

Exploitatieovereenkomst Leiden Bio Science Park / Leeuwenhoek
d.d. juli 2009

Ondergetekenden

1. De Gemeente Leiden, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Economie & Sport, de heer M.J.D. Witteman, daartoe aangewezen door de Burgemeester op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, handelend krachtens het besluit van het College van Burgemeesters en Wethouders van de Gemeente Leiden d.d. 7 juli 2009, en ten deze handelend onder voorbehoud van een besluit van de Gemeenteraad, hierna ook te noemen:
de Gemeente

en
2. de Universiteit Leiden, ingevolge artikel 9.10 van de Wet op het Hoger Onderwijs vertegenwoordigd door de vice voorzitter van het college van bestuur van de Universiteit, de heer drs. H.W. te Beest, ten deze handelend onder voorbehoud van een besluit van de raad van toezicht, hierna te noemen:
de Universiteit

hierna gezamenlijk te noemen 'partijen';
overwegende dat:

- a de Gemeenten Leiden, Oegstgeest, Katwijk en Teylingen alsmede de Universiteit en de provincie Zuid-Holland hebben ingestemd met het strategisch masterplan Knoop Leiden West;
- b voornoemde partijen hebben ingestemd met de Samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden West;
- c het gebied Leeuwenhoek evenals het gebied Nieuw Rhijngeest Zuid onderdeel uitmaakt van de Knoop Leiden West;
- d partijen streven naar een voortvarende ontwikkeling van het plangebied Leeuwenhoek;
- e de Leeuwenhoek zich zal ontwikkelen tot een hoogwaardig stedelijk gebied met een toonaangevend kenniscluster, waar wetenschappelijke instituten en commerciële bedrijven nauw samenwerken;
- f in de Leeuwenhoek ook ruimte is voor wonen, recreatie en openbare voorzieningen;
- g in het gebied hoogwaardig openbaar groen en water zal worden gerealiseerd teneinde het gebied tot een aangenaam verblijfsgebied te maken;
- h er in het kader van de bestuurlijke afspraken overleg plaatsvindt tussen de Gemeente en de Universiteit over de ontwikkeling van het gebied Leeuwenhoek en daaromtrent afstemmingsoverleg plaatsvindt met de Gemeente Oegstgeest (drie partijen overleg);
- i in overleg tussen partijen het stedenbouwkundig programma van eisen en het stedenbouwkundig masterplan voor het gebied Leeuwenhoek tot stand zijn gekomen en dat de Universiteit een ontwikkelingsvisie heeft opgesteld voor de gebieden Leeuwenhoek en Nieuw Rhijngeest Zuid;

- j in de samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden West is voorzien dat de Gemeente en de Universiteit een integrale exploitatieovereenkomst sluiten voor het plangebied (Leeuwenhoek);
- k partijen met deze overeenkomst voorzien in het sluiten van een dergelijke integrale exploitatieovereenkomst;

Partijen verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1. BEGRIPSBEPALINGEN

- a. plangebied : het op **bijlage 1** bij deze overeenkomst als zodanig aangegeven gebied;
- b. Universiteitsgebied : het op **bijlage 1** aangegeven deel van het plangebied dat eigendom is van de Universiteit;
- c. stedenbouwkundig programma van eisen : het SPVE door de Gemeenteraad van Leiden vastgesteld op 22 december 2004;
- d. stedenbouwkundig masterplan : het stedenbouwkundig masterplan conform **bijlage 2** door de Gemeenteraad van Leiden vast te stellen gelijktijdig met onderhavige overeenkomst;
- e. Nieuw Rhijngeest Zuid : het in **bijlage 2** als zodanig aangegeven gebied;
- f. KLW : Knoop Leiden West;
- g. samenwerkings-overeenkomst KLW : de tussen de in de considerans sub a genoemde partijen gesloten samenwerkingsovereenkomst ondertekend, d.d. 26 februari 2007;
- h. partijen : de Gemeente Leiden en de Universiteit Leiden;
- i. deelgebieden : zie **bijlage 2**;
- j. Leiden Life Meets Science : een programma voor intensieve samenwerking tussen onderwijsinstellingen, onderzoekers, ondernemers en overheid op het gebied van life sciences;
- k. ontwikkelingsvisie : ontwikkelingsvisie van de Universiteit partijen genoegzaam bekend;
- l. overeenkomst : de onderhavige overeenkomst inclusief overwegingen en bijlagen;
- m. stuurgroep : de stuurgroep zoals gedefinieerd in deze overeenkomst;
- n. projectgroep : de projectgroep zoals gedefinieerd in deze overeenkomst;
- o. hoogwaardige, kennisintensieve bedrijvigheid : bedrijvigheid conform categorie 1 en 2;
- p. bedrijvigheid categorie 1 : conform de beschrijving in **bijlage 4**;
- q. bedrijvigheid categorie 2 : conform de beschrijving in **bijlage 4**;
- r. bedrijvigheid categorie 3 : conform de beschrijving in **bijlage 4**;
- s. exploitatiegebieden : de gebieden die voor rekening en risico van een partij worden gerealiseerd conform **bijlage 5**;
- t. Leeuwenhoek : gedeelte van Leiden Bio Science Park gelegen in de Gemeente Leiden;
- u. CROW : Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond-, water- en wegenbouw en de Verkeerstechniek;

- v. bestemmingsplan : het bestemmingsplan en / of de bestemmingsplannen die de bebouwingsmogelijkheden en functies conform het stedenbouwkundig masterplan mogelijk maken. Op grond van artikel 10-36 WRO (oude WRO) door de Gemeenteraad vastgesteld inrichtingsprogramma van een bepaald gebied ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan worden de bestemmingen van de gronden aangewezen en worden zo nodig voorschriften gegeven omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen.

