

## **Projectovereenkomst school d.d. 10 maart 2005**

### **De ondergetekenden:**

I De vennootschap onder firma - hierna: "**de Grondexploitant**" - bestaande uit:

- De Gemeente Leidschendam-Voorburg, gevestigd te Leidschendam, Raadhuisplein 1, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer Mr M.A.P. van Haersma Buma; en
- De combinatie Schouten & De Jong Bouwfonds, bestaande uit:
  - a. De besloten vennootschap Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 2275 TM Arendsburchlaan 3, Voorburg, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Ing C.P. Schouten; en
  - b. De besloten vennootschap Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 4c, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens volmacht door Ir M.A. Jelier.

II De Woningcorporatie Wooninvest, gevestigd en kantoorhoudende te 2265 WV Leidschendam, Zaagmolenstraat 98, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.P. Solinger, hierna: "**Wooninvest**";

III De Gemeente Leidschendam Voorburg, gevestigd te Leidschendam, Raadhuisplein 1, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer Mr M.A.P. van Haersma Buma, hierna: "**de Gemeente**";

IV de Stichting Confessioneel Onderwijs Lucas, gevestigd te Leidschendam- Voorburg, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Voorzitter van het College van Bestuur, de heer H.J. van Blijswijk, alsmede een lid van het College van Bestuur, de heer R.A.P. de Haan, hierna "**SCO**".

Partijen sub I tot en met IV, hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

### Overwegende:

1. Tussen de Gemeente, ING, Wooninvest, Vidomes en SJB is op 9 september 2004 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten, gericht op gezamenlijke ontwikkeling en realisatie van het historisch centrum te Leidschendam.

2. Tussen de Gemeente en SJB is met betrekking tot de grondexploitatie van de ontwikkeling en realisatie van het historisch centrum een grondexploitatie-overeenkomst gesloten uit hoofde waarvan zij gezamenlijk opereren als de Grondexploitant.
3. Tussen de Grondexploitant, de Gemeente, Wooninvest en SCO zijn binnen het kader van de ontwikkeling en realisatie van het historisch centrum voorts afspraken gemaakt over de sloop van de bestaande school aan de Landscheidingstraat 2, gemeente Leidschendam en de herontwikkeling en nieuwbouw van de vervangende school op de deellocatie F1/F2 op bijlage 1A bij de Sok.
4. In deze overeenkomst wensen Partijen hun desbetreffende afspraken vast te leggen.

#### Artikel 1 Definities

- 1.1 De in artikel 1 van de Sok opgenomen definities zijn van overeenkomstige toepassing in deze Overeenkomst.
- 1.2 Naast de in artikel 1 van de Sok opgenomen definities zijn ten deze de volgende definities van toepassing:

<b>ATS</b>	het van de Sok deel uitmakend algemeen tijdschema.
<b>Bestaande school</b>	bestaande school aan de Landscheidingstraat 2.
<b>Bestek</b>	bestek in de zin van de SR 1997 dat te zijner tijd als bijlage 7 aan deze Overeenkomst wordt toegevoegd.
<b>Binnenhof</b>	Het tot het Openbaar gebied behorend deel van de deellocaties F1 en F2 (aangeduid op bijlage 1A bij de Sok) dat bedoeld is voor inrichting als binnenterrein.
<b>DO</b>	definitief ontwerp in de zin van de SR 1997 (bijlage 4).
<b>Grond</b>	De grond behorend tot deellocatie F2 (aangeduid op bijlage 1A bij de Sok) die bedoeld is voor de gecombineerde ontwikkeling en realisatie van de School en daarboven de Woningen.
<b>Oplevering</b>	oplevering van de school volgens de UAV 1989.
<b>Overeenkomst</b>	Deze projectovereenkomst.
<b>PVE School</b>	het programma van eisen voor de School (bijlage 2).

