1.28. Woonrijp maken: het in definitieve vorm afwerken van het Openbaar gebied, gereed voor gebruikdoeleinden. Het Woonrijp maken omvat mede:
 - a. Het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, kruispunten en rotondes;
 - b. Het aanleggen van openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen;

- c. Het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;
- d. Het aanleggen van openbare verlichting;
- e. Het plaatsen van brandkranen en straatmeubilair;
- f. Het aanleggen van plantsoenen en andere groenvoorzieningen;
- g. Het treffen van voorzieningen ten behoeve van het verkeer en het plaatsen van straatnaamborden.

II. Uitgangspunten van de Overeenkomst

De Gemeente en de Ontwikkelaar gaan ingevolge deze Overeenkomst op hoofdlijnen de navolgende afspraken aan:

2. Algemeen

- 2.1. Binnen de begrenzingen van deze Overeenkomst zal de Gemeente zich inspannen om op basis van het Planboek en binnen de Projectkaders 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.
- 2.2. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Ontwerp van het Plangebied, mede omvattende het (nieuw) Openbaar gebied dat na realisatie aan de Gemeente zal worden overgedragen.
- 2.3. De Gemeente draagt aan Ontwikkelaar over, haar mogelijke verplichting tot aanbesteding van het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied, mede omvattende de realisatie van het (nieuw) Openbaar gebied dat na realisatie aan de Gemeente zal worden overgedragen. Ontwikkelaar neemt daarbij alle relevante wet- en regelgeving in acht, waaronder begrepen het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 van de gemeente Leidschendam-Voorburg, als ware Ontwikkelaar een aanbestedende dienst.
- 2.4. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het ontwerp en de realisatie alsmede de verkoop van de Woningen op het door hem middels deze overeenkomst verworven Plangebied.

3. Projectkaders

- 3.1. De ontwikkeling en realisatie van het Project, alsmede van onderdelen daarvan, zal plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van deze Overeenkomst en voorts – voor zover in de bepalingen van de Overeenkomst daarvan niet wordt afgeweken – met inachtneming van de navolgende kaders, in volgorde van prioriteit:
- a. De Ruimtelijke Uitnodiging;

III. ORGANISATIE, OVERLEG- EN BESLUITVORMINGSSTRUCTUUR

9. Overleg

- 9.1. De Gemeente en de Ontwikkelaar voeren periodiek overleg over de voortgang en status van het Project en doen er daar waar mogelijk alles aan om de planning te behalen.
- 9.2. Besluitvorming aan de zijde van de Gemeente vindt plaats onder voorbehoud van goedkeuring door het College, tenzij anders vermeld.
- 9.3. Voor de informatie-uitwisseling en onderlinge afstemming tussen de gemeente, de Ontwikkelaar en Ontwikkelaars van andere Ontwikkellocaties, wordt een gestructureerd overleg ingesteld. Bouwverkeer, gezamenlijk gebruik van bouwwegen en afstemming van werkzaamheden buiten de Ontwikkellocaties zullen een vast agendapunt zijn tijdens dit overleg. Aan deze overleggroep dienen deel te nemen met nog nader te bepalen vertegenwoordigers:
 - a. De Gemeente;
 - b. De Ontwikkelaar
 - c. De (hoofd)aannemer(s)

De Gemeente zal deelname aan dit overleg ook verplicht stellen voor Ontwikkelaars van andere Ontwikkellocaties. De overleggroep vergadert met een nader vast te stellen frequentie en zulks naar inzicht van de deelnemende vertegenwoordigers.

- 9.4. De in het vorige lid onder a t/m c benoemde partijen van alle Ontwikkellocaties 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.