2. DOELSTELLING VAN DE OVEREENKOMST

- 2.1 Partijen streven naar een voortvarende realisatie van de verschillende functies in het plangebied op basis van de uitgangspunten zoals neergelegd in het stedenbouwkundig programma van eisen, het stedenbouwkundig masterplan en het voorontwerp bestemmingsplan voor het deelgebied Boerhaave-Sylvius d.d. 30 maart 2009. Deze overeenkomst is een nadere uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst KLW. In geval van conflicterende bepalingen prevaleert de samenwerkingsovereenkomst KLW.
- 2.2 In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd betreffende de begeleiding en uitvoering van:
- het stedenbouwkundig programma van eisen, het stedenbouwkundig masterplan en het bestemmingsplan;
 - de programmatische ontwikkeling van het plangebied;
 - de daarbij behorende financiën;
 - uitvoeringaspecten en andere aspecten.

3. ORGANISATIE

- 3.1 Partijen werken samen in een organisatie die in elk geval bestaat uit een stuurgroep en een projectgroep.
- 3.2 De stuurgroep is als volgt samengesteld:
- Gemeente Leiden één bestuurder, een projectmanager en diens ambtelijke opdrachtgever;
 - Universiteit één bestuurder, de directeur Vastgoed en de projectmanager.
- De stuurgroep zal minimaal éénmaal per jaar worden uitgebreid met één bestuurder van de Gemeente Oegstgeest als adviserend lid voor de onderlinge afstemming van de ontwikkeling van het Bio Science Park in Oegstgeest en Leiden.
- 3.3 De stuurgroep heeft tot taak het nemen van beslissingen ter uitvoering van hetgeen binnen deze overeenkomst is overeengekomen. Ten aanzien van al hetgeen verder dient te worden besloten geldt dat dit mogelijk is voor zover het mandaat van de stuurgroepleden dit toelaat en deze beslissingen niet zijn voorbehouden aan het college van B&W, de Gemeenteraad, het College van Bestuur van de Universiteit, de Raad van Toezicht van de Universiteit en de Universiteitsraad.

- 3.4 De stuurgroep komt minimaal twee keer per jaar bijeen. De voorbereiding en notulering wordt verzorgd door het projectmanagement en de ambtelijke ondersteuning. De agenda wordt in overleg met de leden van de stuurgroep samengesteld.
- 3.5 Besluitvorming geschiedt bij unanimiteit; de Gemeente Oegstgeest heeft hierbij slechts een adviserende stem.
- 3.6 De projectgroep bestaat uit:
- een projectmanager van de Gemeente;
 - een projectmanager van de Universiteit.
- Beiden kunnen zich, indien gewenst, in de stuurgroep voor eigen rekening laten bijstaan door interne of externe deskundigen.
- 3.7 De projectgroep heeft tot taak het voorbereiden van de vergaderingen van de stuurgroep alsmede het begeleiden van het ontwikkelingsproces waaronder begrepen het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan, de afronding van de exploitatie-overeenkomst en (voorbereidingen die nodig zijn voor) de realisatie van het gebied.
- 3.8 Partijen zullen voorts samenwerken in het zogenaamde clustermanagement zoals vormgegeven in het samenwerkingsverband Leiden Life Meets Science.

4. INSPANNINGSVERPLICHTING

Partijen verplichten zich over en weer jegens elkaar om, in de mate waarin zulks in de gegeven omstandigheden in redelijkheid geveerd zal kunnen worden, al datgene te doen respectievelijk na te laten, dat hun samenwerking zoals voorzien in deze overeenkomst, daaronder mede begrepen het sluiten van nadere overeenkomsten, zal kunnen bevorderen respectievelijk belemmeren.

5. VERDELING KOSTEN

- 5.1 Partijen zijn overeengekomen dat de voorbereidingskosten, tot en met het ter inzage leggen van voorontwerp bestemmingsplannen, die zij in het kader van deze overeenkomst hebben gemaakt en zullen maken door partijen op een basis van 50% - 50% gelijkelijk worden gedeeld voor zover opgenomen in **bijlage 7**.
- 5.2 Voor zover partijen niet uitdrukkelijk anders in deze overeenkomst zijn overeengekomen, draagt iedere partij zijn eigen kosten, die zij in het kader van de voorbereiding en uitvoering van deze overeenkomst heeft gemaakt en zal maken.

6. INFORMATIEPLICHT

- 6.1 Partijen verplichten zich over en weer jegens elkaar om, indien door enige oorzaak hun samenwerking mocht worden vertraagd of verhinderd, of de dreiging daartoe aanwezig is, onverwijld met elkaar in overleg te treden teneinde gezamenlijk te bezien op welke wijze bewerkstelligd zal kunnen worden dat de werkzaamheden voortvloeiende uit deze overeenkomst, althans zoveel mogelijk (alsnog) zullen plaatsvinden conform deze overeenkomst en de daarbij als **bijlage 3** gevoegde planning.
- 6.2 Partijen stellen elkaar op de hoogte van al hetgeen voor de uitvoering van deze overeenkomst van belang is.



7. PLANNING

- 7.1 Partijen nemen een inspanningsverplichting op zich om de uitvoering van deze overeenkomst te doen lopen volgens de planning. Indien vertragingen zijn opgetreden zullen partijen in overleg een nieuwe planning opstellen die dan, na goedkeuring door de stuurgroep, in de plaats komt van **bijlage 3**.
- 7.2 Partijen zullen in 2010 de ambitie en bijbehorende planning zoals verwoord in deze overeenkomst evalueren.

