

17 OKT. 2006

## Realisatieovereenkomst IKEA Bospoort

### Ondergetekenden:

1. De **Gemeente Leiderdorp**, gevestigd aan de Statendaalder 1 te Leiderdorp, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder de heer C.J.M.W. Wassenaar, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester & wethouders van 8 augustus 2006, agenda-nummer 34 en ten aanzien van het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad, hierna te noemen "de Gemeente",  
  
en
2. **IKEA Beheer B.V.**, gevestigd te Amsterdam, te dezen op grond van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.H. Kleijweg en de heer M. Ward, hierna te noemen "IKEA",

De Gemeente en IKEA hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**",

### Overwegende dat:

- A. de Gemeente in 2002 de Overeenkomst W4 van 14 februari 2002 heeft gesloten met de Minister van Verkeer en Waterstaat, de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de provincie Zuid-Holland, de gemeente Leiden en de gemeente Zoeterwoude, met als doel te komen tot een tijdige, doelmatige en duurzame aanleg en inpassing van de A4, alsmede in samenhang daarmee een tijdige, doelmatige en duurzame (her)ontwikkeling van een aantal gebieden en locaties die aan/in de nabijheid van de A4 zijn gelegen;
- B. de Gemeente voor de grondgebieden langs de Rijksweg A4 (Plangebied W4) een Stedenbouwkundig Plan (2002) en concept ontwerpbestemmingsplan (2004) heeft vastgesteld;
- C. Bospoort een exploitatiegebied vormt binnen het Plangebied W4 waarvoor een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp zal worden opgesteld, inclusief richtlijnen ten aanzien van architectuur en vormgeving, hierna te noemen "DSO";
- D. het DSO de basis vormt waaraan bouwplannen en de aanlegvergunningen in het exploitatiegebied Bospoort getoetst worden;
- E. Bospoort conform het Stedenbouwkundige Plan W4 (2002) aangewend mag worden voor de ontwikkeling van een grootschalige functie met regionale functie: "Unieke Gebruiker";
- F. Regionaal overleg heeft plaatsgevonden over de wenselijke invulling van de locatie Bospoort en dat het Regionaal Economisch Overlegorgaan (REO) zich in het voorjaar

- 2005 positief heeft uitgesproken over de vestiging van IKEA binnen het exploitatiegebied Bospoort als "Unieke Gebruiker";
- G. de Gemeente op minnelijke wijze de gronden in het deelgebied van het binnen het exploitatiegebied Bospoort, aangeduid als Locatie L1, heeft verworven;
- H. de Gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van een IKEA-vestiging de Locatie L1 ter beschikking wil stellen aan IKEA ten behoeve van de realisatie van een IKEA-vestiging, met een omvang van maximaal 22.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.), exclusief gebouwde parkeervoorzieningen en ten behoeve van parkeren noodzakelijke voorzieningen;
- I. de Gemeente, om de ontwikkeling van een IKEA in Bospoort mogelijk te maken, hoge kosten heeft gemaakt en dient te maken, voortvloeiende uit het verleggen van de Persant Snoepweg, het verplaatsen van het woonwagencentrum en het verwerven van gronden;
- J. de Gemeente belang heeft bij vergroting van de zekerheid over de komst van IKEA en daarmee de betaling van de grondwaarde, en daarom in een zo vroeg mogelijk stadium tot overeenstemming met IKEA wenst te komen;
- K. de Gemeente heeft op 13 september 2005 tijdens de collegevergadering ingestemd met agendnummer 23 met het namens IKEA gedane grondbod, nadat zij op basis van advies heeft geoordeeld dat het namens IKEA gedane grondbod een voldoende prijs-kwaliteitverhouding kent;
- L. Partijen in de periode april 2005 - september 2005 overleg hebben gevoerd inzake inpassing van de IKEA binnen het exploitatiegebied Bospoort;
- M. IKEA in een bijeenkomst op 20 september 2005 aan de Gemeente kenbaar heeft gemaakt dat zij nadrukkelijk wenst dat de locatie van de huidige Pannenkoekenboerderij (Locatie L2) aanvullend in de planontwikkeling wordt betrokken;
- N. de Gemeente en IKEA onderzoek hebben laten verrichten naar:
- de noodzakelijke parkeerbehoefte gedurende de bouw, alsmede;
  - de parkeerbehoefte na realisatie van de nieuwbouw.
- O. na het gereedkomen van de nieuwbouw de IKEA-vestiging dient te beschikken over ten minste 850 eigen parkeerplaatsen, waarvan minimaal de helft van het parkeren onder de bebouwing van IKEA dient te worden gerealiseerd.
- P. de ontwikkeling van de IKEA-vestiging moet voldoen aan de eisen die gesteld zullen gaan worden in het DSO;
- Q. Partijen hetgeen zij hebben afgesproken als volgt in deze Overeenkomst wensen vast te leggen;

**Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

**Artikel 1 Begripsbepalingen**

1.1 Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, wordt in deze overeenkomst verstaan onder:

a.) *Bestemmingsplan Bospoort:*

Het ten behoeve van het Plangebied op te stellen en in procedure te brengen (nieuwe) bestemmingsplan "Bospoort".

b.) *Bouwrijp:* bouwterrein vrij van obstakels in de onder- en bovengrond overeenkomstig de bij deze overeenkomst behorende "Notitie bouwrijp maken Ontwikkelingsbedrijf W4" (**Bijlage 7**) en voldoende aan het criterium van artikel 11 lid 1, letter a, en lid 4, van de Wet op de omzetbelasting 1968. Daartoe behoort ook het verwijderen van het weglichaam van de huidige Persant Snoepweg.

c.) *Onherroepelijke bouwvergunning:*

Een bouwvergunning waartegen geen rechtsmiddelen meer kunnen worden aangewend.

d.) *Deellocaties:*

De locaties Domeinen, Kamsteeg, Woonwagencentrum en Persant Snoepweg, zoals aangegeven in **Bijlage 1**, die gezamenlijk de Locatie 1 vormen.

e.) *Planning op Hoofdlijnen:* Een bij deze overeenkomst gevoegde planning op hoofdlijnen, gericht op de realisatie van een IKEA-vestiging op de Locatie IKEA zoals aangegeven in **Bijlage 2**, waarin opgenomen zowel het minnelijke traject ten aanzien van de verwerving van de gronden Locatie 2 van circa 3.700 m<sup>2</sup>, als het onteigeningstraject ten aanzien van de verwerving gronden Locatie 2. De Planning op Hoofdlijnen zal binnen de Overleggroep IKEA ieder half jaar worden bijgesteld tot het moment van vaststelling van de Definitieve Planning.

f.) *Definitieve Planning:*

De bij het gereedkomen van de Ontwikkelingsvisie door Partijen vast te stellen planning die als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst wordt toegevoegd, en derhalve onderdeel zal uitmaken van deze overeenkomst en partijen als zodanig bindt.

g.) *Definitief Stedenbouwkundige Ontwerp Bospoort (DSO):*

Het inrichtingsplan voor het Plangebied, inclusief richtlijnen wat betreft de architectuur/vormgeving en de inrichting van de niet bebouwde en de openbare ruimte. Het DSO dient als basis voor de Ontwikkelingsvisie (**Bijlage 4**) en het Bestemmingsplan Bospoort.

h.) *Geluidbeperkende voorzieningen:*

De krachtens het Tracébesluit voorgeschreven maatregelen ter terugbrenging van de verwachte geluidbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen c.q. terreinen zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder.