10. Q-team

- 10.1. De ontwikkeling van het Plangebied geschiedt door de Ontwikkelaar dan wel door derden onder regie van de Ontwikkelaar. Om van meet af aan de plankwaliteit te kunnen bewaken is een Q-team ingesteld.
- 10.2. Het Q-team adviseert in de beoogde kwaliteit van de planvorming en realisatie van vastgoed, niet-openbare ruimte en openbare ruimte binnen de doelstelling van lid 1 en werkwijze zoals aangeduid in deze Overeenkomst. De toetsing door het Q-team is van gelijk belang als een welstandtoets.
- 10.3. Het Q-team adviseert gevraagd en ongevraagd inhoudelijk op de plannen van het Project met het accent op hetgeen het uiteindelijke gebouwde resultaat beïnvloedt. Het Q-team hanteert de werkwijze zoals omschreven in Bijlage 9.

- b. de aanleg van educatieve voorzieningen en speeltoestellen om de historische context van de locatie te beleven;
- c. de aanleg van ecologische voorzieningen als nestkasten voor vogels en voorzieningen voor vleermuizen;
- d. de aanleg van diervriendelijke openbare verlichting met solar;
- e. de aanleg van een boothuis en horeca nabij de geplande haven op het landgoed voor de deelboten;
- f. de aanleg van een biologische waterzuiveringskas met nazuivering in een helofyten waterharmonica ter plaatse van de gracht van Corbulo;
- g. de realisatie van een locatiegebouw met hierin ruimte voor de locatiemanager, slecht weer en dagopvang voor de zorg cliënten en begeleiders van Ipse de Bruggen, wc, douche, keuken en horeca;
- h. de realisatie van een stal voor de in het gebied van de Hoofdstructuur aanwezige grazers

De Gemeente werkt mee aan een passende gebruiksovereenkomst of eigendomspositie voor Ontwikkelaar voor de maatregelen onder e, f, g en h.

20. Archeologisch onderzoek op het Plangebied

- 20.1. Ontwikkelaar is er mee bekend dat voor het Plangebied op grond van de vigerende “Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg”, door de gemeenteraad vastgesteld op 30 mei 2017, (waarin het bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor”, door de gemeenteraad vastgesteld op 5 september 2007, integraal is overgenomen), de dubbelbestemming ‘Primair Archeologisch waardevol gebied’ van toepassing is, welke dubbelbestemming de instandhouding en versterking van archeologische waarden tot doel heeft.
- 20.2. Door middel van een besluit tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 11 van deze overeenkomst zal de gemeenteraad, in het belang van een goede ruimtelijke ordening, tevens de actuele archeologische (verwachtings)waarde van het Plangebied vastleggen.
- 20.3. Ontwikkelaar is er mee bekend dat, gelet op de verwachte aard en omvang van de aldaar op basis van archeologisch onderzoek te verwachten archeologische vindplaatsen, voor de realisatie van het Project op de Ontwikkellocatie Oost uitgegaan dient te worden van archeologisch vriendelijk dan wel archeologie sparend bouwen.
- 20.4. Ontwikkelaar is er mee bekend dat de gemeente voornemens is om, bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 11 van deze overeenkomst, voor de gronden aangrenzend aan het Plangebied, ter plaatse van het ‘Kanaal van Corbulo’ en ter plaatse van de voormalige buitenplaats ‘Oostbosch’

- 22.4. De Ontwikkelaar is verplicht om voorafgaande aan de realisatie van de bebouwing met de ambtenaar die het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing van de opstallen binnen de grenzen van de Bouwkavels.

23. Het Openbaar gebied

Tijdens het periodiek overleg stellen Partijen vast binnen welke termijn de oplevering van het Openbaar gebied dient plaats te hebben. De gemeente houdt bij de beoordeling daarvan rekening met de gerechtvaardigde belangen van zowel de Gemeente, de Ontwikkelaar, als de beoogd eigenaren van de Bouwkavels.

