

ANTERIEURE OVEREENKOMST

ONTWIKKELING
INTRATUINLOCATIE LEIDSEWEG

TE VOORSCHOTEN

PARTIJEN:

GEMEENTE VOORSCHOTEN

SYNCHROON B.V.

versie 23 oktober 2019

INHOUD

I. ALGEMEEN

Artikel 1 – Definities

Artikel 2 – Doel van de overeenkomst

Artikel 3 – Uitgangspunten voor de exploitatie van het Plangebied

II. PLANOLOGIE

Artikel 4 – Taken voor Partijen

Artikel 5 – Overleg

III. FINANCIËLE BEPALINGEN

Artikel 6 – Exploitatiebijdrage.

Artikel 7 – Planschade

IV. GRONDOVERDRACHT

Artikel 8 – Verkoop Gronden Gemeente

Artikel 9 – Bouw- en Woonrijp maken

Artikel 10 – Verkoop Gronden Openbare Voorzieningen

V. ONTWIKKELING EN REALISATIE PROJECT

Artikel 11 – Realisatie Bouwprogramma

VI. PLANNING

Artikel 12 – Planning

VII. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 13 – Einde Overeenkomst

Artikel 14 – Publicatie ter inzagelegging

Artikel 15 – Bibob

Artikel 16 – Onvoorziene omstandigheden

Artikel 17 – Geschillen

Artikel 18 – Diversen

Artikel 19 – Inwerkingtreding overeenkomst

Artikel 20 - Bijlagen

**ANTERIEURE OVEREENKOMST
INTRATUINLOCATIE, LEIDSEWEG NOORD TE VOORSCHOTEN**

PARTIJEN:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Voorschoten, zetelende te (2252 LA) Voorschoten aan het adres Leidseweg 25, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw P.J. Bouvy-Koene, die daartoe heeft gemachtigd wethouder de heer mr. M.N. Cramwinckel, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 28 maart 2017 tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen "**de Gemeente**",
- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Synchron B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (2718 RP) Zoetermeer aan het adres Zilverstraat 39, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24437966, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer dr. H.G. Bootsma handelend op grond van de volmacht die als **bijlage xx** is toegevoegd, hierna te noemen: "**de Exploitant**",

de Gemeente en de Exploitant gezamenlijk te noemen "**Partijen**".

OVERWEGINGEN:

- A. De Exploitant is gerechtigd tot de gronden kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nrs.: 1090, 1839, 2049, 2063 en 2019. Exploitant is juridisch eigenaar van de gronden kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C nrs. 1090, 2063 en 2019. De juridische levering van de gronden kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nrs.: 1839 en 2049 moet nog plaatsvinden.
- B. De gronden kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nrs. 2556 (Trompweg) zijn in eigendom bij de provincie Zuid-Holland. Deze grond zullen in het kader van de Wet herverdeling wegen naar de gemeente Voorschoten komen.
- C. De Exploitant wenst voor eigen rekening en risico op de gronden in het plangebied als gedefinieerd in artikel 1, hierna te noemen: "het Plangebied", woningbouw te ontwikkelen en te realiseren.
- D.** Gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan het ontwikkelen en realiseren van een woningbouwplan voor het Plangebied, onder de voorwaarden en bepalingen zoals deze zijn opgenomen in deze overeenkomst.
- E. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden, vastgesteld door de gemeenteraad in augustus 2007, is vastgelegd dat de Exploitant in het Plangebied moet voorzien in een ontsluiting met een profiel van tenminste 25 meter.
- F. De gemeenteraad van Voorschoten heeft het bestemmingsplan Noord (NL.IMRO.0626.2012 Noord-BP40) op 22 november 2012 vastgesteld. De status van dit plan is 'onherroepelijk'.
- G.** De gronden met de sectienummers C 1839 en 2049 hebben de bestemming Detailhandel en de gronden met de sectienummers C 1090 en 2019 hebben de bestemming Agrarisch.