- i.) *Locatie IKEA:*  
Het voor het project bestemde gebied binnen het Plangebied, omvattende de Locaties 1 en 2, zoals aangegeven in **Bijlage 1**.
- j.) *Locatie 1 (L1):*  
De bij de Gemeente in eigendom zijnde percelen binnen de Locatie IKEA, aangeduid als L1, die is onderverdeeld in de Deellocaties Domeinen, Kamsteeg, Woonwagencentrum en Persant Snoepweg, zoals weergegeven in **Bijlage 1**.
- k.) *Locatie 2 (L2):*  
De door de Gemeente te verwerven percelen binnen de Locatie IKEA, aangeduid als L2, zoals aangegeven in **Bijlage 1**.
- l.) *Ontwikkelingsvisie:*  
De ontwikkelingsvisie voor de Locatie IKEA bestaande uit:
  - a. een bouwplan voor de IKEA-vestiging;
  - b. de gevelimpressie van de IKEA-vestiging;
  - c. een terreininrichtingsplan voor de Locatie IKEA;welke stukken zo spoedig mogelijk na ondertekening van de Overeenkomst door IKEA zullen worden opgesteld (**Bijlage 5**) en waaraan tevens wordt toegevoegd een door partijen op te stellen en te accorderen Definitieve Planning (**Bijlage 3**).
- m.) *Overeenkomst:*  
Deze overeenkomst.
- n.) *Overleggroep:*  
Het op grond van deze Overeenkomst tussen Partijen ingestelde overlegplatform.
- o.) *Plangebied:*  
Het exploitatiegebied Bospoort, waarbinnen gelegen de Locatie IKEA zoals aangegeven in **Bijlage 1**.
- p.) *Programma van Eisen IKEA:*  
Het Programma van Eisen IKEA omvat een vestiging van maximaal 22.000 m<sup>2</sup> b.v.o. met een bebouwd oppervlak van circa 14.000 m<sup>2</sup>, exclusief gebouwde parkeervoorzieningen en ten behoeve van het parkeren noodzakelijke voorzieningen. Van het benodigde aantal parkeerplaatsen van ten minste 850 stuks zal minimaal de helft gelegen zijn onder het gebouw op maaiveld, waarbij de winkelvloeren en het magazijn op de parkeergarage gesitueerd zijn.
- q.) *Project:*  
De op de Locatie IKEA te realiseren opstallen en parkeerterreinen van IKEA, inclusief het woonrijpmaken van de Locatie IKEA.
- r.) *Stuurgroep:*

De door de Gemeente ingestelde Stuurgroep ten behoeve van het Ontwikkelingsbedrijf W4, tenminste bestaande uit de wethouder Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting en de wethouder Financiën van de Gemeente en een lid van de directie van Bohemen B.V., niet zijnde de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf W4.

s.) *Terreininrichting:*

De inrichting van de niet-bebouwde ruimte binnen de Locatie IKEA.

t.) *Woonrijp maken:*

Het realiseren van de terreininrichting van de Locatie IKEA conform de in het DSO vastgelegde en in de Ontwikkelingsvisie uitgewerkte inrichtingseisen.

## **Artikel 2 Doel van de overeenkomst**

- 2.1 Het vastleggen van de afspraken tussen Partijen aangaande de verkoop, aankoop en bebouwing van de Locatie IKEA, inclusief de tussen Partijen te sluiten gronduitgifteovereenkomst(en), conform de als **Bijlage 12** bij deze Overeenkomst gevoegde modelovereenkomst, ten behoeve van de realisatie van het Project.

## **Artikel 3 Algemene verplichtingen IKEA**

- 3.1 IKEA biedt de Ontwikkelingsvisie voor haar vestiging op de Locatie IKEA ter toetsing aan de Stuurgroep.
- 3.2 De Stuurgroep zal de Ontwikkelingsvisie binnen drie weken van haar advies voorzien en deze ter goedkeuring aan de Gemeente aanbieden.
- 3.3 IKEA is verplicht tot:
- a. het realiseren van het Project na verkrijging van de gronden L1 en L2 en na verkrijging van alle onherroepelijke vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen die nodig zijn voor de realisatie van de IKEA-vestiging op de Locatie IKEA;
  - b. de afname van de gronden conform het bepaalde in artikel 7 van deze Overeenkomst;
  - c. het voor eigen rekening en risico opstellen van de Ontwikkelingsvisie voor de Locatie IKEA en de IKEA-vestiging, op basis van het door de Gemeente op te stellen DSO voor het Plangebied;
  - d. het met inachtneming van de Planning op Hoofdlijnen c.q. de Definitieve Planning aanvragen van de vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen die nodig zijn voor de realisatie van de IKEA-vestiging op de Locatie IKEA, ongeacht op wiens naam dergelijke vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen moeten worden aangevraagd.
- 3.4 IKEA zal aan de Gemeente alle informatie ter beschikking stellen noodzakelijk voor het opstellen van het DSO.
- 3.5 Na het verkrijgen door IKEA van de gronden L1 en L2 en alle noodzakelijke onherroepelijke vergunningen voor het Project draagt zij zorg voor de start van de

realisatie van het Project, inclusief het voor haar rekening en risico Woonrijp maken van de Locatie IKEA conform de Ontwikkelingsvisie, doch uiterlijk twee jaar na levering van die gronden, tenzij met instemming van de Gemeente anders wordt overeengekomen. Het tijdstip van aanvang van de realisatie zal echter nooit later zijn dan vier jaar na levering van de gronden L1 en L2. De maximale bouwtermijn is gesteld op twee jaar inclusief woonrijp maken van de locatie IKEA.

- 3.6 In de nader tussen Partijen op te maken gronduitgifteovereenkomst(en), conform de als **Bijlage 12** bij deze Overeenkomst gevoegde modelovereenkomst, worden de afspraken tussen Partijen met betrekking tot het Woonrijp maken van het terrein nader vastgelegd.
- 3.7 IKEA garandeert dat de Gemeente gedurende de looptijd van deze Overeenkomst toegang heeft tot de door de Gemeente aan IKEA in eigendom overgedragen gronden ten behoeve van de verkeersontsluiting van het Plangebied en de aanleg van Geluidbeperkende voorzieningen, zoals aangegeven in **Bijlage 13**. Slechts met schriftelijke instemming van de Gemeente kan van deze bepaling worden afgeweken.