24. Realisatie Openbaar gebied / Woonrijp maken

- 24.1. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het (gefaseerd)Woonrijp maken van het plangebied met inachtneming van het Handboek Beheer als leidraad, waarop Partijen afwijkingen kunnen overeenkomen.
- 24.2. Ontwikkelaar verplicht zich conform artikel 2.3 de relevante wet- en regelgeving toe te passen en zo te voldoen aan de geldende aanbestedingsregels, als ware Ontwikkelaar een aanbestedende dienst. Voorafgaand aan het Woonrijp maken legt Ontwikkelaar ter goedkeuring aan de Gemeente voor een voorstel tot inkoop en een beoordeling in het licht van de geldende aanbestedingsregels.
- 24.3. De kwaliteit en de aard van de aan te leggen openbare voorzieningen en de openbare ruimte worden door de Ontwikkelaar bepaald en vastgelegd in het door de gemeente goed te keuren Stedenbouwkundig ontwerp. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de uitwerking in bestekken en bestekstekeningen en/of werkschrijvingen met bijbehorende (technische) tekeningen.
- 24.4. De Ontwikkelaar verplicht zich – na overleg met de gemeente – zorg te dragen voor de aansluiting en aanpassing van riolering, nutsvoorzieningen en verharding ter plaatse van de aansluiting op de bestaande infrastructuur. Voor het plangebied geldt als uitgangspunt dat hemelwater bovengronds wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.
- 24.5. De inrichting van het Openbaar gebied, de aanleg van de openbare nutsvoorziening en de aansluiting op bestaande openbare wegen zal plaatsvinden overeenkomstig het inrichtingsplan en conform de kwaliteitseisen geformuleerd in het Handboek Beheer waarvan een exemplaar aan de Ontwikkelaar ter hand is gesteld en de inhoud aan Partijen genoegzaam bekend.
- 24.6. Na het gereed komen van (een fase van) het in het Project aangelegde Openbaar gebied zal, conform de voorwaarden in het Handboek Beheer, een gezamenlijke schouw plaatsvinden en zullen de bevindingen vastgelegd worden in een proces verbaal van oplevering.
- 24.7. De Ontwikkelaar is gehouden, na goedkeuring van het proces-verbaal van oplevering door de gemeente, gedurende zes maanden onderhoud te plegen aan de

worden aangewezen. Onder- of overmaat van de percelen genoemd in artikel 14 en artikel 25 zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.

VII. OVERIGE

32. Bouw- en expeditieterrein

- 32.1. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het benodigde bouw- en expeditieterrein - voor laden en lossen van bouwmaterialen - ten behoeve van de realisatie van bebouwing en inrichting.
- 32.2. De Ontwikkelaar dient voor de aanleg en sloop van het bouw- en expeditieterrein de benodigde vergunningen aan te vragen. De Gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat na de ontvangst van de desbetreffende ontvankelijke aanvragen alle benodigde vergunningen verleend zullen worden, maar gaat dienaangaande geen resultaatsverbintenis aan en maakt voorts een voorbehoud voor in het publiekrechtelijk traject eventueel aanvullend te stellen eisen en randvoorwaarden.

33. Wettelijke rente

Een Partij die niet tijdig voldoet aan haar betalingsverplichtingen is over de periode van vertraging 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

34. Fiscaliteit

In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van de Overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar nodig zal door Partijen overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden. Indien een Partij interne dan wel externe kosten moet maken om de andere Partij fiscaal tegemoet te komen, vergoedt laatstgenoemde Partij deze kosten binnen dertig kalenderdagen aan de andere Partij, één en ander na wederzijds goedkeuren.

35. Kostenverhaal

Partijen stellen hierbij vast dat deze Overeenkomst voor zoveel nodig kwalificeert als anterieure overeenkomst in de zin van de Wro en het kostenverhaal op grondslag van de Wro jegens de Ontwikkelaar geacht wordt reeds te zijn opgenomen in de koopprijs.