- H. Voor de realisatie van het project als gedefinieerd in artikel 1, hierna te noemen: 'het Project' moet op grond van de artikelen 3.1. en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bestemmingsplan worden vastgesteld dan wel een uitgebreide omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub c. van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) worden verleend.
- I. De Exploitant heeft in 2016, na overleg met de gemeente, besloten tot het uitvoeren van een verkeerskundig onderzoek als gedefinieerd in artikel 1, hierna te noemen: 'het Verkeerskundig onderzoek'. In dit Verkeerskundig onderzoek is de ontsluiting van het Plangebied in samenhang met de verkeerssituatie op de Leidseweg-Noord bekeken. In het kader van dit onderzoek zijn participatie/communicatie momenten georganiseerd.
- De gemeenteraad heeft op 4 oktober 2018 besloten vast te houden aan de eerder vastgestelde categorisering van wegen als beleidskader binnen gemeente Voorschoten. Partijen hebben op basis van de studie van Imoss, d.d. 24 september 2019 en de schetsontwerp van Sweco voor de zuidelijke en noordelijke aansluitingen op bestaande infrastructuur, gedateerd juli 2019 respectievelijk mei 2019, afspraken gemaakt over de kostenverdeling van de gebiedsontsluitingsweg.
- Synchroon heeft met de heer Griffioen afspraken gemaakt over een klein aanpassing van de verkaveling. Deze aangepaste verkaveling, inclusief een kleine reststrook van de gemeente, maakt deel uit van deze overeenkomst.
- Met deze overeenkomst willen Partijen deze afspraken vastleggen.

KOMEN HET NAVOLGENDE OVEREEN:

I. ALGEMEEN

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst worden de navolgende begrippen als volgt gedefinieerd:

- a) Anterieure overeenkomst: deze overeenkomst, als bedoeld in artikel 6.24 jo. 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro), tussen Gemeente en Exploitant, over de ontwikkeling en realisatie van het Project en de betaling van een Exploitatiebijdrage, die wordt gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel ter voorkoming van de verplichte vaststelling van een exploitatieplan waarin het kostenverhaal wordt.
- b) Bestemmingsplan: het bestemmingsplan dat gebaseerd is op het Stedenbouwkundig schetsontwerp en ter vaststelling aan de Raad wordt voorgelegd.
- c) Bouwprogramma: het op basis van het stedenbouwkundig schetsontwerp gebaseerde bouwprogramma voor het Plangebied (zie punt I).
- d) Bouwrijp maken: het geschikt maken van de Grond Exploitant en Gronden Gemeente voor de inrichting en bebouwing daarvan, omvattende in ieder geval: terreinophoging c.q. terreinverlaging, aanleg van riolering en bouwwegen, voor zover nodig ter realisatie van het Project en eventueel daarop in overleg aangebrachte wijzigingen.