<b>School</b>	De op de Grond te realiseren vervangende school, inclusief gymzaal met bijbehoren, zoals nader omschreven in de Sok en in deze Overeenkomst.
<b>Sok</b>	De samenwerkingsovereenkomst met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bijlagen (bijlage 1).
<b>Start bouw</b>	de datum waarop met de inrichting van de bouwplaats wordt gestart.
<b>TO</b>	technische omschrijving voor de school (bijlage 5).
<b>VO</b>	voorlopig ontwerp in de zin van de SR 1997 (bijlage 3).
<b>Woningen</b>	de op de Grond (deellocatie F2) te ontwikkelen en te realiseren woningen boven de school.

## Artikel 2 De Sok

- 2.1 Partijen zullen bij de uitvoering van deze Overeenkomst de toepasselijke bepalingen in de Sok (bijlage 1) naleven en uitwerken, voor zover hiervan in deze Overeenkomst niet wordt afgeweken, onder verwijzing naar artikel 3.9 van de Sok.

## Artikel 3 Deze Overeenkomst

- 3.1 Deze Overeenkomst bestaat uit considerans, artikelen en bijlagen.

In geval van onderlinge verschillen of geschillen dienaangaande prevaleren in afdalende rangorde behoudens indien hiervan in deze Overeenkomst wordt afgeweken onder verwijzing naar artikel 3.9 Sok:

- (i) de Sok (inclusief bijlagen); boven
- (ii) de artikelen van deze Overeenkomst; boven
- (iii) de considerans van deze Overeenkomst; boven
- (iv) de bijlagen bij deze Overeenkomst in onderling de volgende afdalende rangorde:
  - Handboek: bijlage 8
  - Bestek: bijlage 7
  - DO: bijlage 4
  - TO: bijlage 5
  - PVE: bijlage 2
  - VO: bijlage 3
  - Betalingschema: bijlage 6
  - Bodemrapport: bijlage 9

- 3.2 Wijzigingen van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te worden vastgelegd en rechtsgeldig ondertekend bij gebreke waarvan de wijzigingen in kwestie van onwaarde zijn.
- 3.3 Partijen kunnen aan deze Overeenkomst geen aanspraken ontleen die daarin niet zijn vastgelegd.
- 3.4 Deze Overeenkomst eindigt indien de Sok tussen Partijen I, II en III eindigt en overigens alle, met de Sok en deze Overeenkomst verband houdende rechten, verplichtingen en aanspraken naar behoren tussen Partijen zijn afgewikkeld.

#### Artikel 4 Ontwerp, planvorming en uitgangspunten

- 4.1 Bij de ontwikkeling en realisatie van de School wordt (in aanvulling op het dienaangaande bepaalde in de Sok en het overigens in deze Overeenkomst bepaalde) het volgende nageleefd, de door de Grondexploitant in een handboek vast te leggen:
  - a) stedenbouwkundige randvoorwaarden ter uitwerking van het Masterplan; en
  - b) procedureafspraken t.b.v. een voorspoedig verloop van de vergunningprocedures.Dit handboek zal als bijlage 8 aan deze Overeenkomst worden toegevoegd.
- 4.2 De Grondexploitant draagt voor zijn rekening en risico zorg voor de inrichting van het Binnenhof. Het Binnenhof dient van zonsopgang tot zonsondergang openbaar toegankelijk te zijn en mag van zonsondergang tot zonsopgang door en voor rekening en risico van SCO afgesloten worden conform daarover door Partijen sub II, III en IV voorafgaande aan de ingebruikneming van de School schriftelijk te maken afspraken. Daarbij zullen zij tevens afspraken maken over het sleutelbeheer.

#### Artikel 5 Ruiltransactie

- 5.1 Onder de in (de Sok en) deze Overeenkomst opgenomen bepalingen en voorwaarden vestigt de Gemeente en/of de Grondexploitant ten behoeve van SCO, en aanvaardt SCO de benodigde opstalrechten voor (bouw en gebruik van) de School, zulks met inachtneming van het dienaangaande bepaalde in de wet op het primair onderwijs.
- 5.2 Gemeente en SCO doen daartegenover al datgene dat mede ingevolge de wet op het primair onderwijs nodig is om te bewerkstelligen dat de grond en opstallen van de Bestaande School kadastraal bekende gemeente Veur, sectie nummer B 5828, gelijktijdig in eigendom aan de Gemeente worden overgedragen.
- 5.3 De in artikelen 5.1 en 5.2 genoemde ruiltransactie en notariële effectuering vinden plaats volgens het ATS.