#### **Artikel 4 Algemene verplichtingen Gemeente**

- 4.1 De Gemeente draagt zorg voor het opstellen van het DSO, waarbij uitgegaan wordt van de voorwaarden conform het Programma van Eisen van IKEA. Het DSO wordt door de Raad van Leiderdorp na voorafgaande instemming van IKEA vastgesteld, waarbij IKEA ten aanzien van haar instemming geen onredelijke eisen zal stellen. Het vastgestelde DSO wordt als **Bijlage 5** aan deze Overeenkomst toegevoegd en maakt onderdeel uit van de verplichtingen van partijen.
- 4.2 De Gemeente draagt zorg voor het in overleg met IKEA opstellen van een bestemmingsplan voor het Plangebied dat realisatie van het Project mogelijk maakt en dat mede zal dienen als grondslag voor de in dat gebied noodzakelijk te volgen procedures, waaronder een artikel 19 WRO-procedure, ten behoeve van realisatie van onder meer het Project een en ander met in achtnaam haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden.
- 4.3 De Gemeente toetst de Ontwikkelingsvisie van IKEA, na verkregen advies van de Stuurgroep, aan het DSO.
- 4.4 De Gemeente draagt er zorg voor dat de door IKEA aan de Stuurgroep voorgelegde Ontwikkelingsvisie zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 4 weken na ontvangst van het advies van de Stuurgroep is beoordeeld en IKEA hierover schriftelijk wordt geïnformeerd.
- 4.5 De Gemeente is verplicht tot uitgifte aan IKEA van de gronden binnen de Locatie IKEA die zij reeds in eigendom heeft, zich in te spannen de overige gronden binnen de Locatie IKEA zo spoedig mogelijk te verwerven en deze gronden zo spoedig mogelijk na verwerving in Bouwrijpe staat aan IKEA uit te geven.

- 4.6 De Gemeente zal zich inspannen ten aanzien van de verwerving van de gronden Locatie 2 en zal daartoe overleg voeren met de eigenaar van de gronden Locatie 2 ten aanzien van een minnelijke verwerving. De Gemeente zal, indien zij op uiterlijk 1 december 2006 de minnelijke verwerving van de gronden Locatie 2 niet mogelijk acht, juridische stappen nemen gericht op de onteigening van gronden Locatie 2 conform de Onteigeningswet.
- 4.7 De Gemeente draagt voor de levering van het terrein zorg voor het Bouwrijp maken van de Locatie IKEA overeenkomstig de "Notitie bouwrijp maken Ontwikkelingsbedrijf W4" (**Bijlage 7**).
- 4.8 De Gemeente draagt zorg voor een adequate verkeersontsluiting tot aan de Locatie IKEA, welke is afgestemd op de bezoekersaantallen en de daarvan afgeleide verkeersbelasting zoals vastgelegd in de notitie IKEA Leiderdorp d.d. 24 juni 2005 van het verkeersadviesburo Diepens & Okkema (**Bijlage 9**).

#### **Artikel 5 Planning**

- 5.1 Het streven van Partijen is om te starten met de bouw van IKEA op 1 januari 2009 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, waarbij Partijen zich bewust zijn van het gegeven dat één en ander afhankelijk is van de te doorlopen (vergunning) procedures en de minnelijke verwerving dan wel onteigening van de niet bij de Gemeente in eigendom zijnde gronden binnen de Locatie 2. De door Partijen in acht te nemen Planning op Hoofdlijnen is als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst gevoegd.
- 5.2 Bij het gereedkomen van de Ontwikkelingsvisie wordt door Partijen een Definitieve Planning opgesteld. De Definitieve Planning houdt rekening met het verwervingstraject waartoe de Gemeente zich ingevolge artikel 8 lid 3 van deze Overeenkomst verbindt.
- 5.3 De in lid 2 van dit artikel bedoelde Definitieve Planning wordt als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst toegevoegd en maakt onderdeel uit van de verplichtingen van Partijen.
- 5.4 Indien overschrijding van de in de Definitieve Planning opgenomen termijnen dreigt, zal de meest gereede partij de wederpartij daarvan onmiddellijk op de hoogte stellen en zullen Partijen overleggen over de gevolgen en de alsdan te nemen maatregelen, onverlet de gevolgen welke de wet en deze Overeenkomst verbindt aan het eventueel in gebreke zijn van een partij in de nakoming van diens verplichtingen.

#### **Artikel 6 Publiekrechtelijke inspanningen**

- 6.1 De Gemeente zal tijdig alle terzake noodzakelijke medewerking verlenen en (publiekrechtelijke) inspanningen verrichten om alle noodzakelijke bestuursrechtelijke procedures, die voorwaarde zijn voor de realisatie van het Project, tijdig af te ronden, opdat het realisatieproces doorgang zal kunnen vinden, voorzover de realisatie door IKEA geschiedt conform het DSO, de Ontwikkelingsvisie en de Definitieve Planning.
- 6.2 De in lid 1 van dit artikel benoemde inspanning wordt geleverd met inachtneming van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente en zonder daarbij op

enigerlei wijze vooruit te lopen op de publiekrechtelijke besluitvorming en de in het kader daarvan in acht te nemen beginselen van behoorlijk bestuur.

