

Samenwerkingsovereenkomst

Damcentrum

Leidschendam-Voorburg

Handwritten marks: a checkmark, a circle with 'M', and a vertical line.

Inhoudsopgave

Artikel 1	Definities	blz 3
Artikel 2	Doelstelling	blz 8
Artikel 3	De Sok	blz 8
Artikel 4	Randvoorwaarden voor ontwikkeling en realisatie door partijen	blz 10
Artikel 5	Het masterplan	blz 10
Artikel 6	Publiekrechtelijk kader	blz 11
Artikel 7	Privaatrechtelijk kader	blz 12
Artikel 8	ATS	blz 17
Artikel 9	Projectorganisatie	blz 18
Artikel 10	Kosten en bijdragen	blz 19
Artikel 11	Historische kosten	blz 21
Artikel 12	Vertrouwelijkheid en externe communicatie	blz 22
Artikel 13	Overdracht rechten en verplichtingen	blz 22
Artikel 14	Concurrentiebepaling	blz 22
Artikel 15	Afspraken met derden	blz 23
Artikel 16	Tussentijdse beëindiging en onvoorziene omstandigheden	blz 23
Artikel 17	Meldingsplicht en schadebeperking	blz 24
Artikel 18	Geschillen	blz 24
Artikel 19	Hoofdelijkheid	blz 25

Samenwerkingsovereenkomst Damcentrum Leidschendam-Voorburg

De ondergetekenden:

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

2. De besloten vennootschap ING Vastgoed Ontwikkeling B.V., gevestigd te 2595 AS Den Haag, Schenkkade 65, ten deze rechtsgeldig tegenwoordig door de heer Drs J.A.M. Meuwissen – MRE en de heer Drs E.J.H. van Luijn, hierna: "**ING**";

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

4. De Christelijke Woonstichting Vidomes, gevestigd te Delft en kantoorhoudende te 2262 AB Leidschendam, Weigella 8, ten deze rechtsgeldig tegenwoordig door mevrouw M.J. Duiverman, hierna: "**Vidomes**";

5. De combinatie Schouten & De Jong Bouwfonds, hierna te noemen: "**SJB**" bestaande uit:

- a. De besloten vennootschap Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 2275 TT Voorburg, Arensburglaan 3, ten deze rechtsgeldig tegenwoordig door de heer Ing C.P. Schouten, hierna te noemen "**Schouten**"; en
- b. De besloten vennootschap Bouwfonds Ontwikkeling B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 4c, ten deze rechtsgeldig tegenwoordig krachtens volmacht door Ir M.A. Jelier, hierna te noemen "**Bouwfonds**";

6. De grondexploitant als hierna gedefinieerd in artikel 1 van deze samenwerkingsovereenkomst.

Overwegende:

1. op 24 november 1994 heeft de Gemeente een realiseringsovereenkomst gesloten met ING betreffende onder meer de locatie Zaagmolenstraat / Molenviad; daarnaast zijn over een aantal deellocaties binnen het Historisch Centrum door de Gemeente met andere partijen afspraken als bedoeld in artikel 15 gemaakt, die door de partijen bij deze samenwerkingsovereenkomst voor zover van toepassing zullen worden gerespecteerd;
3. voor het Historisch Centrum zijn voorbereidingsbesluiten genomen teneinde ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan;
4. partijen onderschrijven de noodzaak om het Historisch Centrum op integrale wijze te herontwikkelen en te realiseren als een kwalitatief hoogwaardig gebied, met name qua ruimte, beeldkwaliteit, milieu, wonen, verkeer, welzijn en economie;
5. binnen dit kader hebben partijen op 26 februari 2001 een intentieovereenkomst gesloten en op basis daarvan gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd die vastgelegd zijn in het "Fasedocument herontwikkeling Historisch Centrum Leidschendam" zoals dit is onderschreven door:
 - ING;
 - Wooninvest;
 - Vidomes;
 - de Ontwikkelingscombinatie Schouten & De Jong Bouwfonds;
6. de financiële haalbaarheid is intussen onderzocht en de resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de als bilagge 3 aangehechte grondexploitatie, welke grondexploitatie tezamen met het Masterplan (bilagge 4) op 6 april 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld;
7. partijen wensen thans in deze samenwerkingsovereenkomst definitieve afspraken met elkaar te maken over de ontwikkeling en realisatie van het Historisch Centrum ter vervanging van hun eerdere afspraken dienaangaande.

Artikel 1 Definities

1.1 In deze samenwerkingsovereenkomst wordt verstaan onder:

Afspraken met derden:

de in artikel 15 lid 1 opgenomen afspraken met derden.

ATS:

het als (bijlage 2) aan deze

samenwerkingsovereenkomst gehechte

Algemeen Tijdschema (met logistiek plan) met

inbegrip van toekomstige aanpassingen van het

Algemeen Tijdschema vastgesteld door de

Stuurgroep.

Bestemmingsplan:

het door de Gemeente voor het plangebied te

ontwikkelten en in procedure te brengen

bestemmingsplan, zoals dat achtereenvolgens zal

luiden ten tijde van de eerste tervisielegging, de

vaststelling door de Raad, de besluitvorming door

de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en

eventueel de Raad van State.

Bilaterale overeen-

komsten:

de grondexploitatieovereenkomst en de

projectovereenkomsten, tevens

(ver)koopovereenkomsten

Bouwrijpe kavels:

van bouwrijpe kavels in de zin van deze

overeenkomst is sprake indien en zouda de binnen

het plangebied resp. binnen de deelgebieden

gelegen grond

• bereikbaar is via (bouw)wegen, in beginsel

ter plaatse van de definitieve tracés, op

huidige maaiveldhoogte geëgaliseerd,

• geschikt (gemaakt) voor de bestemming,

• in bouwkavels uitgezet,

• vrij van boven- en ondergrondse obstakels,

vrij van stobben van bomen en van struiken,

vrij van niet te handhaven groen,

Bouwvergunning:

- milieutechnisch geschikt voor de bestemming,
- geschikt voor bebouwing zonder dat daaraan (nog) archeologische belemmeringen in de weg staan, met mogelijkheid tot aansluiting op riolering en andere nutsvoorziening(en) en overigens in zodanige staat als van een bouwrijpe staat mag worden verwacht.
- voor wat betreft ING wordt daarmee bedoeld: een onherroepelijke bouwvergunning; voor wat betreft de overige partijen wordt daarmee bedoeld: een bruikbare bouwvergunning.

Bruikbare bouw-

vergunning:

een bouwvergunning waartegen binnen zes weken na verlening geen bezwaar is gemaakt of, als dit wel is gebeurd, waarvan binnen die termijn van zes weken geen schorsing is gevraagd of, als dit wel is gebeurd, waarvan de schorsing niet is toegevoegd, en waarvan gebruikmaking overigens in redelijkheid kan worden verlangd.

