

ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST

EX ARTIKEL 6.24 WRO

INZAKE

Project: Herontwikkeling ANWB-locatie te Wassenaar

Partijen:

Gemeente Wassenaar

en

ABB Ontwikkeling B.V.

en

Gemeente Den Haag

Versiedatum: 13 - 12 - 2022

ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST

EX ARTIKEL 6.24 WRO

Project: Herontwikkeling ANWB-locatie te Wassenaar

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Wassenaar**, gevestigd te Wassenaar, kantoorhoudende aan de Johan de Wittstraat 45, 2242 LV Wassenaar, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 november 2022 met kenmerk Z/22/063895/326271, overeenkomstig artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ~~I. B. Boon~~, wethouder ~~Fysieke Leefomgeving~~, *Wonen* *R. Bloemendaal* hierna te noemen: "de Gemeente";

en

2. de besloten vennootschap **ABB Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Sliedrecht, kantoorhoudende aan Molendijk 160, 3361 AB Sliedrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24321645, vertegenwoordigd door haar directeur [REDACTED] hierna te noemen "de Ontwikkelaar";

en

3. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Den Haag**, zetelend te Den Haag, kantoorhoudende aan het Spui 70, 2511 BT Den Haag, handelend ter uitvoering van een besluit door of namens het college van burgemeester en wethouders d.d. *14 maart 2023* met kenmerk *DSO/10483746*, overeenkomstig artikel 171 van de Gemeentewet en daartoe aangewezen in een besluit van de burgemeester van Den Haag d.d. *24 december 2022* met kenmerk *DSO/10483746*, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gevolmachtigde zoals op de ondertekeningspagina genoemd van de gemeentelijke Dienst Stedelijke Ontwikkeling; hierna te noemen: "Gemeente Den Haag";

de partijen 1, 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

Partijen nemen het volgende in aanmerking:

- A. Partijen hebben op 29 juli 2019 een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro gesloten met betrekking tot de herontwikkeling van de ANWB-locatie aan de Wassenaarseweg 220, kadastraal bekend gemeente [REDACTED]

De Gemeente en de Ontwikkelaar

Wassenaar, sectie E, nr. 2018 en nr. 1988; ~~Bouwen~~ zijn op 7 september 2020 nog een Allonge overeengekomen, waarin enkele wijzingen met betrekking tot de herontwikkeling zijn overeengekomen.

