

KOOP- EN ANTERIEURE OVEREENKOMST PARK ENDEGEEST

PARTIJEN:

GEMEENTE OEGSTGEEST

EN

Park Endegeest Ontwikkeling B.V.

25 juni 2021

Paraaf Gemeente:

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

KOOP- EN ANTERIEUREOVEREENKOMST PARK ENDEGEEST

Ondergetekenden:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE OEGSTGEEST** zetelende te Oegstgeest aan de Rhijngeesterstraatweg 13 (2342 AN), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50025929, ten deze op grond van artikel 171 eerste lid van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Burgemeester ^{5.1.2.E} handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders met het kenmerk Z/18/118551/265423, hierna te noemen: "Gemeente";

en

- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Park Endegeest Ontwikkeling B.V.** statutair gevestigd en kantoorhoudende te Leiden aan de Haagweg 13a, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 6796 3307 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ^{5.1.2.E} hierna te noemen: "PEO".

Partijen I en II hierna ieder afzonderlijk en tezamen te noemen: "Partij(en)".

Overwegingen:

- A. PEO is eigenaar van diverse percelen binnen het plangebied De Geesten (het "Plangebied"). PEO is met de Gemeente in overleg om binnen het Plangebied het Kasteel Endegeest en Aanhorige panden en een nieuw te realiseren gebouw ter plaatse van het Westelijk bouwvlak, alles met bijbehorende groen- en verkeervoorzieningen, te herontwikkelen (het "Project"). Het Project vloeit mede voort uit het door de Gemeente genomen voorbereidingsbesluit De Geesten Oegstgeest (vastgesteld op 13 juni 2019) en het amendement d.d. 31 mei 2019 dat door de Gemeenteraad is aangenomen (inhoudende een samengevatte vorm van de Gebiedsvisie). De Gemeente is voorts in beginsel bereid om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – publiekrechtelijke medewerking aan de realisatie van het Project te verlenen.
- B. PEO is tevens erfpachter van de Koningin Julianaschool en Parkeerterrein P1 (het "Verkochte"). PEO is bereid om het Verkochte aan de Gemeente te verkopen.
- C. Binnen het Plangebied is PEO erfpachter van (een deel van) het Endegeesterbos. Gelet op de verschillende belangen bij het behoud en de unieke staat/licging van het Endegeesterbos komen de Gemeente en PEO een aantal samenwerkings- en

Paraaf ^{5.1.2.E} _____ ente:

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

^{5.1.2.E} _____
Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:
^{5.1.2.E} _____

beheerafspraken over het deel van het Endegeesterbos dat aan PEO in erfpacht is uitgegeven, overeen.

- D. Partijen zijn op 12 juni 2020 een Koop- en anterieure overeenkomst aangegaan met betrekking tot het Project. In deze Overeenkomst zijn Partijen overeengekomen dat de Gemeente zich zou inspannen – met behoud van haar publiekrechtelijk verantwoordelijkheid – dat in het Bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid zou worden opgenomen, dat de bestemming van het Kasteel, nieuwbouw, Technisch Dienstgebouw en Weidepaviljoen kon worden gewijzigd naar de functie wonen.
- E. Op 12 juni 2020 heeft de Gemeente een ontwerp-Bestemmingsplan ten aanzien van het Project ter inzage gelegd.
- F. Op 25 juni 2020 heeft de Gemeenteraad niet ingestemd met een noodzakelijke wijziging van de Gebiedsvisie, met als gevolg dat de wijzigingsbevoegd naar de functie wonen niet zal worden opgenomen in het Bestemmingsplan.
- G. Daarnaast bleek dat het bouwen in NNN-gebied dan wel het wijzigen van het NNN-gebied ten behoeve van de nieuwbouw op mogelijke bezwaren te stuiten. Mede gelet op het vorenstaande hebben Partijen besloten om het bouwvlak van deze nieuwbouw, te verdelen over het Westelijk bouwvlak en het Gezondheidscentrum.
- H. Verder wil de gemeente enkele gebouwen aan gaan wijzen als gemeentelijk monument en het Verkochte eerder geleverd krijgen dan op 12 juni 2020 in de koop- en anterieure overeenkomst is afgesproken.
- I. Partijen zijn gelet op het vorenstaande in overleg getreden en hebben op hoofdlijnen opnieuw afspraken gemaakt over (i) het Project (ii) de (ver)koop en levering van het Verkochte en (iii) de beheerafspraken. De overige afspraken zijn gehandhaafd.
- J. De Gemeente heeft in het licht van het voorgaande ook besloten om een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden en een aangepaste Gebiedsvisie vast te laten stellen.
- K. Teneinde de afspraken omtrent (i) publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente aan de Bestemmingsplanherziening voor het Project en de wijziging van de Gebiedsvisie, alsmede de daarmee samenhangende financiële afspraken, (ii) de (ver)koop van het Verkochte en (iii) de samenwerking c.q. beheerafspraken over het Endegeesterbos nader vast te leggen sluiten Partijen deze (anterieure) overeenkomst, hierna te noemen: "de Overeenkomst").
- L. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Paraaf Gemeente:

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

I. ALGEMEEN

1. Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:

- 1.1. Aanhorige panden: het Weidepaviljoen, Technische dienstgebouw, Dienstencentrum, Gezondheidscentrum, Kerkje, Mortuarium, Poortgebouw en Transformatorhuis.
- 1.2. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan dat door de Gemeente in het kader van de uitvoering van het beoogde Project wordt vastgesteld.
- 1.3. Beeldkwaliteitsplan: het door de Gemeente vervaardigde beeldkwaliteitsplan 'De Geesten', aangehecht als **Bijlage 1**, dat het eerder op 11 juni 2020 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beeldkwaliteitsplan d.d. 10 juni 2020 vervangt.
- 1.4. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
- 1.5. Bouwrijp maken: de uitvoering van de navolgende werkzaamheden:
 - a. Het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, het Bestemmingsplan en het vigerend beleid van de Gemeente vereiste archeologisch bodemonderzoek;
 - b. De noodzakelijke milieu hygiënische sanering van de bodem en/of het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;
 - c. Het dempen van sloten en het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);
 - d. Het bereikbaar maken van het perceel door middel van tijdelijke bouwwegen;
 - e. De aanleg van de nutsvoorzieningen (energie, riolering, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omvattende zowel de hoofdleidingen als de huisaansluitingen.
- 1.6. Bro: Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.7. BW: Burgerlijk Wetboek.
- 1.8. Considerans: de overwegingen, voorafgaande aan deze Overeenkomst.
- 1.9. Dienstencentrum: het gebouw gelegen aan de Kasteellaan 5-7 op het perceel in erfpacht bij PEO, kadastraal bekend, gemeente Oegstgeest, sectie E, nummer, 3312, zoals met arcering aangeduid op de kaart die als **Bijlage 2**, aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 1.10. Endegeesterbos: het bos gelegen op de percelen, kadastraal bekend, gemeente Oegstgeest, sectie E, nummers 3314 en 3315 (gedeeltelijk), in eigendom van PEO en zoals