Bruto VloerOppervlakte (BVO's):

De oppervlakte gemeten op ieder vloerniveau (boven en onder maaiveld) langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingconstructies, of bij aanwezigheid van gemeenschappelijke scheidingconstructies de harten van deze scheidingconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. In de BVO's zijn niet inbegrepen m² ten behoeve van de gebouwde parkeervoorzieningen en eventuele deellocatie overstijgende nutsvoorzieningen. De m² onder schuine daken worden voor 70% meegerekend.

Coördinatieplan:

een op verzoek van de grondexploitant door partijen nader overeen te komen plan ter coördinatie van de uitvoering van de herinrichting van het openbaar gebied en de deelgebieden.

Coördinatieteam:

het onder voorzitterschap van de grondexploitant functionerend en uit vertegenwoordigers van

partijen bestaand team dat een goede coördinatie van de ingevolge de sok en projectovereenkomsten uit te voeren werkzaamheden bevoordert.

de op bijlage 1A gearceerde delen van het plangebied, die eigendom zijn en/of volgens de sok worden van partijen sub 2 tot en met 6. De definitieve begrenzing wordt bij uitmeting vastgesteld.

de op bijlage 1A gearceerde deellocaties die samen één deelgebied vormen. De definitieve begrenzing wordt bij uitmeting vastgesteld.

detailschema's ter detaillering van het ATS als bedoeld in artikel 8.2.

de kosten ter uitvoering van de sok ingeschakelde en in te schakelen adviseurs en deskundigen.

de v.o.f. resp. het contractuele samenwerkingsverband tussen Gemeente en SJB dat zorgt draagt voor de voorbereiding, uitvoering en afwikkeling van de grondexploitatie van het plangebied.

de grondexploitatie van het plangebied, betreffende het openbaar gebied en de uit te geven gronden, een en ander als nader omschreven in bijlage 3.

de grondexploitatieovereenkomst waarin de v.o.f. resp. het contractuele samenwerkingsverband tussen Gemeente en SJB inzake de Grondexploitatie is geregeld.

de in artikel 10.3 van de Sok bedoelde bijdragen in de Grondexploitatie.

de in artikel 11 bedoelde kosten.

de inrichting van het openbaar gebied overeenkomstig het bepaalde in de sok en het

Deelgebieden:

Deellocaties:

DTS:

Externe kosten:

Grondexploitant:

Grondexploitatie:

Grondexploitatie-overeenkomst:

Grondexploitatie-bijdragen:

Historische kosten:

Inrichting openbaar gebied:

daarvan deel uitmakende PVE (bijlage 5). Tot de
hiermee verband houdende werkzaamheden,
werken, voorzieningen, maatregelen e.a. worden
onder meer gerekend:
- de voorzieningen, werken, werkzaamheden en
maatregelen ter uitvoering van het PVE;
- de realisatie van de aansluitingen van het
openbaar gebied binnen het plangebied op het
openbaar gebied buiten het plangebied;
- de (tijdelijke) voorzieningen, werken en
maatregelen die tijdens de herinrichting van
het openbaar gebied nodig zijn, al dan niet
i.v.m. door andere overheden te stellen eisen;
- werkzaamheden i.v.m. onvoorzien in de
bodem en/of het grondwater aanwezige zaken
daaronder begrepen kabels en leidingen;
- afvoer en verwijdering van materialen zoals
puin, afval(stoffen);
- geluidsvoorzieningen en/of milieuhygiënische
voorzieningen;
- de woonrijpmaking;
- al hetgeen onder omstandigheden als waarvan
sprake is redelijkerwijs geacht moet worden
onderdeel te zijn van de inrichting van een
openbaar gebied.

Kwaliteitsbijdragen:

de in artikel 10.3 van de Sok bedoelde bijdragen in
de kwaliteit van het openbaar gebied.

Masterplan:

het masterplan bijlage 4 met inbegrip van
toekomstige aanpassingen van het masterplan door
de stuurgroep.

Openbaar gebied:

het op bijlage 1A als zodanig gearceerde gebied
waarvan de definitieve begrenzing bij uitmeting
wordt vastgesteld.

Openbare parkeergarage:

de binnen het plangebied op het Damplein door de
grondexploitant voor zijn rekening en risico voor de
Gemeente te ontwikkelen en realiseren
parkeergarage met 225 openbare plaatsen als
nader omschreven in het PVE parkeergarage
bijlage 5A.

Parkeergarage: De openbare parkeergarage en SJB parkeergarage die samen bouwkundig en (deels) technische een geheel vormen.

Partijen: ondergetekenden sub 1 tot en met 6.

Plangebied: het op bijlage 1A als zodanig gearceerde gebied.

Private partijen: partijen sub 2 tot en met 5.

Programma's: de per deellocatie in bijlage 3A gedefinieerde programma's.

Project-overeenkomsten: de tussen de Grondexploitant enerzijds en partijen sub 1 tot en met 5 anderzijds ter uitvoering van de sok te sluiten project-gronduitgifte-overeenkomsten.

Projectgroep: de projectgroep als bedoeld in artikel 9.5 van de sok.

PVE: het technisch Programma van Eisen voor het openbaar gebied, bijlage 5.

SJB parkeergarage: de door SJB binnen het plangebied op het Damplein te ontwikkelen en te bouwen private parkeergarage met 45 parkeerplaatsen.

Sok: deze samenwerkingsovereenkomst.

Stuurgroep: de stuurgroep als bedoeld in artikel 9.2 van de sok.

Supervisor: de supervisor ziet toe op de naleving van de kwaliteit binnen het plangebied overeenkomstig het dienaangaande bepaalde in de sok en de projectovereenkomsten.

VON-prijzen: De VON-prijzen van de woningen die worden gerealiseerd met inbegrip van de afbouwkosten daaronder begrepen de kosten van een standaardkeuken en standaard sanitair alsmede parkeervoorzieningen, zoals deze VON-prijzen

Woonrijpmaking:

- (inclusief de daarvan deel uitmakende grondcomponent) tot de levering aan de uiteindelijke kopers, blijken uit de volgende informatie in afdalende rangorde:
- 1) de notariële leveringsaktes;
 - 2) de voorlopige (ver)koopovereenkomsten;
 - 3) de bodemprijzen als bedoeld in artikel 10 van de sok.

de aanleg in openbaar gebied van definitieve verharding, evt. achterpaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatverlichting, het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, het zonnig aanleggen van bovenwijkse voorzieningen, alsmede het zonnig treffen van verkeersmaatregelen als nader omschreven in bijlage 5.

Artikel 2 Doelstelling

- 2.1 Doelstelling van Partijen is de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied overeenkomstig het dienaangaande bepaalde in de Sok en de Projectovereenkomsten.

- 2.2 Partijen streven bij de ontwikkeling van het Plangebied en de daartoe behorende Deelgebieden naar een hoge kwaliteit, als bedoeld sub 4 van de considerans.