- B. Voornoemde percelen zijn eigendom van de ANWB (**Bijlage 1**).
- C. Het hoofdkantoorcomplex van de ANWB is gehuisvest op de betreffende percelen hiervoor genoemd onder B.
- D. Na het sluiten van de hiervoor onder A genoemde anterieure overeenkomst hebben de ANWB en de Ontwikkelaar hun doelen bijgesteld, hetgeen heeft geleid tot bepaalde planologische wijzigingen met een nieuw programmatisch kader, waarmee zodanig werd afgeweken van de uitgangspunten zoals weergegeven in voornoemde anterieure overeenkomst dat deze is opgeschort. Daarom is voormelde Allonge op 7 september 2020 alsmede op diezelfde datum een intentieovereenkomst gesloten teneinde de aangepaste ambities te onderzoeken.
- E. De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het Bouwplan te realiseren in het Projectgebied (zie **Bijlage 2**).
- F. De Ontwikkelaar zal als onderdeel van het Planinitiatief op een deel van het voormalige terrein van de ANWB opstellen slopen, transformeren, vervangen door nieuwbouw en tevens de Ontsluitingsweg inrichten voor de toekomstige bewoners en bezoekers van de herontwikkeling. Daarnaast zal de Ontwikkelaar zorg dragen voor een adequate ontsluiting voor calamiteiten.
- G. De Ontwikkelaar zal voormelde ontsluitingsweg op de huidige plek aansluiten op het openbaar gebied conform de eisen en richtlijnen van Gemeente Den Haag. Deze eisen en richtlijnen zullen onder andere betrekking hebben op te nemen verkeersmaatregelen ter hoogte van de kruising van de Wassenaarseweg met de Van Alkemadelaan: het aanpassen van wegmarkeringen, de opstelstroken, de eventuele vervanging van hiervoor te verplaatsen straatbomen, het herstel van hierbij betrokken groenvoorzieningen en andere daarmee samenhangende verkeersmaatregelen dan wel het onderzoeken daarvan c.q. het monitoren daarvan.
- H. De Ontwikkelaar zal voormelde ontsluiting voor calamiteiten op de huidige plek aansluiten op het openbaar gebied conform de eisen en richtlijnen van de Gemeente Den Haag.
- I. Het beoogde Bouwplan moet voldoen aan door de Gemeente vastgestelde kaders.
- J. Het stedenbouwkundige kader is door de Gemeente uitgewerkt tot een hernieuwd Startdocument.
- K. Het Startdocument (**Bijlage 3**) en het stedenbouwkundige kader (**Bijlage 4**) zijn op 18 mei 2021 vastgesteld in de raad van de Gemeente (**Bijlage 5**).
- L. Het Projectgebied grenst aan twee zijden aan grondgebied van de Gemeente Den Haag. Bovendien wordt het Projectgebied uitsluitend via grondgebied van de gemeente Den Haag ontsloten. De omwonenden van het Projectgebied wonen eveneens uitsluitend op grondgebied van de Gemeente Den Haag. De ruimtelijke en verkeerseffecten van het Bouwplan manifesteren zich met name op het grondgebied van de Gemeente Den Haag.
- M. Gelet hierop werken de Gemeente en de Gemeente Den Haag sinds juni 2020 samen om met elkaar in goed overleg te kunnen komen tot de stedenbouwkundige uitgangspunten, de ruimtelijke en verkeerskundige inpassing van het Bouwplan, de aanpassingen in de groenstructuur en de bewonersparticipatie. Vanaf 16 september 2020 heeft er met regelmaat bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen Gemeente en de Gemeente Den Haag. Op verzoek van de Gemeente is aan de Gemeente Den Haag opdracht verleend voor ambtelijke projectbegeleiding en advisering met betrekking tot de voornoemde aspecten ingaande 1 januari 2021.
- N. De Gemeente Den Haag heeft tevens op 18 november 2021 een vooroverlegreactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht' en daarin onder andere haar zorgen kenbaar gemaakt met betrekking tot neveneffecten op groen- en verkeersvoorzieningen op Haags grondgebied; hierbij gaat het in het bijzonder om mogelijke knelpunten t.a.v. de verkeersafwikkeling op het kruispunt Wassenaarseweg/Van Alkemadelaan en de ontsluiting van het beoogde Bouwplan vanuit en naar openbaar gebied in de gemeente Den Haag.
- O. De Gemeente heeft deze zorgen met de Ontwikkelaar gedeeld. Hiervoor heeft de Ontwikkelaar met behulp van het verkeerskundig bureau Movares een naar het voorlopig oordeel van de Gemeente, de Gemeente Den Haag

en de Ontwikkelaar adequate oplossing gevonden, waarover in deze Overeenkomst nadere afspraken worden gemaakt.

- P. Ambtelijke afstemming tussen de Gemeente, de Gemeente Den Haag en de Ontwikkelaar over de voornoemde ruimtelijke en verkeerskundige aspecten – inclusief de onder O. genoemde oplossing – heeft geleid tot het maken van tripartite afspraken over:
1. de wijze waarop het in Wassenaar beoogde Bouwplan wordt ontsloten op Haags grondgebied,
 2. daarmee gepaard gaande verkeerskundige ingrepen en aanpassingen van groenvoorzieningen incl. straatbomen, en;
 3. alle daarmee verband houdende kosten die voor rekening van de Ontwikkelaar komen, een en ander met behoud van de publiekrechtelijke positie van beide gemeenten.
- Q. Het Projectgebied is gelegen binnen de geldende bestemmingsplannen Buitengebied uit 2015 en het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie, die geen mogelijkheden bieden voor de herontwikkeling naar woningbouw.
- R. De beoogde herontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Het nieuwe ruimtelijke kader moet de instemming van de Gemeenteraad van Wassenaar hebben.
- S. De Gemeente is bereid zich onder voorwaarden in te spannen en medewerking te verlenen aan het Plan door voor het Projectgebied ten behoeve van deze herontwikkeling een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.
- T. Het college van de gemeente Den Haag heeft op 22 april 2022 een zienswijze ingediend waarin het een voorbehoud maakt ten aanzien van de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan.
- U. Er zijn geen grondtransacties noodzakelijk tussen de Ontwikkelaar en de ANWB enerzijds en de Gemeente anderzijds.
- V. Partijen wensen hierbij een overeenkomst te sluiten ter uitvoering van afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wro.
- W. De raad van de Gemeente dient een exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro, tenzij het kostenverhaal anders is verzekerd en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van nadere eisen niet noodzakelijk is. Door ondertekening van deze Overeenkomst wordt voldaan aan de eisen genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.
- X. In het kader van de exploitatie van het Projectgebied, gelegen binnen het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan 'Residentie Parkzicht', zullen voor rekening van de Ontwikkelaar voorzieningen van openbaar nut (openbare verlichting, brandkranen, openbare parkeerplaatsen, openbaar groen e.d.) worden gerealiseerd.
- Y. De Ontwikkelaar en de Gemeente wensen samen met de Gemeente Den Haag voor wat betreft de aansluiting van het projectgebied/te ontwikkelen gebied op het openbare gebied in Den Haag afspraken te maken en deze in samenspraak en goed onderling overleg met de Gemeente in onderhavige Overeenkomst vast te leggen.
- Z. De Gemeente Den Haag tekent met het oog daarop deze Overeenkomst mee voor wat betreft de rechten en de verplichtingen die zijn opgenomen in de artikelen in deze Overeenkomst, waarin de Gemeente Den Haag expliciet is genoemd dan wel die haar rechtstreeks aangaan. Voor het overige tekent zij mee bij wijze van kennisname.
- AA. Partijen hebben – voor zover het de Gemeente Den Haag betreft: ter zake van het bovenstaande – overeenstemming bereikt, welke overeenstemming is neergelegd in deze Overeenkomst onder de hierna genoemde voorwaarden.