5.1.2.E
 Paraaf Gemeente:

Koop en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1.2.E
 Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:
 5.1.2.E

- met arcering weergegeven op de kaart die als **Bijlage 2**, aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 1.11. Gebiedsvisie: De (gewijzigde en geactualiseerde) Gebiedsvisie de Geesten welke is vastgesteld door de Gemeenteraad op 3 juni 2021.
 - 1.12. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Oegstgeest, zetelende te Oegstgeest aan de Rhijngesterstraatweg 13 (2342 AN), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50025929, partij bij deze Overeenkomst.
 - 1.13. Gezondheidscentrum: het gebouw gelegen aan de Kasteellaan 1, op het perceel in erfpacht bij PEO, kadastraal bekend, gemeente Oegstgeest, sectie E, nummer 3311, zoals met arcering aangeduid op de kaart die als **Bijlage 2**, aan deze Overeenkomst is gehecht.
 - 1.14. GGZ Rivierduinen: de stichting, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Leiden, aan Sandifortdreef 19, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28103824.
 - 1.15. Kasteel Endegeest: het gebouw gelegen aan de Kasteellaan 9 op het perceel in eigendom van PEO, kadastraal bekend, gemeente Oegstgeest, sectie E, nummer 3099, en zoals met arcering weergegeven op de kaart die als **Bijlage 2**, aan deze Overeenkomst is gehecht
 - 1.16. Koopprijs: de koopprijs zoals bepaald in artikel 21.
 - 1.17. Life Science & Health: de kantoren, instellingen en bedrijven zoals bedoeld in **Bijlage 10**.
 - 1.18. Notaris: een door de Gemeente aan te wijzen notaris, dan wel diens plaatsvervanger of waarnemer.
 - 1.19. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.
 - 1.20. Overeenkomst: de onderhavige Koop- en Anterieure overeenkomst PARK ENDEGEEST inclusief de Bijlagen daarbij.
 - 1.21. PEO: de besloten vennootschap Park Endegeest Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudende te Leiden, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67963307, partij bij deze Overeenkomst.
 - 1.22. Plangebied: het gebied dat met --- is ingekaderd op de kaart die als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht.
 - 1.23. Poortgebouw: het gebouw met buitenruimte gelegen aan de Endegeesterstraatweg 5 op het perceel in erfpacht bij PEO, kadastraal bekend, gemeente Oegstgeest, sectie E, nummer 3315, en zoals met arcering aangeduid op de kaart die als **Bijlage 2**, aan deze Overeenkomst is gehecht.
 - 1.24. Planning: de tijdsplanning van de ontwikkeling en de realisatie van het Project, waarvan de op de datum van ondertekening van de Overeenkomst vigerende versie (versie d.d.

Paraaf gemeente:

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

26 mei 2021) is aangehecht als **Bijlage 3**, en welke op de voet van het bepaalde in artikel 4 kan worden gewijzigd.

- 1.25. Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van hoofdstuk II en III van deze Overeenkomst.
- 1.26. Stichting Zuid-Hollands Landschap: de stichting, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Delft, aan de (2616LR) Olof Palmestraat 18, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41125529.
- 1.27. Technische Dienstgebouw: het gebouw gelegen aan de Koolmeeslaan op het perceel in eigendom van PEO, kadastraal bekend, gemeente Oegstgeest, sectie E, nummer 3271, en zoals met arcering aangeduid op de kaart die als **Bijlage 2**, aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 1.28. Verkochte: het recht van een eeuwigdurend erfpacht, op de percelen kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, nummers 4661 (de Koningin Julianaschool) en 4838 (fietspad) en 4837 (Parkeerterrein P1), zoals met arcering weergegeven op de kaart die als **Bijlage 2**, aan deze Overeenkomst is gehecht, plaatselijk bekend als (2342 AJ) Endegeesterstraatweg 1, 1a, 2, 3 te Oegstgeest, en met daarop het aangebrachte (school)gebouwencomplex en overige werken en beplantingen en met een jaarlijkse canon groot EUR 21.767 (eenentwintigduizendenzevenhonderdzevenenzestig euro) exclusief administratiekosten.
- 1.29. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.30. Weidepaviljoen: het gebouw gelegen aan de Spechtlaan 2-4 op het perceel in eigendom van PEO, kadastraal bekend, gemeente Oegstgeest, sectie E, nummer, 3271, zoals met arcering aangeduid op de kaart die als **Bijlage 2**, aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 1.31. Westelijk bouwvlak: het bouwvlak van 810 m², ten noord westen van het Kasteel Endegeest, gelegen aan de Kasteellaan ongenummerd op het perceel in eigendom bij PEO, kadastraal bekend, gemeente Oegstgeest, sectie E, nummer 3271, zoals met arcering aangeduid op de kaart die als **Bijlage 2**, aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 1.32. Woonrijp maken: het in definitieve vorm afwerken van het Projectgebied gereed voor gebruiksdoeleinden. Het Woonrijp maken omvat minimaal:
 - a. Het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, kruispunten en rotonden;
 - b. Het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;
- 1.33. Wro: Wet ruimtelijke ordening.

5.1.2.E

Paraaf Gemeente:

5.1.2.E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1.2.E

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

2. Doel van de Overeenkomst

- 2.1. Partijen gaan deze Overeenkomst aan, voorafgaande aan de vaststelling van het Bestemmingsplan, teneinde de financiële afspraken omtrent de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente aan de Bestemmingsplanherziening voor het Project vast te leggen. Deze financiële afspraken hebben betrekking op:
 - a. het verhaal van plankosten (de exploitatiebijdrage); en
 - b. het verhaal van planschade.
- 2.2. Deze Overeenkomst kwalificeert als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro.
- 2.3. Voorts leggen Partijen in deze Overeenkomst de (ruimtelijke) voorwaarden vast welke PEO in acht dient te nemen bij de realisatie van het Project.
- 2.4. Tevens leggen Partijen de (ver)koop van het Verkochte vast:
 - a. De Gemeente koopt van PEO het Verkochte, gelijk PEO verkoopt aan de Gemeente, onder de in deze Overeenkomst aangeduide voorwaarden.

Alles overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst.

II. PUBLIEKRECHTELIJKE KADERS

3. Kadern voor het Project

- 3.1. De ontwikkeling en realisatie van het Project, alsmede van onderdelen daarvan, zal plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van deze Overeenkomst en voorts – voor zover in de bepalingen van de Overeenkomst daarvan niet wordt afgeweken – met inachtneming van:
 - a. De vigerende wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie;
 - b. Het Bestemmingsplan
 - c. Het vigerende (decentrale) overheidsbeleid, hieronder mede doch niet uitsluitend begrepen:
 - (i) De Gebiedsvisie
 - (ii) Rijksmonumentinschrijving van Kasteel Endegeest (monumentnummer 31233):
 - (iii) Welstand Oegstgeest – herziening 2015
 - (iv) het Beeldkwaliteitsplan De Geesten
 - d. De Planning.