- 2.3 Het beoogde kwaliteitsniveau is vastgelegd in de Sok inclusief bijlagen waaronder met name in het Masterplan, het PVE en de Grondexploitatie. Hierbij geldt dat de kwaliteit van het welbeschrevene bepalend is voor de kwaliteit van het niet-beschrevene.

Artikel 3 De Sok

- 3.1 In de Sok en de Bilaterale overeenkomsten hebben partijen alle tussen hen geldende afspraken met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied vastgelegd. Partijen kunnen dienaangaande jegens elkaar geen andere afspraken doen gelden dan zijn vastgelegd in de Sok en/of de Bilaterale overeenkomsten.

- 3.2 De realiseringsovereenkomst tussen Gemeente en ING eindigt voor wat betreft plandeel C (Damlaan/Damptuin en omgeving) op de datum van ondertekening van de Sok en blijft voor het overige in stand. Uitsluitend indien voor het door ING ingevolge de Sok en de projectovereenkomst Grondexploitant – ING te ontwikkelen project door niet aan ING toe te rekenen omstandigheden geen bouwvergunning verkeren kan worden en daarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 16 van de Sok redelijkerwijs geen oplossing kan worden gevonden die recht doet aan de gerechtvaardigde belangen van Partijen, herleven de ontwikkelingsrechten bedoeld in plandeel C en zullen deze alsnog in de geest van de realiseringsovereenkomst worden afgewikkeld.
- 3.3 De Partijen genoezaam bekende intentie-overeenkomst eindigt op de datum van ondertekening van de Sok.
- 3.4 Het Partijen genoezaam bekende fasesdocument eindigt op de datum van ondertekening van de Sok.
- 3.5 Tussen de Gemeente en SJB wordt gelijktijdig met de totstandkoming van deze Sok een Grondexploitatieovereenkomst gesloten tot nakoming waarvan zij mede uit hoofde van de Sok gehouden zijn. De overige Partijen kunnen aan deze Grondexploitatieovereenkomst generlei aanspraken ontleen.
- 3.6 Tussen enerzijds de Grondexploitant en/of de Gemeente en/of Schouten & De Jong en anderzijds partijen (sub 1 t/m 5) worden gelijktijdig met de totstandkoming van de Sok onderlinge Projectovereenkomsten gesloten. Tot nakoming van die Projectovereenkomsten zijn de betrokken Partijen mede uit hoofde van de Sok gehouden.
- 3.7 Wijzigingen van de Sok en de Bilaterale overeenkomsten dienen schriftelijk door de betrokken Partijen te worden vastgelegd, gedateerd en ondertekend bij gebreke waarvan ze van onwaarde zijn.
- 3.8 De Sok bestaat uit de considerans en artikelen en bijlagen en eindigt op de datum waarop alle daarmee verband houdende rechten en verplichtingen, mede uit hoofde van de Bilaterale overeenkomsten, zijn afgewikkeld.
- 3.9 In geval van onderlinge verschillen of geschillen verband houdende met de Sok, en/of de Bilaterale overeenkomsten prevaleren in afdalende rangorde:
- (i) de artikelen van de Sok; (boven)
 - (ii) de considerans van de Sok; (boven)
 - (iii) de bijlagen bij de Sok; (boven)
 - (iv) de Bilaterale overeenkomsten;

zults behoudens indien en voorzover daarvan in de Bilaterale overeenkomsten onder verwijzing naar dit artikel 3.9 expliciet wordt afgeweken.

Artikel 4 Randvoorwaarden voor ontwikkeling en realisatie door Partijen

- 4.1 Ontwikkeling en realisatie van het Openbaar gebied door de Grondexploitant en van de Deelgebieden door betrokken Private partijen zal geschieden overeenkomstig het bepaalde in (in aftdalende rangorde):
- a. het Bestemmingsplan;
 - b. de Sok zults onverminderd het daarin in artikel 3.9 bepaalde;
 - c. de Bilaterale overeenkomsten;
 - d. het Masterplan en het PVE;
 - e. de redelijkheid en billijkheid.
- 4.2 Met betrekking tot aansluiting(en) tussen het Openbaar gebied en de Deelgebieden is het Openbaar gebied bepaald. Voor wat betreft de uit te geven gronden is zults tot de gronduitgifte de verantwoordelijkheid van de Grondexploitant.

Artikel 5 Het Masterplan

- 5.1 De Gemeente heeft in goede samenspraak met de overige partijen zorg gedragen voor de opstelling en vaststelling door de Raad van het Masterplan.
- 5.2 Indien en voorzover de Gemeente na de totstandkoming van de sok in de bestemmingsplanprocedure en/of artikel 19 WRO-procedures afwijkt van het Masterplan, zal de Gemeente, indien zij dit uit eigen vrije wil doet, eventueel daaraan voor de overige Partijen verbonden financiële nadelen vergoeden binnen het kader van het bepaalde in artikel 17 van de Sok. Dit geldt niet indien de Gemeente niet uit eigen vrije wil afwijkt maar omdat zij daartoe is gehouden uit hooide van een juiste zorgvuldige publiekrechtelijke taakuitoefening. In dit laatste geval is de Gemeente wel gehouden daarover vooroverleg te plegen met de Private partijen en zijn Partijen overigens verplicht dienaangaande nadere afspraken te maken die recht doen aan elkaars gerechtvaardigde belangen.
- 5.3 Indien en voorzover zults voor onder meer een voorspoedig verloop van de bestemmingsplanprocedure en/of artikel 19 WRO-procedures van belang is, zullen Partijen meewerken aan aanpassing van het Masterplan door de Stuurgroep tenzij zults gezien inhoud en strekking van de Sok in redelijkheid niet of niet zonder meer van hen kan worden verlangd. In dit laatste geval wordt geacht sprake te zijn van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in

artikel 16.

Artikel 6 Publiekrechtelijk kader

- 6.1 De Gemeente zal op basis van het Masterplan binnen de daartoe in het ATS opgenomen termijnen een Bestemmingsplan ontwikkelen en in procedure brengen.
- 6.2 Burgemeester en Wethouders zullen zich ervoor inspannen dat het Bestemmingsplan overeenkomstig het Masterplan door de Raad van de Gemeente wordt vastgesteld en vervolgens door Gedeputeerde Staten en voorzover van toepassing de Raad van State wordt goedgekeurd.
- 6.3 De Gemeente zal zich er voorts voor inspannen dat zijders andere overheden voor de ontwikkeling en realisatie van het (bestemmings)plan gebied vereiste goedkeuringen, vergunningen, vrijstellingen en andere daartoe strekkende besluiten steeds zo spoedig mogelijk worden verleend, respectievelijk genomen.
- 6.4 De Gemeente zal binnen het kader van het dienaangaande bepaalde in de Sok, en de Bilaterale overeenkomsten, medewerking verlenen aan bouwvergunningverlening overeenkomstig het Bestemmingsplan of zo mogelijk overeenkomstig het Masterplan en artikel 19 WRO.
- 6.5 Partijen zullen binnen het in de ATS voorziene data de vereiste vergunningaanvragen indien ter verkrijging binnen de in het ATS voorziene data van Bouwvergunning voor de door hen ingevolge de Sok en de Projectovereenkomsten te ontwikkelen en realiseren bebouwing.
- 6.6 Indien de vereiste bouwvergunningen als gevolg van niet aan de aanvragende partij toe te rekenen planologische belemmeringen niet binnen de termijn in het ATS voorziene termijn verkregen worden, zullen Partijen dienaangaande -daaronder begrepen aangaande grondprijfsberekening en grondprijfsbetaaldata- nadere afspraken met elkaar maken die zo dicht mogelijk blijven bij de inhoud en strekking van deze Sok, respectievelijk de Bilaterale overeenkomsten.
- 6.7 Behoudens indien en voorzover de Gemeente en/of de Grondexploitant dienaangaande aantoonbaar verwijt te maken valt, kan de partij die dit aangaat met betrekking tot verdragen in de bestemmingsplanprocedure en/of vergunningverleningen jegens de Gemeente en/of Grondexploitant geen aanspraken doen gelden tot vergoeding van kosten en/of schade.