Partijen verklaren daartoe overeen te komen als volgt:

1. Begripsbepalingen

1.1 In deze Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd:

Bestemmingsplan: het door de gemeenteraad nog vast te stellen bestemmingsplan ten behoeve van het Bouwplan in het Projectgebied.

Bouwplan: het – op basis van het Startdocument in te dienen – Bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro voor het realiseren van de bouw van 400-425 woningen waarvan 25% sociaal, waarvan ten minste 60% sociale huurwoningen en maximaal 40% sociale koopwoningen. Er is tevens ruimte voor voorzieningen. Het Bouwplan wordt voor rekening en risico van de ontwikkelaar binnen het Projectgebied ontwikkeld.

Bouwrijp maken: Alle door de exploitant te verrichten (inrichtings- en aanleg)werkzaamheden en leveringen in het Projectgebied welke nodig en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Planinitiatief conform het Bestemmingsplan en de inrichting van het Projectgebied een aanvang te kunnen nemen.

Bouwterrein: Onbebouwde grond die bestemd is om te worden bebouwd met één of meer gebouwen.

Bro: Besluit ruimtelijke ordening.

Entreegebied: Het gedeelte van het terrein van de ANWB, globaal weergegeven in **Bijlage 2**, dat de ontsluiting gaat vormen van het Projectgebied.

Exploitatiebijdrage: als bedoeld in artikel 6.19 Wro, zijnde de door Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigde vergoeding ten behoeve van de ontwikkeling van het Projectgebied.

Exploitatieplan: plan als bedoeld in artikelen 6.12 en 6.13 Wro.

Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Wassenaar.

Gemeente Den Haag: de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Den Haag.

Inrichtingsplan: een plan dat vooraf informatie geeft over de uitstraling en invulling van het Projectgebied na de realisatie van het Bouwplan.

Kostenverhaal: de financiële bijdrage van Ontwikkelaar ex artikel 6.24 lid 1 Wro.

Legesverordening: Legesverordening omgevingsvergunning.

Ontsluitingsweg: de weg die het Projectgebied ontsluit voor al het langzame en gemotoriseerde verkeer en deel uitmaakt van het Entreegebied, alsmede de ontsluiting voor calamiteiten, zoals deze is aangegeven in **Bijlage 2**.

Openbare ruimte: het gedeelte van de grond gelegen rond het Projectgebied in de Gemeente Den Haag waar de Ontsluitingsweg op aansluit, dat een openbaar karakter heeft in de zin van, onder meer, de Wegenwet, waaronder mede begrepen verkeer, de infrastructuur met bermen, het openbaar groen, ecologie en eventuele waterpartijen.