- 5.4 Grond en opstallen van de Bestaande School, die volgens SCO blijvend niet meer als School worden gebruikt, zoals bedoeld in de Wet op het Primair Onderwijs, worden door SCO in bebouwde staat aan de Gemeente geleverd. Blijkens bijgevoegd rapport "Verkenkend bodemonderzoek Landscheidingstraat te Leidschendam, Projectnummer 05-05-078" van 14 maart 2005, blijkt dat de betreffende grond en grondwater geschikt zijn voor de nieuwe (woon)bestemming. Terbeschikkingstelling van de Grond voor de bouw van de School en Woningen geschiedt met inachtneming van artikel 9 van deze overeenkomst.
- 5.5 De kosten verband houdend met de vestiging van de opstalrechten voor de School en de kosten van levering van de Grond en opstallen van de Bestaande School aan de Gemeente, een en ander met inbegrip van de voorbereidingskosten, komen voor rekening van de gerechtigde: (Gemeente voor wat betreft de Grond en opstallen van de Bestaande School en SCO voor wat betreft de opstalrechten van de School). Het opstalrecht zal voor rekening van Wooninvest worden gesplitst in appartementsrechten, te weten het appartementsrecht "school" en de appartementsrechten woningen en parkeergarage, welke laatste twee ondergesplitst worden in onderappartementsrechten waarbij de splitsingsakten de gebruikelijke bepalingen zullen hebben. Vorenbedoelde splitsing zal vóór de oplevering aan Grondexploitant en SCO plaatsvinden.
- 5.6 De ter uitvoering van de in 5.1 en 5.2 ruiltransactie in te schakelen notaris wordt door de Grondexploitant in goed overleg met de overige Partijen aangewezen.

#### Artikel 6 Ontwikkeling en realisatie

- 6.1 Wooninvest neemt de verplichting op zich om de School voor haar rekening en risico in opdracht van SCO op de Grond te ontwikkelen en te realiseren, tegelijk met de Woningen, zulks binnen het kader van het bepaalde in artikel 6.2. De volgende kosten komen derhalve evenzeer voor rekening en risico van Wooninvest, te weten: notaris, kadaster, OZB, architect, constructeur, adviseurs, toezicht, directievoering, aansluitkosten, nutsbedrijven, leges, grondonderzoek.
- 6.2 Ontwikkeling en realisatie van de School geschieden volgens het bepaalde in deze Overeenkomst (inclusief bijlagen). Daarbij geldt dat de kwaliteit van het in die bijlagen beschrevene (bij de verdere ontwikkeling en realisatie) bepalend zal zijn voor de kwaliteit van het daarin nog niet beschrevene.
- 6.3 De School dient te voldoen aan de eisen van goed en deugdelijk werk, de voorschriften van overheid, nutsbedrijven en brandweer zoals die gelden op 1 december 2004, alsmede aan de overige toepasselijke publiekrechtelijke voorschriften, ongeacht of dit in deze overeenkomst nader is beschreven of niet.