6.8 Partijen zullen bij de uitvoering van deze Sok en de Bilaterale overeenkomsten, de toepasselijke nationale en internationale regelgeving in acht nemen en de wijze van uitvoering van de Sok en de Bilaterale overeenkomsten daarop afstemmen.

6.9 Partijen zullen ieder voor zich al het redelijkerwijs mogelijke doen om schadeclaims, daaronder begrepen planschadeclaims, nadeelcompensatie-claims en/of uitvoeringsschadeclaims te voorkomen en/of te beperken.

6.10 Het bepaalde in de Sok en de Bilaterale overeenkomsten laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en vrijheid van de Gemeente.

6.11 Indien en voorzover de Gemeente na de totstandkoming van de Sok – onverminderd het bepaalde in artikel 5.2 – overigens uit eigen vrije wil geheel of deels afziet van nakoming van de Sok, zal de Gemeente daaraan voor de overige Partijen verbonden financiële nadelen vergoeden binnen het kader van het bepaalde in artikel 17 van de Sok. Dit geldt niet indien de Gemeente tot niet-nakoming van de Sok is gehouden uit hoofde van een juiste en zorgvuldige publiekrechtelijke taakuitoefening. In dat laatste geval is de Gemeente wel gehouden daarover vooroverleg te plegen met de Private partijen en zijn Partijen overigens verplicht dienaangaande nadere afspraken te maken die recht doen aan elkaars gerechtvaardigde belangen.

Artikel 7 Privaatrechtelijk kader

7.1 De in het Masterplan, binnen de op bijlage 1A gearceerde Deelgebieden voorziene bebouwing zal (voorzover de betreffende gronden verworven zijn of redelijkerwijs verworven kunnen worden) onverminderd het bepaalde in artikel 4.1 door de betrokken Private partijen worden ontwikkeld en gerealiseerd. Zulks zal geschieden met inachtneming, van respectievelijk overeenkomstig:

(i) het beginsel "Duurzaam bouwen" inhoudende:
"dat bij realisering van de bebouwing rekening wordt gehouden met

a) milieuaspecten in het algemeen, zulks op basis van/met inachtneming van de voorwaarden en aanbevelingen voor het gebruik van bouwmaterialen en bouwprocessen, zoals omschreven in de Nottie Bouwen 2004-2009

Leidschendam Voorburg;

b) alle vaste maatregelen uit de nationale pakketten Duurzaam Bouwen;

c) de maatregel O63 uit de nationale pakketten Duurzaam Bouwen (duurzaam geproduceerd hout);

d) de maatregel 237 uit de nationale pakketten Duurzaam
Bouwen (producten met beperkte emissie naar
regenwater).
Burgemeester en Wethouders kunnen desgevraagd
toestemming verlenen voor afwijking van de in dit artikel
gestelde eisen onder voorwaarde dat een alternatieve
maatregel wordt toegepast waarmee kwalitatief een tenminste
gelijkwaardig resultaat wordt behaald."

(ii) de voor een politiekeurmerk geldende eisen met dien verstande dat
die eisen voor de inrichting openbaar gebied slechts gelden indien en
voor zover dit geen aanpassingen meebrengt die in redelijkheid niet
verlangd kunnen worden. Het keurmerk zelf hoeft door Partijen niet
aangevraagd te worden;

(iii) het Partijen genoegzaam bekende basispakket aanpasbaar bouwen
Leidschendam;

(iv) de tussen Partijen te maken (en regelmatig te actualiseren) afspraken
met betrekking tot een goed gecoördineerde realisatie van het totale
Plangebied;

(v) een voorkeursregeling voor bewoners en ondernemers die in het
kader van ontwikkeling en realisatie van het Plangebied hun woning
en/of bedrijf moeten verlaten omdat deze moet worden gesloopt, en
voorrang krijgen bij de toewijzing van de woningen/bedrijfsruimten die
door Partijen in het gebied worden gerealiseerd, een en ander bij
tijdige inschrijving en tegen betaling van de koopprijs;

(vi) de garantieregeling inhoudende dat de bouw van door te verkopen
woningen dient te geschieden onder de werking van de
garantieregeling van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw;
(vii) Partijen zullen meewerken aan het in pandig oplossen van deallocatie
overslijpende nutsvoorzieningen.

7.2

De parkeerbalans in het Damcentrum is gebaseerd op de realisatie van 616
woningen in het Plangebied uitgaande van de volgende woningverdeling per
partij:

partij:	SJB	ING	Vidomes	Wooninvest
	242 (exclusief 15 woningen boven school)	54	54	266 (inclusief 15 woningen boven de school)

Voor de woningen binnen het totaal van 616 woningen gelden de volgende
parkeernormen:

- 1 parkeerplaats per vrije sectorappartement (in een geheel of gedeeltelijk verdiepte) parkeergarage;
- 2 parkeerplaatsen per grondgebonden woning;
- 1 parkeerplaats per sociale huurwoning.

Bij ontwikkeling en realisatie van meer woningen dan als hiervoor bedoeld is de betrokken partij gehouden de extra parkeerplaatsen die alsdan nodig zijn binnen het eigen Deelgebied te ontwikkelen en realiseren, uitgaande van de volgende normen:

- 1,5 parkeerplaats per vrije sector appartement (in een geheel of gedeeltelijk verdiepte parkeergarage)
- 2 parkeerplaatsen per grondgebonden woning
- 1 parkeerplaats per sociale huurwoning.

7.3 Ieder van Partijen is gehouden de voor haar deelgebied beoogde m² BVO als vastgelegd in bijlage 3A te benutten bij de ontwikkeling en realisatie van haar bouwplan(nen), behoudens indien en voorzover zulks redelijkerwijs niet verlangd kan worden.