Overeenkomst: De onderhavige anterieure grondexploitatieovereenkomst, inclusief bijlagen, die wordt gesloten vóór de vaststelling van een planologisch maatregel, zoals de vaststelling van het Bestemmingsplan, ter voorkoming van de verplichte vaststelling van een exploitatieplan waarin het kostenverhaal wordt geregeld, zulks inclusief alle wijzigingen, toevoegingen en doorhalingen die te eniger tijd in overleg en met wederzijdse goedkeuring zullen worden aangebracht.

Planinitiatief: ingediend plan door de Ontwikkelaar voor de realisatie en ontwikkeling van appartementen conform het Stedenbouwkundig kader.

Planologisch besluit: het besluit betreffende de vaststelling van het Bestemmingsplan waarin de voorgenomen ontwikkeling op het Projectgebied mogelijk wordt gemaakt.

Planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Planschadebesluit: besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Projectgebied: het gebied waarbinnen het Bouwplan gerealiseerd dient te worden en de Ontsluitingsweg en ontsluiting voor calamiteiten dient te worden ingericht, zoals globaal aangegeven op de kaart in Bijlage 2.

Startdocument: Beleidsdocument van de Gemeente waarin de visie inclusief het Stedenbouwkundige kader en overige eisen en voorwaarden zijn verwerkt om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, **Bijlage 3**.

Stedenbouwkundig kader: De uitwerking van het Startdocument inhoudende de condities en basisontwerp voor de verdere uitwerking van het Projectgebied, **Bijlage 4**.

Sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangsprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid onder a Wet op de huurtoeslag.

Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Woonrijp maken: het afwerken van het bouwterrein na de realisatie van het Bouwplan voor uiteindelijk gebruik, zoals het aanbrengen van voorzieningen op of in het maaiveld, waaronder definitieve verhardingen, afwateringssystemen, groenvoorzieningen, enz.

Wro: Wet ruimtelijke ordening.

2. Doel van de overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen met betrekking tot het kostenverhaal ten behoeve van de ontwikkeling van het Projectgebied welke geheel voor rekening en risico komt van de Ontwikkelaar. Het doel is tevens om afspraken te maken over onder meer de door Ontwikkelaar voorgestane planning en (voor zover gewenst door de Ontwikkelaar) de fasering van het Bouwplan alsmede afspraken over de verrekening van eventuele schade die op grond van afdeling 6.1 van de Wro voor vergoeding in aanmerking komt en enkele nadere randvoorwaarden, zoals deze hierna zijn opgenomen.

3. Publiekrechtelijke taken Gemeente

3.1 De Gemeente zal zich inspannen voor de tijdige vaststelling van een Planologisch besluit - op grond waarvan

een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de realisatie van het voorgenomen Bouwplan en voor de tijdige verlening van de benodigde ontheffingen, vergunningen en toestemmingen voor het voorgenomen Bouwplan, mits er in ieder geval aan de uitgangspunten en voorwaarden uit deze Overeenkomst wordt voldaan. Uiteraard laat deze inspanningsverplichting de publiekrechtelijke verplichtingen van de Gemeente onverlet.

- 3.2 De Gemeente is niet aansprakelijk voor het niet of niet tijdig verlenen van de voor de realisatie van het Bouwplan noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen op grond van de aan haar en/of aan derden toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden, en evenmin voor aanspraken van derden als gevolg van het niet of niet tijdig verlenen van bedoelde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, behalve voor zover de Gemeente de in het vorige lid bedoelde inspanningsverplichting niet nakomt c.q. er sprake is van onrechtmatig handelen door de gemeente jegens de Ontwikkelaar.

- 3.3 Indien het Planologisch Besluit bij wege van een ter zake rechtsprekende instantie geheel of gedeeltelijk wordt geschorst en/of vernietigd, treden Partijen in overleg omtrent de ontstane situatie en een eventueel vervolg.

4. Juridisch-planologisch kader

- 4.1 Het Bouwplan past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om het Bouwplan mogelijk te maken zal een procedure voor partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.8 Wro worden gevolgd.
- 4.2 De Ontwikkelaar is ermee bekend dat bij de toetsing van het Bouwplan aan het Planologisch Besluit onderzocht zal worden of het voldoet aan de overeengekomen voorwaarden en uitgangspunten in deze Overeenkomst, tenzij tijdens de planvorming van de Ontwikkelaar na de ondertekening van de Overeenkomst afwijkingen van de voorwaarden en uitgangspunten uit deze Overeenkomst zijn overeengekomen tussen de Ontwikkelaar en de Gemeente.