- e) Burgerparticipatie: Burgerparticipatie is het actief deelnemen van burgers in openbare aan-
gelegenheden waarbij van burgers wordt verwacht dat zij actief meedenken over beslissingen
die in het openbaar bestuur worden genomen. Burgerparticipatie kan plaatsvinden binnen door
de raad vastgestelde kaders. Participatie strekt niet tot doel om de vastgestelde kaders ter
discussie te stellen. De kaders worden hier bepaald door de stedenbouwkundige uitgangs-
punten die de raad in augustus 2007 heeft vastgesteld en de nadrukkelijke wens om over de
ontwikkellocatie een gebiedsontsluitingsweg aan te leggen. De genoemde uitgangspunten zijn
als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.
- f) College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
- g) Exploitatiebijdrage: een overeengekomen bijdrage ter dekking van het verhaal van alle
kostensoorten uit het Bro en aanpassingen buiten het Plangebied als gevolg van realisatie van
het Project.
- h) Gronden Exploitant: de in het Plangebied gelegen gronden die in (economisch) eigendom zijn
van de Exploitant en zoals nader aangegeven op de tekening die als **bijlage xx** aan deze
overeenkomst is gehecht.
- i) Gronden Gemeente: de in het Plangebied gelegen gronden die in eigendom zijn van de
Gemeente en zoals nader aangegeven op de tekening die als **bijlage 1** aan deze
overeenkomst is gehecht.
- j) Gronden Openbare Voorzieningen: de in het Plangebied gelegen gronden die zijn aangewezen
voor openbare voorzieningen zoals voetpaden, wegen, parkeerplaatsen, groenstroken en wadi
zoals op **bijlage 2** is aangegeven.
- k) Inrichtingsleidraad: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte gemeente Voorschoten en gemeente
Wassenaar d.d. oktober 2012 dat als **bijlage 7** aan deze overeenkomst is gehecht.
- l)** Natuur inclusief bouwen: in de door de gemeenteraad op 4 april 2019 unaniem aangenomen
motie is overwogen dat met natuur inclusief bouwen een leefklimaat wordt gecreëerd voor o.a.
vogels, vleermuizen, planten en insecten dat een gunstig effect heeft op het (micro)klimaat, de
waterhuishouding, de biodiversiteit, de luchtkwaliteit van de leefomgeving en daarmee op het
welzijn van mensen en dieren.
- m) (Voor-)Ontwerp Bestemmingsplan: het voorontwerp bestemmingsplan en het ontwerp
bestemmingsplan dat ten behoeve van het Bouwprogramma en met inachtneming van het
gestelde in het Stedenbouwkundig schetsontwerp in opdracht van Exploitant wordt opgesteld
en aan het College ter goedkeuring wordt voorgelegd.
- n) Omgevingsvergunning: De onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo,
dan wel verleende vergunning die ondanks een daartoe gedaan verzoek niet is geschorst dan
wel ten aanzien waarvan een schorsingsverzoek naar het oordeel van de Exploitant
redelijkerwijs niet (meer) te verwachten is en/of naar het oordeel van de Exploitant geen risico
meer bestaat dat deze zal worden herroepen en/of geschorst en/of vernietigd gelet op het
wettelijk toetsingskader ter zake.
- o) Plangebied: het plangebied Intratuinlocatie te Voorschoten waar Exploitant woningbouw wenst
te ontwikkelen en te realiseren, zoals nader aangegeven op de tekening die als **bijlage 1** aan
deze overeenkomst is gehecht.
- p) Planning: de planning zoals omschreven in artikel 12 van deze overeenkomst
- q) Planschade: Schade als bedoeld in artikel 6.1 lid 1 Wro
- r) Project: de ontwikkeling en realisatie van een (130 aantal) sociale en vrije sector woningbouw,
openbaar gebied, groen en alle bijbehorende bouwwerken en voorzieningen binnen het
Plangebied.
- s) Raad: de gemeenteraad van Voorschoten.

- t) Stedenbouwkundig schetsontwerp: het door middel van participatie tussen de Exploitant en omgeving tot stand gekomen en door het College goedgekeurde stedenbouwkundig schetsontwerp Intratuinlocatie te Voorschoten, opgesteld door Imoss van 24 september 2019, welke als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht. In het verlengde van de overwegingen onder H hebben Partijen over de inhoud van het Stedenbouwkundig schetsontwerp overeenstemming bereikt.
- u) Woonrijp maken: Het inrichten van het Plangebied met (openbare) voorzieningen, omvattende in ieder geval: de aanleg van de (openbare) wegen, voet -en/of fietsspaden, parkeerplaatsen, straatverlichting, straatmeubilair, oplossing voor afvalverwerking, groen.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

- 2.1. Doel van de Exploitant is tot exploitatie van het Plangebied te komen.
- 2.2. Doel van de Gemeente is het verhalen van kosten op de Exploitant op grond van de Wro en het Bro.
- 2.3. Doel van partijen is om de gemaakte afspraken over de verdeling van kosten ten aanzien van de aanleg van een (bovenwijkse) gebiedsontsluitingsweg vast te leggen. Dit onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad.