Herbouw sociaal

7.4 Door Wooninvest en Vidomes zal minimaal 30% en maximaal 50% van de door hen te slopen woningen in de sociale sector binnen hun Deelgebieden als woningen in de sociale sector worden herbouwd.

Bouwplicht

7.5 De verplichting tot realisatie door de Private partijen van de door hen ingevolge de Sok en Projectovereenkomsten te ontwikkelen en realiseren bebouwing als bedoeld in artikel 7.1 gaat voor wat betreft de vrije sector woningbouw, eventueel in combinatie met sociale woningbouw, in zoodra per Deellocatie 70% van de vrije sector woningen is voorverkocht. Daarbij geldt dat de betrokken Private partij al het redelijkerwijs mogelijke zal doen dit tijdig te bewerkstelligen. De verplichting tot realisatie van de sociale woningbouw, voor zover niet in combinatie met vrije sector woningbouw en overige bebouwing gaat in zoodra daarvoor Bouwvergunning is verkregen. Uitgangspunt hierbij is dat de betreffende gronden, voorzover van toepassing, tijdig door de grondexploitant verworven en bouwrijp gemaakt zijn.

7.6 Indien en voorzover zulks de belangen van een voorspoedige ontwikkeling en realisatie van het Bestemmingsplan en de gerechtvaardigde belangen van partijen niet schaadt, zullen de Gemeente en SJB na een naar behoren schriftelijk gemotiveerd en onderbouwd verzoek van een Private partij

7.7

Vererving

meewerken aan afwijkingen in bouwplannen van hun desbetreffende afspraken. Gemeente en SJB kunnen aan hun medewerking redelijke voorwaarden verbinden in aanvulling op de ter zake in de Sok (waaronder artikel 10) opgenomen voorwaarden.

Gemeente en/of SJB zullen al het redelijkermogelijke doen om de in bijlage 1B als zodanig gearceerde gronden te verwerven volgens de uitgangspunten opgenomen in het verwervingsplan (bijlage 6), dat (steeds) zo spoedig mogelijk wordt geactualiseerd.

SJB, Vidomes en Wooninvest verkopen aan de Gemeente gelijk de Gemeente van SJB, Vidomes en Wooninvest koopt de op bijlage 1B bij de Sok ingetekende gronden met opstellen van SJB, Vidomes en Wooninvest. De (ver)koop prijs van gronden en opstellen van SJB is vastgelegd in de grondexploitatie (bijlage 3) en wordt bij juridische levering betaald. De (ver)koop prijs van de gronden en opstellen van Vidomes en Wooninvest wordt verrekend met de (ver)koop prijs van de gronden en opstellen die Vidomes en Wooninvest volgens de Sok van de Grondexploitant kopen.

Juridische levering van de gronden en opstellen van SJB geschiedt zo spoedig mogelijk na ondertekening van de Sok en de grondexploitatie-overeenkomst. Juridische levering van de gronden en opstellen van Vidomes en Wooninvest geschiedt zodra de Grondexploitant daarom verzoekt. Juridische levering van vorenbedoelde gronden en opstellen geschiedt met inachtneming van artikel 7.13 van de Sok en overigens in de feitelijke en juridische staat waarin de gronden en opstellen alsdan verkeren, zulks met dien verstande dat SJB, Vidomes en Wooninvest ervoor instaan dat die grond en opstellen vrij zijn van zakelijke en/of persoonlijke lasten en geen hen redelijkermogelijke bekende, risico's hebben. De gemeentelijke verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing.

7.8

Fiscaal voordeel

Partijen zullen al het redelijkermogelijke doen om te bewerkstelligen dat de grondtransacties tussen hen en de Gemeente of SJB of de Grondexploitant alsmede tussen hen en de uiteindelijke kopers op de fiscaal meest voordelige manier geschieden, in die zin dat deze transacties zo enigszins mogelijk plaatsvinden in de overdrachtsbelastingstheorie. Daartoe wordt in VON-prijzen uitgegaan van een optimale grondcomponent. Indien, zodra en voorzover het aldus beoogde fiscale voordeel wordt

geconcretiseerd, zal de betrokken partij (a) 2/3 van het fiscale voordeel betreffende de eerste 70% voorverkochte woningen; en (b) 1/2 van het fiscale voordeel van de resterende voorverkochte woningen aan de Gondeexploitant betalen ten behoeve van de Gondeexploitatie. Voor de berekening van het behaalde fiscale voordeel wordt uitgegaan van de grondprijzen die door de Private partijen aan de Gondeexploitant verschuldigd zijn ingevolge de artikelen 10.6 en 10.7 van de Sok vermeerderd met de bijdragen bedoeld in art. 10.3. Voorzover het hiervoor beoogde fiscale voordeel niet of niet volledig wordt geconcretiseerd, en vaststaat dat zulks deels noch geheel is toe te rekenen aan niet-behoorlijke nakoming van voormschreven verplichting door SJB en/of ING en/of Wooninvest en/of Vidomes, vindt levering plaats in de BTW-sfeer en zal de Gemeente het betreffende tekort aanzuiveren tot maximaal in totaal € 1.000.000,— inclusief BTW.

Kwaliteit

7.9

In de Projectovereenkomsten zal een beding worden opgenomen dat zeker stelt dat de vastgestelde kwaliteit van het Openbaar gebied, de woningen, de commerciële bebouwing en bijbehorende gronden na oplevering en ingebruikneming gewaarborgd blijven.

Handboek

7.10

De Gondeexploitant draagt zorg voor privaatrechtelijke toetsing van bouwplannen van de Private partijen aan de Sok en stelt daartoe een handboek op dat aan de Private partijen verstrekt wordt t.b.v. de planontwikkeling.

Brancheringsplan

7.11

Partijen sub 2 tot en met 5 zullen de commerciële ruimten ontwikkelen, realiseren, verkopen/verhuren of anderszins, overeenkomstig het door de Gemeente in overleg met partijen zo spoedig mogelijk na de totstandkoming van de Sok vast te stellen brancheringsplan. Partijen zullen desgevraagd aan de tijdige totstandkoming van het brancheringsplan medewerking verlenen.

Sleutelgeld

7.12

Voor zover mogelijk zal de verkoop, verhuur of anderszins van de commerciële ruimten waaronder met name horeca en supermarkt geschieden op basis van een gunningsprocedure tussen de gegadigden. Van de binnen het kader van een gunningsprocedure te betalen "sleutelgelden" zal 75% worden betaald aan de Gondeexploitant ten behoeve van de Gondeexploitatie.

7.13 Bodem

Met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in de zin van wet de Bodembescherming juncto de Woningwet binnen het Plangebied wordt onderscheid gemaakt tussen:

- 1) verontreinigingen van grond en/of water dat eigendom is van de Private partijen. Deze verontreinigingen en de sanering daarvan volgens de toepasselijke regeling zijn voor rekening en risico van de Private partijen onverminderd hun verhaalsrechten op derden.