5. Taken Ontwikkelaar

- 5.1 De Ontwikkelaar ontwikkelt en realiseert het Projectgebied voor eigen rekening en risico.
- 5.2 De Ontwikkelaar zal voor zijn rekening en risico een bestemmingsplan (doen laten) opstellen met de noodzakelijke onderzoeken om de Gemeente tijdig een Planologisch besluit te laten nemen op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het voorgenomen Bouwplan.
- 5.3 De Ontwikkelaar heeft tijdens de uitwerking van het Bouwplan uitvoering gegeven aan het met de Gemeente afgestemde communicatieplan ten behoeve van de communicatie met omwonenden en belanghebbenden in een participatietraject. De Ontwikkelaar zal daar ook in het vervolgtraject uitvoering aan geven. De Ontwikkelaar zal daar ook de omwonenden in de Gemeente Den Haag bij betrekken (in verband met de aansluiting op het Haags grondgebied, de verkeersmaatregelen en de openbare voorzieningen), een en ander conform de met de Gemeente en de Gemeente Den Haag gemaakte afspraken en het hiervoor bedoelde communicatieplan. Tijdens het participatieproces wordt door de Ontwikkelaar, overeenkomstig het bepaalde in het Startdocument, regelmatig een terugkoppeling gegeven aan de Gemeente en aan de Gemeente Den Haag.
- 5.4 De Ontwikkelaar treedt in overleg met de Gemeente Den Haag voordat de ruimtes die zich bevinden in de Rotonde van het Bouwplan verhuurd gaan worden over de branchering van potentiële partijen met een

maatschappelijke functie die mogelijk interesse hebben in deze locatie (bijvoorbeeld huisartsen, tandartsen etc.).

- 5.5 De Ontwikkelaar stelt ten behoeve van de ontwikkeling een Inrichtingsplan op en stemt dit af met de Gemeente en consulteert de Gemeente Den Haag met betrekking tot de aansluiting op het openbaar gebied.
- 5.6 De Ontwikkelaar maakt de Ontwikkellocatie voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp. Indien en voor zover nodig dient de fasering van de ontwikkeling van het Bouwplan zodanig afgestemd te zijn dat de jaarlijkse stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling van het Bouwplan de wettelijke normen niet overschrijdt.
- 5.7 De Ontwikkelaar dient de verantwoordelijke projectleider en de bouwinspecteur van de Gemeente op de hoogte te houden van de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.
- 5.8 De Ontwikkelaar dient ten behoeve van de ontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan tijdig de benodigde inlichtingen in te winnen en de benodigde vergunningen aan te vragen.

6. Openbare voorzieningen

- 6.1 Indien door de realisatie van het Bouwplan openbare voorzieningen buiten het Projectgebied van de Gemeente Wassenaar en/of de Gemeente Den Haag, zoals omliggende verharding en/of bestrating zijn of worden geroerd, zal de Ontwikkelaar, gelet op het bepaalde in artikel 9.11, in overeenstemming met de daartoe bevoegde instanties overleggen over de wijze waarop de Ontwikkelaar, op zijn kosten, zorg dragen voor herstel en aanheling van de verharding en/of bestrating en herstel van beplanting, bomen en overig groen.
- 6.2 De Gemeente Den Haag is eigenaar van landgoed Clingendael, dat is gelegen naast het Projectgebied. De Gemeente Den Haag heeft aandacht gevraagd voor de effecten van de werkzaamheden op het waterpeil. De Ontwikkelaar verplicht zich er jegens de Gemeente Den Haag en de Gemeente toe dat zij zich er maximaal voor zal inspannen dat het waterpeil in landgoed Clingendael tijdens de realisatie van het Bouwplan geen gevolgen zal ondervinden van de werkzaamheden met betrekking tot die realisatie, zodanig dat wordt voorkomen dat onherstelbare schade aan de bijzondere beplanting in landgoed Clingendael wordt toegebracht. De Ontwikkelaar zal voor aanvang van de werkzaamheden in overleg met de Gemeente Den Haag een onafhankelijke deskundige inschakelen die in ieder geval een nulmeting zal uitvoeren, een risico-inventarisatie zal maken en een plan van aanpak zal opstellen, zo nodig in overleg met het bevoegde waterschap. Het plan van aanpak bevat een beschrijving van verantwoordelijkheden en contactpersonen inzake de monitoring, het beheer, de informatievoorziening daarover richting Gemeente Den Haag alsmede de uitvoering van de noodzakelijke stabilisatie- en herstelmaatregelen – inclusief een tijdpad – door en voor rekening van de Ontwikkelaar.