#### **Artikel 7 De koopsom**

- 7.1 De door IKEA aan de gemeente te betalen koopsommen voor de gronden binnen de Deellocaties bedragen:
- a.) voor de Deellocatie Domeinen groot circa 9.000 m<sup>2</sup> : EUR 2.788.305,00 (zegge: twee miljoen zevenhonderd achtentachtig duizend driehonderd en vijf euro) exclusief BTW;
  - b.) voor de Deellocatie Kamsteeg groot circa 3.000 m<sup>2</sup> : EUR 929.435,00 (zegge:) negenhonderd negenentwintig duizend vierhonderd en vijf en dertig euro exclusief BTW;
  - c.) voor de Deellocatie Woonwagencentrum groot circa 7.200 m<sup>2</sup> : EUR 2.230.644,00 (zegge: twee miljoen twee honderd dertig duizend zeshonderd vier en veertig euro) exclusief BTW;
  - d.) voor de Deellocatie Persant Snoepweg groot circa 22.000 m<sup>2</sup> : EUR 7.477.707,00 (zegge: zeven miljoen vierhonderd zevenenzeventig duizend zevenhonderd en zeven euro) exclusief BTW.
- 7.2 Betaling van de in lid 1 van dit artikel genoemde bedragen door IKEA vindt plaats bij juridische levering door de Gemeente aan IKEA van de gronden binnen de genoemde Deellocaties. Bij de uiteindelijke grondtransactie vindt geen verrekening plaats van de over- dan wel ondermaat ten opzichte van het in artikel 8 lid 1 van deze Overeenkomst aangegeven terreinoppervlak voor de Locatie L1.
- 7.3 De in lid 1 van dit artikel genoemde koopsom omvat niet de kosten die de Gemeente dient te maken ten behoeve van de verwerving van de gronden L2.
- 7.4 De koopsom voor IKEA van de gronden L2 omvat de totale kosten van de verwerving van de gronden binnen de Locatie 2. De verwerving zal plaatsvinden op basis van minnelijke overeenstemming met de eigenaar dan wel middels een onteigeningsprocedure.
- 7.5 De kosten ten aanzien van de minnelijke verwerving van de gronden Locatie 2 worden door de Gemeente geraamd op circa € 2.420.000,00 (zegge twee miljoen vierhonderdtwintig duizend euro). De Gemeente zal uiterlijk op 1 december 2006 aan IKEA kenbaar maken of zij de verwerving van de gronden Locatie 2 op minnelijke wijze mogelijk acht waarbij op basis van het onderhandelingstraject een definitieve kostenopstelling zal worden opgesteld.
- 7.6 Indien de kosten voor minnelijke verwerving naar oordeel van de Gemeente meer bedragen dan € 2.420.000,00 (zegge twee miljoen vierhonderdtwintig duizend euro) dan wordt door de Gemeente een onteigeningstraject opgestart, tenzij IKEA schriftelijk aan de Gemeente kenbaar maakt dat ook deze meerkosten in het kader van het

mannelijke verwervingstraject voor rekening en risico zijn van IKEA. De definitieve kostenopstelling zal als **bijlage 11** bij dit contract worden gevoegd.

- 7.7 De kosten van de minnelijke verwerving alsmede van de onteigening van Locatie 2 heeft de Gemeente laten taxeren door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV op circa € 2.420.000,00 (zegge twee miljoen vierhonderdtwintig duizend euro). IKEA heeft een kopie van het taxatierapport ontvangen. Alle kosten welke gemaakt zullen worden ter verkrijging van de gronden Locatie 2 door middel van onteigening zijn voor rekening en risico van IKEA. IKEA is gerechtigd haar eigen onteigeningsexperts in het onteigeningstraject te betrekken.
- 7.8 De Gemeente zal IKEA ieder kwartaal informeren over de wijze waarop de kostenraming zich ontwikkelt.
- 7.9 De kosten zoals vermeld onder lid 5 dan wel lid 6 worden op basis van verificatoire bescheiden per kwartaal in rekening gebracht bij IKEA. De betaling van de ingediende kostenoverzichten door IKEA aan de Gemeente geschiedt binnen 30 dagen na ontvangst van het betreffende kostenoverzicht.

#### **Artikel 8 Grondtransactie**

- 8.1 Het terreinoppervlak van de Locatie IKEA ten behoeve van de te realiseren IKEA-vestiging binnen het Plangebied bedraagt circa 46.000 m<sup>2</sup>.
- 8.2 Van het terreinoppervlak als genoemd in lid 1 van dit artikel wordt minimaal 9.000 m<sup>2</sup> en maximaal 11.150 m<sup>2</sup> voor rekening en risico van IKEA ingezet voor het realiseren van noodzakelijke water- en groenstructuren zoals is opgenomen in de notitie: groen en watercompensatie IKEA en voor zover te bepalen in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland (**Bijlage 8**).
- 8.3 Indien door de Gemeente op 1 december 2006 geen minnelijke overeenstemming over de verwerving van de gronden L2 kan worden bereikt, start de Gemeente een onteigeningsprocedure om alsnog tot verwerving van die gronden te komen. De administratieve onteigeningsprocedure wordt gestart zodra het Bestemmingsplan Bospoort door de Raad is vastgesteld.
- 8.4 In geval lid 3 van dit artikel van toepassing is, eindigt de inspanningsverplichting van de Gemeente tot verwerving van de gronden L2 op het moment dat in rechte vast is komen te staan dat het Bestemmingsplan Bospoort voor wat betreft die gronden niet onherroepelijk wordt, tenzij binnen een termijn van drie jaar, gerekend vanaf het moment dat duidelijk wordt dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, een en ander alsnog gerealiseerd kan worden.
- 8.5 De Gemeente draagt de gronden Bouwrijp in eigendom over aan IKEA. De staat van levering van het terrein is vastgelegd in de "Notitie bouwrijpmaken van het Ontwikkelingsbedrijf W4" overeenkomstig **Bijlage 7**. De staat van levering kan nader worden vastgelegd in de gronduitgifte-overeenkomst(en).

- 8.6 De overdracht van de gronden zal plaatsvinden overeenkomstig de als **Bijlage 6** bij deze Overeenkomst gevoegde Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente waarbij alleen hoofdstuk 1 van toepassing is, met uitzondering van de artikelen 1.4 lid 3 en lid 4, 1.11 en 1.12. Aan artikel 1.6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt de bepaling toegevoegd dat partijen streven naar een zo gunstig mogelijk fiscaal regime bij de uitvoering van deze Overeenkomst, zonodig onder aanpassing van de uitvoering, mits dit de belangen van een van Partijen niet onevenredig schaadt. Waar nodig zal overleg worden gepleegd met de bevoegde eenheden van de Belastingdienst.

#### **Artikel 9 Overige bepalingen ten aanzien van de grondtransactie**

- 9.1 Verkoop en overdracht door de gemeente aan IKEA van de eigendom van de gronden Locatie 1, en de daarbinnen gelegen Deellocaties, vindt plaats, indien en zodra de gronden van een Deellocatie in eigendom zijn verworven door de gemeente én en zij deze Bouwrijp heeft gemaakt volgens artikel 1 lid 1 sub b.
- 9.2 Verkoop en overdracht door de gemeente aan IKEA van de eigendom van de gronden aangeduid als L2 vindt plaats, indien en zodra alle gronden van de Locatie 2 in eigendom zijn van de gemeente, én deze gronden Bouwrijp zijn gemaakt in de zin van artikel 1 lid 1 sub b.
- 9.3 Het is IKEA niet toegestaan om op enigerlei wijze feitelijk over de gronden te beschikken voordat de juridische levering door de Gemeente aan IKEA heeft plaatsgevonden.
- 9.4 Tot meerdere zekerheid van de tijdige en behoorlijke nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst door IKEA legt zij bij ondertekening van deze Overeenkomst ten gunste van de Gemeente een concerngarantie over van IKEA Nederland B.V. voor een bedrag van EURO 7.000.000,- (zegge: zeven miljoen euro). De concerngarantie dient te zijn opgesteld overeenkomstig het model dat als **Bijlage 10** aan deze Overeenkomst is gehecht. De concerngarantie blijft van kracht tot één jaar na de oplevering van het Project overeenkomstig de Definitieve Planning c.q. tot één jaar na beëindiging van de Overeenkomst krachtens artikel 17.3, uitgezonderd artikel 17.3 sub a, b en d.