Artikel 3 Uitgangspunten voor de exploitatie van het Plangebied

- 3.1 Het actuele rijks-, provinciale-, regionale en gemeentelijke beleid vormt een uitgangspunt voor de realisatie van woningbouw en de exploitatie van het Plangebied. Ten aanzien van Duurzaamheid (GPR 8) en woningbouw in de sociale sector (zie art. 11) zijn in de woonvisie 2019-2022 concrete ambities vastgelegd die als uitgangspunt gelden voor deze ontwikkeling.
- 3.2 De motie van de gemeenteraad d.d. 4 april 2019 inzake natuur inclusief bouwen is uitgangspunt voor de verder planuitwerking. Concreet betekent dit dat de Exploitant ter uitvoering van de motie voorstellen voor de invulling van groen- en natuurinclusief bouwen ter beoordeling voorlegt aan de gemeente.
- 3.3 De ontwikkeling en realisatie van het Project, alsmede onderdelen daarvan, zal door de Exploitant voor eigen rekening en risico plaatsvinden met inachtneming van de voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst en voorts met inachtneming van, in volgorde van prioriteit:
 - 1. Omgevingsvergunning
 - 2. Het nieuwe bestemmingsplan ;
 - 3. Stedenbouwkundig schetsonderwerp van Imoss;
 - 4. Het oude bestemmingsplan ;
 - 5. de Stedenbouwkundige randvoorwaarden door raad vastgesteld in 2007.

II. PLANOLOGIE

Artikel 4 Taken voor partijen.

- 4.1 De Gemeente is, behoudens het bepaalde in artikel 6.5. ten aanzien van de gemeentelijke bijdrage aan de ontsluiting, niet risicodragend betrokken bij het Project.
- 4.2 De Exploitant is verantwoordelijk voor het voorbereidingsproces om tot de benodigde planologische procedure ten behoeve van het Project te komen. Dit is inclusief Burgerparticipatie en de communicatie naar omwonenden/ belanghebbenden. Dit participatieproces geschiedt binnen door de gemeente te stellen randvoorwaarden. Exploitant en Gemeente maken over de inrichting van dat proces apart afspraken met elkaar.
- 4.5 De Exploitant laat een Voorontwerp en Ontwerp Bestemmingsplan dan wel een aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning uitwerken.
- 4.7 De Gemeente zal zich maximaal inspannen voor besluitvorming door College en Raad over de benodigde planologische procedure ten behoeve van het Project.
- 4.8 De Exploitant draagt zorg voor het compleet indienen van alle vereiste aanvragen.
- 4.9 De Exploitant erkent dat de publiekrechtelijke taken van de Gemeente dienen te worden nageleefd en daarom van invloed kunnen zijn op de uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 5 Overleg

- 5.1 Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen. Vanuit deze afspraak zal minimaal eens per kwartaal een bestuurlijk overleg worden georganiseerd.
- 5.2 Informatie, die door Partijen beschikbaar wordt gesteld, is en blijft eigendom van de inbrengende partij en zal slechts na wederzijdse toestemming aan derden beschikbaar worden gesteld.

III. FINANCIËLE BEPALINGEN

Artikel 6 Exploitatiebijdrage

- 6.1 De Exploitant is aan de Gemeente een totale Exploitatiebijdrage verschuldigd voor kosten als bedoeld in afdeling 6.2 van het Bro van € 91.268,90. Enerzijds is dit voor de vaste ambtelijke kosten en de verkoop van grond als bedoeld in lid 8.1, totaal begroot op € 71.215,--. Anderzijds betreft dit de kosten voor (afkoop) van beheer en onderhoud gedurende een periode van 18 maanden, begroot op € 20.053,90. Facturatie zal plaatsvinden op twee momenten. De vaste ambtelijke kosten zullen gefactureerd worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De kosten voor (afkoop van) beheer en onderhoud zullen gefactureerd worden als de omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is.
- 6.2 De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.
- 6.3 Het bovengenoemde bedrag dient binnen 30 dagen na facturatie te worden voldaan op bankrekeningnummer NL43BNGH 0285079670 te name van de gemeente Voorschoten, onder vermelding van 'Exploitatiebijdrage Herontwikkeling Intratuinlocatie, Leidseweg Voorschoten', dan wel via een door de Gemeente aan de Exploitant toegezonden factuur.