Paraaf Gemeente:

5.1.2.E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

- 3.2. Het bepaalde in artikel 3.1 (aanhef) en sub b. is mutatis mutandis van toepassing op de wijzigingen, uitwerkingen en nadere eisen ex artikel 3.6 Wro en de omgevingsvergunningen in afwijking van een Bestemmingsplan die met betrekking tot een Bestemmingsplan in het kader van het Project worden vastgesteld danwel worden verleend.
- 3.3. Indien een hiervoor in artikel 3.1 sub a. c. en d. vermelde documenten door de daartoe voorziene besluitvorming wijzigt, treedt een aldus gewijzigd document vanaf het moment tot besluit van wijziging dan wel indien van toepassing het moment van inwerkingtreding, in de plaats van het desbetreffende, hiervoor in artikel 3.1 sub a., c. en d. vermelde document.
- 3.4. In geval van tegenstrijdigheden tussen de hiervoor in artikel 3.1 aangeduide documenten, geeft de in artikel 3.1 vermelde volgorde van vermelding (a., b. et cetera) de rangorde van de desbetreffende documenten weer, waarbij het eerder genoemde document voorgaat op het later genoemde document.

4. Planning

- 4.1. De Gemeente heeft voor het Bestemmingsplan en de te doorlopen procedure een Planning opgesteld, welke als **Bijlage 3** aan de Overeenkomst is gehecht.
- 4.2. De Gemeente en PEO zullen periodiek overleg voeren over de voortgang van het Bestemmingsplan en de Planning om deze up-to-date te houden. De hieruit voortvloeiende aanpassingen van de Planning worden schriftelijk door de Gemeente aan PEO medege-deeld.
- 4.3. In geval van een (dreigende) overschrijding van de Planning, dient de Gemeente die hiervoor verantwoordelijk is PEO tijdig te waarschuwen, waarna Partijen in overleg zullen treden.

5. Communicatie naar derden

- 5.1. PEO draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de communicatie naar derden welke betrekking heeft op het Project. Partijen zullen gezamenlijk periodiek communiceren als Partijen oordelen dat dit wenselijk is. Partijen zullen de gezamenlijke communicatie zo veel mogelijk met elkaar afstemmen en indien dit wenselijk is voorleggen aan de Raad.
- 5.2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet met betrekking tot de commerciële informatievoorziening aan (potentiële) kopers, beleggers of huurders van (onderdelen van) het vastgoed binnen het Project: de desbetreffende informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van PEO.
- 5.3. Het bepaalde in lid 1 geldt niet met betrekking tot de informatievoorziening waartoe de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden alsmede Wet openbaarheid van bestuur is gehouden: de desbetreffende informatieverschaffing geschiedt uitsluitend door en voor rekening en risico van de Gemeente. Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Gemeente een zakelijke beschrijving van de inhoud van

Paraaf Gemeente:

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

Paraaf Park Endegest Ontwikkeling:

de Overeenkomst ter inzage leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro en artikel 6.2.12 Bro. De Gemeente zal voorafgaande aan publicatie overleg plegen met PEO over de tekst van deze zakelijke beschrijving.

6. Synergie

- 6.1. Partijen staan positief tegenover initiatieven om op het snijvlak van in Endegeest aangeboden zorg en daarop toegesneden onderzoek en onderwijs synergie te bewerkstelligen ("mindcampus"). Partijen zijn daarom bereid om dergelijke initiatieven indien mogelijk te faciliteren, waarbij de Gemeente zo nodig dergelijke initiatieven begeleidt waar dit een ruimtelijke vertaling binnen Endegeest vraagt.

7. Privaatrechtelijke toestemmingen

- 7.1. PEO draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verkrijging van de eventueel voor de realisatie van het Project vereiste privaatrechtelijke toestemmingen.

8. Bestemmingsplan

- 8.1. De Gemeente is 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 binnen het redelijke in te spannen om het Bestemmingsplan in procedure te brengen ten behoeve van de realisatie van het Project op basis van de in artikel 133 genoemde uitgangspunten. Alvorens het Bestemmingsplan in procedure te brengen door middel van terinzagelegging van een ontwerp, zal de Gemeente overleg plegen met PEO over de inhoud van het door de Gemeente – met inachtneming van in ieder geval de in artikel 3.1 genoemde documenten – op te stellen (concept-) ontwerp-Bestemmingsplan.
- 8.2. PEO is verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventueel benodigde vergunningen, ont-heffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten alsmede de eventueel daarvoor benodigde onderbouwingen en (aanvullende) onderzoeken. PEO voldoet aan de Gemeente de leges zoals deze zullen worden vastgesteld op de voet van de vigerende legesverordening.
- 8.3. Het bepaalde in dit artikel is mutatis mutandis van toepassing op de wijzigingen, uitwerkingen en nadere eisen ex artikel 3.6 Wro en de omgevingsvergunningen in afwijking van het Bestemmingsplan die met betrekking tot het Bestemmingsplan in het kader van de uitvoering van het Project worden vastgesteld, met dien verstande dat de kosten van de hiermee gemoeide ruimtelijke onderbouwingen en onderzoeken voor rekening en risico van PEO zijn.

9. Aanwijzing tot gemeentelijk monument

- 9.1. De Gemeente is voornemens om de volgende gebouwen (ambtshalve) aan te wijzen tot gemeentelijk monument:

5.1.2.E

Paraaf Gemeente:

5.1.2.E

Koop en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1.2.E

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

- a. Mortuarium;
- b. Kerkje;
- c. Transformatorhuis;
- d. Poortgebouw (waarbij in de redengevende omschrijving geen monumentale waarden zullen worden opgenomen ten aanzien van de linker nieuwbouwwleugel); en
- e. Weidepaviljoen

9.2. PEO is bekend met het voornemen zoals omschreven in artikel 9.1 en kan zich in beginsel met deze voorgenomen aanwijzing verenigen, mits dit niet aan de ontwikkeling en realisatie van het Project zoals omschreven in artikel 13 in de weg staat. Partijen stellen vast dat de aanwijzing tot gemeentelijk monument van het Poortgebouw – gelet op het ontbreken van monumentale waarden ten aanzien van de linker nieuwbouwwleugel, zoals ook blijkt uit het onderzoek van Erfgoed Leiden en Omstreken van 2 november 2020, Partijen genoegzaam bekend – de sloop-nieuwbouw van de linker nieuwbouwwleugel van het Poortgebouw niet in de weg staat.