8. LEEUWENHOEK IN RELATIE MET NIEUW RHIJNGEEST ZUID

Met betrekking tot de toekomstige bestemming van Nieuw Rhijngest Zuid ligt het in de bedoeling dat een exploitatieovereenkomst wordt gesloten tussen de Gemeente Oegstgeest en de Universiteit, waarin zal worden opgenomen dat ter zake van de stedenbouwkundige en verkeerskundige planvorming voor dat gebied afstemming met de Gemeente Leiden plaatsvindt.

9. EXPLOITATIEGEBIED

- 9.1. Het exploitatiegebied omvat de in **bijlage 5** weergegeven exploitatiegebieden. **Bijlage 5** geeft weer welk gebied in exploitatie (voor eigen rekening en risico) komt bij de Gemeente, de RijnGouwelijk en de Universiteit. De riolering van de exploitatiegebieden van de Universiteit sluit aan op c.q. mondt uit in de hoofdriolen van de Gemeente op de in **bijlage 5** weergegeven locatie ter plaatse van de Einsteinweg en (voor zover mogelijk) op die van de Universiteit. De Universiteit maakt een rioleringsplan voor het plangebied voor zover gelegen op haar eigen gronden conform de eisen van de Gemeente zoals opgenomen in **bijlage 8**. Partijen trachten de kosten voor de Gemeente ten aanzien van de riolering te beperken voor zover naar redelijkheid en billijkheid mogelijk is.
- 9.2 De Universiteit zal het in lid 1 weergegeven universitaire exploitatiegebied voor eigen rekening en risico (doen) realiseren. Het betreft steeds gronden die in eigendom zijn bij de Universiteit behoudens specifieke afspraken met betrekking tot de RijnGouwelijk zoals overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst KLW en behoudens reeds bestaande afspraken ten aanzien van de aanleg, beheer en onderhoud van de infrastructuur (conform **bijlage 11**: bestaande overeenkomst infrastructuur die van toepassing blijft).
- 9.3 De Gemeente zal voor eigen rekening en risico het in lid 1 van dit artikel genoemde exploitatiegebied (doen) realiseren. Het betreft steeds gronden die in eigendom zijn van de Gemeente en / of in erfpacht uitgegeven zijn door de Gemeente aan derden (met inachtneming van de in 9.2 aangegeven afspraken met betrekking tot de bestaande overeenkomst infrastructuur). De Gemeente houdt bij de conversie van erfpacht naar eigendom ten behoeve van derden in het plangebied na ondertekening van deze overeenkomst rekening met het bepaalde in deze overeenkomst. Het is de Universiteit bekend dat de Gemeente onvoldoende financiële middelen beschikbaar heeft om enkele onderdelen van het stedenbouwkundig masterplan te realiseren. Het betreft onder meer het omzetten van een rotonde in Sandifort-Zernikedreef in een kruispunt en reconstructie van de Einsteinweg tussen Plesmanlaan en Zernikedreef. De Gemeente spant zich in hiervoor alsnog financiële middelen te verwerven.

- 9.4 Bij excessieve uitvoeringskosten treden partijen in overleg om een eenvoudiger en kosteneffectieve variant te doen realiseren.

10. STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN EN VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

- 10.1 Door partijen is het stedenbouwkundig masterplan Leeuwenhoek conform **bijlage 2** opgesteld, waarover partijen overeenstemming hebben bereikt. In overleg tussen partijen zullen op basis van dit stedenbouwkundig masterplan de voorontwerp bestemmingsplannen worden opgesteld voor het plangebied in die zin dat de bestemmingsplannen de in het stedenbouwkundig masterplan voorziene ontwikkelingen mogelijk zal maken.
- 10.2 De Gemeente zal zich inspannen het voorontwerp bestemmingsplan voor het deelgebied Boerhaave-Sylvius d.d. 30 maart 2009 (en volgende bestemmingsplannen), dat de instemming van beide partijen heeft behoudens de inspraakreactie van de Universiteit, te doen vaststellen en goedkeuren, dit met inachtneming van haar wettelijke taken.
- 10.3 Nadat de in lid 1 bedoelde bestemmingsplannen in werking zijn getreden kunnen deze bestemmingsplannen worden herzien na tijdig voorafgaand overleg met de Universiteit over de voorbereiding van de herziening, waarbij de onderhavige overeenkomst uitgangspunt zal blijven voor de herziening.

11. HOOGWAARDIGE KENNISINTENSIEVE BEDRIJFVIGHEID EN STEDELIJKE VOORZIENINGEN

- 11.1 Het gebied met de door partijen beoogde bestemming voor hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid (betreft de bedrijfscategorieën 1, 2 en 3) is aangegeven in **bijlage 4** en de locaties in **bijlage 2**.
- 11.2 Behoudens de in lid 1 op de kaart weergegeven gebieden met de bestemming voor hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid is het Universiteitsgebied overigens bestemd voor stedelijke voorzieningen en onderwijs & onderzoek, zonder dat de eisen van hoogwaardige bedrijvigheid wordt geëist. De Universiteit zal zich inspannen binnen dit gebied de stedelijke voorzieningen en de typen woningbouw te (doen) realiseren waaronder tenminste 600 permanente studentenwoningen.

12. OPENBARE RUIMTE

- 12.1 Partijen streven naar een goed beheer tijdens de realisatiefase van de openbare ruimte en het realiseren van de meest optimale route voor bouwverkeer zodanig dat schade en gevaarlijke situaties worden vermeden.