- 6.4 Bij te late betaling van dit bedrag is de Exploitant ingevolge artikel 6 : 119 BW de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de vervaldatum tot aan de dag van betaling.
- 6.5 Ten aanzien van de realisatie van de ontsluitingsweg en de bijbehorende aansluitingen zijn de volgende afspraken gemaakt:
- a. De studie van Sweco, d.d. 19 juni 2019, inclusief de schetsontwerpen voor de aansluitingen, genoemd in de overwegingen onder H, liggen ten grondslag aan de gemaakte afspraken;
 - b. De aanleg van infrastructuur (incl. 50km per uur weg) op plangebied van Synchron/ Intratuin is voor rekening en risico Synchron;
 - c. De aanleg van een verkeersregelinstallatie (VRI) op het zuidelijke kruispunt bij de aansluiting op de Trompweg is voor rekening en risico van gemeente Voorschoten;
 - c. Herinrichting (i.c. het afwaarderen) van de Leidseweg-Noord is voor rekening en risico van de gemeente Voorschoten;
 - e. De eerste € 100.000,00 voor de aanleg van beide aantakkingen buiten het plangebied van Intratuin/Synchron zijn voor rekening Synchron;
 - f. Het resterende deel van de aanleg van beide aantakkingen zijn voor rekening en risico van de gemeente Voorschoten en Synchron in een verdeling van 50%-50%. Partijen streven naar een ontwerp dat voldoet aan de doelstellingen (zoals in huidig ontwerp het geval is) en zo kostenefficiënt mogelijk is. Indien de kosten substantieel afwijken van de huidige raming, dan zullen partijen nader overleggen hoe hiermee om te gaan. Een afwijking is substantieel als aannames achterhaald blijken te zijn en de haalbaarheid voor één van de partijen daardoor heroverwogen moet worden.
 - g. De verplaatsing/vervanging duiker is voor rekening en risico van Synchron.
 - h. een mogelijk toekomstige aantakking vanuit Segaar/Arsenaal op het zuidelijke kruispunt valt buiten de scope van deze ontwikkeling en deze overeenkomst. Bij de inrichting van dit zuidelijke kruispunt wordt rekening gehouden met de mogelijke toekomstige aantakking vanuit het plan Segaar/Arsenaal. De meerkosten daarvan komen niet ten last van dit plan.
 - i. De noordelijke aansluiting bevindt zich op grondgebied van de gemeente Leiden. Voor de aanleg van deze aansluiting wordt dan ook op instemming gericht overleg gevoerd met de gemeente Leiden. Vanuit het belang van Leiden bij deze herstructurering wordt gezocht naar een financiële bijdrage van de gemeente Leiden. Gemeente Voorschoten en Synchron spreken af dat dit een kans is om de kosten te verminderen, maar dat het besluit van de gemeente Voorschoten en Synchron over de herinrichting van deze Noordelijke aansluiting niet afhankelijk wordt gesteld van een financiële bijdrage van de gemeente Leiden. Dat laat onverlet dat de gemeente Leiden wel toestemming moet geven voor en haar medewerking moet verlenen aan de uitvoering van dit deel van het plan.
- 6.6 De afspraken, zoals verwoord in artikel 6.5, gelden, voor zover deze afspraken de Gemeente direct aangaan, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van Voorschoten.

Artikel 7 Planschade

- 7.1 De Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente om het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor tegemoetkoming in aanmerking komt en die voortvloeit uit vaststelling van het Bestemmingsplan dan wel de afgifte van een omgevingsvergunning.
- 7.2 De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een verzoek om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de vaststelling van het Bestemmingsplan dan wel de afgifte van een omgevingsvergunning.
- 7.3 De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van een planschadeverzoek tijdig in de gelegenheid stellen haar standpunt daaromtrent kenbaar te maken. De Exploitant wordt als derden belanghebbende desgewenst betrokken bij iedere planschadeprocedure met betrekking tot de planologische procedure dan wel omgevingsvergunning met betrekking tot het Plangebied. Hierbij geldt:
- a. Indien ter zake van een planschadeverzoek in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor beroep en hoger beroep, voor rekening van de Exploitant. De Exploitant kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure in haar hoedanigheid als derden belanghebbende desgewenst zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
 - b. Als degene die een verzoek voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend.
 - c. Het staat de Exploitant vrij om met degene die een verzoek voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komen Partijen tot overeenstemming dan betaalt de Exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
- 7.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de vaststelling van het Bestemmingsplan, het bedrag schriftelijk aan de Exploitant meedelen. De Exploitant zal dit bedrag binnen 30 dagen na voornoemde schriftelijke mededeling aan de Gemeente voldoen op bankrekeningnummer NL43BNGH 0285079670 ten name van gemeente Voorschoten, onder vermelding van Planschade vergoeding Herontwikkeling Intratuinlocatie, Leidseweg Voorschoten', dan wel via een door de Gemeente aan de Exploitant toegezonden factuur.