10. Bevoegdhedenovereenkomst

- 10.1. In verband met het bepaalde in dit artikel dient in deze Overeenkomst voor Gemeente gelezen te worden het College van Burgemeester en Wethouders, daar waar aan dit orgaan toegekende bevoegdheden aan de orde zijn. Het College van Burgemeester en Wethouders bindt zich door het aangaan van deze Overeenkomst door de Gemeente, aan hetgeen aangaande de door hem uit te oefenen bevoegdheden in deze Overeenkomst is overeengekomen.
- 10.2. Partijen onderkennen dat de Gemeenteraad in het kader van zijn bevoegdheidsuitoefeningen eigen afwegingen omtrent de door Partijen 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 deze Overeenkomst, levert dit nimmer een tekortkoming van de Gemeente op, zodat de Gemeente uit dien hoofde nimmer schadelijk is jegens PEO.
- 10.3. In het geval dat de Gemeenteraad een besluit neemt dat niet in overeenstemming is met de inhoud van deze Overeenkomst – zoals bedoeld in het vorige lid – zullen Partijen in overleg treden en zich maximaal inspannen een tot een voor beide Partijen genoegzame oplossing te komen. Hierbij zullen Partijen zo dicht mogelijk bij de aard en strekking blijven van deze Overeenkomst, zulks met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen.
- 10.4. Indien en voor zo ver ten behoeve van het Project vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en/of andere publiekrechtelijke besluiten instemming van de Provincie benodigd is, onderkennen Partijen dat de Provincie het kader van zijn bevoegdheidsuitoefeningen eigen afwegingen omtrent de door Partijen beoogde ontwikkeling kan hebben en dienovereenkomstig besluiten kan nemen. De Gemeente neemt evenwel de

5.1.2.E

Paraaf Gemeente:

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1.2.E

Paraaf Park Engegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

inspanningsverplichting op zich om de in dit artikellid bedoelde toestemmingen van de Provincie zo spoedig mogelijk te verkrijgen.

11. Kostenverhaal

- 11.1. PEO is verplicht om aan de Gemeente bij wijze van (anterieure) exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro de kosten van door het gemeentelijk apparaat verrichte en nog te verrichten werkzaamheden te vergoeden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met het Project. Deze vergoeding is vastgesteld met inachtneming van de Regeling plankosten exploitatieplan d.d. 1 april 2017 en bedraagt EUR 110.000 (zegge: honderdtienduizend euro) exclusief eventueel verschuldigde belasting.
- 11.2. PEO heeft reeds 25% (te weten EUR 27.500) van de in lid 1 van dit artikel bedoelde exploitatiebijdrage aan de Gemeente voldaan. Het resterende bedrag (75% van de exploitatiebijdrage, te weten EUR 82.500) dient PEO binnen vier (4) weken nadat sprake is van een voor het Project Onherroepelijk Bestemmingsplan aan de Gemeente te voldoen, door overboeking naar de gemeente Oegstgeest onder vermelding van "Exploitatiebijdrage Koop- en anterieure overeenkomst PARK ENDEGEEST. De Gemeente zendt een factuur ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel genoemde bijdrage(n).
- 11.3. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over (onderdelen van) de vorenbedoelde exploitatiebijdrage omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door PEO aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst schuldig wordt.
- 11.4. Ten gevolge van het in het eerste en tweede lid van dit artikel is het kostenverhaal anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro en waardoor geen aanvullend kostenverhaal jegens PEO zal plaatsvinden.

12. Planschade

- 12.1. Met inachtneming van het hieronder bepaalde, vrijwaart PEO 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 de vaststelling van het Bestemmingsplan en/of andere planologische maatregelen die betrekking hebben op of verband houden met het door PEO te ontwikkelen Project.
- 12.2. Aanvragen tot vergoeding van planschade neemt het College van Burgemeester en Wethouders in behandeling conform de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro. PEO 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 de vaststelling van het Bestemmingsplan en/of andere planologische maatregelen die betrekking hebben op of verband houden met het door PEO te realiseren Project.
- 12.3. De Gemeente zal PEO schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. De Gemeente zal PEO bij de behandeling van

5.1.2.E

Paraaf Gemeente:

5.1.2.E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1.2.E

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade. Het College van Burgemeester en Wethouders 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 PEO.

- 12.4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na ieder apart besluit tot vaststelling en betaling van een bedrag van tegemoetkoming in schade als bedoeld in lid 2 dit bedrag, te meerderden met de lid 3 laatste volzin bedoelde kosten, schriftelijk aan PEO mededelen. PEO zal genoemde bedragen binnen vier (4) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling aan de Gemeente overmaken.
- 12.5. 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 PEO.
- 12.6. Het staat PEO vrij om met diegene die een aanvraag om tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen overeen, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Indien met deze derde overeenstemming wordt bereikt, dan zal PEO het overeengekomen bedrag rechtstreeks voldoen aan de aanvrager als tegemoetkoming in planschade. Bij de te sluiten overeenkomst zal in ieder geval worden bedongen dat de betreffende derde afstand doet van haar recht jegens de Gemeente op planschadevergoeding en dat die derde een boete zal verbeuren ter grootte van ten minste het bedrag van de planschadevergoeding indien die derde niettemin de planschadevergoeding zal vorderen.

III. ONTWIKKELING EN REALISATIE

13. Uitgangspunten Project

- 13.1. De Gemeente en PEO zijn reeds concrete (stedenbouwkundige / ruimtelijke) uitgangspunten overeengekomen ten behoeve van het Project. Deze uitgangspunten worden in de Overeenkomst vastgelegd. Voorzover een in dit artikel opgenomen uitgangspunt de uitoefening van een publiekrechtelijke bevoegdheid door de Gemeente inhoudt, geldt telkens het bepaalde in de artikelen 8 en 10 van de Overeenkomst onverkort.
- 13.2. De uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling van **Kasteel Endegeest** zijn:
- a. In het Bestemmingsplan wordt het Kasteel Endegeest bestemd als "Maatschappelijk"-2, welke bestemming de volgende gebruiksmogelijkheden inhoudt:
 - (i) Bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven.
 - (ii) Zorgwonen, in de vorm van aanleunwoningen (groepsverblijf), beschermd-wonen en/of geschakelde woningen.

5.1,2,E

Paraaf Gemeente:

5.1,2,E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1,2,E

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1,2,E

- (iii) Voorzieningen ten behoeve van middelbaar en hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
- (iv) Voorzieningen ten dienste van wetenschappelijke instellingen en instituten op zowel onderzoeks- en ontwikkelingsgebied en ook kantoorfuncties in de dienstverlenende sector.
- (v) Voorzieningen ten behoeve van centrale diensten en maatschappelijke dienstverlening van het onderwijs, zoals een bestuurscentrum en rekencentrum.
- (vi) Life Science & Health bedrijven.
- (vii) Horeca-activiteiten: conform de horeca-activiteiten zoals beschreven in lijst van Staat van Horeca-activiteiten 1b, zie **Bijlage 4**.

13.3. De uitgangspunten voor herontwikkeling van het **Weidepaviljoen** en het **Technische Dienstgebouw** zijn:

- a. In het Bestemmingsplan worden het Weidepaviljoen en het Technische Dienstgebouw bestemd als "Maatschappelijk"-2, conform de omschrijving in artikel 13.2 onder (i) tot en met (vii).
- b. Het Technische Dienstgebouw heeft thans twee bouwlagen. In het Bestemmingsplan wordt deze bouwhoogte, conform de Gebiedsvisie, uitgebreid tot drie bouwlagen met een kap (inhoudende maximaal 10,5 meter goothoogte en 13,5 meter nokhoogte).

