

# SPUIGROEP VASTGOED BV

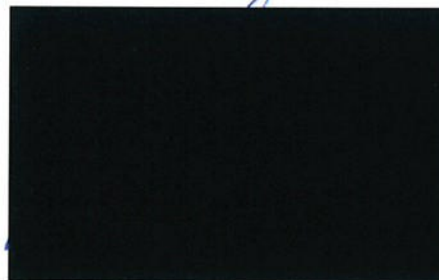
## VOLMACHT

Spuigroep Vastgoed B.V., gevestigd Binckhorstlaan 297, 2516 BC te Den Haag, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] verklaart bij deze last en volmacht te geven aan de heer [REDACTED] geboren te Den Haag acht oktober 1963, houder van paspoort [REDACTED] wonende te Arnhem om namens Spuigroep Vastgoed B.V., om de intentieovereenkomst met de Gemeente Leiden te ondertekenen met betrekking tot de herontwikkeling van de Motorhuislocatie aan de Vondellaan / Plesmanlaan te Leiden.

Gemachtigde is bevoegd al hetgeen te verrichten, hetwelk zij in verband hiermee nuttig en nodig mochten oordelen, zulks met de macht van substitutie.

's Gravenhage, 8 juli 2020,

Gemachtigde,



**INTENTIEOVEREENKOMST herontwikkeling Motorhuislocatie (Vondellaan 80)**  
vooruitlopend op  
Anterieure Overeenkomst

**De ondergetekenden:**

De gemeente Leiden, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]  
RVT-manager Grond Vastgoed en Markt, hiertoe bevoegd op grond van de verleende  
volmacht, ingevolge de Bevoegdhedenregeling gemeente Leiden 2019 (B&W nr. 19.0321 van  
25 juni 2019, in werking getreden op 27 juli 2019) waarbij hij handelt ter uitvoering van een  
besluit van het college van burgemeester en wethouders van 7 juli 2020,

hierna ook te noemen: "**gemeente**";

en:

Spuigroep Vastgoed B.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 02039782,  
rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap Spuigroep B.V., gevestigd  
Binckhorstlaan 297, 2516 BC 's-Gravenhage, ingeschreven in het Handelsregister onder  
nummer 27040836, deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer  
[REDACTED], geboren te 's-Gravenhage op 15 juni 1962, te dezen handelend als  
zelfstandig bevoegd bestuurder van voormelde vennootschap,  
hierna aan te duiden met: "**Spuigroep**";

gemeente en Spuigroep hierna ook wel gezamenlijk te noemen: "**partijen**"

**In aanmerking nemende dat:**

- Spuigroep eigenaar is van het perceel grond gelegen aan de Plesmanlaan 2/ Vondellaan 80 te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie R nummer 1408, groot 11.215 m<sup>2</sup>, met de zich daarop bevindende opstallen, hierna ook wel te noemen: "**de Motorhuislocatie**";
- Spuigroep heeft aangegeven een Bouwplan, omvattende woningbouw, parkeervoorzieningen en bedrijfsruimten op deze locatie te willen (laten) verwezenlijken;
- de gemeente momenteel een gebiedsvisie voor het plangebied Vondelkwartier in voorbereiding heeft genomen, welke naar verwachting najaar 2020 zal worden vastgesteld;

- de Gebiedsvisie na besluitvorming door de raad van de gemeente de ambities en doelstellingen van de ontwikkelingen voor het plangebied Vondelkwartier omvat;
- het bouwplan in strijd is met huidige bestemmingsplan "Morskwartier" en derhalve een Ruimtelijk besluit noodzakelijk is;
- ingeval wordt overgegaan tot Herontwikkeling van het Projectgebied, deze volledig voor rekening en risico van Spuigroep zal komen;
- Spuigroep in samenspraak met de gemeente het potentiële Projectgebied wil onderzoeken op ruimtelijke en functionele mogelijkheden binnen de randvoorwaarden van de gemeente en binnen financieel economische haalbaarheidsnormen en die mogelijkheden in een aantal varianten door middel van schetsontwerpen tot uitdrukking wil brengen;

**Komen het volgende overeen:**

**I. Definities**

In deze overeenkomst wordt, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan onder:

**Anterieure grondexploitatieovereenkomst**

De tussen Spuigroep en de gemeente te sluiten kostenverhaalovereenkomst met het oog op de gemeentelijke kosten die voortvloeien uit het door Spuigroep te realiseren Bouwplan.