13. GROEN EN WATER

- 13.1 Groen en water worden door de Gemeente en de Universiteit gerealiseerd maximaal één jaar nadat de omliggende terreinen (in eigendom of erfpacht) zijn uitgegeven en de infrastructuur is gerealiseerd.
- 13.2 De Universiteit maakt een inrichtingsplan voor de openbare ruimte voor zover gelegen op haar grondgebied.
Het inrichtingsplan geeft tevens mogelijke fasen van bouwrijp maken van bedrijfspercelen, infrastructuur, groenvoorziening en tijdelijke voorzieningen weer.

De Universiteit zal dit inrichtingsplan opstellen conform de kwaliteitseisen van de openbare ruimte conform **bijlage 8**. Het inrichtingsplan wordt tijdig aangeleverd voordat het betreffende gebied in uitvoering wordt genomen. Uitgangspunt van partijen is dat in het bestemmingsplan geen aanlegvergunningplicht wordt opgenomen.

- 13.3 Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt zorgvuldig omgegaan met de natuur, bomen en het water; De Flora en Fauna wet, nader uitgewerkt in Gemeentelijk beleid, is hierbij leidend.
- 13.4 Partijen streven naar een overeenkomst met stichting Valk met als doel dat het gebouw - gelegen aan de Sandiforddreef - dat eigendom is van de stichting Valk en de Universiteit landschappelijk wordt ingepast in het Leeuwenhoekpark. Partijen spreken af dat de Universiteit haar appartementsrecht van het betreffende gebouw om niet overdraagt aan de Gemeente op het moment dat de Gemeente het appartementsrecht verwerft van de stichting Valk. De bij het appartementsrecht behorende gronden gelegen buiten het gebouw worden - voor zover in eigendom bij de Universiteit - door de Universiteit overdragen aan de Gemeente nadat deze overeenkomst door partijen is ondertekend en vervolgens alle voorbehouden zijn vervallen.

14 PARKEREN

- 14.1 De Universiteit verplicht zich om per uit te geven deelgebied tijdig voor definitieve parkeeroplossingen zorg te dragen. Per deelgebied kan compensatie van het benodigde aantal parkeerplaatsen plaatsvinden in andere deelgebieden mits naar oordeel van de Gemeente aangetoond is dat deze uitvoerbaar is.
- 14.2 Parkeernormen zoals genoemd in het stedenbouwkundig masterplan (**bijlage 2**) zijn uitgangspunt. Voor alle functies waarover in het stedenbouwkundig masterplan geen uitspraak wordt gedaan, geldt eveneens de Gemeentelijke norm (CROW). Hierbij mag rekening worden gehouden met dubbelgebruik, mits kan worden aangetoond - door middel van een contract - dat dit ook daadwerkelijk mogelijk is en dat de parkeeroplossing voor meerdere jaren gewaarborgd is. Er wordt uitgegaan van de maximale parkeernormering. Indien de afstand van het bouwplan binnen een straal van 1.250 m vanaf het station Leiden CS gelegen is, kan de minimale parkeernormering toegepast worden. Dit geldt ook als de ontwikkelaar een - door de Gemeente goedgekeurd - vervoerplan opstelt, waaruit blijkt dat met de minimale normering volstaan kan worden.
- 14.3 De CROW hanteert de gebiedsindeling 'centrum', 'schil/overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. Voor de Leeuwenhoek geldt dat het gebied ten oosten van de grens Darwinweg, Zernikedreef en Endegeesterwating wordt gezien als 'schil/overloopgebied' en het gebied ten westen van deze grens als 'rest bebouwde kom' (zie **bijlage 2**).
- 14.4 Alleen met instemming van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente kunnen minder parkeerplaatsen aangelegd worden dan op basis van de in het tweede lid genoemde minimale normen zou moeten.
- 14.5. De Universiteit zal <voor zover in haar vermogen en juridisch mogelijk> medewerking verlenen aan het niet langer in gebruik geven c.q. verhuren van parkeerplaatsen ter plaatse van de 'Universiteitsweg' conform **bijlage 12** indien de Gemeente en de Hogeschool Leiden overeenstemming hebben over het niet langer

gebruiken van deze plaatsen na realisatie van de zogenaamde 'fase 2' bebouwing van de Hogeschool Leiden. Deze overeenstemming tussen de Gemeente en de Hogeschool Leiden dient te blijken uit een door deze partijen ondertekend schrijven.

15 SPORTPARK

- 15.1. Het aan te leggen sportpark nabij de Max Planckweg is onderdeel van de groenstructuur die grofweg bestaat uit de volgende lijn; de lijn Endegeest via de "Campus" van het Gorlaeusgebied naar begraafplaats Rhijnhof, zie **bijlage 2**.
- 15.2 Het sportpark draagt derhalve bij aan de ruimtelijke kwaliteit en de structuur van de Leeuwenhoek. In de groenstructuur wordt gestreefd naar een hoog verblijfsklimaat (recreatief groen);
- 15.3 Het sportpark in zijn geheel heeft binnen de door de Universiteit te geven beheersregels een openbaar karakter en kent de volgende openingstijden: tijdens de zomertijd van: 7.00 tot 22.00 uur en tijdens de wintertijd van 7.00 tot 19.00 uur.
- 15.4 De Universiteit voert het beheer over het sportpark.

