



TOTSTANDKOMINGSVOORBEHOUD

Deze overeenkomst komt eerst tot stand, nadat het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan daarvan en Partijen deze overeenkomst rechtsgeldig hebben ondertekend.

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

KAASMARKTSCHOOL

PARTIJEN:

GEMEENTE LEIDEN

[KOPER]

d.d. 20 december 2023

INHOUD

I.	ALGEMEEN	4
1.	Definities en Bijlagen.....	4
2.	Uitgangspunten van de Overeenkomst.....	6
3.	Taken en verantwoordelijkheden	7
4.	Kaders voor het Project.....	7
5.	Planning.....	8
6.	Communicatie naar derden	8
7.	Privaatrechtelijke toestemmingen.....	9
II.	PUBLIEKRECHTELIJKE KADERS	9
8.	Publiekrechtelijke medewerking	9
9.	Bevoegdhedenovereenkomst	10
III.	KOOP EN LEVERING	10
10.	Koop	10
11.	Koopprijs, waarborgsom.....	10
12.	Levering	11
13.	Betaling Koopprijs	11
14.	Feitelijke en juridische staat, over- en ondermaat.....	11
15.	Bodemgesteldheid en asbest	12
16.	Anti-speculatiebeding.....	13
IV.	ONTWIKKELING EN REALISATIE	14
17.	Uitwerking van het Bouwplan (Definitief Ontwerp)	14
18.	Afnameplicht, beoogde start van de bouwwerkzaamheden, recht op teruglevering	14
19.	Bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en communicatie- en informatie-infrastructuur.....	15
20.	Kabels en leidingen.....	16
21.	Bouw- en expeditieterrein en BLVC-plan.....	17
22.	Schade.....	18
V.	KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE	18
23.	Exploitatiebijdrage.....	18
24.	Planschade	19
VI.	OVERIGE BEPALINGEN	20
25.	Totstandkomingsvoorbehoud	20
26.	Overdracht van rechten en verplichtingen, kettingbeding	20
27.	Faillissement.....	21
28.	Boete	21
29.	Looptijd, opzegging Overeenkomst	22
30.	Volledigheid	23
31.	Ondeelbaarheid Overeenkomst.....	23
32.	Publicatie zakelijke omschrijving, geheimhouding.....	23
33.	Wet Bibob	24

34. Hoofdelijkheid	24
35. Geschillenregeling.....	24
36. Slotbepalingen	25

CONCEPT

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST KAASMARKTSCHOOL

PARTIJEN:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE LEIDEN**, zetelende te (2311 EJ) Leiden aan het Stadhuisplein 1, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door M-J.A.P. Kleemans, handelende ter uitvoering van een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. [datum] met nummer [nummer];

hierna: "**de Gemeente**";

- II. [Naam Koper], statutair gevestigd en kantoorhoudende te [postcode, plaats], aan de [straat], geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer KvK], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [vertegenwoordigers],

hierna: "**Koper**";

Partijen I en II, hierna, ieder afzonderlijk en (ook) tezamen: "**Partij(en)**";

Overwegingen:

- A. De Gemeente is sinds een aantal jaar bezig met de herontwikkeling van de Kaasmarkt. De huidige inrichting van de Kaasmarkt sluit niet aan bij het wensbeeld van de stad Leiden. Op 17 maart 2020 heeft de Gemeenteraad een Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kaasmarkt (hierna: "**Stedenbouwkundig PvE**") opgesteld. Dit document beschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor vier ontwikkellocaties aan de Kaasmarkt.
- B. Onderdeel van de herontwikkeling van de Kaasmarkt vormt de – in het Stedenbouwkundig PvE als Ontwikkelcluster IV aangeduide – Kaasmarktschool, gelegen aan de Koppenhinksteeg 13/Hooglandse Kerkgracht 20/20A te Leiden (hierna: "**de Kaasmarktschool**"). De Kaasmarktschool is eigendom van de Gemeente.
- C. De Kaasmarktschool is sinds 35 jaar een multidisciplinair gebouw voor zeer verschillende vormen van creativiteit. Op 13 juli 2020 heeft de Gemeenteraad van Leiden het besluit genomen om de verkoop van de Kaasmarktschool met een gemengde invulling zoals beschreven in het visiedocument van Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt (hierna: "**het Visiedocument**") in gang te zetten. Het Visiedocument is op 1 december 2023 definitief vastgesteld.

- D. De Gemeenteraad heeft ervoor gekozen om de Kaasmarktschool samen met het Visiedocument te verkopen. De Gemeente heeft in dat kader een verkoopprocedure uitgeschreven, zoals opgenomen in de Leidraad verkoopprocedure Kaasmarktschool – Koppenhinksteeg 13 met referentienummer [20231219] (hierna: “**de Leidraad**”), waarbij zij een beroep heeft gedaan op de kennis, kunde en voornamelijk de creativiteit van de markt. In de Leidraad zijn de aanbiedings- en selectiecriteria opgenomen op basis waarvan marktpartijen zich hebben ingeschreven.
- E. Op basis van de door Koper gedane aanbieding d.d. [datum], heeft de Gemeente Koper geselecteerd om de Kaasmarktschool, inclusief een extra perceel openbare grond aan de Koppenhinksteeg (hierna gezamenlijk: “**het Verkochte**”) te herontwikkelen conform het plan/de visie van Koper. In dat kader heeft de Gemeente onderhavige Koop- en ontwikkelovereenkomst (hierna: “**de Overeenkomst**”) met Koper gesloten.
- F. Deze considerans vormt een integraal onderdeel van de Overeenkomst.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

I. ALGEMEEN

1. Definities en Bijlagen

- 1.1. Tenzij in de Overeenkomst uitdrukkelijk van het tegendeel blijkt, hebben de hierna gedefinieerde termen de in dit artikel toegekende betekenis.
- 1.2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:
- a. **Beheerovereenkomst**: de overeenkomst die de Gemeente met de Leegstandsbeheerder Livable B.V. heeft gesloten in verband met het beheer van de Kaasmarktschool welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht;
 - b. **Bestemmingsplan**: het ten aanzien van het Verkochte vigerende bestemmingsplan “Binnenstad”, dat door de Gemeenteraad is vastgesteld op 17 oktober 2019;
 - c. **Bijlage**: een bij deze Overeenkomst behorende bijlage;
 - d. **BLVC-plan**: een door Koper op te stellen plan inzake de bereikbaarheid, leefbaarheid veiligheid en communicatie bij de uitvoering van het Project;
 - e. **Bouwplan**: het bouwplan van Koper, zoals indicatief omschreven in artikel 17;
 - f. **Bro**: Besluit ruimtelijke ordening (geldend tot 1 januari 2024);
 - g. **BW**: Burgerlijk Wetboek;
 - h. **College**: het college van burgemeester en wethouders van Leiden;