- 6.4 Op grond van artikel 7.9 van de Sok (waarborg kwaliteit) zullen partijen nadere afspraken maken die in de akte(s) van levering zullen worden vastgelegd.
- 6.5 DO en het Bestek voor de School worden door Wooninvest in goede samenwerking met SCO ontwikkeld. Na voltooiing behoeven DO respectievelijk Bestek de schriftelijke goedkeuring van SCO en de Grondexploitant, zulks voorafgaande aan de realisatie (startbouw). SCO en de Grondexploitant zullen die schriftelijke goedkeuring uitsluitend op redelijke gronden weigeren.
- 6.6 Wooninvest zal de desbetreffende gegevens, tekeningen, technische beschrijvingen en andere informatiedragers steeds tijdig aan SCO en de Grondexploitant doen toekomen. SCO en de Grondexploitant zullen na ontvangst van de betreffende gegevens onverwijld, doch uiterlijk binnen vier weken schriftelijk omtrent de goedkeuring beslissen.
- 6.7 De bouw van de School zal plaatsvinden volgens het bepaalde in (de Sok en) deze Overeenkomst, waaronder het Bestek dat na schriftelijke goedkeuring door SCO en de Grondexploitant als bijlage 7 aan deze Overeenkomst zal worden gehecht.
- 6.8 Wooninvest zal voordat de School aan haar wordt opgeleverd een vooropneming en vooroplevering naar analogie van §§ 9 – 11 UAV 1989 doen plaatsvinden ten behoeve van SCO en de Grondexploitant. Wooninvest zal zich bij Oplevering van de School aan haar binnen redelijke grenzen houden aan de resultaten van genoemde vooropneming en vooroplevering.
- 6.9 Aansluitend aan de oplevering van de School aan Wooninvest zal conform §§ 9 – 11 UAV 1989 oplevering van de School plaatsvinden aan SCO. Acht weken voor de oplevering aan SCO dienen ten behoeve van het "gebruikersadvies" gegevens inzake gebruikte materialen, adressen, onderaannemers, de onderhouds- en bedieningsvoorschriften, alle revisietekeningen (werktuigbouwkundig en installatietechnisch), eventuele garantieverklaringen en meetrapporten aan SCO te worden verstrekt. Schade door vertraging in de met SCO overeengekomen oplevering dient te worden vergoed door Wooninvest, tenzij deze niet aan Wooninvest is toe te rekenen. De aantoonbare schade kan op de eerstvolgende betalingstermijn worden ingehouden, maar zal als dit niet mogelijk is binnen vier weken na schriftelijke opgave door Wooninvest worden betaald.
- 6.10 Wooninvest treedt tijdens de uitvoeringsfase op als coördinator van het Veiligheids- en Gezondheidsplan conform het bouwprocesbesluit.
- 6.11 Wooninvest is verantwoordelijk voor het verzekeren en verzekerd houden van de School middels een uitgebreide CAR-verzekering tot einde onderhoudstermijn. Een kopie van deze polis wordt door Wooninvest verstrekt aan SCO en de Gemeente, die mede-verzekerd zullen zijn.

## Artikel 7      Tijdschema

- 7.1      Partijen zullen bij de ontwikkeling en realisatie van de School het ATS nakomen.

## Artikel 8      Vaste bijdrage

- 8.1      De Grondexploitant betaalt gefaseerd namens SCO een vaste niet voor verrekening vatbare bijdrage van € 2.750.000,-- (incl. BTW) in de kosten van ontwikkeling en realisatie van de School aan Wooninvest, die gelijktijdig een genoegzame contragarantie zal stellen voor besteding van die bijdrage overeenkomstig de Sok en deze Overeenkomst. Uitbetaling geschiedt na ondertekening van deze Overeenkomst, volgens het als bijlage 6 aangehechte betalingsschema (uitsluitend) indien en voor zover voldaan is aan het dienaangaande overigens in deze Overeenkomst bepaalde.