**Bedrijfsruimte**

Een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens het bestemmingsplan is bestemd voor een of meerdere bepaalde bedrijfsuitoefening(en).

**Bestemmingsplan**

Het plan met alle bijbehorende stukken dat is vervaardigd/vervaardigd zal worden en tussen partijen is overeengekomen en de voor bestemmingsplannen vereiste procedure in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening zal doorlopen om uiteindelijk de status van vigerend bestemmingsplan te verkrijgen.

**Bouwplan**

Bouwplan voor de bouw van woningen, parkeervoorzieningen en bedrijfsruimten en de hiervoor benodigde huisaansluitingen van nutsvoorzieningen en de aansluiting op het aangrenzende openbare gebied (tevens een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit Ruimtelijk Ordening).

### **Exploitatiebijdrage**

Bij Anterieure grondexploitatieovereenkomst door Spuigroep verschuldigde bijdrage die dekkend is voor de als gevolg van het Bouwplan door de gemeente te maken kosten.

### **Exploitatiegebied**

Het te ontwikkelen gebied bestaande uit zowel Bouwplan(nen) als openbare ruimte dat gelegen is binnen de begrenzing van het Ruimtelijk Besluit en waartussen een duidelijke planologische of functionele samenhang bestaat, zoals indicatief aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte tekeningen (bijlage 1).

### **Exploitatieplan**

Het voor het Plangebied door de gemeenteraad vast te stellen Exploitatieplan, zijnde een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Bro, gericht op uitvoering van het Ruimtelijk besluit, althans iedere herziening of actualisatie daarvan.

### **Gebiedsvisie**

De door de gemeenteraad vast te stellen gebiedsvisie voor het Plangebied Vondelkwartier omvattende de hoofdlijnen voor de gewenste ontwikkelingen voor het plangebied Vondelkwartier inclusief de ontwikkelkaders (doelstellingen, ambities en randvoorwaarden) voor de afzonderlijke deelgebieden.

### **Herontwikkeling**

De ruimtelijke ontwikkeling van het Projectgebied in afwijking van de bestaande ruimtelijke invulling.

### **Middeldure huurwoning**

Een huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, sub j Bro met een aanvangs-huurprijs van tenminste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en een maximum van € 1.000,00 (doch na inwerkingtreding van de Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2020 het in die verordening bedoelde maximum).

### **Openbare voorzieningen**

De in het Exploitatiegebied aan te leggen of te reconstrueren straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en alle andere voorzieningen met een openbaar karakter in de zin van de APV.

### **Plangebied**

Het gebied dat bedoeld wordt in de Gebiedsvisie Vondelkwartier, aangeduid op bijlage 2,

### **Project**

De realisatie van het Bouwplan van Spuigroep, alsmede de (eventuele) aanleg van Openbare voorzieningen.

### **Projectgebied**

Het gebied waarbinnen het Project zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie R nummer 1408, groot 11.215 m<sup>2</sup>, alsmede aangrenzende gemeentegrond deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie R nummer 1781 (bijlage 1).

### **Ruimtelijk besluit**

Een besluit betreffende de vaststelling van het Bestemmingsplan, wijzigingsplan, Projectbesluit of Projectafwijkingsbesluit.