- i. **Definitief Ontwerp**: het door Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 tot definitief ontwerp uitgewerkte Bouwplan, dat ter goedkeuring aan de Gemeente dient te worden voorgelegd;
- j. **Exploitatiebijdrage**: de financiële bijdrage van Koper aan de Gemeente in het kader van de te maken gemeentelijke kosten vanwege de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente voor het realiseren van het Project;
- k. **Gemeente**: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Leiden;
- l. **Gemeenteraad**: de raad van de gemeente Leiden;
- m. **Koopprijs**: de koopprijs van het Verkochte zoals deze wordt vastgelegd in de Overeenkomst;
- n. **Leegstandsbeheerder**: Livable B.V. met wie de Gemeente een Beheerovereenkomst heeft gesloten (**Bijlage 1**). De Leegstandsbeheerder heeft op haar beurt gebruiksovereenkomsten gesloten met de huidige gebruikers van de Kaasmarktschool;
- o. **Leidraad**: de Leidraad verkoopprocedure Kaasmarktschool – Koppenhinksteeg 13 met referentie-nummer [20231219] (**Bijlage 2**);
- p. **Notaris**: een der notarissen van notariskantoor BMS, Plantsoen 25 (2311 KG) te Leiden;
- q. **Onherroepelijk**: rechtens onaantastbaar;
- r. **Overeenkomst**: deze Koop- en ontwikkelovereenkomst;
- s. **Ow**: Omgevingswet (geldend vanaf 1 januari 2024);
- t. **Planning**: de indicatieve tijdsplanning met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project, welke als **Bijlage 3** aan de Overeenkomst is gehecht;
- u. **Project**: de herontwikkeling van het Verkochte door Koper conform het Bouwplan/Definitief Ontwerp;
- v. **Stedenbouwkundig PvE**: het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kaasmarkt dat op 17 maart 2020 door de Gemeenteraad is vastgesteld (**Bijlage 4**);
- w. **Verkochte**: de percelen kadastraal bekend als gemeente Leiden, sectie I nummers 2680 en 2779 (gedeeltelijk) met een gezamenlijke grootte van circa 1.174 m², zoals schetsmatig is aangegeven op de als **Bijlage 5** aan de Overeenkomst gehechte grond-uitgiftekaart d.d. 10 oktober 2023 met nummer Z-23-3370050, gelegen aan de Koppenhinksteeg 13/Hooglandse Kerkgracht 20/20A te Leiden en zoals nader (op kosten van Koper) zal worden uitgemeten door of vanwege de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers;
- x. **Visiedocument**: het visiedocument van Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt d.d. 1 december 2023 (**Bijlage 6**);

- y. **Wabo**: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (geldend tot 1 januari 2024);
- z. **Woo**: Wet open overheid;
- aa. **Wro**: Wet ruimtelijke ordening (geldend tot 1 januari 2024);
- 1.3. Bij de Overeenkomst behoren de navolgende Bijlagen:
- **Bijlage 1**: Overeenkomst Leegstandsbeheerder Livable B.V.
 - **Bijlage 2**: Leidraad verkoopprocedure Kaasmarktschool – Koppenhinksteeg 13 met referentie-nummer [20231219]
 - **Bijlage 3**: Planning verkoop Kaasmarktschool
 - **Bijlage 4**: Stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE)
 - **Bijlage 5**: Uitgiftetekening
 - **Bijlage 6**: Visiedocument Stichting Stadsatelier aan de Kaasmarkt
 - **Bijlage 7**: Verslag monitoringsronde bodemgesteldheid d.d. 13 januari 2020
 - **Bijlage 8**: Asbestinventarisatierapport d.d. 5 februari 2019
 - **Bijlage 9**: Asbestsignaleringskaart d.d. 13 februari 2019
 - **Bijlage 10**: Asbestbeheersplan d.d. 13 februari 2019
 - **Bijlage 11**: Tekening Klic-melding d.d. 14 december 2023
- 1.4. De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Enige verwijzing naar de Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde Bijlagen.
- 1.5. In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

2. **Uitgangspunten van de Overeenkomst**

- 2.1. De Gemeente en Koper gaan ingevolge de Overeenkomst op hoofdlijnen de navolgende afspraken aan:
- a. Koper koopt van de Gemeente het Verkochte, gelijk de Gemeente het Verkochte verkoopt aan Koper, onder de in de Overeenkomst aangeduide voorwaarden;
 - b. Het Verkochte wordt “as is where is” aan Koper geleverd;
 - c. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het ontwerp en de realisatie van het Project;
 - d. Binnen de begrenzingen van de Overeenkomst zal de Gemeente zich inspannen om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – medewerking te verlenen aan de verkrijging van de voor realisatie van het Project benodigde

vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen, toestemmingen en andere besluiten van overheidswege;

zulks overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst.

3. Taken en verantwoordelijkheden

3.1. Koper heeft in verband met het Project op hoofdlijnen (onder meer) de navolgende taken en verantwoordelijkheden, een en ander overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst:

- a. het (laten) opstellen respectievelijk uitvoeren van de voor afwijking van het Bestemmingsplan benodigde ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken.
- b. het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten voor de realisatie van het Project; en
- c. de – integrale – ontwikkeling en realisatie van het Project;

dit alles voor haar rekening en risico.

3.2. De Gemeente heeft in verband met het Project op hoofdlijnen (onder meer) de navolgende taken en verantwoordelijkheden, een en ander overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst:

- a. het toetsen van het Bouwplan en het Definitief Ontwerp;
- b. het toetsen van de voor het afwijken van het Bestemmingsplan benodigde ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken, alsmede het in procedure brengen van de (in afwijking van het Bestemmingsplan) aangevraagde omgevingsvergunningen;
- c. het houden van (bouw)toezicht tijdens de realisatie van het Project.