IV. GRONDOVERDRACHT

Artikel 8 Verkoop Gronden Gemeente

- 8.1 De Gemeente is bereid de gronden Gemeente, zijnde 57,5 m² van de gronden die kadastraal genummerd zijn: C 2472, in te brengen in de ontwikkeling. De exacte ligging van deze gronden is aangegeven op de tekening die al bijlage 6 aan deze overeenkomst is gevoegd.

- 8.2 Voor de onder lid 8.1 genoemde (ver)koop zal de Exploitant op basis van de toekomstige (woon)bestemming een prijs betalen voor onbebouwd erf, zijnde € 300,-- per m². Dit op basis van de gemeentelijke grondprijsbrief. De voor de overdracht verschuldigde belastingen en kosten voor levering, zullen voor rekening van de Exploitant komen. De Exploitant wijst de notaris aan die de Akte van levering zal opstellen en zal zorgdragen voor transport.
- 8.3 De verkoop van de Gronden Gemeente aan de Exploitant, als bedoeld in lid 8.1, zal plaatsvinden onder voorwaarden dat deze gronden ten tijde van levering vrij zijn van pacht, huur, huurkoop of andere gebruiksrechten, voorkeursrechten, hypotheken en beslagen.
- 8.4 Onverlet het bepaalde in lid 8.3, zal bij de in lid 8.1 genoemde (ver)koop worden bepaald dat de Exploitant de Gronden Gemeente aanvaardt in de juridische en feitelijke staat waarin deze zich op het moment van levering bevinden.
- 8.5 De levering van de Gronden Gemeente zal plaatsvinden voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Artikel 9 Bouw- en Woonrijp maken

- 9.1 Exploitant zal het Plangebied Bouw- en Woonrijp maken.
- 9.2 De inrichting van de openbare ruimte zal moeten voldoen aan de Leidraad inrichting openbare ruimte (Lior).
- 9.3 De in lid 10.1 genoemde werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens de door de Exploitant op te (laten) stellen ontwerpbestekken en -tekeningen. Voornoemde bestekken en tekeningen worden opgeteld met inachtneming van het bepaalde in het Inrichtingsleidraad.
- 9.4 De ontwerpbestekken en -tekeningen behoeven de voorafgaande goedkeuring van Gemeente. De Gemeente zal er tevens op toezien dat de in lid 10.1 genoemde werkzaamheden conform de door haar goedgekeurde ontwerpbestekken en -tekeningen door Exploitant worden uitgevoerd.
- 9.5 De oplevering van de openbare ruimte zal in fasen plaatsvinden uiterlijk 6 maanden nadat de laatste woning van een fase is opgeleverd daarbij wordt een proces-verbaal van oplevering gemaakt.
- 9.6 Bij omstandigheden die niet in de ontwerpbestekken en -tekeningen zijn voorzien moeten de oplossingen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Gemeente.

Artikel 10 Verkoop Gronden Openbare Voorzieningen

- 10.1 De Exploitant zal aan de Gemeente verkopen, gelijk de Gemeente zal kopen van de Exploitant, de Gronden Openbare Voorzieningen.
- 10.2 Bij de in lid 8.1 genoemde (ver)koop zal de koopsom € 1,-- bedragen. De voor de overdracht verschuldigde belastingen en kosten voor levering, zullen voor rekening van de Exploitant komen. De Exploitant wijst de notaris aan die de Akte van levering zal opstellen en zal zorgdragen voor transport.
- 10.3 De verkoop van de Gronden Openbare Voorzieningen aan de Gemeente zal plaatsvinden onder voorwaarden dat deze gronden ten tijde van levering vrij zijn van pacht, huur, huurkoop of andere gebruiksrechten, voorkeursrechten, hypotheken en beslagen.
- 10.4 Onverlet het bepaalde in lid 8.3 zal bij de onder lid 8.1 genoemde (ver)koop worden bepaald dat de Gemeente de Gronden Openbare Voorzieningen aanvaardt in de juridische en feitelijke staat waarin deze zich op het moment van levering bevinden.