- 2) verontreinigingen van grond en/of water die deel uitmaken van onroerende zaken die door de Gemeente en/of SJB zijn verworven t.b.v. de uitgifte/verkoop aan de Private partijen of t.b.v. het Openbaar gebied. Deze verontreinigingen en de sanering daarvan volgens de toepasselijke regeling zijn voor rekening en risico van de partij die genoemde panden heeft verworven, derhalve Gemeente of SJB, zulks eveneens onverminderd hun verhaalsrechten op derden.

- 3) verontreinigingen van grond en/of water die deel uitmaken van onroerende zaken die nog door de Gemeente en/of SJB verworven moeten worden t.b.v. de uitgifte/verkoop aan de Private partijen of t.b.v. het Openbaar gebied, alsmede verontreiniging van grond en/of water dat overigens deel uitmaakt van dat Openbaar gebied. Deze verontreinigingen en de sanering daarvan volgens de toepasselijke regeling zijn voor rekening en risico van de Grondexploitant [behoudens indien, voorzover en totdat de kosten van onderzoek en sanering uit hoofde van de desbetreffende regeling gedragen dienen te worden door en/of verhaald (kunnen) worden op de rijkssoevereïteit/provinciale overheid en/of op de veroorzaker en/of zakelijk gerechtigde], zulks onverminderd verhaalsrechten op derden. In beginsel wordt gebruik gemaakt van een gesloten grondbalans. Gemeente en Grondexploitant zijn niet verantwoordelijk en aansprakelijk voor de financiële gevolgen van eventuele afvoer van grond.

Artikel 8 ATS

- 8.1 Bij de uitvoering van deze overeenkomst zullen partijen het ATS nakomen.

- 8.2 Partijen zullen het ATS steeds zoveel mogelijk actualiseren, detailleren en optimaliseren in DTS die in de Stuurgroep worden vastgesteld.

- 8.3 Partijen zullen verdragen zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, voorkomen en/of beperken en/of herstellen.

- 8.4 Indien en voorzover niettemin verdraggingen optreden, daaronder begrepen verdraggingen in de verkoopprocedures door de private partijen zullen partijen – onverminderd eventuele verdergaande aanspraken dienaangaande - meewerken aan aanpassing van het ATS door de Stuurgroep tenzij zulks gezien inhoud en strekking van de Sok in redelijkheid niet of niet zonder meer van hen kan worden verlangd.

Artikel 9 Projectorganisatie

- 9.1 Ingaande de ondertekening van deze overeenkomst zullen Partijen bij en ter uitvoering van de Sok gebruik maken van de volgende in bijlage 7 vastgelegde projectorganisatie.

- 9.2 Op bestuurlijk niveau functioneert onder voorzitterschap van de Gemeente een Stuurgroep die bestaat uit één lid van College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, door dit College aan te wijzen en één lid van ieder van de gezamenlijke directies van de partijen sub 2 tot en met 6 door hen aan te wijzen.

- 9.3 De Stuurgroep heeft tot taak toe te zien op juiste uitvoering van de Sok en eventuele verschillen respectievelijk meningsverschillen dienaangaande tussen Partijen, zoveel mogelijk te voorkomen respectievelijk te beslechten.

- 9.4 De besluitvorming in de Stuurgroep geschiedt unaniem behoudens indien en voor zover zulks betreft een publiekrechtelijke aangelegenheid en/of de inrichting openbaar gebied. Dienaangaande is de Gemeente bij uitsluiting beslissingsbevoegd met dien verstande dat indien daaraan aantoonbaar extra kosten verbonden zijn, waarop de Gemeente vóór naar behoren is gewezen, deze voor rekening van de Gemeente zijn.

- 9.5 Onder voorzitterschap van de Gemeente functioneert een Projectgroep die bestaat uit de gezamenlijke projectleiders van ieder van Partijen. Deze Projectgroep wordt, indien dit geraden is, ter voorbereiding van stuurgroepvergaderingen ad hoc bijeen geroepen. Partijen zullen ieder bevoornden dat tijdens uitvoering van de Sok zo mogelijk geen wijziging wordt gebracht in de persoon van de eigen projectleider.

- 9.6 Op project-/uitvoeringsniveau functioneert onder verantwoordelijkheid van de Grondexploitant het Projectbureau onder leiding van de gezamenlijke projectleiders van SJB en Gemeente.

9.7 De Supervisor wordt aangewezen door en functioneert conform de instructies van en onder verantwoordelijkheid van de Grondexploitant.

Artikel 10 Kosten en bijdragen

10.1 Partijen dragen ingaande de ondertekening van de Sok ieder de eigen interne en Externe kosten verband houdende met de ontwikkeling en realisatie van de Deelgebieden behoudens indien en voor zover in deze Sok of de Bilaterale overeenkomsten anders is voorzien.

10.2 Na de ondertekening van de Sok draagt iedere partij – met inbegrip van de Grondexploitant – haar eigen interne en externe kosten. Van kosten die door partijen gezamenlijk worden gedragen is geen sprake tenzij Partijen dit onder meer in het kader van artikel 12 alsnog schriftelijk overeenkomen.

10.3 Uiterlijk op 1 juli 2004 zijn aan de Grondexploitant de navolgende vaste Grondexploitatiebijdragen en Kwaliteitsbijdragen verschuldigd.

Grondexploitatiebijdrage Kwaliteitsbijdrage

€ 1.110.050	€ 882.182	door SJB
€ 293.567	€ 233.304	door ING
€ 981.615	€ 780.111	door Wooninvest (incl. 15 woningen boven de school)
€ 169.718	€ 134.879	door Vidomes

Indien, voorzover en zodra vaststaat dat de in het Masterplan voorziene bebouwing binnen een Deelgebied zonder aan de betrokken partij toe te rekenen oorzaken planologisch niet mogelijk is, en vaststaat dat aanpassingen van het Masterplan en/of de Sok op de voet van de artikelen 5.3 en 16 gezien inhoud en strekking van de Sok redelijkerwijs niet mogelijk zijn, worden de bijdragen in kwestie naar rato uit de Grondexploitatie terugbetaald aan de betrokken partij(en).
Zulks geldt tot het moment waarop de desbetreffende bouwvergunningen zijn verleend of geacht moeten worden te zijn verleend of tot het moment van levering van de grond indien daarvan eerder sprake is.

10.4

Bij ontwikkeling en realisatie van meer m² BVO dan bedoeld in artikel 7.3, zijn partijen sub 3 en 4 over de extra m² BVO de volgens bijlage 3B te berekenen grondprijzevergoeding verschuldigd aan de Grondexploitant zulks op de datum

dat de betreffende partij over Bouwvergunning daarvoor beschikt. Dit geldt niet voor extra m² BVO voor (extra) woningen in de sociale sector tussen de 30% - 50% herbouw als genoemd in artikel 7.4. Dit geldt evenmin, indien Wooninvest op door haar eventueel van anderen dan Partijen te verwerven grond binnen het plangebied max. 10 extra vrije sector woningen van circa 200 m² BVO per woning wenst te ontwikkelen en realiseren. Voor het overige is het bepaalde in de Sok terzake onverkort van toepassing.