#### **Artikel 10 Overleg**

- 10.1 Met betrekking tot zaken verband houdende met het Project zullen Partijen bij de uitvoering van deze Overeenkomst gebruik maken van een in te stellen Overleggroep.
- 10.2 De Overleggroep draagt zorg voor de voortgang van de samenwerking en ziet toe op en regelt de inhoudelijke aspecten van de ontwikkeling van de Locatie IKEA in relatie tot hetgeen in deze Overeenkomst is vastgelegd.
- 10.3 In de Overleggroep ingesteld ter uitvoering van deze Overeenkomst is vertegenwoordigd een lid van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Leiderdorp, tevens voorzitter, en een lid van de directie van IKEA. De leden

van de Overleggroep kunnen zich ter vergadering laten vertegenwoordigen door derden. De Overleggroep heeft steeds de bevoegdheid derden ter vergadering uit te nodigen om aan de gedachtewisseling deel te nemen, casu quo nadere toelichtingen te verstrekken.

- 10.4 De Overleggroep zal ieder half jaar de Planning op Hoofdlijnen bijstellen tot het moment van vaststelling van de Definitieve Planning.
- 10.5 De Overleggroep komt eenmaal per twee maanden bijeen, of zoveel vaker als door een der Partijen aangegeven.

#### **Artikel 11 Parkeren**

- 11.1 Voor de uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot het parkeren dient voldaan te worden aan het gestelde in het DSO en de gemaakte afspraken, met dien verstande dat na het gereedkomen van de nieuwbouw, de IKEA-vestiging dient te beschikken over ten minste 850 eigen parkeerplaatsen. Voor wat betreft de onderbouwing van de parkeervraag wordt verwezen naar Bijlage 9.

#### **Artikel 12 Rechten Gemeente**

- 12.1 IKEA verleent het recht aan de Gemeente om in de periode tussen verwerving van de gronden L1 en start bouw door IKEA van de Gemeente twee reclameborden te plaatsen en geplaatst te houden op de gronden L1, gericht op de A4, zonder daarvoor een financiële bijdrage aan IKEA te zijn verschuldigd, mits deze reclameborden niet in de weg staan aan welke werkzaamheden dan ook van IKEA op die gronden. Deze twee reclameborden zullen een maximale hoogte boven maaiveld van 10 meter en een maximale breedte van 15 meter hebben. De reclame-uitingen mogen niet in strijd zijn met de commerciële belangen van IKEA, goede zeden en richtlijnen van de Reclame Code Commissie, of na opheffing van dit instituut, de richtlijnen van een vergelijkbare organisatie.

#### **Artikel 13 Vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen**

- 13.1 IKEA draagt met in acht name van de Planning op Hoofdlijnen c.q. de Definitieve Planning zorg voor het tijdig aanvragen van de benodigde vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen, ongeacht op wiens naam dergelijke vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen moeten worden aangevraagd.

#### **Artikel 14 Milieukwaliteit van te leveren gronden en archeologie**

- 14.1 De Gemeente garandeert dat de milieutechnische kwaliteit van de bodem (het grondwater daaronder begrepen) van de door haar te leveren gronden op de Locatie IKEA voldoende geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik daarvan. In het geval van ernstige bodemverontreiniging dient de sanering door of in opdracht van de Gemeente plaats te vinden op basis van een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd

saneringsplan. In het geval van niet-ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodemverontreiniging dient het saneringsplan te worden goedgekeurd door IKEA. Restverontreiniging is toelaatbaar, voorzover deze de functies van woonwarenhuis en parkeerterrein niet belemmert. De gemeente draagt de kosten van sanering, tenzij de begrote kosten meer bedragen dan EUR 500.000,00 (zegge: vijfhonderdduizend euro).

- 14.2 In geval de in lid 1 bedoelde begrote saneringskosten meer bedragen dan EUR 500.000,00 (zegge: vijfhonderdduizend euro) zal de gemeente IKEA verzoeken het verschil tussen het begrote bedrag aan saneringskosten en het bedrag van EUR 500.000,00 voor haar rekening te nemen. Indien IKEA hiertoe bereid is, zal de koopsom voor de Deellocatie waartoe de gesaneerde gronden behoren worden verhoogd met het bedrag aan saneringskosten dat EUR 500.000,= te boven gaat. Indien IKEA hiertoe niet bereid is, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden middels een aan IKEA te verzenden aangetekende brief, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 14.3 De Gemeente garandeert dat in het kader van het Project op het moment van levering van de gronden geen maatregelen (meer) noodzakelijk zijn op het gebied van archeologie.

#### **Artikel 15 Belastingen**

- 15.1 De eventueel door IKEA verschuldigde precariobelasting gedurende de bouw is verwerkt in de in artikel 7 lid 1 van deze Overeenkomst genoemde koopsom.
- 15.2 De eventueel door IKEA verschuldigde precariobelasting ten aanzien van naamsaanduidingen en reclameaanduidingen van IKEA zoals geplaatst binnen de Locatie, is verwerkt in de in artikel 7 lid 1 van deze Overeenkomst genoemde koopsom, waarbij ten aanzien van de wijze waarop naamsaanduidingen en reclameaanduidingen mogen plaatsvinden nader afspraken worden gemaakt zoals vast te leggen in het DSO en de Ontwikkelingsvisie IKEA.

#### **Artikel 16 Communicatie**

- 16.1 Partijen zullen onderling alle noodzakelijke informatie uitwisselen die van belang kan zijn voor realisatie van de IKEA-vestiging in het Plangebied Bospoort. Partijen zullen de desbetreffende informatie vertrouwelijk behandelen.
- 16.2 De Gemeente draagt zorg voor de communicatieactiviteiten die betrekking hebben op de totstandkoming van het DSO Bospoort en de te doorlopen Gemeentelijke procedures.
- 16.3 IKEA draagt in overleg met de Gemeente zorg voor de communicatieactiviteiten met betrekking tot de realisatie van het Project.