- b. 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.
- 39.6. Indien de Gemeente dan wel de Ontwikkelaar ernstig en duurzaam tekort schiet in de nakoming van haar/zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, heeft de andere Partij de bevoegdheid de Overeenkomst door middel van een rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk te doen ontbinden zonder vergoeding van schade anders dan is geregeld in artikel 2.7.1 van de AVV 2004. Gelet op de verplichtingen die Partijen in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst aangaan en de (financieel) ingrijpende gevolgen van een ontbinding van Overeenkomst, zijn Partijen overeengekomen dat de mogelijkheid van ontbinding van de Overeenkomst een ultimum remedium is, dat alleen in zwaarwegende situaties kan worden ingeroepen. De bevoegdheid tot ontbinding is in ieder geval niet van toepassing indien de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 39.7. Het bepaalde in lid 6 laat onverlet de wettelijke bevoegdheden tot opschorting van de nakoming van contractuele verplichtingen.
- 39.8. Indien tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst aan Vlietvoorde BV en/of Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV en/of BPD Ontwikkeling BV surséance van betaling aanvraagt wordt dan wel Vlietvoorde BV, Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV en/of BPD Ontwikkeling BV in staat van faillissement komt te verkeren heeft dat tot gevolg dat:
 - a. Deze Overeenkomst en vervolgovereenkomsten gesloten met Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV en BPD Ontwikkeling BV terstond en van rechtswege - reeds nu voor alsdan, – word(t)en ontbonden;
 - b. Indien de rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 38 lid 4 reeds aan Vlietvoorde BV zijn overgedragen, deze Overeenkomst en vervolgovereenkomsten gesloten met deze vennootschap terstond en van rechtswege - reeds nu voor alsdan, – word(t)en ontbonden; of
 - c. De overblijvende aandeelhouders van Vlietvoorde BV zich bereid hebben verklaard de rechten uit deze Overeenkomst en vervolgovereenkomsten terstond over te nemen ; én
 - d. De overblijvende aandeelhouders in Vlietvoorde BV jegens de Gemeente aansprakelijk blijven voor de nakoming van de verplichtingen van de Ontwikkelaar; zonder dat daartoe vervulling van enige nadere handeling of formaliteit is vereist door Partijen.

40. **Recht op teruglevering**

- 40.1. Indien Ontwikkelaar binnen twaalf maanden nadat de voor een fase van het Project als bedoeld in artikel 16 lid 1 ingediende aanvraag omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, nog niet is aangevangen met de bouw van het Project, dan heeft de gemeente recht op teruglevering van de gronden die zij op grond van deze overeenkomst aan de exploitant heeft geleverd. Gedurende deze genoemde twaalf maanden treden Partijen in overleg treden over de voortgang van het Project alvorens de gemeente gebruik zal maken van het recht op teruglevering..
- 40.2. In het geval bedoeld in het vorige lid zal de gemeente binnen vier maanden na het verstrijken van voornoemde termijn van twaalf maanden aan Ontwikkelaar mededelen, bij aangetekende brief, dat zij van haar recht op teruglevering gebruik wenst te maken, bij gebreke waarvan dit recht van rechtswege vervalt.
- 40.3. De percelen grond zullen alsdan binnen één maand na ontvangst van bedoelde mededeling worden geleverd in de staat waarin deze zich alsdan bevinden en voorts onder dezelfde voorwaarden als waaronder de Ontwikkelaar deze gronden heeft verkregen, tenzij deze voorwaarden voor de gemeente onredelijk bezwarend zijn.
- 40.4. 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 exploitant in dat geval verplicht om perceel A aan de gemeente terug te leveren tegen de oorspronkelijke koopsom genoemd in artikel 15 lid a. De koopsom wordt niet geïndexeerd en over deze koopsom is geen rente verschuldigd. De kosten van overdracht zijn voor rekening van de exploitant.
- 40.5. De koopsom zal uiterlijk per de datum van levering worden voldaan.
- 40.6. Het in dit artikel bedoelde recht op teruglevering van de Gemeente is niet vatbaar voor overdracht aan derden.
- 40.7. Indien de Gemeente gebruik maakt van haar recht op teruglevering, dan zal deze overeenkomst worden ontbonden, zonder dat Ontwikkelaar en/of Gemeente een (kosten)vergoeding aan de ander verschuldigd is of wordt, het gestelde in artikel 39 (ontbinding) onverlet latend.
- 40.8. Het in dit artikel vervatte recht op teruglevering van de in dit artikel bedoelde gronden wordt bij doorverkoop en doorlevering door Ontwikkelaar van deze gronden aan derden aan deze derden doorgelegd middels een kettingbeding in de akte van levering, indien Ontwikkelaar op dat moment nog niet is aangevangen met de bouw van het Project.
- 40.9. In het geval dat reeds kosten zijn gemaakt voor het Bouwrijp maken van de Ontwikkellocatie is het bepaalde in artikel 42 lid 7 mutatis mutandis van toepassing.