16. ONSLUITING LEEUWENHOEK TER HOOGTE VAN EHRENFESTWEG

- 16.1 Partijen zijn overeengekomen dat een directe ontsluiting vanaf de Ehrenfestweg naar de Plesmanlaan (hierna te noemen 'directe ontsluiting') noodzakelijk is voor het functioneren van het plangebied en in het bijzonder van de P+R en het voorzieningen cluster in de Leeuwenhoek.
- 16.2 Partijen streven naar een duurzame oplossing voor een directe ontsluiting.
- 16.3 Partijen achten het wenselijk dat het gebied spoedig tot ontwikkeling komt, dit geldt in het bijzonder voor het voorzieningen cluster.
- 16.4 Partijen onderkennen dat de kruising Plesmanlaan / Ehrenfestweg ook zonder directe ontsluiting vastloopt, maar de directe ontsluiting zorgt voor extra congestie gedurende de ochtend en avondspits. Buiten de spitsstijden en op gebruikstijden van de P+R (buiten kantooruren) is er naar verwachting geen of beperkte congestie.
- 16.5 Indien de hier bedoelde directe ontsluiting niet is gerealiseerd op 1 januari 2010, zullen partijen de ontsluiting van het gebied betrekken in de in artikel 7 lid 2 benoemde bestuurlijke evaluatie.
- 16.6. De bijdrage van de Universiteit voor de aanpassing van de kruising Plesmanlaan / Einsteinweg (ter grootte van € 400.000,-) conform de samenwerkingsovereenkomst K LW kan worden aangewend voor de in dit artikel genoemde derde (directe) auto aansluiting. De kosten c.q. de meer- en minderkosten voor de aanleg van de derde (directe) auto ontsluiting van het gebied Leeuwenhoek op de Plesmanlaan worden niet verrekend met de Universiteit.
- 16.7. De directe ontsluiting kan gerealiseerd worden nadat een ongelijkvloerse kruising (Ehrenfestweg / Plesmanlaan) planologisch en financieel is zeker gesteld en wordt gelijktijdig met deze ongelijkvloerse kruising gerealiseerd. De directe ontsluiting zal opgenomen worden in een bestemmingsplan voor het Entreegebied.

17. BEHEER/EIGENDOM WEGEN IN PLANGEBIED.

- 17.1 Het eigendom van de Max Planckweg wordt uitgeruild tegen het eigendom van de nieuwe J.H. Oortweg direct ten Westen van het deelgebied Sylvius. De Gemeente krijgt het eigendom van de nieuwe weg (J.H. Oortweg) ten Westen van Sylvius, de huidige Max Planckweg wordt eigendom van de Universiteit.

- 17.2 De openbare wegen in eigendom bij de Universiteit blijven in eigendom bij de Universiteit.
- 17.3 De Gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare wegen. Het beheer van de openbare wegen omvat ook eventuele reconstructies en het nemen van verkeersmaatregelen conform de Wegenverkeerswet. De Gemeente voert het beheer en onderhoud ten aanzien van de openbare wegen uit als ware de Gemeente eigenaar volgens het in de Gemeente gangbare beleid. Bij het nemen van beheersmaatregelen ten aanzien van openbare wegen die eigendom zijn van de Universiteit zal de Universiteit als belanghebbende inspraak krijgen.
- 17.4 Voor wegen zoals bedoeld in artikel 17.2 wordt om niet een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd ten behoeve van de Gemeente. In 2009 maken partijen een basisovereenkomst voor erfpacht waarin de gebiedsdelen, de beheersverantwoordelijkheid en het moment van overdracht na realisatie worden bepaald.

18. ANTICIPATIE

De Gemeente zal voor zover het in haar vermogen ligt medewerking verlenen aan het met toepassing van een projectbesluit conform de Wet ruimtelijke ordening (dan wel met de regeling die daarvoor in de plaats komt of een andere regeling die vroegtijdige realisatie mogelijk maakt) afhandelen van aanvragen van bouwvergunningen binnen het Universiteitsgebied.

19. KWALITEIT EN DUURZAAM BOUWEN

- 19.1 De kwaliteit van de bebouwing van het plangebied dient te voldoen aan het stedenbouwkundig masterplan. Daar waar excessieve kosten in relatie met de beeldkwaliteit ontstaan, zullen partijen in redelijkheid en billijkheid overleggen om de realisatie haalbaar te maken. Het gebouw van Stichting Valk zal landschappelijk worden ingepast.
- 19.2 De openbare ruimte dient te voldoen aan de in **bijlage 8** gestelde kwaliteitseisen
- 19.3 Partijen komen overeen een stedenbouwkundig supervisor aan te stellen voor het plangebied.
- 19.4 De supervisor krijgt tot taak de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te bewaken en zorg te dragen voor de soepel procesverloop richting de ARK conform **bijlage 6**. Bij uitgifte van gronden door de Universiteit aan derden wordt deze bepaling tevens als kettingbeding opgenomen ten laste van derden.
- 19.5 Partijen komen overeen dat de kosten voor de supervisor gelijkelijk worden gedeeld.
- 19.6. Beide partijen komen overeen te bouwen volgens de DuBo pakketten (woningbouw, utiliteit en GWW) zoals omschreven in **bijlage 9**. Bij uitgifte van gronden door de Universiteit aan derden wordt deze bepaling tevens als kettingbeding opgenomen ten laste van derden.
- 19.7. Partijen hebben gezamenlijk een energievisie voor het plangebied opgesteld (Energiescan Leeuwenhoek, 28 november 2006). Partijen streven ernaar de aanbevelingen van deze energievisie te realiseren zonder dat hieruit verplichtingen voortvloeien.
- 19.8. De te realiseren woningen in het plangebied zullen voldoen aan het politiekeurmerk.

20 BOERHAAVEGEBIED

Partijen verplichten zich de cultuurhistorische waarden in het Boerhaavegebied (zoals benoemd in bijlage 2 stedenbouwkundig masterplan) te respecteren en als uitgangspunt te hanteren bij de ontwikkeling van het gebied. Deze waarden zijn benoemd in de cultuurhistorische inventarisatie van Vestigia (ISBN 1573-9406 d.d. 1 november 2004) en bevatten zowel stedenbouwkundige structuren in het gebied als de historische bebouwing. Het Gortercomplex is opgenomen in de Gemeentelijke monumentenlijst.