4. Kaders voor het Project

4.1. De ontwikkeling en realisatie van het Project, alsmede van onderdelen daarvan, zal plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst en voorts – voor zover in de bepalingen van de Overeenkomst daarvan niet wordt afgeweken – met inachtneming van, in volgorde van prioriteit:

- a. De vigerende wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie, alsmede het vigerend (al dan niet decentrale) overheidsbeleid, hieronder mede doch niet uitsluitend begrepen:
 - (i) het Bestemmingsplan;
 - (ii) het Stedenbouwkundig PvE;

- (iii) het Visiedocument;
- (iv) de Leidraad;
- (v) overig vigerend (Rijks- provinciaal en gemeentelijk) beleid; en

b. De Planning.

- 4.2. Het bepaalde in lid 1 (aanhef) en sub a. (i). is mutatis mutandis van toepassing op de (binnenplanse) afwijkingen, wijzigingen, uitwerkingen en nadere eisen ex artikel 3.6 Wro en de omgevingsvergunningen in afwijking van het Bestemmingsplan die in het kader van het Project kunnen worden vastgesteld danwel kunnen worden verleend.
- 4.3. Indien een hiervoor in lid 1 sub a. en b. vermeld document krachtens de in de Overeenkomst voorziene besluitvorming wijzigt, treedt een aldus gewijzigd document vanaf het moment tot besluit van wijziging in de plaats van het desbetreffende, hiervoor in lid 1 sub a. en b. vermelde document.
- 4.4. In geval van tegenstrijdigheden tussen de hiervoor in lid 1 aangeduide kaders en documenten, geeft de in lid 1 vermelde volgorde van vermelding (a., b. en (i), (ii) et cetera) de rangorde van de desbetreffende documenten weer, waarbij het eerder genoemde document voorgaat op het later genoemde document.

5. Planning

- 5.1. Partijen hebben voor de uitvoering van de Overeenkomst een Planning opgesteld, welke als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 5.2. De Planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om, met inachtneming van alle omstandigheden van het geval en naar redelijkheid, alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken, zulks behoudens eventuele publiekrechtelijke belemmeringen.
- 5.3. Partijen zullen elkaar informeren over omstandigheden waarvan zij weten of behoren te weten dat deze tot een overschrijding van de in de Planning overeengekomen tijdstippen dreigen te leiden. Partijen kunnen de Planning te allen tijde in onderling overleg aanpassen indien omstandigheden daartoe aanleiding geven. Na gereedkomen en goedkeuring door Partijen, zal de aangepaste versie in de plaats treden van de oorspronkelijke versie.

6. Communicatie naar derden

- 6.1. Gedurende de duur van deze Overeenkomst zullen Partijen in nauw overleg met elkaar de omwonenden en overige betrokkenen in de omgeving binnen het Project laten participeren conform de vigerende Inspraak- en Participatieverordening alsmede de vigerende Werkwijzer participatie voor private (bouw)initiatieven die afwijken van het Bestemmingsplan en op een nader met elkaar overeen te komen wijze.

- 6.2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet met betrekking tot de commerciële informatievoorziening door Koper aan (potentiële) huurders/gebruikers van (onderdelen van) het Verkochte: de desbetreffende informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van Koper.
- 6.3. Het bepaalde in lid 1 geldt voorts niet met betrekking tot de informatievoorziening waartoe de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden alsmede de Woo is gehouden: de desbetreffende informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van de Gemeente.
- 6.4. Koper is verplicht om – in nauw overleg met en onder regie van de Gemeente – maatschappelijk draagvlak voor het Project te bewerkstelligen en te houden bij omwonenden en naburige bedrijven.

7. Privaatrechtelijke toestemmingen

- 7.1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verkrijging van de voor realisatie van het Project eventueel vereiste privaatrechtelijke toestemmingen, waaronder eventueel benodigde toestemmingen van de eigenaren van belendende percelen / gebouwen.

II. PUBLIEKRECHTELIJKE KADERS

8. Publiekrechtelijke medewerking

- 8.1. De Gemeente is in beginsel bereid om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – publiekrechtelijke medewerking aan het Project te verlenen. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de (inspannings)verplichting van de Gemeente om zich – op basis van het door Koper op de voet van het bepaalde in de Overeenkomst uit te voeren Project – binnen het redelijke in te spannen om – na aanvraag door Koper – een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken' en de activiteit 'bouwen' als bedoeld in de Wabo te verlenen.
- 8.2. Alvorens de aanvraag voor een omgevingsvergunning door de Gemeente in procedure wordt gebracht door middel van terinzagelegging van een (voor)ontwerp, zal Koper voor eigen rekening en risico de daarvoor benodigde onderzoeken, ruimtelijke onderbouwingen e.d. (laten) opstellen. Indien de door Koper vervaardigde documenten niet voldoen aan de in artikel 4.1 genoemde kaders en documenten, behoudt de Gemeente zich het recht voor de aanvraag niet in procedure te brengen.
- 8.3. Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) bestemmingsplannen, exploitatieplannen, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswegen en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere of andere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente.

- 8.4. Koper is verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten. Koper voldoet aan de Gemeente de leges zoals deze zullen worden vastgesteld op de voet van de vigerende legesverordening.
- 8.5. Het bepaalde in dit artikel is mutatis mutandis van toepassing op de (binnenplanse) afwijkingen, wijzigingen, uitwerkingen, toestemmingen en nadere eisen in het bijzonder ex artikel 3.6 Wro alsmede op de omgevingsvergunningen in afwijking van het Bestemmingsplan die met betrekking tot het Bestemmingsplan kunnen worden vastgesteld dan wel kunnen worden verleend, alles in het kader van de uitvoering van het Project in brede zin.

9. Bevoegdhedenovereenkomst

- 9.1. Voor zover in de Overeenkomst verplichtingen zijn opgenomen die de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden betreffen, is de Overeenkomst (tevens) aan te merken als een bevoegdhedenovereenkomst: een overeenkomst waarin het College zich verbindt om van zijn bevoegdheden op een bepaalde wijze gebruik te maken. Partijen onderkennen evenwel dat de Gemeenteraad in het kader van zijn bevoegdheidsuitoefeningen eigen afwegingen omtrent de door Koper beoogde ontwikkeling kan hebben en dienovereenkomstig besluiten kan nemen. Indien zulks leidt tot één of meer besluiten van de Gemeenteraad, die niet in overeenstemming zijn met de inhoud, aard en strekking van de Overeenkomst, levert dit nimmer een tekortkoming op van de Gemeente.