13.4. De volgende panden zullen worden gesloopt en in het Bestemmingsplan worden wegbestemd:

- (i) De Koolmees (footprint van 162 m²)
- (ii) Theehuis (footprint van 206 m²)
- (iii) Serres en fietsenstalling van Weidepaviljoen (footprint van 220 m²)
- (iv) Vuilnisopslag (footprint van 250 m²)

De te slopen panden zijn nader aangeduid op de kaart, aangehecht als **Bijlage 5**

13.5. De uitgangspunten voor de sloop-nieuwbouw van het **Gezondheidscentrum** zijn als volgt:

- a. In het Bestemmingsplan wordt het Gezondheidscentrum bestemd als "Maatschappelijk"-2, conform de omschrijving in artikel 13.2 onder (i) tot en met (vii).
- b. het bouwvlak wordt vergroot naar 1.785 m²
- c. De bouwhoogte is drie bouwlagen met een kap: inhoudende maximaal 10,5 meter goothoogte en 13,5 meter nokhoogte.

13.6. De uitgangspunten voor de sloop – nieuwbouw van het **Dienstencentrum** zijn als volgt

Paraaf Gemeente:
5.1.2.E

Koop- en/antérieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021
5.1.2.E

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

- a. De bouwhoogte is drie bouwlagen met een kap: inhoudende maximaal 10,5 meter goothoogte en 13,5 meter nokhoogte.
- b. De gebruiksmogelijkheden zijn:
 - (i) Gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, openbare dienstverlening en verenigingsleven;
 - (ii) 'zorg-wonen': aanleunwoningen (groepsverblijf), beschermd wonen en geschatelde woningen; het zorgaspect kan voldoende aanwezig en verzekerd zijn, als:
 - a. sprake is van 24-uurs zorg; b. er een verplichting bestaat tot het afnemen van zorg (zorg mag dus niet vrijblijvend zijn; c. het om bewoners gaat met een zorg-indicatie; d. de behandeling in de woning c.q. het gebouw plaatsvindt; en/of e. sprake is van (nagenoeg) permanent toezicht of begeleiding.

13.7. De uitgangspunten voor (her)ontwikkeling van het **Poortgebouw** zijn:

- a. Ter plaatse van de nieuwbouw uitbouw (aan de voorzijde links) een nieuwe aanbouw c.q. serre met maximaal drie bouwlagen en een kap inhoudende een maximale bouwhoogte van 10,5 meter (goothoogte) en 13,5 meter (nokhoogte) onder de voorwaarde dat de aanbouw architectonisch aansluit op de (toekomstige) monumentale status.
- b. Een uitbreiding van de functie, onder de voorwaarde dat deze uitbreiding geen grotere verkeersaantrekkende werking heeft.
- c. De realisatie van een exclusieve buitenruimte rondom het Poortgebouw waarbij deze buitenruimte een 'groenbestemming' behoudt. De buitenruimte heeft een afmeting van 100 bij 75 vierkante meter, (de afmeting en exacte locatie van de beoogde buitenruimte is aangeduid op **Bijlage 2**).
- d. De Gemeente zal zich maximaal inspannen om de niet tot het NNN gebied behorende deel van de exclusieve buitenruimte rond het Poortgebouw buiten een voordracht voor (de uitbreiding c.q. wijziging van) het NNN-gebied te houden.

13.8. De uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling van het **Westelijk bouwvlak** zijn:

- a. In het Bestemmingsplan wordt het Westelijk bouwvlak bestemd als Maatschappelijk-2, conform de omschrijving in artikel 13.2 onder (i) tot en met (vii).
- b. het bouwvlak zal 810 m² bedragen.
- c. De bouwhoogte is drie bouwlagen met een kap: inhoudende maximaal 10,5 meter goothoogte en 13,5 meter nokhoogte.
- d. In het Bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het huidige bouwvlak weg te bestemmen, indien het Westelijk bouwvlak is bebouwd.

13.9. Indien het (definitieve) Bestemmingsplan wezenlijk afwijkt van de in artikel 13.1 tot en met artikel 13.88 genoemde uitgangspunten treden Partijen in overleg zoals bedoeld in artikel 10.3 van de Overeenkomst.

Paraaf Gemeente:

5.1.2.E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1.2.E

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

14. Parkeervoorzieningen

- 14.1. Indien voor de realisatie van de uitbreidingen c.q. nieuwbouw van het vastgoed binnen het Project zoals bedoeld in artikel 13 van de Overeenkomst extra parkeerplaatsen benodigd zijn ten opzichte van de reeds bestaande parkeerplaatsen binnen het Plangebied, worden deze nieuw aan te leggen parkeerplaatsen gerealiseerd zoals beschreven in paragraaf 4.3 van de Gebiedsvisie die als **Bijlage 11** is aangehecht.

15. Fiets- en wandelpaden

- 15.1. PEO is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de (bestaande) fiets- en wandelpaden binnen het Plangebied, voorzover de fiets- en wandelpaden zijn gelegen op terrein in eigendom of erfpacht van PEO. Het gebied met fiets- en wandelpaden waarvoor PEO verantwoordelijk is, is nader aangeduid op de kaart die als **Bijlage 6** is aangehecht.
- 15.2. In een overeenkomst met GGZ Rivierduinen is PEO overeengekomen dat de fiets- en wandelpaden, gelegen op het terrein in eigendom of erfpacht van PEO, openbaar toegankelijk zijn voor cliënten, begeleiders en medewerkers verbonden aan GGZ Rivierduinen. Zo lang de voormelde afspraak uit die overeenkomst tussen GGZ Rivierduinen en PEO geldt, zal PEO het gebied openbaar toegankelijk houden voor het publiek, met in achtname van de gedragsregels die PEO voor het gebied bepaalt. Het openbaar toegankelijk karakter mag tevens geen overlast bezorgen voor GGZ Rivierduinen of andere huurders/gebruikers van het gebied. Voorzover vast komt te staan dat de fiets- en wandelpaden, op het terrein in eigendom of erfpacht van PEO, ten tijde van de totstandkoming van deze Overeenkomst openbaar zijn in de zin van (artikel 4 van) de Wegenwet, zullen deze fiets- en wandelpaden openbaar blijven.
- 15.3. De Gemeente is bezig met de aanleg van een nieuwe 'hoofd fietspadenroute'. De Gemeente is daarbij grotendeels afhankelijk van de medewerking van de gemeente Leiden, zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk. De Gemeente zal zich inspannen om de benodigde financiële middelen en andere benodigde afspraken voor de realisatie van deze hoofd fietspadenroute, mogelijk te maken. De Gemeente zal voormelde hoofd fietspadenroute doen aansluiten op de fietspaden die zijn gelegen binnen het Plangebied op de percelen in eigendom van PEO. PEO geeft – door middel van het aangaan van de Overeenkomst – de Gemeente toestemming om de hiervoor bedoelde aansluiting te bewerkstelligen (op de percelen van PEO). De aanleg c.q. aansluiting van de nieuwe fietspaden is onderdeel van de nieuwe 'hoofd fietspadenroute' en gebeurt voor rekening en risico van de Gemeente.
- 15.4. De beoogde invulling van de nieuwe 'hoofd fietspadenroute' is opgenomen op de kaart die als **Bijlage 6** is aangehecht. Partijen treden nader in overleg over de definitieve invulling c.q. aansluiting van de 'hoofd fietspadenroute' voor zover het terrein in eigendom van PEO hierbij betrokken is.