21. GRONDPRIJZEN

Partijen komen overeen over de in rekening te brengen grondprijzen te overleggen en waar mogelijk op elkaar af te stemmen. De Gemeente is in haar grondprijzen gebonden aan de door de Gemeenteraad vastgestelde grondprijzennota.

22. BEGINSEL ZELFREALISATIE

22.1 De Universiteit exploiteert de gronden binnen het Universiteitsgebied die haar eigendom zijn met inachtneming van de bepalingen van deze overeenkomst.

22.2 In **bijlage 5** is ter zake van elk van de daarin aangegeven infrastructurele voorzieningen (inclusief boven- en ondergrondse infrastructuur, sloten en bermen) c.q. gebieden opgenomen:

- a. welke partij voor eigen rekening en risico zorg draagt voor de realisatie (exploitatiegebieden);
- b. welke partij eigenaar wordt en / of blijft c.q. welk gronden door de Universiteit aan de Gemeente worden overgedragen in eigendom of erfpacht en welke gronden door de Gemeente worden overgedragen aan de Universiteit in eigendom;
- c. welke partij voor eigen rekening en risico zorg draagt voor het beheer en onderhoud na afronding van de onder sub a bedoelde realisatie;
- d. of de voorziening openbaar wordt (in de zin van de Wegenwet).

23. KABELS EN LEIDINGEN

23.1 Partijen zullen over en weer medewerking verlenen aan het leggen en hebben van kabels en leidingen in / over elkaars grond dit met inachtneming van huidige en toekomstige wet-en regelgeving.

23.2 Voor zover nodig is de eigenaar van de grond, na overleg met de Gemeente dan wel de Universiteit, gerechtigd het tracé aan te wijzen (bijvoorbeeld het tracé van bestaande of geprojecteerde leidingstraten).

23.3 De Gemeente stelt de eisen vast ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden op het gebied van de Gemeente evenals de Universiteit (en / of haar rechtsopvolgers) eisen mogen stellen op het grondgebied van de Universiteit.

Ingeval partijen hieromtrent van mening verschillen zullen zij adviseur(s) inschakelen van welke aanbeveling slechts om dringende reden zal kunnen worden afgeweken.

23.4 Voor kabels en leidingen van derden dienen de Gemeente en de Universiteit voor hun eigen grondgebied zelf regelingen te treffen.

24. RIJNGOUWELIJN EN P+R


Paraaf Gemeente


Paraaf Universiteit

- 24.1 De Universiteit is bereid de gronden ten behoeve van de aanleg van de RijnGouwelijk of een gelijkwaardig alternatief te reserveren tot maximaal 15 jaar na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst KLV of zoveel eerder als in redelijkheid vaststaat dat de RijnGouwelijk niet doorgaat, zulks ter vaststelling door partijen.
- 24.2 De Universiteit zal de gronden welke direct benodigd zijn voor de aanleg van de RijnGouwelijk in erfpacht gedurende de duur van het gebruik voor lightraildoeleinden uitgeven waarbij na het einde van dit gebruik de grond ontruimd, schoon en ook overigens in goede staat in volle en onbezwaarde eigendom bij de Universiteit terugkeert.
- 24.3 Indien de Universiteit, conform artikel 14.4 van de SOK KLV een lening van de Gemeente Leiden heeft verkregen verplichten partijen zich tot een afbetalingsregime conform **bijlage 10**. Vooraf sluiten partijen hiervoor een Overeenkomst van Geldlening af. De Universiteit kan er overigens ook voor kiezen om haar verplichtingen voortvloeiend uit de samenwerkingsovereenkomst KLV uit andere middelen te bekostigen.
- 24.4 Partijen onderkennen dat:
- voor de beoogde functies in het plangebied er voldoende afstand moet zijn tussen de RijnGouwelijk en de gebouwen;
 - de RijnGouwelijk conform de tekeningen behorend bij de 'Bestuursovereenkomst 2' bij het deelgebied Kop van Leeuwenhoek op onvoldoende afstand is gesitueerd van de daar geplande bebouwing;
 - daardoor een verlies ontstaat aan uitgiftemogelijkheden hetgeen een maximaal verlies oplevert voor de Universiteit van € 4.000.000,- excl. BTW (prijsspeil 1 januari 2009, te vermeerderen met de index conform de samenwerkingsovereenkomst KLV) hetgeen gebaseerd is op het niet kunnen realiseren van maximaal 10.000 m2 BVO vloeroppervlak van kantoren;
- Partijen streven naar een oplossing om zonder een vermindering van verdien capaciteit (opbrengsten +/- kosten van de functies c.q. het programma in het Universiteitsgebied gerelateerd aan locaties) te komen tot realisatie van het Universiteitsgebied en van de RijnGouwelijk, waarbij de volgende opties denkbaar zijn:
- A. situering van de RijnGouwelijk conform het stedenbouwkundig masterplan en daaraan gekoppeld verplaatsing van het tankstation;
 - B. wijziging van het stedenbouwkundig masterplan voor het Westelijk deel van het Universiteitsgebied (deelgebieden Entree, Kop van Leeuwenhoek, Snellius en Gorlaeus) zodat het verlies aan kantoorvolume en verdien capaciteit gecompenseerd kan worden (waarbij een evenwichtige uitruil van m2 van diverse functies c.q. programma in het Universiteitsgebied en / of tussen Gemeente en Universiteit plaats dient te vinden over de locaties in het Westelijk deel van het Universiteitsgebied zodat de verdien capaciteit niet minder wordt). Studie naar wijziging van het stedenbouwkundig masterplan dient uiterlijk op 30-6-2010 te zijn afgerond.