7. Nutsvoorzieningen

Indien het noodzakelijk is dat er nieuwe nutsvoorzieningen aangelegd worden en/of dat bestaande nutsvoorzieningen verlegd en/of aangepast worden uitsluitend en alleen ten behoeve van het Bouwplan, zijn de kosten hiervan geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

8. Aansluiting Entreegebied op Openbare ruimte

De aansluiting van het Entreegebied op de Openbare ruimte geschiedt volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

9. Voorzieningen van Openbaar nut in Openbare Ruimte Gemeente Den Haag/eventuele aanvullende verkeersmaatregelen/parkeren

- 9.1 Ten behoeve en als gevolg van het Bouwplan dienen zeer waarschijnlijk voorzieningen van openbaar nut buiten het Projectgebied, die van nut zijn voor het Projectgebied, te worden gerealiseerd op het grondgebied van de Gemeente Den Haag. De aansluiting van de ontsluitingen van de ontwikkeling op de openbare ruimte van de gemeente Den Haag en de (eventuele) benodigde ingrepen bij het kruispunt Wassenaarseweg - Van Alkemadelaan en een aanpassingen van de verkeersregelininstallatie zoals deze volgen c.q. voortvloeien uit het advies van Movares van 6 december 2021 (bijlage 6), welke bijlage eveneens als bijlage is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan, moeten worden aangelegd volgens de inrichtings- en beheervereisten van de gemeente Den Haag. De Gemeente Den Haag zal de Ontwikkelaar in kennis stellen van de benodigde ingrepen, waarna de Ontwikkelaar mogelijk alternatieven kan aandragen, die geen verslechtering van de ruimtelijke of functionele kwaliteit van de openbare ruimte in Den Haag tot gevolg mogen hebben. Beoordeling van deze alternatieven en daarbij benodigde ingrepen zijn ter bepaling en goedkeuring aan de Gemeente Den Haag, waarbij geldt dat de Gemeente Den Haag deze goedkeuring niet op onredelijke gronden onthoudt.
- 9.2 Partijen komen overeen om gedurende een periode van drie opeenvolgende jaren na de oplevering van het Bouwplan (inclusief een 0-meting vóór het begin van de verhuizing van de ANWB) de verkeersafwikkeling bij de Wassenaarseweg ter hoogte van de kruising met de Van Alkemadelaan te (laten) monitoren. Deze afspraak houdt verband met het in artikel 9 lid 1 bedoelde advies van Movares d.d. 6 december 2021. De monitoring geschiedt via een video-observatie en analyse van de opstellengtes gedurende één representatieve werkweek per jaar en zal worden uitgevoerd door een nader te bepalen gespecialiseerd adviesbureau voor rekening van de Ontwikkelaar. Partijen informeren elkaar over de uitkomsten van de monitoring.
- 9.3 Indien en voor zover uit voormelde monitoring zou blijken dat als gevolg van de ontwikkeling van het Bouwplan op een nader te bepalen moment een verlenging van de bestaande opstelstrook met 40 meter (toch) noodzakelijk zal zijn voor de verkeersafwikkeling, zal de Gemeente Den Haag zich inspannen en haar medewerking verlenen voor de vaststelling van de benodigde verkeers- en eventuele andere besluiten. Uiteraard laat deze inspanningsverplichting de publiekrechtelijke verplichtingen van de Gemeente Den Haag onverlet. Daarnaast treden Partijen met elkaar in overleg over de wijze van uitvoering van de maatregel en het tijdstip waarop dat uiterlijk dient te geschieden. De in verband met de uitvoering benodigde natuurcompensatie te treffen maatregelen met betrekking tot de opstelstrook – inclusief eventuele compensatie van laanbeplanting in de groenberm – worden door de Ontwikkelaar meegenomen in de vergroening van het Projectgebied die de Ontwikkelaar in goed overleg met de Gemeente Den Haag op voorhand zal realiseren voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden aan de opstelstrook. Bouwwerkzaamheden ter realisatie van het Bouwplan vinden plaats via de Wassenaarseweg en niet rechtstreeks via de Van Alkemadelaan. Indien bouwwerkzaamheden voor de realisatie van het Bouwplan een aantasting van de openbare ruimte tot gevolg hebben, dient deze oorspronkelijke staat te worden hersteld door de Ontwikkelaar.
- 9.4 Indien en voor zover al als gevolg van voortschrijdend inzicht bij Partijen c.q. andere ontwikkelingen niet het Bouwplan betreffende geconstateerd wordt dat er andere c.q. aanvullende verkeersmaatregelen nodig zijn die thans niet zijn voorzien en ook niet voortvloeien uit het hiervoor bedoelde advies van Movares, treden Partijen met elkaar in overleg over de aard en omvang van die maatregelen. Daarbij zal met het oog op de kostentoedeling ook worden gezien of en in hoeverre de aanvullende maatregelen zijn toe te rekenen aan het Bouwplan en voor rekening van de Ontwikkelaar dienen te komen.