### **Sociale huurwoning**

Een huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, sub d Bro met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

## **II. Bepalingen**

### **Artikel 1. Doel van de overeenkomst**

1. Partijen stellen zich ten doel om de stedenbouwkundige-, economische-, financiële, juridische-, maatschappelijke- en andere aspecten te onderzoeken en randvoorwaarden vast te stellen ten einde de haalbaarheid van de Herontwikkeling vast te stellen.
2. Indien partijen de Herontwikkeling haalbaar achten zullen nadere afspraken worden vastgelegd in een Anterieure grondexploitatieovereenkomst, alsmede een overeenkomst tot grondruil. De intentie van partijen is om over en weer aan elkaar de gronden over te dragen, zoals indicatief aangeduid op de als bijlage 3 aangehechte indicatieve grondruiltekening d.d. 8 mei 2020, voor zover nodig ten behoeve van de optimalisatie van het project Leidse Ring Noord dan wel de realisatie van het Bouwplan van Spuigroep.

3. Het onderzoek naar de haalbaarheid van de Herontwikkeling zal primair gericht zijn op de Motorhuislocatie. Het is de wens van Spuigroep om tevens een bouwplan voor een bedrijfsruimte ("het Paviljoen") te realiseren op de Vijverlocatie, gelegen nabij de Vondellaan 51, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie R nummers 1781 (ged.) en 1546, respectievelijk eigendom van de gemeente en Liander Infra N.V., dat eveneens is aangeduid op de in lid 2 bedoelde indicatieve grondruiltekening. Indien tijdens het haalbaarheidsonderzoek voor de Motorhuislocatie mocht blijken dat de realisatie van het Paviljoen tegelijk met de Herontwikkeling van de Motorhuislocatie voor beide partijen haalbaar en wenselijk is, zullen partijen de afspraken vastleggen in de onder lid 2 van dit artikel bedoelde overeenkomsten.
4. Partijen leggen hierbij de randvoorwaarden, uitgangspunten en de wijze vast, waaronder zij ten aanzien van de (voorbereiding van de) planontwikkeling met elkaar wensen samen te werken.

## **Artikel 2.      Uitgangspunten**

1. Partijen zullen onder meer op basis van de volgende documenten en aspecten onderzoeken of het Project haalbaar is in stedenbouwkundig, planologisch, juridisch en financieel opzicht;
  - een door de Raad van de gemeente vast te stellen Gebiedsvisie;
  - de door de Raad van de gemeente vast te stellen Ontwikkelstrategie voor het Plangebied;
  - het door de Raad van de gemeente vast te stellen Participatieplan voor het Plangebied;
  - het schetsontwerp Herontwikkeling Plesmanlaan d.d. 10-01-2020 van Rijnboutt architecten;
  - een door Spuigroep op te stellen uitwerking van de business case ter onderbouwing van de financiële haalbaarheid;
  - een door de gemeente op te stellen ontwerp van de Anterieure overeenkomst met nadere afspraken over o.a. samenwerking, organisatie, planning, raming van de exploitatiebijdrage en locatie-eisen.
2. De gemeente streeft naar maatschappelijk verantwoord ontwikkelen. Duurzaamheid in de intentiefase betekent een integrale afweging van belangen en behoeften, waarbij gestreefd wordt naar een zo min mogelijke belasting voor het milieu, in balans met de belangen van mensen en de economie. Spuigroep dient zich hier aantoonbaar voor in te spannen gedurende het gehele Project. Het onderzoek naar de haalbaarheid van de Herontwikkeling als bedoeld in artikel 1 dient derhalve tevens het onderzoek naar het treffen van duurzaamheidsmaatregelen in het onderhavige Projectgebied te omvatten.