omgevingsvergunning het gevolg is van door belanghebbenden ingediend bezwaar of beroep.

- 42.2. Een opzegging van de Overeenkomst als bedoeld in lid 1 is slechts mogelijk:
- a. Nadat Partijen het nodige overleg hebben gepleegd en in dat kader niet gezamenlijk hebben vastgesteld dat een verlenging van de Overeenkomst dan wel een voortzetting van de Overeenkomst onder gewijzigde condities wenselijk dan wel zinvol is;
 - b. Bij aangetekende brief met handtekening retour.
- 42.3. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de eventuele schade (gederfde winst, kosten en rente), hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, die de Ontwikkelaar lijdt als gevolg van een opzegging (door de Gemeente of de Ontwikkelaar) van deze Overeenkomst op de voet van lid 2. De Gemeente is evenmin aansprakelijk voor de schade die derden hierdoor lijden.
- 42.4. De Ontwikkelaar is niet aansprakelijk voor de eventuele schade (gederfde winst, kosten en rente), hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, die de Gemeente lijdt als gevolg van een opzegging (door de Gemeente of de Ontwikkelaar) van deze Overeenkomst op grond van lid 2 van dit artikel. De Ontwikkelaar is evenmin aansprakelijk voor de schade die derden hierdoor lijden.
- 42.5. In geval het bepaalde in artikel 42.1 lid b zich voordoet en dit niet leidt tot beëindiging van de Overeenkomst, zal de termijn van artikel 42.1 leden b en c verlengd worden met de periode dat het tot stand komen van een Onherroepelijk Bestemmingsplan langer duurt dan twee jaar. De termijn genoemd in artikel 42.1. lid b zal in totaal niet langer zijn dan vier jaar en de termijn genoemd in artikel 42.1. lid c niet langer dan vijf jaar. De Ontwikkelaar is geen rente als bedoeld in artikel 15 lid 2 verschuldigd over de periode van deze verlenging wanneer het bepaalde in artikel 42.1 lid b zich heeft voorgedaan. De rente over deze periode van verlenging zal op de totale verschuldigde rente tot het moment van juridische levering in mindering worden gebracht.
- 42.6. In het geval het bepaalde in artikel 42.1 lid b zich voordoet en dit leidt tot een beëindiging van de Overeenkomst, zal de reeds door Ontwikkelaar betaalde rente binnen 4 weken na het beëindigen van de Overeenkomst aan Ontwikkelaar worden geretourneerd. Over deze terugbetaling is de Gemeente geen rente of vergoedingen anderszins verschuldigd.
- 42.7. In het geval dat sprake is van een opzegging van de Overeenkomst op grond van één van de in lid a van dit artikel genoemde opzeggingsgronden, is de Gemeente in beginsel bereid om eventuele door de Ontwikkelaar reeds gemaakte kosten voor het Bouwrijp maken op de Ontwikkellocatie aan de Ontwikkelaar deels of in zijn geheel te vergoeden. Om in aanmerking te komen voor de eventuele vergoeding dient de Ontwikkelaar vooraf (voordat de kosten voor Bouwrijp maken worden gemaakt)

overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden. Aan de zijde van de Gemeente is hiervoor een besluit van het college van burgemeester en wethouders vereist.