III. KOOP EN LEVERING

10. Koop

- 10.1. De Gemeente verkoopt hierbij aan Koper het Verkochte, gelijk Koper het Verkochte koopt van de Gemeente, onder de voorwaarden van deze Overeenkomst.

11. Koopprijs, waarborgsom

- 11.1. De Koopprijs van het Verkochte bedraagt EUR [.....],- (zegge: [.....] euro) kosten koper. Koper is geen BTW verschuldigd over de Koopprijs.
- 11.2. Koper zal uiterlijk binnen vier (4) weken na de ondertekening door Partijen van de Overeenkomst ter meerdere zekerheidstelling van de nakoming door Koper van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van de Koopprijs voldoen op de derdengeldenrekening van de Notaris. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed.
- 11.3. In plaats van het storten van een waarborgsom is Koper ter zekerheidstelling van de nakoming door Koper van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst ook gerechtigd om uiterlijk binnen vier (4) weken na de ondertekening door Partijen van de Overeenkomst een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie te doen stellen

ten belope van tien procent (10%) van de Koopprijs. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra Koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door Koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

12. Levering

- 12.1. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats binnen acht (8) weken na ondertekening door Partijen van de Overeenkomst.
- 12.2. Koper dient medewerking te verlenen aan de juridische levering van het Verkochte binnen de in lid 1 genoemde termijn.
- 12.3. De juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden bij akte van levering te verlijden voor de Notaris.
- 12.4. De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats op de datum van juridische levering daarvan, direct nadat de akte van levering is gepasseerd.
- 12.5. Het risico met betrekking tot het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de notariële akte van levering. Alle lasten en belastingen welke van het Verkochte worden geheven komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van Koper. Er vindt geen verrekening plaats van de zakelijke lasten van het Verkochte die voor de datum van levering reeds waren verschuldigd door de Gemeente.
- 12.6. De kosten van de kadastrale inmeting van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.

13. Betaling Koopprijs

- 13.1. Koper zal de Koopprijs en de overige voor de verkrijging van het Verkochte verschuldigde kosten en belastingen op de datum van levering van het Verkochte, direct voorafgaande aan het passeren van de leveringsakte, aan de Gemeente voldoen door overmaking op de derdengeldenrekening van de Notaris.

14. Feitelijke en juridische staat, over- en ondermaat

- 14.1. De levering van het Verkochte zal plaatsvinden in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst bevindt, "as is where is", waaronder:
 - a. Met gebruikers en inboedel. Koper is ermee bekend dat de Kaasmarktschool in gebruik is bij diverse kunstenaars die een gebruiksovereenkomst hebben met de Leegstandsbeheerder. De Gemeente heeft een Beheerovereenkomst gesloten met deze

Leegstandsbeheerder. Koper neemt de Beheerovereenkomst van de Gemeente over. Koper draagt ervoor zorg dat het Verkochte zodanig in stand wordt gehouden dat het gebruik door de huidige gebruikers gewaarborgd blijft tot de aanvang van de feitelijke ontwikkeling en realisatie van het Project.

- b. Met de huidige bestemming. De Kaasmarktschool heeft op grond van het Bestemmingsplan de bestemming “Wonen” met de functieaanduidingen “maatschappelijk” en “specifieke vorm van wonen – niet-woonfuncties tevens op alle verdiepingen toegestaan”.
- 14.2. Koper heeft zich in voldoende mate op de hoogte gesteld van de feitelijke en juridische staat van het Verkochte en vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken wegens eventuele feitelijke en/of juridische gebreken aan het Verkochte.
 - 14.3. De levering van het Verkochte zal plaatsvinden vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan, en voorts vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en beperkingen, kettingbedingen, behoudens de kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en beperkingen en kettingbedingen waarvan de Gemeente voorafgaande aan de ondertekening van de Overeenkomst aan Koper opgave heeft gedaan. Koper aanvaardt uitdrukkelijk deze lasten en beperkingen.
 - 14.4. Voor zover de Gemeente bekend, zijn er geen erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve of ten laste van het Verkochte. Er is evenwel geen erfdienstbaarhedenonderzoek verricht. De eventuele aanwezigheid van erfdienstbaarheden komt volledig voor rekening en risico van Koper.
 - 14.5. Over- of ondermaat van het Verkochte, zoals vast te stellen na opmeting door of vanwege de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers, zal aan geen van de Partijen enig recht verschaffen.

15. Bodemgesteldheid en asbest

- 15.1. Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het Verkochte is geen onderzoek door de Gemeente verricht. In het verleden is een verontreiniging met vluchtige olie, minerale olie en vluchtige aromaten in het grondwater op de locatie Kaasmarkt 2-8 aangetroffen. Deze verontreiniging wordt gemonitord. Het verslag van de laatste (derde) monitoringsronde d.d. 13 januari 2020 is als **Bijlage 7** aan deze Overeenkomst gehecht.
- 15.2. Het risico van verontreiniging van de bodem van het Verkochte en het zich daarin bevindende grondwater komt voor rekening en risico van Koper. Koper zal de Gemeente niet aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad, tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het Verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper vrijwaart met betrekking tot het Verkochte de Gemeente tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden ter zake van