**Artikel 17 Duur en tussentijdse beëindiging**

- 17.1 Deze overeenkomst duurt in beginsel tot de voltooiing van het Project en eindigt zodra alle betrokken Partijen naar behoren uitvoering hebben gegeven aan de op ieder van hen rustende verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst, behoudens tussentijdse beëindiging zoals bedoeld in de leden 3 en 4 van dit artikel.
- 17.2 Voor zover verplichtingen uit deze Overeenkomst naar hun aard ook na voltooiing van het project doorwerken, blijven de desbetreffende bepalingen van deze Overeenkomst ook nadien van kracht.
- 17.3 Deze Overeenkomst kan, behoudens in geval van een ernstige toerekenbare tekortkoming van een van Partijen, slechts tussentijds worden beëindigd in het geval:
- a. niet uiterlijk op 1 september 2007 de in het kader van een artikel 19 WRO-procedure vereiste verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten ten aanzien van een IKEA vestiging op de Locatie is ontvangen en het vrijstellingsbesluit is vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders, en/of
  - b. niet uiterlijk op 1 september 2007 de gemeente beschikt over een door de Gemeenteraad goedgekeurd DSO Bospoort, en/of
  - c. de situatie als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Overeenkomst zich voordoet, en/of
  - d. IKEA in staat van faillissement wordt verklaard of surcéance van betaling aanvraagt.
- Alsdan kan deze Overeenkomst zowel door Partijen gezamenlijk als eenzijdig door één van partijen worden ontbonden middels een aan de andere Partij te verzenden aangetekende brief, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Het recht van de Gemeente om de in artikel 9 lid 4 bedoelde concerngarantie in te roepen vervalt in geval de situaties in artikel 17.3 sub b en/of c zich voordoen.
- 17.4 Bij tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst zijn zowel de gemeente als IKEA gerechtigd de gronduitgifteovereenkomst(en) inzake de gronden binnen de Locatie 1 en, indien van toepassing, inzake de gronden binnen Locatie 2 te ontbinden. Alsdan zal van rechtswege een verbintenis tot ongedaanmaking van de reeds ontvangen prestaties ontstaan, op grond waarvan IKEA de ontvangen gronden zal moeten terugleveren en de Gemeente de ontvangen koopprijs zal moeten restitueren aan IKEA zonder daarover enige rente aan IKEA verschuldigd te zijn.
- 17.5 Aan een ontbinding op grond van artikel 17.3 zal IKEA geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of rente kunnen ontlenen.

**Artikel 18 Aansprakelijkheid en vrijwaring**

- 18.1 IKEA zal de Gemeente schadeloos stellen ter zake van schade aan infrastructuur van de Gemeente, zoals wegen, kabels, leidingen en parkeerterreinen, veroorzaakt door handelen of nalaten van IKEA of door vanwege IKEA in te schakelen derden tijdens de realisatie van het Project. Vaststelling van de schade geschiedt in onderling overleg of,

indien de Gemeente dit wenselijk acht, door een onafhankelijke deskundige. De kosten van de deskundige zijn voor rekening van IKEA.

- 18.2 IKEA vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden terzake van schade in verband met de realisatie van het Project, inclusief planschade. IKEA zal de Gemeente terzake volledig schadeloos stellen, tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen partijen.
- 18.3 IKEA zal geen bezwaar- of beroepschriften indienen tegen overheidsbesluiten die met de ontwikkeling van het Project te maken hebben, voorzover die besluiten in overeenstemming zijn met de overeengekomen voorwaarden en uitgangspunten van het Project en voorzover dat de belangen van IKEA niet schaadt. Het gestelde in de vorige zin is niet van toepassing in geval deze Overeenkomst wordt ontbonden c.q. beëindigd zonder dat het Project is gerealiseerd en alsnog door een derde c.q. derden zal worden gerealiseerd.

#### **Artikel 19 Verzekeringen**

- 19.1 IKEA draagt voor eigen rekening zorg voor het sluiten van de gebruikelijke verzekeringen, waaronder in elk geval een 'Construction All Risk'-verzekering.
- 19.2 In de polissen wordt de Gemeente als meeverzekerde partij aangemerkt voor wat betreft haar verzekerde rechten en belangen. De verschillende verzekerden worden in de polis ten opzichte van elkaar als derden aangemerkt.
- 19.3 IKEA overhandigt de Gemeente op eerste verzoek afschriften van de polissen terzake.

#### **Artikel 20 Overdracht rechten en verplichtingen**

- 20.1 IKEA is niet gerechtigd rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen, tenzij de Gemeente daarvoor vooraf schriftelijk en uitdrukkelijk toestemming heeft verleend.

#### **Artikel 21 Rangorde**

- 21.1 Bij tegenstrijdige onderdelen hebben de volgende documenten een afnemende rangorde:
- a) De artikelen van deze Overeenkomst.
  - b) De bijlagen bij deze Overeenkomst op volgorde van datum; het jongste document prevaleert.

#### **Artikel 22 Gewijzigde omstandigheden**

- 22.1 Indien de onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van gewijzigde omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij met inachtneming van de doelstellingen van deze Overeenkomst en de oorzaak van de gewijzigde omstandigheden, zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing middels aanpassing ervan. Onder gewijzigde omstandigheden, als

hiervoor bedoeld, zijn in elk geval **niet** begrepen veranderde marktomstandigheden en/of het niet onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan Bospoort.

### **Artikel 23 Geschillen**

- 23.1 Deze geschillenregeling is van toepassing op deze Overeenkomst en op alle op grond daarvan tussen Partijen gesloten overeenkomsten.
- 23.2 Alle verschillen van inzicht die tijdens de uitvoering van of in verband met c.q. tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst tussen Partijen mochten rijzen, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig wordt aangemerkt, zullen zo kort mogelijk na het constateren daarvan op initiatief van de meeste gerede partij en voorzover mogelijk door goed en constructief overleg worden opgelost en door de Stuurgroep, de Overleggroep gehoord, worden bekrachtigd.
- 23.3 Indien een dergelijk verschil van inzicht niet in overleg kan worden opgelost, zal het verschil van inzicht worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
- 23.4 In gevallen waarin een spoedeisende voorziening is vereist behouden Partijen te allen tijde het recht zich in kort geding te wenden tot de Voorzieningenrechter van de Rechtbank te 's-Gravenhage.

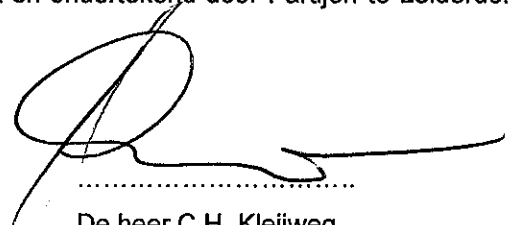
### **Artikel 24 Slotbepalingen**

- 24.1 Wijzigingen van de Overeenkomst, inclusief de daarbij behorende Bijlagen, gelden slechts indien deze op schrift gesteld en door Partijen rechtsgeldig ondertekend zijn.
- 24.2 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 24.3 Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen verklaren Partijen het bepaalde in de Algemene Termijnenwet van toepassing.

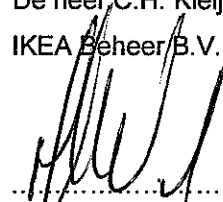
Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend door Partijen te Leiderdorp op 16 oktober 2006,



.....  
De heer C.J.M.W. Wassenaar,  
Gemeente Leiderdorp



.....  
De heer C.H. Kleijweg,  
IKEA Beheer B.V.



.....  
De heer M. Ward,  
IKEA Beheer B.V.