## Artikel 9      Terbeschikkingstelling Grond

- 9.1      De Grondexploitant zal de Grond in voor woningbouw geschikte staat tijdig aan Wooninvest ter beschikking stellen ten behoeve van de bouw van de School. Wooninvest staat er voor in dat zij die Grond uitsluitend overeenkomstig de Sok en deze Overeenkomst zal doen gebruiken (kettingsbeding).
- 9.2      De bodem (grond en grondwater) van de percelen kadastraal bekend als gemeente Veur, sectie B, nrs. 4626 en 4627 is milieukundig onderzocht. Uit de onderzoeksrapportage voor perceel 4626 (rapport Indicatief en nader milieukundig bodemonderzoek ter plaatse van het centrumplan te Leidschendam, Fugro Ingenieursbureau b.v., d.d. 22 januari 2004, projectnummer 87030117 / 87030200) blijkt dat gemiddeld tot 150 cm zandige grond voorkomt die zeer plaatselijke puinfragmenten bevat. De zwak puinhoudende bovengrond (tot 40 cm diepte) is licht verontreinigd met PAK en minerale olie. Zeer plaatselijk (ter hoogte van boring 602) is van 40 tot 90 cm diepte sterk puinhoudende grond aangetroffen, die matig verontreinigd is met PAK en licht verontreinigd met EOX en minerale olie. In het grondwater zijn enkele parameters licht verhoogd aangetroffen. Er is geen aanleiding voor verder onderzoek of maatregelen. Bij het onderzoek op perceel 4627 (rapport Verkennend milieukundig bodemonderzoek op het terrein aan de Schoorlaan 2-4 te Leidschendam, UDM adviesbureau b.v., d.d. 3 november 2004, projectnummer 405005) is in de bovengrond (0 – 50 cm) lichte verontreiniging met PAK en EOX aangetroffen. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met EOX gevonden. Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan arseen (van natuurlijke oorsprong). Er is geen aanleiding voor verder onderzoek of maatregelen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de Grond gezien de milieukundige bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemming.

Normale verwijderingskosten voor de verwijdering van overtollige grond zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Voor het deel van de Grond waarvan de Gemeente eigenares blijft, komen de meerkosten voor afvoer en verwijdering van overtollige grond met een verontreiniging die de gebruikelijke stedelijke verontreiniging te buiten gaat, zoals sterk puinhoudende (d.w.z. meer dan 10% puindeeltjes) grond die tevens matig met PAK verontreinigd is, voor rekening van de Grondexploitant. Betaling van de bovenbedoelde meerkosten vindt plaats op basis van afgiftebewijzen van werkelijk afgevoerde hoeveelheden en onder de voorwaarde dat van de afvoer van deze grond vooraf melding wordt gedaan bij en toestemming wordt verkregen van het projectbureau Damcentrum.

Daarnaast is Wooninvest ingevolge de door haar met de Grondexploitant gesloten projectovereenkomst gehouden er op toe te zien:

- (i) dat aan de ontwikkeling en realisatie van de School geen kosten worden toegerekend die redelijkerwijs aan de Woningen en de daarbij behorende parkeergarage moeten worden toegerekend; en
- (ii) dat ook voor het overige binnen redelijke grenzen geen voor de ontwikkeling en realisatie van de School nadelige beslissingen worden genomen ten behoeve van het Project.

#### Artikel 10 Informatie

- 10.1 Partijen zullen elkaar over en weer steeds naar behoren informeren over al datgene dat van belang te achten is voor een juiste en tijdige uitvoering van de Sok en deze Overeenkomst.

#### Artikel 11 Beëindiging overeenkomst

- 11.1 Artikel 16 van de Sok is van overeenkomstige toepassing.
- 11.2 Bij niet juiste of tijdige nakoming van haar verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst door Wooninvest heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst met Wooninvest tussentijds te beëindigen.

#### Artikel 12 Kostenvergoeding

- 12.1 Indien de School door niet aan Wooninvest toe te rekenen oorzaken niet kan worden gerealiseerd, worden de aantoonbaar door Wooninvest in redelijkheid gemaakte gebruikelijke externe voorbereidingskosten door Grondexploitant aan haar vergoed.



Artikel 13    Geschillen

13.1    De in de Sok opgenomen geschillenregeling is op deze Overeenkomst van overeenkomstige toepassing.

Aldus in zesvoud getekend op 7 september 2005 te Leidschendam-Voorburg.

De Grondexploitant  
voor deze:

Gemeente Leidschendam-Voorburg:  
de heer Mr. M.A. Houtzager

Schouten & De Jong:  
de heer Ing C.P. Schouten:

Bouwfonds MAB Ontwikkeling:  
de heer Ir M.A. Jelier:

Gemeente Leidschendam-Voorburg:  
de heer Mr M.A.P. van Haersma Buma

De Woning corporatie Wooninvest:  
de heer J.P. Solinger:

De Stichting Confessioneel Onderwijs Lucas  
De heer R.A.P. de Haan

De Stichting Confessioneel Onderwijs Lucas:  
de heer H.W.M. van Blijswijk