- verontreiniging van de bodem van het Verkochte en het zich daarin bevindende grondwater doen gelden.
- 15.3. Voor zover de Gemeente bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse opslagtanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- 15.4. Bij eventuele afvoer van grond, nadat de levering van het Verkochte heeft plaats gevonden, om welke reden dan ook, is men voor de afvoer en verwerking van de grond gebonden aan de vigerende wet- en regelgeving. Eventuele hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van Koper.
- 15.5. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de gevolgen van de verzwaring van de milieueisen ten gevolge van eventueel in de toekomst gewijzigde inzichten met betrekking tot (bodem)verontreiniging.
- 15.6. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van (boven- en ondergrondse) objecten in de grond van het Verkochte zoals bijvoorbeeld funderingsresten, stenen, puin, restanten van bouwkundige aard en niet-gesprongen explosieven. Het verwijderen en afvoeren van deze objecten geschiedt voor rekening en risico van Koper.
- 15.7. Met betrekking tot de aanwezigheid van asbest in de Kaasmarktschool heeft de Gemeente in het verleden onderzoek laten verrichten. Het asbestinventarisatierapport d.d. 5 februari 2019 is als **Bijlage 8** aan deze Overeenkomst gehecht. In de Kaasmarktschool zijn asbesthoudende toepassingen aanwezig. De in dat kader opgestelde asbestsignaleerkaart d.d. 13 februari 2019 is als **Bijlage 9** aan deze Overeenkomst gehecht.
- 15.8. Naar aanleiding van de aangetroffen asbesthoudende toepassingen in de Kaasmarktschool is een asbestbeheersplan opgesteld. Het asbestbeheersplan d.d. 13 februari 2019 is als **Bijlage 10** aan deze Overeenkomst gehecht. In dit asbestbeheersplan staat beschreven hoe de Kaasmarktschool tot aan het moment van asbestsanering en/of sloop, op een veilige manier kan worden gebruikt in geval dat de aanwezige asbesthoudende materialen niet (volledig) zijn verwijderd. In het asbestbeheersplan staat op basis van objectieve criteria vastgesteld of, en zo ja welke maatregelen noodzakelijk zijn om in de Kaasmarktschool een veilige (werk)situatie te garanderen.
- 15.9. Het risico van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte komt voor rekening en risico van Koper. Koper zal de Gemeente niet aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad, tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het Verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele asbestverontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper vrijwaart met betrekking tot het Verkochte de Gemeente tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden ter zake van asbestverontreiniging in het Verkochte doen gelden.

16. Antispeculatie-beding

- 16.1. Het is Koper niet toegestaan om het Verkochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente binnen een termijn van tien (10) jaar na de datum van eigendomsoverdracht aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel te vervreemden of met enig zakelijk recht te bezwaren.
- 16.2. Van vervreemding is in dit artikel ook sprake indien Koper als gevolg van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, en een rechtspersoon, een vennootschap onder firma, een commanditaire of enigerlei andere vennootschap die gerechtigd is tot een of meer aandelen, wordt ontbonden, dan wel overdracht van aandelen in de koper-rechtspersoon wordt gevorderd op grond van het bepaalde in artikel 4:19, 4:21 of 4:38 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen van de koper-rechtspersoon, dan wel door een of meer wisselingen in de samenstelling van het bestuur van de koper-rechtspersoon, de zeggenschap over de activiteiten van de onderneming van een aandeelhouder-rechtspersoon door één of meer anderen wordt verkregen in de zin van het S.E.R.-besluit fusiegedragsregels 2000 (ongeacht of die regels op de betreffende verkrijging van toepassing zijn).
- 16.3. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in geval van:
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek; en
 - executoriale verkoop.
- 16.4. Bij niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde verbeurt Koper ten behoeve van de Gemeente door het enkele feit van niet-nakoming, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een dadelijk opeisbare boete ter grootte van vijftig procent (50%) van de oorspronkelijke Koopprijs van het Verkochte.

IV. ONTWIKKELING EN REALISATIE

17. Uitwerking van het Bouwplan (Definitief Ontwerp)

- 17.1. Koper streeft er naar om op het Verkochte voor eigen rekening en risico het Project – integraal – te ontwikkelen en te realiseren. Het Bouwplan omvat primair het navolgende bouwprogramma voor het Project:

a.

b.

c.

- 17.2. Koper zal het Bouwplan – met inachtneming van de in artikel 4.1 genoemde kaders en documenten – voor eigen rekening en risico uitwerken tot een Definitief Ontwerp. Koper dient daarbij de Planning in acht te nemen. In het bijzonder geldt het volgende:
- a. Koper dient er voor te zorgen dat uiterlijk binnen drie maanden (3) maanden nadat de Overeenkomst door Partijen is ondertekend door Koper een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteiten ‘afwijken’ en ‘bouwen’, die de realisatie van het Project mogelijk maakt, is gedaan; en
 - b. Koper dient er voor te zorgen dat het Definitief Ontwerp uiterlijk drie (3) maanden nadat de Overeenkomst door Partijen is ondertekend bij de Gemeente ter goedkeuring ligt.
- 17.3. De Gemeente zal het Definitief Ontwerp toetsen aan de in artikel 4.1 genoemde kaders en documenten. Indien de Gemeente het Definitief Ontwerp niet goedkeurt, zal Koper het Definitief Ontwerp aanpassen en zal het gewijzigde Definitief Ontwerp wederom ter toetsing aan de Gemeente worden voorgelegd. De Gemeente zal de goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
- 17.4. Een wijziging in het Definitief Ontwerp ten opzichte van het Bouwplan zal nimmer aanleiding zijn tot verlaging van de Koopprijs.

18. Afnameplicht, beoogde start van de bouwwerkzaamheden, recht op teruglevering

- 18.1. Zoals volgt uit artikel 12 van de Overeenkomst, zal de juridische levering van het Verkochte plaatsvinden binnen acht (8) weken na ondertekening door Partijen van de Overeenkomst en zal Koper medewerking dienen te verlenen aan de juridische levering van het Verkochte binnen deze termijn. Koper heeft dienaangaande een afnameplicht van het Verkochte.
- 18.2. Koper streeft er naar te starten met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van Project binnen een termijn van zesentwintig (26) weken na het Onherroepelijk worden van de (laatste) voor het Project benodigde omgevingsvergunning. De Overeenkomst wordt aangegaan onder de – uitsluitend door de Gemeente in te roepen – ontbindende voorwaarde dat de bouwwerkzaamheden niet binnen deze termijn zijn gestart. Onder “start van de bouwwerkzaamheden” wordt de feitelijke start van de bouwwerkzaamheden bedoeld.
- 18.3. Indien Koper niet uiterlijk zesentwintig (26) weken na het Onherroepelijk worden van de (laatste) voor het Project benodigde omgevingsvergunning, is gestart met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van Project, heeft de Gemeente het recht om binnen dertig (30) weken na het Onherroepelijk worden van de (laatste) voor het Project benodigde omgevingsvergunning de ontbindende voorwaarde in te roepen, waardoor het

Verkochte tegen restitutie aan Koper van de Koopprijs aan de Gemeente zal worden teruggeleverd.