**Artikel 3. Programmamix**


1. Het nadere onderzoek naar de haalbaarheid van de Herontwikkeling van de Motorhuislocatie vindt plaats op basis van onder meer de volgende uitgangspunten:
  - a. Een programmamix voor een gemengd stedelijk programma bestaande uit circa 42.570 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) wonen en een nader in te vullen commercieel programma van circa 1.330 m<sup>2</sup> bvo met stedelijke voorzieningen ondersteunend aan en versterkend voor de woonfunctie (bijvoorbeeld werken, horeca, detailhandel, maatschappelijk);
  - b. Met een indicatieve verdeling van het totale woonprogramma van 30% Sociale huurwoningen, 20% Middeldure huurwoningen, 40% middeldure koopwoningen (richtinggevend tot € 300.000,-) en 10% dure huurwoningen (boven € 1.000,-);
  - c. Met daarbij de flexibiliteit voor Spuigroep om het vastgoedprogramma op de meest optimale wijze te verdelen over het bouwvolume op de locatie, om per wooncategorie (behoudens Sociale huurwoningen) beperkt van de indicatieve percentages af te wijken en de vrijheid om de huurwoningen naar eigen inzicht bij één of meer exploitanten onder te brengen.
  - d. Met de mogelijkheid tot uitwisselbaarheid tussen huur en koop van de woningen in de middeldure categorie, rekening houdend met de marktomstandigheden, zulks ter beoordeling van Spuigroep teneinde de haalbaarheid en de realisatie van het Project te bevorderen;
  - e. Waarbij de doelgroep(enmix) van het Project mede tot stand komt op basis van de marktanalyse van Fakton en Bureau Stedelijke Planning.
2. Als onderdeel van het nadere onderzoek naar de haalbaarheid van de Herontwikkeling van de Motorhuislocatie verkennen Partijen met elkaar op welke wijze de te realiseren parkeerplaatsen op deze locatie kunnen worden ingevuld. Het onderzoek zal zich mede richten op de toepassing van zogenaamde smart mobility concepten die aansluiten bij de behoefte van de doelgroepen voor het Project;
3. Als onderdeel van de haalbaarheidsfase verkennen Partijen met elkaar op welke wijze de behoefte aan woningen voor bijzondere doelgroepen in het Vondelkwartier succesvol ingevuld kan worden.

**Artikel 4. Verhaal van door de gemeente te maken grondexploitatiekosten in relatie tot vaststelling van het Ruimtelijk Besluit**

1. Ingeval uit de onderzoeken de haalbaarheid van de Herontwikkeling blijkt, is de gemeente inhoudelijk verantwoordelijk voor het opstellen en in procedure brengen van het Ruimtelijk besluit.

2. Partijen onderkennen dat ingeval op het moment van vaststelling van het Ruimtelijk besluit het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het Ruimtelijk besluit begrepen gronden nog niet anderszins verzekerd is in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat nog niet alle benodigde Anterieuere grondexploitatieovereenkomsten daartoe zijn gesloten, de gemeente gehouden is tot het vaststellen van een Exploitatieplan.
3. Partijen zijn gehouden voorafgaand aan de vaststelling van het Ruimtelijk besluit een Anterieuere grondexploitatieovereenkomst te sluiten, waarin in ieder geval een bijdrage door Spuigroep zal worden betaald voor de door de gemeente te maken kosten van grondexploitatie, welke gerelateerd zijn aan het Bouwplan van Spuigroep, indien het Exploitatiegebied in ontwikkeling wordt gebracht.
4. Met inachtneming van lid 3 van dit artikel zal het overleg tussen de gemeente en Spuigroep over de exacte hoogte van de Exploitatiebijdrage worden doorgeschoven naar het moment dat er meer gegevens bekend zijn om de bijdrage te kunnen berekenen.
5. Spuigroep is aan de gemeente een bijdrage verschuldigd zijn van € [REDACTED], prijspeil 1-1-2019, ter dekking van de geschatte gemeentelijke plankosten gedurende het traject tot aan het sluiten van de Anterieuere grondexploitatieovereenkomst. Voor de opbouw van dit bedrag wordt verwezen naar bijlage 4. De in dit lid bedoelde bijdrage is een voorschot op de uiteindelijk definitief vast te stellen Exploitatiebijdrage. De in dit lid genoemde bijdrage zal vanaf datum prijspeil, jaarlijks, per 1 januari van ieder jaar worden geïndexeerd volgens de index CPI-alle huishoudens.
6. De in lid 5 van dit artikel vermelde bijdrage is vast voor de looptijd van deze overeenkomst en als volgt verschuldigd:
  - € [REDACTED] per de datum van inwerkingtreding van deze overeenkomst.
  - € [REDACTED] drie maanden na inwerkingtreding van deze overeenkomst.
7. Indien de gemeente tot niet haalbaarheid concludeert, zal zij dit per ommekeer per brief aan Spuigroep te kennen geven.
8. Indien de gemeente tussentijds de haalbaarheid van de Herontwikkeling niet aantoonbaar acht dan wel Spuigroep schriftelijk te kennen geeft zijn zakelijke rechten met betrekking tot het Projectgebied te willen vervreemden dan wel deze overeenkomst wordt ontbonden als bedoeld in artikel 9 lid 2 wordt de eventueel teveel betaalde vergoeding gerestitueerd, waarbij als uitgangspunt geldt dat niet gemaakte kosten niet in rekening worden gebracht.