Paraaf Gemeente:

5.1.2.E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

Paraaf Park Enjegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

16. Realisatie Project

- 16.1. PEO draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het Project met inachtneming van de in artikel 3 lid 1 genoemde documenten en artikel 13 genoemde uitgangspunten.
- 16.2. PEO mag uitsluitend na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente afwijken van de in artikel 3 lid 1 genoemde documenten en artikel 13 genoemde uitgangspunten. Indien de Gemeente instemt met een dergelijke afwijking, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.
- 16.3. PEO streeft er naar te starten met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van Project conform de een nader overeen te komen planning ten behoeve van het bouwproces.
- 16.4. Indien PEO start met de realisatie van het Project, beoogt PEO de bouw in een continu bouwproces te realiseren.
- 16.5. Drie jaar na ondertekening van deze Overeenkomst lassen Partijen een overleg in waarin zij de stand van het Project zullen bespreken. Indien nodig komen Partijen op dat moment met aanvullende afspraken met betrekking tot het Project. Zowel de Gemeente als PEO kunnen het initiatief nemen voor het in dit artikellid bedoelde overleg.

17. Nutsvoorzieningen, communicatie- en informatie-infrastructuur

- 17.1. PEO is verantwoordelijk voor de aanleg van de hoofdleidingen en gebouwaansluitingen van de nutsvoorzieningen (gas, energie, riolering, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet) voor het Project.
- 17.2. Al de te realiseren opstallen binnen het Project dienen door of namens PEO blijvend te worden aangesloten op de in lid 1 aangeduide nutsvoorzieningen en communicatie- en informatie-infrastructuur.

18. Bouw- en Woonrijp maken

- 18.1. PEO draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouw- en Woonrijp maken van de gronden van het Project, indien en voor zo ver nodig.
- 18.2. Archeologische vondsten bij ontgravingen zullen eigendom worden van de Gemeente.

19. Bouw- en expeditieterrein

- 19.1. PEO draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het benodigde bouw- en expeditieterrein - voor laden en lossen van bouwmaterialen - ten behoeve van de realisatie van bebouwing en inrichting. Indien PEO gedurende de bouw gebruik wenst te maken van gronden waarover de Gemeente de beschikking heeft, zal de Gemeente daaraan zoveel als redelijkerwijze mogelijk haar civielrechtelijke medewerking verlenen, indien en voor zover de desbetreffende grond in het Plangebied is gelegen. PEO dient in dat geval het

Paraaf Gemeente:

5.1.2.E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

Paraaf Park Engeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

aldus verkregen tijdelijke terrein weer in oude staat terug te brengen op een nader over een te komen termijn.

- 19.2. PEO dient voor de aanleg en sloop van het bouw- en expeditieterrein de benodigde vergunningen aan te vragen. De Gemeente zal, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen dat na de ontvangst van de desbetreffende ontvankelijke en volledige aanvragen alle benodigde vergunningen verleend zullen worden, maar gaat dienaangaande geen resultaatsverbinding aan en maakt voorts een voorbehoud voor in het publiekrechtelijk traject eventueel aanvullend te stellen eisen en randvoorwaarden.

IV. KOOP

20. Koop

- 20.1. PEO verkoopt hierbij aan de Gemeente, gelijk de Gemeente koopt van PEO, het Verkochte, onder de voorwaarden van deze Overeenkomst.

21. Koopprijs

- 21.1. De Koopprijs van het Verkochte bedraagt EUR 3.000.000 (zegge: drie miljoen exclusief BTW, peildatum 20 april 2020. Deze Koopprijs is gebaseerd op het taxatierapport d.d. 10 juni 2020 dat als **Bijlage 7** is aangehecht en welke taxatie is gebaseerd op het uitgangspunt van een 'as is, where is' transactie. De Koopprijs wordt niet geïndexeerd.
- 21.2. De Gemeente is overdachtsbelasting verschuldigd over de Koopprijs.

22. Levering

- 22.1. De juridische levering van het Verkochte vindt plaats binnen vier weken nadat is voldaan aan de navolgende – cumulatieve – voorwaarden:
- De gemeenteraad het Bestemmingsplan heeft vastgesteld, waarin het bepaalde in artikel 13 van deze Overeenkomst is vastgelegd; én
 - de Gemeente Leiden, de houder van het (bloot)eigendom van het Verkochte, de vereiste toestemming heeft gegeven voor de overdacht van het Verkochte.
- 22.2. De Gemeente zal PEO schriftelijk berichten indien en zodra aan de in lid 1 onder a genoemde voorwaarde is voldaan. PEO zal de gemeente berichten indien en zodra aan de in lid 1 onder b genoemde voorwaarde is voldaan.
- 22.3. De juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden bij akte van levering te verlijden voor de Notaris.
- 22.4. De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats op de datum van juridische levering daarvan, direct nadat de akte van eigendomsoverdracht is gepasseerd.

5.1.2.E

Paraaf Gemeente:

5.1.2.E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1.2.E

Paraaf Park Endgeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

- 22.5. Het risico met betrekking tot het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de notariële akte. Alle lasten en belastingen welke van het Verkochte worden geheven komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de Gemeente. Er vindt geen verrekening plaats van de zakelijke lasten van het Verkochte die voor de datum van levering reeds waren verschuldigd door de Gemeente.
- 22.6. De kosten van de kadastrale inmeting van het Verkochte zijn voor rekening van de Gemeente.

23. Betaling Koopprijs

- 23.1. De Gemeente 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 PEO voldoen door overmaking op de derdengeldenrekening van de Notaris.