- 18.4. Indien de in lid 3 omschreven situatie zich voordoet en de Gemeente de ontbindende voorwaarde wenst in te roepen, zal de Gemeente Koper door middel van een aangetekende brief in kennis stellen van het feit dat de Gemeente heeft geconstateerd dat sprake is van vorenbedoelde situatie en dat zij de ontbindende voorwaarde inroept, waarbij zij aanspraak maakt op teruglevering van het Verkochte tegen restitutie aan Koper van de Koopprijs. In dat geval zijn Partijen jegens elkaar verplicht ervoor zorg te dragen dat – zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen acht (8) weken na ontvangst door Koper van voornoemde aangetekende brief – een notariële akte wordt verleden, waarin wordt geconstateerd dat de Gemeente de ontbindende voorwaarde heeft ingeroepen en dat derhalve het Verkochte is teruggekeerd in het vermogen van de Gemeente. In de betreffende notariële akte zal tevens worden geconstateerd dat de Koopprijs door de Gemeente aan Koper is gerestitueerd en dat Koper de Gemeente kwijting verleent voor de restitutie van de Koopprijs.
- 18.5. Partijen verbinden zich tot medewerking aan het opmaken van de notariële akte, als hiervoor in lid 4 bedoeld. Het passeren van de betreffende notariële akte dient te geschieden ten overstaan van de Notaris. Partijen verlenen hierbij een Onherroepelijke volmacht aan alle medewerkers van de Notaris om namens Partijen te compareren bij de betreffende notariële akte.
- 18.6. Het is Koper niet toegestaan om gedurende de periode dat de levering van het Verkochte nog voorwaardelijk is vanwege het bestaan van de ontbindende voorwaarde, het Verkochte te belasten met een hypotheekrecht en/of andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd.
- 18.7. Indien Koper start met de realisatie van het Project, beoogt Koper de bouw in een continu bouwproces te realiseren.

19. Nutsvoorzieningen en communicatie- en informatie-infrastructuur

- 19.1. Koper draagt voor zijn rekening en risico zorg voor de aanleg van eventueel benodigde aansluitingen van de nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (zoals telefoon, radio, tv, internet, glasvezel) ten behoeve van het Project.
- 19.2. Het risico van de eventuele aanwezigheid van loden leidingen, oude rioleringen e.d. in het Verkochte komt voor rekening en risico van Koper.
- 19.3. Alle nutsvoorzieningen dienen door Koper in pandig in de Kaasmarktschool (althans in ieder geval in het Verkochte) te worden gerealiseerd, zulks voor rekening en risico van Koper en overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving (waaronder de vigerende Verordening voor de fysieke leefomgeving en de vigerende Verordening

Bodemenergiesystemen gemeente Leiden), alsmede de (bouwkundige) eisen van de desbetreffende netbeheerders.

- 19.4. Voorts wijst de Gemeente Koper er op dat eventueel benodigde ruimten voor de nutsvoorzieningen (zoals transformatorstations) bouwkundig dienen te worden gerealiseerd. Koper dient met de nutsbeheerders vooraf tot overeenstemming te komen over ten minste:

- De locatie van de ruimten (zoals transformatorstations), welke 24 uur per dag toegankelijk dienen te zijn voor onderhoud en storing;
- De mogelijke specifieke eisen die de netbeheerders stellen aan de ruimten (zoals transformatorstations).

De met de nutsbeheerders verkregen overeenstemming zal verwerkt dienen te worden in het Definitieve Ontwerp.

20. Kabels en leidingen

- 20.1. Koper is bekend met het feit dat zich in het Verkochte kabels en/of leidingen (kunnen) bevinden (**Bijlage 11**). In verband met het laatste duldt Koper hierbij onvoorwaardelijk het recht van nuts- en telecombedrijven alsmede de gemeente Leiden, hierna tezamen ook te noemen: “nutsbedrijven”, tot het hebben, onderhouden, (ver)leggen, vervangen of verwijderen van betreffende kabels, leidingen en/of rioleringen op, in, aan of boven het Verkochte.

- 20.2. Aan laatstgenoemd recht zijn voor Koper de volgende voorwaarden verbonden:

1. Koper zal zich onthouden van elke handeling waardoor, met behulp van het in het Verkochte aanwezige werk, het te verrichten energie- en datatransport kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen en/of goederen en zal in het bijzonder op de plaats waar de kabels en/of leidingen in de grond aanwezig (kunnen) zijn, geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel kabels of leidingen aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling verlenen. Elke schade welk aan de kabels en leidingen ontstaat door overtreding van de in dit artikel genoemde bepalingen, komt voor rekening van Koper.
2. Het hiervoor genoemde recht houdt mede in dat Koper moet dulden dat de genoemde nutsbedrijven (en/of door hen aan te wijzen derden) toegang verkrijgen om de betreffende kabels, leidingen en/of rioleringen te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen, en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van genoemde nutsbedrijven herstel- of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, de nutsbedrijven en door hen aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot het Verkochte met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met Koper te bepalen wijze, alsmede gebruik kunnen maken van een voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook grond aan weerszijden van het kabel-/leidingtracé.
3. De nutsbedrijven zullen de bedongen rechten en verplichtingen kunnen overdragen

aan derden.