- 9.5 Partijen hebben op grond van het in artikel 9 lid 1 genoemde advies van Movares besloten om uit te gaan van de parkeernomen die de Gemeente Den Haag hanteert, omdat de ontwikkeling zo dicht grenst aan de Gemeente Den Haag.
- 9.6 In het Projectgebied bevinden zich twee bruggen over een watergang. De smallere brug komt uit op de Van Alkemadelaan en betreft een eenbaansweg. De andere brug komt uit op de Wassenaarseweg en maakt deel uit van het Entreegebied. De bruggen zijn aangegeven in het Stedenbouwkundig kader (bijlage 4). De Ontwikkelaar zal deze bruggen in stand houden. Het onderhoud en het beheer van deze bruggen blijft bij de Ontwikkelaar c.q. haar rechtsoptvolgers. Het onderhoud en het beheer van de watergang in het Projectgebied zullen uitgevoerd blijven worden door de Gemeente Den Haag, tenzij de watergang wordt aangepast. In het geval van aanpassing van de watergang zullen er in onderling overleg tussen de Ontwikkelaar c.q. haar rechtsoptvolgers en de Gemeente Den Haag nieuwe beheerafspraken worden gemaakt. Een en ander laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente, de Gemeente Den Haag en/of het bevoegde waterschap onverlet.
- 9.7 Het realiseren van de in artikel 9.1 en 9.3 bedoelde voorzieningen geschiedt volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar vergoedt de kosten voor deze voorzieningen aan de Gemeente en de Gemeente vergoedt deze op haar beurt aan de Gemeente Den Haag, een en ander zoals hierna in artikel 13 is bepaald.
- 9.8 De Ontwikkelaar zal voor de aanvraag van de (omgevings-)vergunning(en) voor de uitvoering van de werkzaamheden in overleg treden met de Gemeente en daar waar dat aan de orde is met de Gemeente Den Haag over de inrichting van de bouwplaats, de bouwroute, tijdelijke voorzieningen c.q. maatregelen etc. Dit geschiedt alsdan mede aan de hand van de alsdan vigerende gemeentelijke bouwprotocollen.
- 9.9 De Gemeente Den Haag is niet aansprakelijk voor het niet of niet tijdig verlenen van de voor in dit artikel genoemde werkzaamheden benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen op grond van de aan haar en/of aan derden toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden en evenmin voor aanspraken van derden als gevolg van het niet of niet tijdig verlenen van de bedoelde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, behalve voor zover de Gemeente Den Haag onrechtmatig handelt jegens de Ontwikkelaar.
- 9.10 De Ontwikkelaar dient, voorafgaande aan de bouw, in overleg te treden met de wegbeheerder van de Dienst Publiekszaken van de gemeente Den Haag (m.b.t. het B(L)VC-plan, de bouwroutes en de inrichting van het bouwterrein) en met de bouwinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de Gemeente Den Haag (m.b.t. de bouwveiligheidszones).
- 9.11 De Ontwikkelaar is bij de uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot het Bouwplan in en buiten het Projectgebied verantwoordelijk voor alle schade en herstel van de schade die als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden ontstaan voor de Gemeente en de Gemeente Den Haag. De Ontwikkelaar zal hierbij artikel 6.1 in acht nemen.

10. Startdocument

Het op 18 mei 2021 door de gemeenteraad van Wassenaar vastgestelde Startdocument (bestemmingsplan herontwikkeling ANWB-locatie, Wassenaarseweg 220, d.d. 17 maart 2021, **bijlage 3** bij deze Overeenkomst) maakt integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst voor zover daar in het vast te stellen Bestemmingsplan niet van wordt afgeweken.