- 10.5 De levering van de Gronden Openbare Voorzieningen zal plaatsvinden binnen 2 weken nadat de in artikel 9 genoemde werkzaamheden in opdracht van de Exploitant zijn uitgevoerd en zijn opgeleverd conform het bepaalde in artikel 9, lid 9.5

V. ONTWIKKELING EN REALISATIE PROJECT

Artikel 11 – Realisatie Bouwprogramma

- 11.1 Indien de Exploitant besluit het Bouwprogramma te realiseren, doet zij dat voor eigen rekening en risico en in overeenstemming met het gestelde in deze overeenkomst, waaronder de in artikel 3 gestelde uitgangspunten voor exploitatie van het Plangebied. Bij het behalen van de voorverkoopdrempel van 70% en het beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning en bouwrijpe grond start Synchron met de realisatie. In geval van significant gewijzigde marktomstandigheden treden Partijen in overleg over oplossingsrichtingen met realisatie tot doel.
- 11.2 De Exploitant is aansprakelijk voor de directe schade die toerekenbaar aan Exploitant is veroorzaakt door de realisatie van het Bouwprogramma en vrijwaart de Gemeente ter zake. Gemeente zal indien en zodra zij ingelicht wordt de Exploitant zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen van de geleden schade.
- 11.3 Voor het door de Exploitant te realiseren Bouwprogramma gelden geen verplichte prijscategorieën met uitzondering van de eis tot het realiseren van 25% sociale huurwoningen. Voornoemde eis blijft gestand tot minimaal 1 januari 2029. De Exploitant is vrij in de keuze voor metrages, verhuurtermijnen en de keuze van doelgroepen binnen de eis van sociale huur.

VI. PLANNING

Artikel 12 – Planning

- 12.1 De Gemeente spant zich in om de bestemmingsplanprocedure voortvarend en binnen de wettelijke termijnen te doorlopen.
- 12.2 Partijen spannen zich maximaal in om de volgende planning te hanteren:
1. Overeenstemming met Leiden over oplossing noordzijde (parallel aan 1).
 2. Definitief maken van en ondertekening anterieure overeenkomst in 4^e kwartaal 2019.
 3. Participatie/informatieronde (4^e kwartaal 2019)
 4. Onderzoeken t.b.v. bestemmingsplan en uitwerken van concept voorontwerp bestemmingsplan (ca. 3 a 4 mnd).
 5. Indienen concept voorontwerp bestemmingsplan (t=0); schatting 1^e kwartaal 2020.
 6. Besluit B&W: voor inspraak vrijgeven van het voorontwerp bestemmingsplan (t+ 1,5 mnd)
 7. 6 weken wettelijk vooroverleg en inspraak (t+ 3 mnd)
 8. Aanpassen plus nota van vooroverleg en inspraak (4 wk; t+ 4 mnd)
 9. Besluit B&W: voor zienswijzen vrijgeven ontwerp bestemmingsplan (gekoppeld aan 9).
 10. 6 weken tervisielegging (t+ 5,5 mnd)
 11. Nota van beantwoording plus raadvorstel vaststelling (binnen termijn van 13)

12. Vaststelling bestemmingsplan: binnen 12 weken na verstrijken tervisielegging ontwerp bestemmingsplan (t+8,5 mnd)
 13. 6 weken beroepstermijn (t+10,5 mnd)
 14. Aanvraag omgevingsvergunning (afdoening 8 weken plus evt. verlening van 6 weken na ontvankelijke aanvraag)
- 12.3. Indien door omstandigheden moet worden afgeweken van de Planning treden Partijen in overleg en maken nadere afspraken.