4. De in dit artikel genoemde verplichtingen zullen zo veel mogelijk worden gevestigd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW. Voor zover de voornoemde verplichtingen niet kunnen worden gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, neemt Koper de verplichting op zich om alle opvolgende verkrijgers, hun rechtsopvolgers en eventuele gebruikers middels kettingbedingen te binden aan deze verplichtingen zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de gemeente Leiden te voldoen binnen veertien dagen nadat de Gemeente deze boete aanmaant.
- 20.3. Indien ten behoeve van de realisatie van het Project de noodzaak ontstaat tot de aanpassing of verlegging van de kabels en leidingen verklaren Partijen te zullen handelen overeenkomstig de vigerende Verordening voor de fysieke leefomgeving, de vigerende Verlegregeling gemeente Leiden, het vigerende Handboek Leidingen, het vigerende Besluit vaststelling tarieven voor schade veroorzaakt door ingravingen in verhardingen alsmede de vigerende Verordening Bodemenergiesystemen gemeente Leiden. De desbetreffende aanvragen geschieden voor rekening en risico van Koper.
- 21. Bouw- en expeditieterrein en BLVC-plan**
- 21.1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de benodigde bouwplaats, externe opslag en/of bufferruimte voor laden, lossen en opslaan van bouwmaterialen – ten behoeve van de realisatie van het Project op het Verkochte.
 - 21.2. Koper dient voor de aanleg en sloop van de bouwplaats, externe opslag en/of bufferruimte de benodigde vergunningen aan te vragen. De Gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat na de ontvangst van de desbetreffende ontvankelijke aanvragen alle benodigde vergunningen verleend zullen worden, maar gaat dienaangaande geen resultaatsverbintenis aan en maakt voorts een voorbehoud voor in het publiekrechtelijk traject eventueel aanvullend te stellen eisen en randvoorwaarden. Indien naar het oordeel van de Gemeente ten behoeve van de veiligheid verkeersregelaars moeten worden ingezet, komen de kosten hiervan voor rekening van Koper.
 - 21.3. Koper dient voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een BLVC-plan op te stellen ten behoeve van de uitvoering van het Project, waaruit in ieder geval dient te volgen wat de beoogde bouwplaatsinrichting betreft en wat de te gebruiken bouwroutes zijn.
 - 21.4. Koper zal bij de uitvoering van het Project zo min mogelijk overlast bezorgen zodat de aangrenzende (openbare) voorzieningen goed kunnen blijven functioneren en de woonbaarheid en de bereikbaarheid van nabijgelegen woningen of bedrijven gewaarborgd blijft. Bij de uitvoering van het Project dient Koper zich te houden aan het BLVC-plan.

22. Schade

- 22.1. Koper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte, materiële en immateriële schade als gevolg van de door hem of in zijn opdracht uitgevoerde werkzaamheden toegebracht aan de Gemeente of aan derden.
- 22.2. Ter dekking van mogelijke schade dient Koper een verzekering af te sluiten waarbij de in lid 1 genoemde risico's worden gedekt.

V. KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

23. Exploitatiebijdrage

- 23.1. Als bijdrage in de gemeentelijke kosten in het kader van het verlenen van publiekrechtelijke medewerking door de Gemeente aan het Project is Koper aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd. Met het aangaan van deze Overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro, zodat de Gemeente kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan.
- 23.2. Koper is, náást de Koopprijs, aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor de gemeentelijke kosten om het plan te realiseren indien er een planologische wijziging zal plaatsvinden. Koper dient rekening te houden met eventueel gemeentelijk kostenverhaal dat toerekenbaar is aan de planologische wijziging bestaande uit:
 - a. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen
 - b. overige plankosten: kosten gemeentelijk apparaat
- 23.3. Koper dient de Exploitatiebijdrage aan de Gemeente te voldoen nadat de (laatste) voor het Project benodigde omgevingsvergunning door de Gemeente is verleend. De gemeente zal voor de Exploitatiebijdrage een factuur verzenden aan Koper welke Koper binnen dertig (30) dagen na ontvangst dient te voldoen.
- 23.4. Indien Koper het opeisbare bedrag niet op de vervaldag heeft voldaan, zal Koper de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd zijn vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling.
- 23.5. Betaling van de Exploitatiebijdrage laat onverlet alle uit hoofde van de gemeentelijke wetgeving door Koper verschuldigde leges in verband met de realisatie van het Project.

24. Planschade

- 24.1. Met inachtneming van het hieronder bepaalde, vrijwaart Koper de Gemeente voor alle aanspraken van derden jegens de Gemeente tot vergoeding van planschade, voor zover die aanvragen betrekking hebben op of verband houden met planologische maatregelen die betrekking hebben op of verband houden met het door Koper te realiseren Project.

- 24.2. Aanvragen tot vergoeding van planschade neemt het College in behandeling conform de vigerende Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro. Koper verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade als bedoeld in artikel 6.1 tot en met 6.3 Wro die door de Gemeente wordt uitgekeerd en die voortvloeit uit planologische maatregelen die betrekking hebben op of verband houden met het door Koper te realiseren Project.
- 24.3. De Gemeente zal Koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. De Gemeente zal Koper bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de vigerende Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade. Het College besluit over de aanvraag tot vergoeding van planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde advies van (een) door de Gemeente ingeschakelde adviseur(s). De kosten van deze adviseur(s) komen voor rekening van Koper.
- 24.4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na ieder apart besluit tot vaststelling en betaling van een bedrag van tegemoetkoming in schade als bedoeld in dit artikel dit bedrag schriftelijk aan Koper mededelen. Koper zal genoemde bedragen binnen vier (4) weken na de bedoelde mededeling aan de Gemeente overmaken naar rekeningnummer NL77 BNGH 0285056166 ten name de gemeente Leiden (onder vermelding van planschade Kaasmarktschool).
- 24.5. Indien ter zake van aanvragen tot vergoeding van planschade in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan zijn de kosten van een advocaat en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van Koper.
- 24.6. Het staat Koper vrij om met diegene die een aanvraag om tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Indien met deze derde overeenstemming wordt bereikt, dan zal Koper het overeengekomen bedrag rechtstreeks voldoen aan de aanvrager als tegemoetkoming in planschade. Bij de met de aanvrager te sluiten overeenkomst zal in ieder geval worden bedongen dat de betreffende aanvrager afstand doet van haar recht jegens de Gemeente op planschadevergoeding en dat die aanvrager een boete zal verbeuren ter grootte van tenminste het bedrag van de planschadevergoeding indien die aanvrager niettemin de planschadevergoeding bij de Gemeente zal vorderen.

VI. OVERIGE BEPALINGEN

25. Totstandkomingsvoorbehoud

- 25.1. De Overeenkomst komt eerst tot stand, nadat het College heeft besloten tot het aangaan daarvan, bij gebreke waarvan de Gemeente niet gebonden is aan de Overeenkomst. In

dat geval is de Gemeente niet gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade, hoe ook genaamd, aan Koper.