**Bijlagen:**

1. Tekening Plangebied waarop aangegeven de Locatie IKEA welke kan worden onderverdeeld in L1 en L2.
2. Planning op Hoofdlijnen.
3. Definitieve Planning.  
*(wordt na ondertekening opgesteld en toegevoegd aan het contract).*
4. Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Bospoort.  
*(wordt na ondertekening opgesteld en toegevoegd aan het contract).*
5. Ontwikkelingsvisie Locatie IKEA.  
*(wordt na ondertekening opgesteld en toegevoegd aan het contract).*
6. De Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Leiderdorp d.d. 27 maart 2000.
7. Notitie Bouwrijp maken Ontwikkelingsbedrijf W4.
8. Notitie uitgangspunten water en groen Bospoort.
9. Notitie IKEA Leiderdorp van 24 juni 2005, uitgevoerd door het Verkeersadviesburo Diepens en Okkema.
10. Model Concerngarantie.
11. Specificatie kostencategorieën en kostenraming die behoren tot de kosten van minnelijke verwerving L2. *(wordt na ondertekening opgesteld en toegevoegd aan het contract).*
12. Model gronduitgifteovereenkomst
13. Tekening recht van overpad

## Addendum realisatieovereenkomst Gemeente Leiderdorp en IKEA

**Gemeente Leiderdorp**, gevestigd te Leiderdorp aan de Statendaalder 1, bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 19 februari 2008, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder de heer C.J.M.W. Wassenaar, hierna te noemen: 'Gemeente',

en

**IKEA Beheer B.V.**, gevestigd te Amsterdam, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.H. Kleijweg en de heer M. Ward, hierna te noemen: 'IKEA',

de Gemeente en IKEA hierna gezamenlijk ook te noemen: 'partijen'.

### OVERWEGENDE DAT:

- de Gemeente en IKEA op 16 oktober 2006 een realisatieovereenkomst (hierna: 'de realisatieovereenkomst') hebben gesloten over de vestiging van een IKEA binnen het exploitatiegebied Bospoort, inclusief de tussen partijen te sluiten gronduitgifte-overeenkomst(en).
- alle in de realisatieovereenkomst opgenomen definities ook op deze overeenkomst van toepassing zijn;
- partijen het wenselijk achten om aanvullende afspraken te maken met betrekking tot het proces om te komen tot de realisatie van de IKEA-vestiging te Leiderdorp, omdat de oorspronkelijk overeengekomen planning niet haalbaar is gebleken;
- de door IKEA verzonden brief d.d. 29 augustus 2007, met als kenmerk: 1579536 – RB – 70034493, als niet geschreven wordt beschouwd.

### VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

#### Artikel 1 - Doel van het addendum

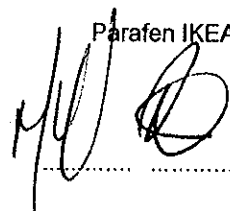
- 1.1 Partijen wensen de aangepaste afspraken met betrekking tot de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging van de overeenkomst en de financiële afwikkeling daarvan, in aanvulling op de realisatieovereenkomst, vast te leggen.

Paraaf Gemeente:



Pagina 1 van 3

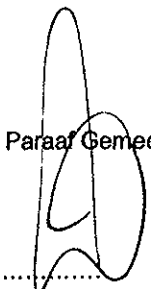
Parafen IKEA:



## Artikel 2 - Tussentijdse beëindiging

- 2.1 De tekst van artikel 17.3 sub a van de realisatieovereenkomst komt te vervallen. De nieuwe tekst van artikel 17.3 sub a luidt:
- "a. de in het kader van een artikel 19 WRO-procedure vereiste verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten ten aanzien van een IKEA-vestiging op de Locatie niet kan worden verkregen en om die reden door het college van burgemeester en wethouders geen vrijstelling kan worden verleend van het geldende bestemmingsplan, of definitief komt vast te staan dat de vestiging van een IKEA op de Locatie IKEA wegens redenen van luchtkwaliteit niet mogelijk is, en/of".
- 2.2 Indien IKEA de realisatieovereenkomst tussentijds beëindigt krachtens artikel 17.3 en overgaat tot ontbinding van de gronduitgifteovereenkomsten, zal IKEA de gemeente schadeloos stellen voor de kosten die de gemeente heeft moeten maken om de realisatie van het Project op de Locatie IKEA mogelijk te maken als ook voor de opbrengstderving als gevolg van een mogelijk lagere grondwaarde voor de Locatie IKEA, doordat een andere functionele invulling van de Locatie dan een IKEA-vestiging zal moeten worden gerealiseerd. Onder de kosten ten behoeve van de realisatie van het Project vallen in ieder geval, maar niet uitsluitend, de kosten van het beschikbaar krijgen van de Deellocaties Domeinen, Kamsteeg, Woonwagencentrum en Persant Snoepweg, en Locatie 2 (Pannenkoekenboerderij) alsmede het bouwrijp maken van deze locaties.
- 2.3 Inzake alle nog door de Gemeente te maken kosten die in aanmerking komen voor eventuele compensatie krachtens artikel 2.2 zal de Gemeente met IKEA overleggen, alvorens de daadwerkelijke kosten worden gemaakt.
- 2.4 De gemeente zal, indien IKEA de gronduitgifteovereenkomsten krachtens artikel 17 ontbindt, alle mogelijke medewerking verlenen om een dusdanige ontwikkeling van de Locatie IKEA mogelijk te maken, dat de schadeloosstelling voor de gemeente met betrekking tot de opbrengstderving tot een minimum wordt beperkt.
- 2.5 Het staat IKEA vrij om, bij tussentijdse beëindiging van de realisatieovereenkomst, de gronduitgifteovereenkomsten in stand te laten en in overleg met de gemeente zelf de alternatieve ontwikkeling van de Locatie IKEA ter hand te nemen. Ook dan zal de Gemeente alle medewerking verlenen conform artikel 2.4.

Paraaf Gemeente:



Pagina 2 van 3

Parafen IKEA:



### Artikel 3 - Publiekrechtelijke inspanningen

3.1 Conform artikel 6 van de realisatieovereenkomst zal de gemeente zich inspannen om alle noodzakelijke bestuursrechtelijke procedures, die voorwaarde zijn voor de realisatie van het Project met betrekking tot de vergunningverlening en voor zover dit in de directe invloedssfeer ligt van de gemeente, voortvarend te doorlopen.

3.2 De gemeente garandeert:

- a. Na het afronden van een stap in de procedure met betrekking tot de vergunningverlening zoals bedoeld in artikel 3.1 – met uitzondering van de stap beantwoording zienswijzen - het college van Burgemeester en Wethouders binnen vier weken na het afronden van een stap een standpunt zal innemen.
- b. Zodra het college van Burgemeester en Wethouders een besluit heeft genomen, de gemeente binnen een termijn van twee weken het besluit zal (doen) publiceren. Indien dit door feestdagen niet mogelijk is, op de eerstvolgende mogelijkheid.