24. De staat van het Verkochte

- 24.1. Het Verkochte wordt aan de Gemeente verkocht in de huidige staat (het 'as is – where is principe').
- 24.2. PEO heeft de Gemeente de bij haar bekende rapporten van SGS Search d.d. 25 augustus 2016 met betrekking tot de milieu hygiënische toestand van het Verkochte verstrekt. Deze rapporten zijn als **Bijlage 8** aan deze Overeenkomst gehecht. De Gemeente heeft zich bij het aangaan van de koop van het Verkochte gebaseerd op voornoemd rapporten. PEO verstrekt geen enkele garantie met betrekking tot de juistheid en/of volledigheid van deze rapporten. Het risico voor niet uit deze onderzoeksrapporten blijkende verontreiniging van het Verkochte ten tijde van de feitelijke levering is voor rekening en risico van de Gemeente. De Gemeente draagt voorts het risico van verontreiniging van het Verkochte die is ontstaan na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst, behoudens indien en voorzover de desbetreffende verontreiniging is veroorzaakt door PEO.
- 24.3. De levering van het Verkochte zal plaatsvinden vrij van hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan, en voorts vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en kettingbedingen, behoudens de kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en kettingbedingen, zoals blijkt uit **Bijlage 9**. De Gemeente stemt in met de aanwezigheid van de privaatrechtelijke lasten en beperkingen zoals blijkend uit openbare registers, zie **Bijlage 9**.
- 24.4. 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.
- 24.5. Walhalla Vastgoed B.V. draagt per de datum van juridische levering van het Verkochte haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst van lastgeving met Ad Hoc Beheer B.V. van 16 oktober 2017 over aan de Gemeente door middel van een contractovername in de zin van artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek, welke overdracht de Gemeente bij

5.1.2.E

Paraaf Gemeente:

5.1.2.E

5.1.2.E

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

dezen aanvaardt. Partijen zullen Ad Hoc Beheer B.V. hiervan in kennis stellen, zodat Ad Hoc Beheer B.V. tijdig haar medewerking kan verlenen aan deze overdracht. Mocht Ad Hoc haar medewerking weigeren, dan zal Walhalla Vastgoed B.V. voornoemde overeenkomst per de datum van juridische levering beëindigen.

25. Garanties PEO ten aanzien van het Verkochte

25.1. PEO garandeert aan de Gemeente dat op de Leveringsdatum:

- a. PEO is bevoegd tot overdracht van het Verkochte aan de Gemeente.
- b. PEO draagt diens gerechtigdheid tot het Verkochte over die onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander titelgebrek dan ook.
- c. ~~Met betrekking tot het PEO geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.~~
- d. Ten opzichte van derden met betrekking tot het Verkochte geen verplichtingen voor PEO bestaan uit hoofde van huurovereenkomsten, huurkoopovereenkomsten, opties of voorkeursrechten tot koop, behoudens zulks uitdrukkelijk in deze Overeenkomst is vermeld.
- e. Het Verkochte zal ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- f. Het Verkochte is vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- g. Er zijn geen erfdienstbaarheden en geen kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Verkochte, anders dan welke in deze Overeenkomst en/of de Akte van Levering en worden genoemd.
- h. Er behoeven aan de Gemeente geen kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte te worden opgelegd, anders dan welke in deze Overeenkomst en/of de Akte van Levering worden vermeld.
- i. De (bloot)eigenaar c.q. de erfpachter (PEO) de erfpacht niet heeft opgezegd en er geen feiten of omstandigheden bestaan die tot een opzegging van de erfpacht kunnen leiden, noch zijn er vorderingen ingediend of toegewezen voor wijziging of beëindiging van het erfpachtrecht.
- j. PEO is alle verplichtingen jegens de (bloot)eigenaar van het Verkochte uit hoofde van de akte tot vestiging van de erfpacht, nagekomen, waaronder mede begrepen de verplichting tot de tijdige en volledige betaling van canon en overige vergoedingen.

25.2. PEO verklaart dat op de Leveringsdatum:

5.1.2.E
 Paraaf Gemeente:
 5.1.2.E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1.2.E
 Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:
 5.1.2.E

- a. Zij ten aanzien van het Verkochte geen schriftelijke aankondiging heeft ontvangen van overheidswege of van nutsbedrijven ter zake voorzieningen welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- b. Het Verkochte is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool, alsmede op het telefoonnet.
- c. Ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen handhavingsbesluiten zijn aangekondigd of meegedeeld.
- d. Alle lasten met betrekking tot het Verkochte over de afgelopen kalenderjaren zijn, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan casu quo zullen uiterlijk op de vervaldata worden voldaan en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldata voor rekening van PEO worden voldaan.
- e. Met betrekking tot het Verkochte zijn door PEO geen claims ingediend bij verzekeraars, noch zijn er omstandigheden bekend op grond waarvan zulke claims te verwachten zijn.
- f. Met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, mediation of arbitrage aanhangig waarbij PEO partij is. Er zijn PEO geen feiten of omstandigheden bekend die daartoe aanleiding zouden kunnen vormen.
- g. Er zijn door derden in verband met het Verkochte geen vorderingen ingesteld tegen PEO.

25.3. De Gemeente is bekend met de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de Gemeente Leiden 1992.

V. PROCESAFSRAKEN BEHEER ENDEGEESTERBOS

26. Beheer Endegeesterbos

- 26.1. Het beheer van het Endegeesterbos is thans vastgelegd in het beheercontract tussen PEO en GGZ Rivierduinen. Partijen hebben de intentie uitgesproken om het beheer van het Endegeesterbos nader te professionaliseren.
- 26.2. In het licht van lid 1 van dit artikel zijn Partijen in overleg getreden met GGZ Rivierduinen en het Zuid-Hollands Landschap. Partijen spannen zich in om te komen tot een meerpartijenovereenkomst waarin het beheer van het Endegeesterbos nader is uitgewerkt.

VI. OVERIGE BEPALINGEN

27. Projectgroep / overleg

- 27.1. Partijen zullen gedurende de looptijd van deze Overeenkomst overleg plegen zo dikwijls als Partijen dit wenselijk en nodig achten.

5.1.2.E

Paraaf Gemeente:

5.1.2.E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1.2.E

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

28. Wettelijke rente

- 28.1. Een Partij die niet tijdig voldoet aan haar betalingsverplichtingen en/of verplichting tot medewerking aan het passeren van een notariële akte is over de periode van vertraging de wettelijke rente ex artikel 6:119a BW verschuldigd (vertragingsschade in geval van handelsovereenkomst). Indien de vertraging langer voortduurt dan veertien kalenderdagen, is de desbetreffende Partij van rechtswege in verzuim in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

29. Fiscaliteit

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

30. Leges

- 30.1. PEO voldoet aan de Gemeente alle uit hoofde van de gemeentelijke regelgeving verschuldigde leges in verband met de realisatie van het Project.

31. BTW

- 31.1. In het geval van een wijziging van het geldende BTW-tarief treden Partijen in overleg om op een meest fiscaal gunstige wijze de wijziging te verdelen. Indien nodig zoeken Partijen hiervoor externe bijstand van een fiscalist. Het uitgangspunt is dat wijzigingen in het geldende BTW-tarief in het geval van de Koopprijs voor rekening en risico van de Gemeente zijn en in het geval van de exploitatiebijdrage voor PEO zijn.

32. Totstandkomingsvoorbehoud

- 32.1. Deze Overeenkomst komt eerst tot stand, nadat het College van Burgemeester en Wethouders 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 PEO.
- 32.2. Voorafgaande aan de besluitvorming als bedoeld in lid 1 zal het College van Burgemeester en Wethouders de Gemeenteraad in de gelegenheid stellen zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het College van Burgemeester en Wethouders te brengen.