10.5

De Private partijen zijn de grondprijzen van de aan hen uit te geven gronden als gearceerd op bijlage 1A aan de Grondexploitant verschuldigd, op de datum waarop de betrokken private partij per deellocatie beschikt of conform de Sok geacht moet worden te (kunnen) beschikken over de (eerste) Bouwvergunning, voor de aldaar door haar overeenkomstig Sok en Projectovereenkomsten te ontwikkelen en realiseren bebouwing. Betaling van de grondprijzen vindt plaats uiterlijk bij juridische levering van de grond. Juridische levering van de grond vindt uiterlijk plaats binnen 12 maanden nadat de betreffende partij voor de aldaar door haar overeenkomstige Sok en projectovereenkomsten te ontwikkelen en realiseren bebouwing de beschikking heeft gekregen over de eerste Bouwvergunning of conform de Sok geacht moet worden daaroever de beschikking te hebben verkregen.

10.6

De door Vidomes en Wooninvest verschuldigde grondprijzen, voor de door hen te ontwikkelen en realiseren m² BVO woningen als bedoeld in bijlage 3A is een vast bedrag, zijnde € 245.678,-- voor Vidomes en € 4.244.061,-- voor Wooninvest. De door SJB en ING verschuldigde grondprijzen voor door hen te ontwikkelen en realiseren m² BVO woningen als bedoeld in bijlage 3A (jo. Artikel 7.3) wordt berekend volgens desbetreffende grondquote op bijlage 3B maar zal nooit minder bedragen:
I. voor SJB dan € 15.419.612,--
II. voor ING dan € 3.955.947,--

10.7

De aan de Grondexploitant verschuldigde grondprijzen voor de in bijlage 3A opgenomen m² BVO commerciële voorzieningen wordt berekend volgens bijlage 3B maar zal nooit minder bedragen:
III. voor SJB: dan € 3.057.576,--
(gebaseerd op € 1.069,- per m² BVO)
IV. voor ING: dan € 534.541,--
(gebaseerd op € 1.069,- per m² BVO)
De grondprijzen voor niet-commercieel bebouwing (geen woningbouw) bedraagt € 107,-- per m²

10.8 Het eindsaldo van de grondexploitatie en de door Partijen gerealiseerde

(VON)-prijzen worden, zodra zulks mogelijk is, door de Grondexploitant

vastgesteld en door een registreraccouuntant geverifieerd.

10.9

In geval van een positief eindsaldo van de Grondexploitatie zal het surplus

tussen Partijen worden verdeeld overeenkomstig de volgende verdeelsleutel:

1. een positief resultaat tot 1 mio. Euro wordt op 50/50-

basis verdeeld tussen SJB en de Gemeente;

2. een verdergaand positief resultaat wordt als volgt

verdeeld:

- 40% daarvan wordt op 50/50 basis verdeeld

tussen Gemeente en SJB;

- 20% daarvan wordt verdeeld tussen partijen

2 t/m 5 naar rato van de door partijen 2 tot en

met 5 betaalde grondexploitatiebijdragen

3. de resterende 40% daarvan wordt als volgt procentueel

tussen Partijen verdeeld:

- de Gemeente ontvangt daarvan 90%

- SJB ontvangt daarvan 4,60%

- ING ontvangt daarvan 1,15%

- Wooninvest ontvangt daarvan 3,58%

- Vidomes ontvangt daarvan 0,67%

10.10

Partijen zijn gehouden de Grondexploitant tijdig de benodigde informatie en

bewijsstukken te doen toekomen m.b.t. de gerealiseerde (VON)-prijzen.

10.11

De in dit artikel bedoelde bedragen en ingevolge artikel 10.4 te berekenen

bedragen zijn exclusief overdrachtsbelasting en/of BTW en gebaseerd op

prijspeil 1 januari 2003. Vanaf die datum tot de datum waarop genoemde

bedragen conform de Sok aan de Grondexploitant verschuldigd zijn, worden

genoemde bedragen geïndexeerd met een index van 2,5% op jaarbasis.

Indien en voorzover betaling alsdan wordt uitgesteld worden genoemde

geïndexeerde bedragen daarna, tot volgens Sok en tot bilaterale

overeenkomsten betaling plaats moet vinden, vermeerderd met rente

overeenkomstig de (drie maandse) Euribor + 2%, een en ander onverminderd

verdergaande aanspraken van partijen bij te late betaling.

Artikel 11 Historische kosten

11.1

De Historische kosten verband houdende met de ontwikkeling van het

Plandebied gemaakt tot de datum van ondertekening van de Sok, die

overeenkomstig artikel 8 van de intentie-overeenkomst gelijkkelijk door Partijen

worden gedragen, zijn vastgelegd in bijlage 3C en worden conform het

bepaalde in bijlage 3C verrekend, uiterlijk binnen één maand na
overtrekking van de Sok.

Artikel 12 Vertrouwelijkheid en externe communicatie

12.1 Partijen zullen vertrouwelijkheid in acht (doen) nemen ten aanzien van de uitvoering van de Sok en de Bilaterale overeenkomsten en alle informatie, die dienaangaande door hen wordt verkregen. Dit geldt uitzondering indien en voorzover verstrekking van gegevens plaatsvindt in het kader van de behartiging van een publiek belang, de uitoefening van publiekrechtelijke taken en/of de naleving van wettelijke voorschriften.

12.2 Gedurende de duur van de Sok wordt gecommuniceerd met derden, belanghebbenden, zoals winkeliers en bewoners in het Plangebied en de pers overeenkomstig een door Partijen op te stellen en vast te stellen communicatieplan.

Artikel 13 Overdracht rechten en verplichtingen

13.1 Het is Partijen niet toegestaan de voor hen uit de Sok voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen

- zonder zodanige overdracht eerst op redelijke condities aan één of meer van de overige Partijen te hebben aangeboden; en
- overigens zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen, die daaraan redelijke voorwaarden kunnen verbinden. Daaronder is in elk geval begrepen de voorwaarde dat de overnemende partij te goeder naam en faam bekend staat en voldoende waarborg biedt tot juiste en tijdige nakoming van deze overeenkomst.

13.2 Toestemming als hiervoor bedoeld wordt door Partijen op voorhand gegeven voor een eventuele al dan niet gedeeltelijke indeplaatsstelling binnen het kader van de Sok en Bilaterale overeenkomsten door SJB van ING.

13.3 Partijen verlenen Wooninvest en Vidomes in beginsel op voorhand toestemming om over de ontwikkeling en realisatie van hun bouwprogramma afspraken te maken met een zgn. doelontwikkelaar.

Artikel 14 Concurrentiebepaling

14.1 Partijen zullen gedurende de uitvoering van de Sok niet meewerken aan plannen voor andere, concurrerende (her)ontwikkelingen binnen het Plangebied, dan wel zodanige (her)ontwikkelingen bevorderen.