26. Overdracht van rechten en verplichtingen, kettingbeding

- 26.1. Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente:
- a. rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren;
 - b. rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst in te brengen in een samenwerkingsverband;
 - c. door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap over de activiteiten van de onderneming van Koper over te dragen aan één of meer anderen in de zin van de vigerende SER-fusiegedragsregels, zulks ongeacht of die regels op de desbetreffende verwerving van toepassing zijn.
- 26.2. De Gemeente zal haar goedkeuring aan een verzoek als bedoeld in lid 1 van dit artikel niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente kan aan een eventuele goedkeuring (financiële) voorwaarden verbinden, zoals bijvoorbeeld de instandhouding van ten minste gelijkwaardige garanties van solide partijen.
- 26.3. Onverminderd het bepaalde in artikel 16, moeten alle verplichtingen van Koper uit hoofde van de Overeenkomst bij elke (toegestane) vervreemding van binnen het Verkochte gelegen percelen of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding).
- 26.4. Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit dit artikel verbeurt Koper ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige onmiddellijk opeisbare boete van EUR 500.000,-- (zegge: vijfhonderdduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding.

27. Faillissement

- 27.1. Indien gedurende de looptijd van de Overeenkomst het faillissement van Koper, dan wel surseance van betaling door of voor Koper wordt aangevraagd, dan wel beslag wordt gelegd op een omvangrijk deel van de goederen van Koper, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens Koper, te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van

schade, rente en (andere) kosten. De Gemeente is in dat geval gerechtigd de waarborgsom te behouden (dan wel de bankgarantie in te roepen).

28. Boete

- 28.1. Bij niet (of niet volledige) nakoming en/of overtreding van de verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst, verbeurt Koper aan de Gemeente – na ingebrekestelling en na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn – een onmiddellijk opeisbare boete van drie promille (3‰) van de Koopprijs met een maximum van tien procent (10%) van de Koopprijs voor iedere dag dat de niet-nakoming en/of overtreding voortduurt, onverminderd de mogelijkheid voor de Gemeente om de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan Koper.
- 28.2. Deze boete dient door Koper te worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente. De Gemeente heeft het recht naast de boete nakoming en/of schadevergoeding van Koper te vorderen.
- 28.3. Dit artikel is niet van toepassing indien in een afzonderlijk artikel in de Overeenkomst een aparte boetebepaling is opgenomen.

29. Looptijd, opzegging Overeenkomst

- 29.1. De Overeenkomst loopt door totdat door Partijen aan alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan.
- 29.2. Partijen zijn niet bevoegd de Overeenkomst door opzegging eenzijdig voortijdig te beëindigen, behoudens:
 - a. Indien de Gemeente het Definitief Ontwerp niet goedkeurt en/of indien de doorvoering van de door de Gemeente gewenste aanpassingen voor Koper op objectieve gronden om technische redenen niet haalbaar zijn;
 - b. Indien en voor zover ten gevolge van besluiten van hogere of andere overheden dan wel rechterlijk ingrijpen Onherroepelijk komt vast te staan dat de realisatie van essentiële onderdelen van het Project onmogelijk is;
 - c. Indien uiterlijk vierentwintig (24) maanden na totstandkoming van de Overeenkomst de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken die de realisatie van het Project mogelijk maakt niet Onherroepelijk is geworden.
- 29.3. Een opzegging van de Overeenkomst is slechts mogelijk bij aangetekend schrijven.
- 29.4. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de eventuele schade (gederfde winst, kosten en rente), hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, die Koper lijdt als gevolg van een opzegging (door de Gemeente of Koper) van de Overeenkomst. De Gemeente is evenmin aansprakelijk voor de schade die derden hierdoor lijden.

30. Volledigheid

- 30.1. De Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in de Overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.

31. Ondeelbaarheid Overeenkomst

- 31.1. De uit de Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van de Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

32. Publicatie zakelijke omschrijving, geheimhouding

- 32.1. Partijen stellen vast dat de Overeenkomst als vertrouwelijk heeft te gelden. Koper is er van op de hoogte dat de Gemeente op grond van een verzoek op grond van de Woo verplicht kan worden stukken, in de brede zin des woords, openbaar te maken. In dat geval wordt Koper zonodig in de gelegenheid gesteld een zienswijze hierover in te dienen.
- 32.2. De verplichting tot geheimhouding als bedoeld in lid 2 is niet van toepassing op:
- a. De Bijlagen, tenzij deze op grond van de Woo niet als openbaar worden aangemerkt;
 - b. De berichtgeving en de communicatie tussen de organen van één der Partijen;
 - c. De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe de Gemeente verplicht is krachtens wettelijk voorschrift (waaronder de Woo);
 - d. De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe een Partij verplicht is krachtens een rechterlijk gebod;
 - e. De berichtgeving en de communicatie aan derden welke redelijkerwijs noodzakelijk is in verband met de advisering over- en/of de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 32.3. In geval door derden aanspraak op overlegging van stukken wordt gemaakt, deelt de Gemeente dit mede aan Koper.

33. Wet Bibob

- 33.1. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen conform de vigerende "Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Leiden".

33.2. 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, indien en voor zover:

- Er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat een vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- Er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de overeenkomst betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedontwikkeling een strafbaar feit is gepleegd;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Koper 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.

33.3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

34. Hoofdelijkheid

34.1. Indien sprake is van meerdere Kopers zijn deze jegens de Gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van verplichtingen van Koper uit hoofde van de Overeenkomst.

35. Geschillenregeling

35.1. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

35.2. Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van de Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, steeds beslecht door de bevoegde gewone rechter (Rechtbank Den Haag).

36. Slotbepalingen

36.1. Wijzigingen in en aanvullingen op de Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

- 36.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 36.3. Alle in de Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
- 36.4. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door Koper geleden of te lijden schade c.q. gemaakte of te maken kosten in verband met de Overeenkomst danwel de beëindiging, opzegging of ontbinding daarvan, onverminderd de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze overeenkomst.
- 36.5. Op de in de Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 36.6. Indien en voor zover in de Overeenkomst verwijzingen staan naar wet- en regelgeving die met de inwerkingtreding van de Ow (1 januari 2024) vervalt, geldt in plaats daarvan de op grond van de Ow vigerende wet- en regelgeving, althans de op grond van de Ow vigerende wet- en regelgeving die het meest in lijn is met (het doel en de strekking van) de vervallen wet- en regelgeving.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Leiden op ____ 2024

Naam:

Gemeente Leiden

Naam:

[Koper]