33. Beëindiging koop- en anterieure overeenkomst d.d. 15 juni 2020

- 33.1. Zodra deze Overeenkomst ingevolge artikel 32.1 tot stand is gekomen, eindigt de koop- en anterieure overeenkomst die Partijen op 15 juni 2020 hebben gesloten van rechtswege.

5.1.2.E

Paraaf Gemeente:

5.1.2.E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

34. Overdracht van rechten en verplichtingen

- 34.1. PEO is niet bevoegd haar rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd om aan de toestemming voorwaarden te verbinden.

35. Faillissement

- 35.1. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst het faillissement van PEO, dan wel surseance van betaling door of voor PEO wordt aangevraagd, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens PEO, 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.

36. Boete

- 36.1. Bij niet (of niet volledige) nakoming en/of overtreding van de verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst, verbeuren Partijen – na ingebrekestelling en na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn – een onmiddellijk opeisbare boete van EUR 500 (zegge: vijfhonderd euro) voor iedere dag dat de niet nakoming en/of overtreding voortduurt. Deze boete dient door de Partijen te worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de andere Partij. Partijen hebben het recht naast de boete nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

37. Onvoorziene omstandigheden

- 37.1. Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet langer van een Partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor alle Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen drie maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich op de voet van het bepaalde in artikel 39 lid 2 te wenden tot de rechtbank, met het verzoek de Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 BW.

38. Ontbinding Overeenkomst

- 38.1. Partijen zijn gerechtigd de Overeenkomst – met uitzondering van het bepaalde in hoofdstuk IV Koop – te ontbinden indien:

5.1.2.E
Paraaf Gemeente:
5.1.2.E

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

- a. Het Bestemmingsplan niet uiterlijk 1 juni 2023 Onherroepelijk is geworden en alsdan kan worden aangenomen dat deze alsnog niet binnen redelijke termijn onherroepelijk wordt.
- 38.2. Een ontbinding van de Overeenkomst als bedoeld in lid 1 is slechts mogelijk:
- a. Nadat Partijen het nodige overleg hebben gepleegd en in dat kader niet gezamenlijk hebben vastgesteld dat een verlenging van de Overeenkomst dan wel een voortzetting van de Overeenkomst onder gewijzigde condities wenselijk c.q. zinvol is;
- b. Bij aangetekend schrijven met handtekening retour.
- 38.3. Partijen zijn gerechtigd Hoofdstuk IV Koop van deze Overeenkomst te ontbinden indien:
- a. De gemeenteraad niet uiterlijk bij vaststelling van het Bestemmingsplan krediet ter hoogte van de Koopsom ter beschikking heeft gesteld ten behoeve van de aankoop door de Gemeente van het Verkochte.
- 38.4. Een gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst als bedoeld in lid 3 door de Gemeente is slechts mogelijk:
- a. Indien het college van burgemeester en wethouders tijdig, dat wil zeggen ten minste vier weken voorafgaand aan de raadsvergadering waarin zal worden besloten over de vaststelling van het Bestemmingsplan, een voorstel aan de gemeenteraad heeft toegestuurd, waarbij wordt verzocht om ten behoeve van de aankoop door de gemeente van het Verkochte het daarvoor benodigde krediet ter beschikking te stellen.
- b. Bij aangetekend schrijven met handtekening retour.
- 38.5. Partijen zijn niet aansprakelijk jegens elkaar voor de eventuele schade (gederfde winst, kosten en rente), hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, die Partijen zouden lijden als gevolg van een ontbinding van (een deel van) deze Overeenkomst op de voet van dit artikel. In geval van ontbinding van (een deel van) de Overeenkomst op grond van dit artikel zullen Partijen geen recht hebben op terugbetaling van dan wel vergoeding voor reeds gedane betalingen of reeds verrichte prestaties.
- 39. Looptijd overeenkomst**
- 39.1. Deze Overeenkomst loopt door totdat door Partijen aan alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan.
- 40. Volledigheid**
- 40.1. Deze 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 deze Overeenkomst verwerkt en daarmee verval-
len.

5.1.2.E

Paraaf Gemeente:

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

41. **Ondeelbaarheid Overeenkomst**

- 41.1. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze 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.

42. **Geheimhouding**

- 42.1. Partijen stellen vast dat deze Overeenkomst als vertrouwelijk heeft te gelden. Het is Partijen ~~verboden de inhoud van deze Overeenkomst, hun besluitvorming daarover en de besluitvorming zoals voorzien in deze Overeenkomst, aan derden bekend te maken of anderszins ter beschikking te stellen, zonder de toestemming van de andere Partijen.~~
- 42.2. De verplichting tot geheimhouding als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing op:
- De berichtgeving en de communicatie tussen de organen van één der Partijen;
 - De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe de Gemeente verplicht is krachtens wettelijk voorschrift (waaronder de Wet openbaarheid van bestuur);
 - De berichtgeving en de communicatie aan derden waartoe een Partij verplicht is krachtens een rechterlijk gebod;
 - De berichtgeving en de communicatie aan derden welke redelijkerwijs noodzakelijk is in verband met de advisering over- en/of de uitvoering van deze Overeenkomst.

In geval door derden aanspraak op overlegging wordt gemaakt, deelt degene op wie die aanspraak wordt gemaakt, dit vooraf mede aan de andere Partijen.

43. **Geschillenregeling**

- 43.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 43.2. Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, steeds in eerste en enige instantie beslecht door de bevoegde gewone rechter (Rechtbank Den Haag).

44. **Slotbepalingen**

- 44.1. Deze Overeenkomst bevat de gehele overeenkomst welke tussen Partijen is gesloten omtrent het onderwerp daarvan.
- 44.2. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeenge-

512E Paraaf Gemeente:

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1.2.E Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2.E

komen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

- 44.3. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 44.4. Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
- 44.5. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 44.6. Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

45. Bijlagen

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

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan De Geesten

Bijlage 2: Kaart exploitatiegebied, aanduiding gebouwen en westelijk bouwvlak

Bijlage 3: Planning

Bijlage 4: Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 5: Te slopen bebouwing

Bijlage 6: Verbeelding fiets- en wandelpadenstructuur

Bijlage 7: Taxatierapport

Bijlage 8: Rapporten met betrekking tot milieu hygiënische toestand van het Verkochte

Bijlage 9: Leveringsakte het Verkochte

Bijlage 10: Beschrijving Life Science & Health

Bijlage 11: Gebiedsvisie De Geesten d.d. 3 juni 2021 zoals vastgesteld door de raad

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

Paraaf Gemeente:

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Oegstgeest op 25 06 2021

5.1.2,E

GEMEENTE OEGSTGEEST namens het college van B&W

door:

5.1.2,E

5.1.2,E

Park Endegeest Ontwikkeling B.V.

door:

5.1.2,E

5.1.2,E

Walhala Vastgoed B.V. in verband met het bepaalde in artikel 24.5

door: 5.1.2,E

5.1.2,E

Paraaf Gemeente:

Koop- en anterieureovereenkomst D.D. 25 juni 2021

5.1.2,E

Paraaf Park Endegeest Ontwikkeling:

5.1.2,E