9. Dertig dagen na de datum van verschuldigheid als bedoeld in lid 6 van dit artikel zal het verschuldigde bedrag opeisbaar zijn en door de gemeente ontvangen dienen te zijn. Betaling van het verschuldigde bedrag vindt plaats door overmaking op rekeningnummer , ten name van de gemeente Leiden onder vermelding van "Intentieovereenkomst Motorhuislocatie".
10. Indien Spuigroep het opeisbare bedrag niet op de vervaldag heeft voldaan, zal Spuigroep wettelijke rente verschuldigd zijn vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling.

#### **Artikel 5. Overlegstructuur / Informatieverstrekking/participatie**

1. Partijen zullen ten behoeve van het vaststellen van de Gebiedsvisie Vondelkwartier het Bouwplan afstemmen met belanghebbenden in de omgeving van het Projectgebied op basis van de "*Werkwijzer participatie voor private (bouw)initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan*" (B&W nr. 18.0435 d.d. 16 oktober 2018).
2. Na het vaststellen van de Gebiedsvisie Vondelkwartier zal Spuigroep de uitwerking van het Bouwplan afstemmen met de in lid 1 van dit artikel bedoelde belanghebbenden overeenkomstig de in de Gebiedsvisie Vondelkwartier vast te leggen wijze.
3. Partijen komen overeen elkaar over en weer, gevraagd dan wel ongevraagd te informeren over het verloop van het proces ter verwezenlijking van de hierboven genoemde doelstelling, alsmede over relevante ontwikkelingen die dit proces mogelijk kunnen beïnvloeden.
4. Partijen zullen in goed overleg de uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende verplichtingen uitvoeren. Hiertoe werken partijen op projectmatige wijze samen in een coördinerend overleg dat minimaal eenmaal per vier weken zal worden gehouden tussen vertegenwoordigers van Spuigroep en de gemeente. De door ieder van de partijen aangewezen projectleiders zullen ervoor zorg dragen, dat, afhankelijk van de bespreekpunten, de benodigde medewerkers en/of (externe) adviseurs van de verschillende vakdisciplines/teams/afdelingen van de aan het overleg deelnemen.

#### **Artikel 6. Planning en besluitvorming**

1. Het onderzoek naar de haalbaarheid van het Project zal geschieden met inachtneming van de Planning, welke als bijlage 5 aan deze overeenkomst is gehecht. De planning legt op partijen een inspanningsverplichting om, met inachtneming van alle aantoonbare omstandigheden van het geval (waaronder ook nadrukkelijk wordt verstaan de wereldwijde uitbraak van het coronavirus (COVID-19)) 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.

2. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door partijen, zal de aangepaste versie door de oorspronkelijke in de plaats treden.

#### **Artikel 7. Publiekrechtelijke aspecten**

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 verplichting van de gemeente om zich – op basis van het door Spuigroep op de voet van het bepaalde in deze overeenkomst op te (laten) stellen definitief bouwprogramma en definitief ontwerp – binnen het redelijke in te spannen om een herziening van het vigerende bestemmingsplan in procedure te brengen ten behoeve van de realisatie van het Project, alsmede om – na aanvraag door Spuigroep – de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen (indien de aanvraag voldoet aan het bepaalde in de herziening van het vigerende bestemmingsplan).  
Alvorens de herziening van het vigerende bestemmingsplan in procedure te brengen door middel van terinzagelegging van een (voor)ontwerp, zal de gemeente overleg plegen met Spuigroep over de inhoud van het concept van het Ruimtelijk Besluit.
2. Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) bestemmingsplannen, exploitatieplannen, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures dan wel als gevolg van aantoonbare maatregelen in verband met de wereldwijde uitbraak van het coronavirus (COVID-19)), leveren nimmer een tekortkoming op van de gemeente.
3. Spuigroep is verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten. Spuigroep voldoet aan de gemeente de leges zoals deze zullen worden vastgesteld op de voet van de vigerende legesverordening.

4. In verband met de verantwoordelijkheid van Spuigroep tot het doen verleggen van kabels en in het Projectgebied, verklaren Partijen te zullen handelen overeenkomstig de Leidingenverordening gemeente Leiden 2012, de Verlegregeling gemeente Leiden 2012, het Handboek Leidingen en het vigerende Besluit vaststelling tarieven voor schade veroorzaakt door ingravingen in verhardingen. De gemeente is bereid haar publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan het voor Spuigroep zo kostenefficiënt mogelijk doen verleggen van kabels en leidingen op de Locatie (welke medewerking onverlet laat dat dit verleggen voor rekening en risico van Spuigroep geschiedt). De Gemeente gaat dienaangaande een inspanningsverplichting aan; de desbetreffende aanvragen geschieden voor rekening en risico van Spuigroep.
5. Voor zover in deze overeenkomst verplichtingen zijn opgenomen die de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden betreffen, is deze overeenkomst (tevens) aan te merken als een bevoegdhedenovereenkomst: een overeenkomst waarin het College van Burgemeester en Wethouders 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 Spuigroep 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 op van de gemeente.

#### **Artikel 8. Overdracht rechten en verplichtingen**

1. Spuigroep is voornemens om de Motorhuislocatie (geheel of gedeeltelijk) aan een belegger over te dragen die de woningen, parkeervoorzieningen en bedrijfsruimte wil gaan verhuren. Uitgangspunt daarbij is dat deze belegger geen ontwikkel- en realisatierisico's zal dragen (ook niet voor zover deze voortvloeien uit deze overeenkomst) en dat deze risico's volledig bij Spuigroep blijven (dan wel bij een derde partij). Deze overdracht vereist schriftelijke toestemming van de gemeente, welke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd. Indien deze overdracht in bebouwde of onbebouwde staat plaats heeft aan een belegger(s) die gelieerd is/zijn aan de Spuigroep of aan haar aandeelhouder(s), zal de gemeente deze toestemming in ieder geval verlenen.
2. De gemeente zal desgevraagd aan Spuigroep toestemming verlenen om (onderdelen van) de overeenkomst te doen uitvoeren door een aan Spuigroep gelieerde rechtspersoon en/of met de aandeelhouder van Spuigroep gelieerde personen op voorwaarde dat Spuigroep jegens de gemeente aansprakelijk blijft ter zake de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

Paraaf gemeente:



10

Paraaf Spuigroep:



**Artikel 9. Duur van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst is van kracht na ondertekening door partijen en er voldaan is aan de in artikel 10 genoemde opschortende voorwaarden en duurt in beginsel tot aan het sluiten van de Anterieure grondexploitatieovereenkomst.
2. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege indien en zodra:
  - a. alle uit de overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn nagekomen en door Partijen een of meerdere vervolgovereenkomsten zijn gesloten als bedoeld in lid 1 van dit artikel; dan wel;
  - b. op 1 augustus 2021 geen vervolgovereenkomst(en) is/zijn gesloten als bedoeld in lid 1 van dit artikel;
  - c. niet binnen twee maanden voldaan is aan de betalingsverplichting als bedoeld in artikel 4;
  - d. indien (één der) partijen de haalbaarheid van de Herontwikkeling niet aantoonbaar acht(en), mits voldaan is aan de betalingsverplichting bedoeld in artikel 4.
3. In geval van beëindiging van de overeenkomst als bedoeld in artikel 8 lid 2 sub b kan de intentieovereenkomst op verzoek van Spuigroep eenmalig met een periode van zes maanden verlengd worden.
4. Bij beëindiging van deze overeenkomst om welke reden dan ook zijn Partijen niet langer aan elkaar gebonden en heeft geen der Partijen recht op vergoeding van enigerlei schaden en kosten met inbegrip van de kosten genoemd in artikel 4.

**Artikel 10. Opschortende voorwaarden**

Deze en nadere overeenkomsten worden in ieder geval aangegaan onder de opschortende voorwaarden van:

- a. goedkeuring door/namens het College van Burgemeester en Wethouders tot het aangaan van deze overeenkomst.
- b. goedkeuring door de directie van Spuigroep BV.

**Artikel 11. Rechtskeuze, geschillenregeling**

1. Deze overeenkomst en eventuele nadere overeenkomsten ter uitvoering daarvan worden beheerst door het Nederlands recht.
2. Alle eventueel uit deze overeenkomst voortvloeiende geschillen zullen in eerste instantie in onderling overleg worden opgelost. Slechts nadat minnelijke oplossing niet mogelijk is gebleken zullen geschillen, voor zover deze rechtens afdwingbaar zijn, ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Den Haag.

Paraaf gemeente:



11

Paraaf Spuigroep:



**Artikel 12. Bijlagen**

Bij deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gevoegd, die onderdeel uitmaken van deze overeenkomst en die bij ondertekening van deze overeenkomst mede door partijen zullen worden geparafeerd:

- Bijlage 1: Tekeningen Exploitatiegebied tevens Projectgebied (indicatief)
- Bijlage 2: Tekening Plangebied Vondelkwartier
- Bijlage 3: Indicatieve grondruiltekening d.d. 8 mei 2020 (kenmerk Z-19-1455873).
- Bijlage 4: Specificatie voorschot Exploitatiebijdrage
- Bijlage 5: Planning Motorhuislocatie d.d. 31 maart 2020

**Artikel 12. Slotbepalingen**

1. Partijen zullen zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst onthouden van handelingen die strijdig zijn met het doel van de overeenkomst in de ruimste zin des woords behoudens ieders wettelijke en publiekrechtelijke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden.
2. Wijzigingen van en aanvullingen op deze overeenkomst zullen tussen partijen alleen gelden indien zij in een schriftelijke, door hen beiden ondertekende, vorm aan deze overeenkomst worden gehecht.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en getekend te Leiden op

15-7-2020

16-7-2020

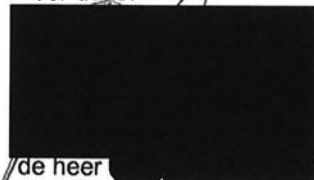
Gemeente Leiden



de heer  
RVT-manager GVM

Spuigroep Vastgoed B.V

voor deze:



de heer  
Bestuurder

Paraaf gemeente:



Paraaf Spui