Artikel 15 Afspraken met derden

15.1 Door de Gemeente zijn met de volgende partijen reeds afspraken over

(her)ontwikkeling gemaakt, die door de overige Partijen worden

gerespecteerd:

- bouwplan hoek Damlaan/1;
- bouwplan hoek Damlaan/Oude Trambaan/Delflandstraat;
- bouwplan hoek J.S. Bachlaan/Oude Trambaan.

Artikel 16 Tussentijdse beëindiging en onvoorziene omstandigheden

16.1 Partijen zijn niet bevoegd de Sok tussentijds deels of geheel te ontbinden

en/of te beëindigen, behoudens indien en voorzover daarin hierna

uitdrukkelijk is voorzien.

16.2 Indien zich een onvoorziene omstandigheid zoals bedoeld in artikel 6:258 BW

voordoeft en een partij dientengevolge van oordeel is dat de andere partijen

van hem/haar geen ongewijzigde instandhouding van de Sok mag

verwachten, geldt het navolgende.

16.3 De partij die het betreft, dient de andere Partijen hiervan schriftelijk

gemootiveerd mededeling te doen. Na ontvangst van de mededeling zullen

Partijen onverwijld in overleg treden, teneinde te bezien of de overeenkomst

redelijkwijls op wederzijds aanvaardbare termen moet worden aangepast.

16.4

Iedere partij is bevoegd dit overleg door middel van een schriftelijke en

gemootiveerde mededeling aan de andere Partijen te beëindigen, indien

binnen 8 weken nadat voornoemde schriftelijke mededeling is ontvangen

geen volledige en schriftelijke overeenstemming tussen Partijen is bereikt.

Alsdan is sprake van een geschil in de zin van artikel 18.

16.5

Zodra sprake is van een geschil, vindt onverwijld bestuurlijk overleg plaats

binnen de Stuurgroep teneinde daarvoor zo mogelijk een minnelijke oplossing

te vinden. Bij gebreke daarvan is ieder van Partijen bevoegd zo'n geschil aan

arbiters voor te leggen. Die bevoegdheid vervalt indien het geschil niet binnen

vier weken na het verstrijken van de sub 16.3 bedoelde termijn van acht

weken aanhangig is gemaakt, in welk geval de Sok ongewijzigd van kracht

blijft.

16.6

Onder een onvoorziene omstandigheid als in dit artikel bedoeld, wordt in elk

geval verstaan:

- de omstandigheid dat de totstandkoming van het Bestemmingsplan en/of
- bouwvergunningverlening overeenkomstig het Masterplan en bijlage 3A

onverminderd het bepaalde in art. 6.6 door planologische belemmeringen

- 16.7 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de aanspraken van Partijen op nakoming van de Sok en/of op schadevergoeding in geval van niet behoorlijke nakoming van de Sok.
- deels of geheel onmogelijk is door niet aan de Private partijen of één van hen toe te rekenen oorzaken;
 - surséance en/of faillissement van één van Partijen;
 - (ernstige) tekortkomingen in de nakoming als bedoeld in artikel 6:265 BW van de Sok en/of in één of meer van de Bilaterale overeenkomsten door één of meer van Partijen met dien verstande dat de tekortschietende partij daarop geen beroep kan doen;
 - de omstandigheid dat nakoming van het ATS door niet aan Partijen of één van hen toe te rekenen oorzaken deels of geheel onmogelijk is;
 - artikel 5.3 situatie.

Artikel 17 Meldingsplicht en schadebeperking

- 17.1 Iedere partij is verplicht de andere partij zo spoedig mogelijk schriftelijk te informeren indien blijkt dat de Sok – in het bijzonder het ATS – niet wordt nagekomen en/of dreigt niet te worden nagekomen. Partijen verplichten zich in zo'n geval zo spoedig mogelijk te overleggen teneinde zulks inclusief desbetreffende consequenties zoveel mogelijk te voorkomen, beperken en/of ongedaan te maken.
- 17.2 Partijen zijn in geval van niet of niet behoorlijke nakoming van de Sok - daaronder (ingevolge artikel 3.5 en artikel 3.6) begrepen niet of niet behoorlijke nakoming van de bilaterale overeenkomsten - jegens elkaar niet aansprakelijk voor gevolgschade en/of winstderving behoudens in geval van grove tekortkoming(en) in de nakoming van de Sok.

Artikel 18 Geschillen

- 18.1 Deze regeling is van toepassing op de Sok en op de Bilaterale overeenkomsten.
- 18.2 Alle geschillen en/of verschillen van inzicht die tijdens de uitvoering van de Sok en de Bilaterale overeenkomsten tussen partijen rijzen worden zoveel mogelijk in goed overleg tussen Partijen in der minne opgelost, zo nodig in bestuurlijk overleg door de Stuurgroep.
- 18.3 Geschillen of verschillen van inzicht die niet in der minne kunnen worden opgelost zullen met inachtneming van het dienaangaande bepaalde in de Sok door de meest gerede partij worden onderworpen aan arbitrage volgens het

reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI) te Rotterdam. Plaats van arbitrage is Den Haag. De benoeming van arbiters zal in onderling overleg plaatsvinden en eerst bij gebreke van overeenstemming daaromtrent overeenkomstig de lijstprocedure van het NAI.

18.4 Partijen kiezen voor arbitrage volgens de regelen des rechts.

Artikel 19 Hoofdelijkheid

19.1 Voor partijen, genoemd onder 5.a en 5.b geldt dat zij hun rechten en verplichtingen ingevolge de Sok en Bilaterale overeenkomsten slechts gezamenlijk kunnen uitoefenen en ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming.

Aldus getekend in 9-voud op 9 september 2004 te Leidschendam Voorburg

Gemeente Leidschendam Voorburg:

de heer Mr. M.A.P. van Haersma Buma

ING Vastgoed Ontwikkeling B.V.:

de heer Drs J.A.M. Meijwessen-MRE

de heer Drs E.J.H. van Luijn

De Woningcorporatie Wooninvest:

de heer J.P. Solinger

De Woningcorporatie Vidomes:

mevrouw M.J. Duiverman

Schouten & De Jong Bouwfonds:

de heer Ing/C.P. Schouten

de heer Ir M.A. Jelier

De bijlagen

Bijlage 1A	Plangebied met deelgebieden, deellocaties en openbaar gebied
Bijlage 1B	Te verwerven en uit te geven gronden
Bijlage 2	ATS
Bijlage 3	Grondeexploitatie
Bijlage 3A	Programma per deellocatie
Bijlage 3B	Financiële bijlage
Bijlage 3C	Historische kosten
Bijlage 4	Masterplan
Bijlage 5	Technisch Programma van Eis openbaar gebied Damcentrum
Bijlage 5A	Programma van Eisen parkeergarage
Bijlage 6	Verweringsplan
Bijlage 7	Projectorganisatie

27/27
VI
W
S
B