Indien het verlies aan verdien capaciteit niet of niet volledig kan worden gecompenseerd dient deze schade te worden betaald door de Gemeente aan de


Paraaf Gemeente


Paraaf Universiteit

Universiteit uiterlijk op de datum dat de Universiteit de eerste overeenkomst tot uitgifte (koop of erfpacht) heeft gesloten in het deelgebied Kop van Leeuwenhoek.

24.5 Partijen streven naar de realisatie van een P+R voorziening in het Entreegebied.

25. MARKETING EN ACQUISITIE

- 25.1 Partijen spannen zich gezamenlijk in om door gerichte marketing- en acquisitieactiviteiten bedrijven en instellingen aan te trekken die binnen het in het Masterplan Leeuwenhoek en de daarbinnen benoemde deelgebieden afgesproken profiel passen (conform **bijlage 4**).
- 25.2 Voor de periode tot 31-12-2012 zullen partijen de uitvoering en coördinatie van deze marketing- en acquisitieactiviteiten in handen leggen bij de Stichting Leiden-Life Meets Science. De Stichting wordt daartoe binnen 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst gevraagd aan partijen een meerjarig marketing- en acquisitieplan ter vaststelling voor te leggen.
- 25.3 Door partijen zijn aan deze Stichting reeds benodigde financiële en andere bijdragen ter zake toegezegd voor de periode tot 31-12-2012. Indien de Stichting voor marketing- en acquisitieactiviteiten meer middelen nodig heeft dan zullen partijen vooraf afspraken maken over het al dan niet uitvoeren van deze activiteiten, het aan de Stichting beschikbaar stellen van extra middelen alsmede de verdeling van kosten ter zake.
- 25.4 In 2010 zullen op basis van een evaluatie van het rendement van de marketing- en acquisitieactiviteiten door partijen zonodig nieuwe afspraken gemaakt worden.

26. EXPLOITATIEBIJDAGEN

- 26.1 In de samenwerkingsovereenkomst KLW staan de bijdragen RijnGouwelijk-Oost – Leeuwenhoek en aanpassing kruising Einsteinweg/Plesmanlaan weergegeven die de Universiteit aan de Gemeente betaalt en op welk moment. Behoudens de afspraken in deze overeenkomst inzake plankosten en de afspraken KLW is de Universiteit geen andere kosten of bijdragen verschuldigd aan de Gemeente.
- In aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst KLW artikel 14.4 komen partijen overeen dat betaling van de in samenwerkingsovereenkomst KLW benoemde bijdrage voor de RijnGouwelijk pas verschuldigd is op het moment dat realisatie van de RijnGouwelijk in het Universiteitsgebied daadwerkelijk is gestart.
- 26.2 Met betrekking tot de plankosten komen partijen de in artikel 5 en **bijlage 7** genoemde kosten overeen.
- 26.3 Het kostenverhaal met betrekking tot het Universiteitsgebied wordt geacht middels deze overeenkomst geheel te zijn afgedekt.

27. FISCAAL OPTIMALISEREN

Bij de betalingen en transacties bedoeld in deze overeenkomst zullen partijen zich inspannen om de fiscaal meest gunstige regelingen van toepassing te laten zijn en / of verrekening uit het BTW compensatiefonds mogelijk is. Beide partijen hebben een inspanningsverplichting om fiscaal te optimaliseren.

28. PLANSCHADE

- 28.1 De Universiteit verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te betalen van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (oude artikel 49 WRO) die onherroepelijk voor

vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit een onherroepelijk besluit tot herziening of ontheffing van het bestemmingsplan (dan wel een onherroepelijk projectbesluit), voor zover het gaat om bouwplannen en ontwikkelingen gelegen op gronden van de Universiteit.

- 28.2 De Gemeente zal de Universiteit schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO (nu artikel 6.1 Wro) die voortvloeit uit de herziening of ontheffing van het bestemmingsplan. De Gemeente zal de Universiteit bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling planschadevergoeding 2005.
- 28.3 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van planschade die voortvloeit uit de in lid 1 bedoelde herziening of ontheffing van het bestemmingsplan de hoogte van de planschade schriftelijk aan de Universiteit mededelen. Ter uitvoering van het in lid 1 bepaalde is de Universiteit gehouden het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen een maand na de verzending van de mededeling door storting op girorekening 370723 ten name van de Gemeente Leiden, Dienst Bouwen en Wonen onder vermelding van 'planschadekosten project/bestemmingsplan Leeuwenhoek'.
- 28.4 De leden 1 tot en met 3 vervallen zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
- 28.5 Voorgaande leden van artikel 28 zijn niet van toepassing voor schade als gevolg van de RijnGouwelijn en/of ander hoogwaardig openbaar vervoer.
- 28.6 De Universiteit zal bij uitgifte van gronden (erfpacht of eigendom) een (ketting)beding opnemen en hierin opnemen dat de nieuwe eigenaar en/of erfpachter geen planschadeclaim zal indienen bij de Gemeente. De Gemeente en de Universiteit zullen zich echter inspannen om deze claims te voorkomen door onder meer (maar niet uitsluitend) het inzichtelijk maken van de ontwikkelingen van de Universiteit ten tijde van uitgifte van gronden en wijzigingen van bestemming in het plangebied en omgeving door de Gemeente.

29. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

- 29.1 Deze overeenkomst doet niet af aan de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente.
- 29.2 Onverminderd het bepaalde in deze overeenkomst is de Gemeente nimmer aansprakelijk indien de publiekrechtelijke besluitvorming anders verloopt dan thans door partijen wordt voorzien dan wel indien door ingrijpen van hogere overheden of de rechter het thans door partijen beoogde resultaat wordt belemmerd, vertraagd of gefrustreerd.
- 29.3 De Gemeente zal het in procedure brengen van bestemmingsplannen (projectplannen en / of (deel)plannen) c.q. aanvragen van vergunningen en toestemmingen die betrekking hebben op het Universiteitsgebied, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en de daarbij in acht te nemen zorgvuldigheid, voortvarend en op eerste verzoek van de Universiteit afhandelen.


Paraaf Gemeente


Paraaf Universiteit

30. ONMOGELIJKHEID OM DE OVEREENKOMST UIT TE VOEREN

- 30.1 Indien zich buiten de macht van partijen om omstandigheden voordoen die tot gevolg hebben dat gehele of gedeeltelijke uitvoering van deze overeenkomst niet mogelijk is, zullen partijen overleg plegen teneinde, zo mogelijk, te komen tot aanpassing van deze overeenkomst, op zodanige wijze dat met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van ieder der partijen een resultaat wordt bereikt dat zo dicht mogelijk aanligt tegen het met deze overeenkomst beoogde resultaat.
- 30.2 Het in lid 1 bepaalde laat de mogelijkheid van partijen om zich op artikel 6:258 BW te beroepen onverlet.

31. BEËINDIGING VAN DEZE OVEREENKOMST / AANPASSEN BESTEMMINGSPLAN

- 31.1 De Universiteit kan deze overeenkomst schriftelijk éézijdig beëindigen door schriftelijke opzegging indien het eerste bestemmingsplan betrekking hebbende op het universiteitsgebied niet uiterlijk 3 jaar na ondertekening van deze overeenkomst in werking is getreden. Indien het bestemmingsplan op niet essentiële onderdelen afwijkt van het stedenbouwkundig masterplan of op niet essentiële onderdelen geen goedkeuring verkrijgt, kan dat geen reden zijn voor opzegging.
- 31.2 Indien voor of na het in werking treden van het bestemmingsplan blijkt dat voor het Universiteitsgebied van belang zijnde delen van het bestemmingsplan niet gerealiseerd zullen kunnen worden (en er ook geen zicht is op realisatie binnen afzienbare termijn) zullen partijen in overleg treden over aanpassing (optimalisatie) van het bestemmingsplan.

32. WIJZIGEN OVEREENKOMST EN / OF BEEINDIGING

- 32.1 Deze overeenkomst kan, zo daartoe een redelijke aanleiding bestaat, tussentijds gewijzigd en / of beëindigd worden bij unaniem besluit van partijen.
- 32.2 Een wijziging dient te worden vastgelegd in een Aanvullende overeenkomst die door partijen wordt ondertekend.
- 32.3 Indien de raad van toezicht van de Universiteit niet uiterlijk 6 maanden na dagtekening van deze overeenkomst onderhavige overeenkomst ongewijzigd heeft goedgekeurd dan heeft de Gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden (ontbindende voorwaarde).
- 32.4 Indien de gemeenteraad van de Gemeente niet uiterlijk 6 maanden na dagtekening van deze overeenkomst onderhavige overeenkomst ongewijzigd heeft goedgekeurd dan heeft de Universiteit het recht de overeenkomst te ontbinden (ontbindende voorwaarde).
- 32.5 Bij ontbinding zal elk de partij die tot ontbinding overgaat de wederpartij daarvan middels een aangetekend schrijven informeren.

33. GESCHILLEN

- 33.1 Deze overeenkomst en eventuele nadere overeenkomsten ter uitvoering daarvan worden beheerst door het Nederlands recht.
- 33.2 Geschillen tussen partijen zullen, nadat partijen overleg met elkaar hebben gevoerd en dit overleg niet heeft geresulteerd in overeenstemming, in eerste aanleg aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde burgerlijke rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.

34 COMMUNICATIE EN INFORMATIE

Partijen zullen voor wat betreft de externe communicatie steeds onderling overleggen en met elkaar afstemmen op welke wijze berichten betreffende de uitvoering van deze overeenkomst naar buiten zullen worden gebracht.

35 SLOTBEPALINGEN

35.1 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.

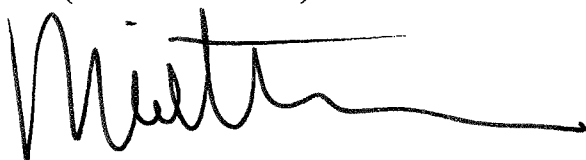
Bijlagen

- bijlage 1 : kaart plangebied;
- bijlage 2 : stedenbouwkundig masterplan
- bijlage 3 : planning
- bijlage 4 : beschrijving categorieën bedrijvigheid;
- bijlage 5 : kaarten exploitatie, eigendom, beheer en onderhoud, openbaarheid;
- bijlage 6 : taken stedenbouwkundige supervisor;
- bijlage 7 : plankosten;
- bijlage 8 : kwaliteitseisen openbare ruimte;
- bijlage 9 : maatregelen duurzaam bouwen;
- bijlage 10 : afbetalingsregime lening Gemeente aan Universiteit conform afspraken in de overeenkomst KLW;
- bijlage 11 : bestaande overeenkomst infrastructuur;
- bijlage 12 : parkeerplaatsen Universiteitsweg.

In tweevoud opgemaakt en getekend te Leiden, d.d. 10 juli 2009,

M.J.D. Witteman

(Gemeente Leiden)



drs. H.W. te Beest

(Universiteit)