- 48.2. De kopjes boven de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 48.3. Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

49. Bijlagen

- 49.1. Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:

Bijlage 1: AVV

Bijlage 2: Gronduitgiftetekening

Bijlage 3: Tekening Mandelig gebied

Bijlage 4: Onderhandelingsleidraad

Bijlage 5: Tekening peilniveau

Bijlage 6: Planboek

Bijlage 7: Plangebied

Bijlage 8: Planning

Bijlage 9: Werkwijze Q-team

Bijlage 10: Grondmechanische rapporten

Bijlage 11: Milieuhygiënische rapporten

Bijlage 12: Tekening grondoverdracht Openbaar gebied

Bijlage 13: Handboek beheer openbare ruimte

Bijlage 14: Geheim

Bijlage 15: Model concerngarantie

- 49.2. Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in het eerste lid van dit artikel genoemde bijlage, de later daarin met toepassing van deze Overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:
 - a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlage;
 - b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;

- c. Regel a. gaat voor de regel b.

CONCEPT

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt

te Leidschendam

te _____

op _____

op _____

XXXXXXXX

Gemeente Leidschendam-Voorburg

XXXXXXXX

Vlietvoorde B.V.

Overzicht digitale set bijlagen bij Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Vlietvoorde Zuid, Noord en Oost.

- [-]  Overeenkomst
 - [-]  Bijlagen
 -  Bijlage 1 AVV
 -  Bijlage 2 Gronduitgiftekening
 -  Bijlage 3 Tekening mandelig gebied
 - [-]  Bijlage 4 Onderhandelingsleidraad
 -  1. Inhoud
 -  2. Maatvast ondergrond Vlietvoorde Zuid, Noord & Oost
 - [-]  3. Bodem
 -  Rapportages
 -  4. Geotechnisch onderzoek Vlietvoorde Zuid, Noord & Oost
 -  5. Strategie geluid Vlietvoorde Zuid, Noord & Oost
 -  6. Aanpassing N447 - Veursestraatweg
 -  7. Aankooptekening en afspraken Life & Garden
 -  8. Flora en Fauna Vlietvoorde
 -  9. [Archeologie - Nieuw bestemmingsplan Vlietvoorde](#)
 -  10. Voorlopig ontwerp hoofdstructuur Vlietvoorde
 -  11. Concept overeenkomst Vlietvoorde Zuid, Noord & Oost
 -  12. Q-team
 -  13. Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor
 -  14. Bestemmingsplan Duivenvoordecorridor
 -  15. historisch kaartmateriaal (nagezonden bij NvI)
 -  16. Handboek openbare ruimte
 -  17. Ruimtelijke uitnodiging 2017
 -  Deelnameverklaring - bijlagen
 -  NvI Bijlage 1 Historisch kaartmateriaal
 -  NvI Bijlage 2 Nadere info grondwatervervuiling
 -  NvI Bijlage 3 Overeenkomst Zuid
 -  NvI Bijlage 4 Kadaster
 -  NvI Bijlage 5 Perceeloppervlaktes
 -  NvI Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek
 -  NvI Bijlage 7 DXF-files archeologie
 -  Bijlage 5 Tekening peilniveau
 -  Bijlage 6 Planboek
 -  Bijlage 7 Plangebied
 -  Bijlage 8 Planing
 -  Bijlage 9 Werkwijze Q-team
 -  Bijlage 10 Grondmechanische rapporten
 - [-]  Bijlage 11 Milieuhygiënische rapporten
 -  Rapportages
 -  Bijlage 12 Tekening grondoverdracht Openbaar Gebied
 -  Bijlage 13 Handboek beheer openbare ruimte
 -  Bijlage 14 GEHEIM Bijlage Financiën
 -  Bijlage 15 Model concerngarantie