3.3 Middels de Overleggroep zal de gemeente IKEA op de hoogte houden van het verloop van de procedures.

3.4 IKEA zal een ontvankelijke bouwaanvraag indienen voor 18 februari 2008

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Leiderdorp op 14 maart 2008.

Gemeente Leiderdorp

C.J.M.W. Wassenaar

IKEA Beheer B.V.

C.H. Meijweg

M. Ward

Paraaf Gemeente:

Pagina 3 van 3

Parafen IKEA:

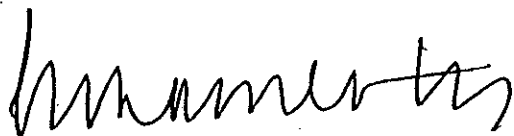
## MACHTIGING

De burgemeester van Leiderdorp,

machtigt, volgens het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, wethouder de heer C.J.M.W. Wassenaar tot het ondertekenen van de addendum IKEA Realisatieovereenkomst ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp van 12 februari 2008, nr. 10a.

Leiderdorp, 14 februari 2008

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Zonneville', written in a cursive style.

M. Zonneville

## ADDENDUM REALISATIEOVEREENKOMST

### De ondergetekenden:

- I. **Gemeente Leiderdorp**, gevestigd te Leiderdorp, kantoorhoudende: Statendaalder 1 te (2353 TH) Leiderdorp, overeenkomstig artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.J.M.W. Wassenaar, hierna te noemen: 'de Gemeente',
- II. **IKEA Beheer B.V.**, met statutaire zetel te Amsterdam, kantoorhoudende te (1101 BL) Amsterdam Zuidoost, Hullenbergweg 4, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel Amsterdam onder nummer 33173840, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Ward en de heer C.H. Kleijweg, hierna te noemen: 'IKEA'

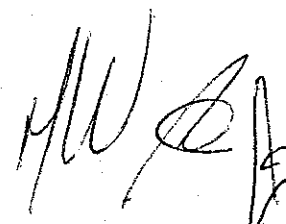
### verklaren:

#### B. Considerans

- (i) Partijen hebben op 16 oktober 2006 een realisatieovereenkomst gesloten (hierna: "de Realisatieovereenkomst") inzake de ontwikkeling en realisatie van een IKEA-vestiging te Leiderdorp. Een kopie van de Realisatieovereenkomst is aan dit addendum gehecht (bijlage 1).
- (ii) Partijen hebben op 14 maart 2008 een eerste Addendum op de realisatieovereenkomst ondertekend, waarin zij onder meer artikel 17.3 sub a van de Realisatieovereenkomst hebben gewijzigd en enkele nadere afspraken hebben gemaakt voor het geval de Realisatieovereenkomst tussentijds door IKEA zou worden beëindigd op grond van artikel 17.3. van de Realisatieovereenkomst. Een kopie van het eerste addendum is aan het onderhavige addendum gehecht (bijlage 2).
- (iii) In het onderhavige Addendum wensen partijen enkele nieuwe afspraken neer te leggen tegen de achtergrond van artikel 8.5. van de Realisatieovereenkomst, waarin is neergelegd dat de Gemeente de gronden Bouwrijp in eigendom overdraagt, overeenkomstig de "Notitie bouwrijpmaken" van het Ontwikkelingsbedrijf W4 die als bijlage 7 bij de Realisatieovereenkomst is gevoegd. De nadere afspraken hebben betrekking op alle Deellocaties.

#### C. Overeenkomst

1. In deze overeenkomst worden dezelfde definities en begrippen als in de Realisatieovereenkomst gehanteerd.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Ward' or similar, located at the bottom right of the page.

2. In afwijking van casu quo aanvulling op artikel 7.2. van de Realisatieovereenkomst in combinatie met de "Notitie bouwrijpmaken" zal IKEA vóór de juridische levering van de Deellocaties de gehele koopprijs per Deellocatie bij wijze van voorschot aan de Gemeente voldoen binnen twee weken nadat op de betreffende Deellocatie de voorbelasting volledig is aangebracht en alle werkzaamheden als bedoeld in de Realisatieovereenkomst casu quo gemelde Notitie bouwrijpmaken zijn verricht, uitgezonderd de restzettingseis en de drainage.
3. In afwijking van het onder 2. bepaalde zal IKEA 70% van de koopprijs voor de Deellocatie Woonwagencentrum (derhalve een bedrag van één miljoen vijfhonderd ééneenzestig duizend vierhonderd vijftig euro en tachtig cent, € 1.561.450,80) op 15 juli 2008 als voorschot aan de Gemeente betalen ook al is nog niet geheel aan de voorbelastingseis voldaan. De overige 30% (derhalve een bedrag van zeshonderd negenenzestig duizend één honderd drieënnegentig euro en twintig cent, € 669.193,20) zal door IKEA eveneens als voorschot aan de Gemeente worden voldaan op het moment waarop ten aanzien van de Deellocatie Woonwagencentrum de voorbelasting volledig is aangebracht.
4. Het onder 2. bepaalde laat onverlet dat de Gemeente verplicht is (blijft) om de overige bewerkingen als bedoeld in de "Notitie bouwrijpmaken" in nauw overleg met IKEA uit te voeren. De juridische levering zal ten aanzien van iedere Deellocatie plaatsvinden op het tijdstip waarop ten aanzien daarvan volledig is voldaan aan het bepaalde in de hiervoor bedoelde Notitie. De Deellocaties worden verder opgeleverd in de milieutechnische staat als bedoeld in artikel 14.1. van de Realisatieovereenkomst.
5. Tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling door de Gemeente van het voorschot aan IKEA indien de Realisatieovereenkomst tussentijds zou eindigen (ongeacht de reden) zal de Gemeente een hypotheekrecht, eerste in rang, verlenen aan IKEA. Het hypotheekrecht zal eerst worden gevestigd op de Deellocatie Kamsteeg en de Deellocatie Woonwagencentrum op 15 juli 2008. Zodra de voorschotten ten aanzien van de resterende Deellocaties kunnen worden betaald, zal de Gemeente ook daarop een hypotheekrecht vestigen. De kosten voor het vestigen van het hypotheekrecht zijn voor rekening van de Gemeente.
6. De Gemeente heeft het recht om een eventuele tegenvordering op IKEA met de vordering die voor IKEA ontstaat als de Realisatieovereenkomst zou eindigen te verrekenen.
7. Voor het overige blijven de Realisatieovereenkomst en het addendum d.d. 14 maart 2008 ongewijzigd voortbestaan.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend

te LEIDERDORP op 15 juli 2008

Gemeente Leiderdorp

.....  
C.J.M.W. Wassenaar

IKEA Beheer B.V.

.....  
M. Ward

.....  
C. H. Kleijweg