VII. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 13 – Einde van de overeenkomst

- 13.1 Deze overeenkomst loopt tot de duur van de ontwikkeling en realisatie van het Project.
- 13.2 Partijen kunnen onderhavige overeenkomst met wederzijdse instemming ontbinden of beëindigen. Een eventuele ontbinding of beëindiging van deze overeenkomst met wederzijdse instemming laat de betalingsverplichtingen van de Exploitant aan de Gemeente in stand.
- 13.3 De overeenkomst wordt geacht te zijn ontbonden indien en voor zover de Exploitant vóór het tijdstip van beëindiging van deze overeenkomst in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, aan zijn crediteuren een onderhands (betaling)akkoord aanbiedt of op andere wijze in de bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt en ingeval van liquidatie. Eén en ander laat onverlet het recht van de Gemeente op vergoeding van geleden schade, kosten en interesten, respectievelijk het recht op voortzetting.
- 13.4 Indien en voor zover ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg plaatsvindt, is er geen recht op voortzetting van de realisatie van de ontwerpbestekken en -tekeningen voor de openbare voorzieningen, tenzij partijen een schriftelijke afspraak overeen komen.

Artikel 14 Publicatie en ter inzagelegging

De Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24, derde lid Wro binnen twee weken na het aangaan in elk geval digitaal kennis zal geven dat deze overeenkomst is gesloten.

Artikel 15 Bibob

De Gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. Er sprake is van een gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of er redelijkerwijs doen vermoeden dat de Exploitant in relatie staat tot strafbare feiten;

- d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- e. De Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- f. De Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

Artikel 16 Onvoorziene omstandigheden

- 16.1 Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan dat overeenkomstig 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 partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindings-overeenkomst wordt gesloten waarin tenminste de financiële consequenties worden uitgewerkt.
- 16.2 Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.

Artikel 17 Geschillen

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de Gemeente is gelegen.

Artikel 18 Diversen

- 18.1 Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen c.q. de uitoefening door de gemeente en haar bestuursorganen van aan de gemeente toekomende bevoegdheden.
- 18.2 De bepalingen van deze overeenkomst gelden niet voor zover daarvan bij latere overeenkomst tussen Partijen wordt afgeweken.
- 18.3 De uit deze overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze overeenkomst, inclusief bijlagen, onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan hetgeen tussen Partijen hierover nader overeenkomen.
- 18.4 Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze overeenkomst verkrijgen aangaande het Project of de wederpartijen bij deze overeenkomst. Dit behoudens wettelijke verplichtingen tot het verstrekken van informatie.
- 18.5 De uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en plichten kunnen slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente door de Exploitant aan derden worden overgedragen, worden bezwaard met pandrecht of vruchtgebruik of anderszins worden bezwaard met een beperkt recht.

18.6 Daar waar op grond van deze overeenkomst een (rechts)handeling van de Gemeente is vereist, is het College het bevoegde orgaan, tenzij de wet en/of onderhavige overeenkomst nadrukkelijk anders bepaald.

Artikel 19 Inwerkingtreding overeenkomst

19.1 Deze overeenkomst is van kracht na de ondertekening ervan.

19.2 Partijen ontvangen ieder een exemplaar van de ondertekende overeenkomst.

Artikel 20 Bijlagen

De navolgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: Tekening Plangebied met Gronden Gemeente en Gronden Exploitant

Bijlage 2: Stedenbouwkundig schetsontwerp, Imoss, d.d. 24 september 2019

Bijlage 3: notitie Sweco d.d. 19 juni 2019, inclusief schetsontwerpen infrastructurele aansluitingen

Bijlage 4: Stedenbouwkundige randvoorwaarden d.d. augustus 2007

Bijlage 5: Tekening Gronden Openbaar Voorzieningen

Bijlage 6: tekening verkoop gemeentegrond nabij kruising Leidseweg - Trompweg

Bijlage 7: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte d.d. < datum projectgebonden Lior>

Bijlage 8: Volmacht

Deze bijlagen zijn daartoe als zodanig gewaarmerkt door middel van parafering door Partijen. Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert de overeenkomst.

Aldus overeengekomen te Voorschoten en in tweevoud ondertekend, d.d [datum]

Gemeente Voorschoten

Synchroon B.V.

Mr. M.N. Cramwinckel

dr. H.G. Bootsma