11. Sociale huur- en koopwoningen

In het Bouwplan zal conform het Startdocument (bijlage 3 bij deze Overeenkomst, welk document tevens als bijlage gevoegd wordt bij het Bestemmingsplan), van alle te realiseren woningen (400—425), 25% (ca. 107 woningen) als Sociale (huur)woningen worden gerealiseerd welke minimaal voor 25 jaar als sociale woning beschikbaar moeten blijven. Van voormeld percentage van 25% aan sociale woningen dient minimaal 60% sociale huurwoningen te betreffen en maximaal 40% sociale koopwoningen (doelgroepvoorraad). De Ontwikkelaar onderschrijft en aanvaardt de doelstellingen en uitgangspunten zoals beschreven in de paragraaf Wonen in het Startdocument.

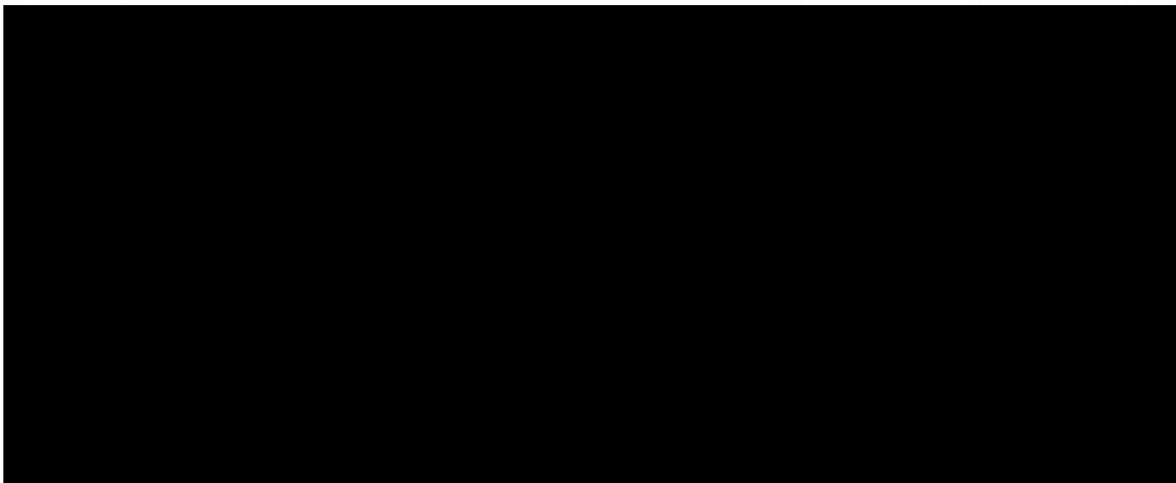
12. Tijdspad en fasering

De aanvang van het Bouwplan is gepland op nader overeen te komen termijn en de Ontwikkelaar heeft aangegeven de op het Projectgebied te stichten opstallen op nader overeen te komen termijn voor gebruik gereed te laten zijn en de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming te hebben aangelegd en te hebben afgescheiden. De termijnen zullen worden uitgewerkt in een planning die met de gemeentelijke projectleider zal worden vastgesteld en bewaakt. De planning legt op de Ontwikkelaar als de Gemeente de inspanningsverplichting om zoveel als redelijkerwijs mogelijk conform de planning te handelen bij de uitvoering van deze Overeenkomst.

13. Exploitatiebijdrage

- 13.1 Met betrekking tot de betaling van de Exploitatiebijdrage geldt als algemeen uitgangspunt dat de Ontwikkelaar de Exploitatiebijdrage voor de Gemeente en de Gemeente Den Haag altijd betaalt aan de Gemeente, zodat alleen de Gemeente ter zake facturen aan de Ontwikkelaar zal kunnen versturen. De Gemeente Den Haag stuurt aldus haar facturen alleen aan de Gemeente en niet aan de Ontwikkelaar en de Gemeente betaalt vervolgens de aan de Gemeente Den Haag toekomende bedragen steeds door aan de Gemeente Den Haag.

13.2



- 13.3 De hiervoor bedoelde Exploitatiebijdrage is (thans) wettelijk vrijgesteld van omzetbelasting.

- 13.4 Met betrekking tot (de kosten van) de aansluiting op de openbare infrastructuur Den Haag als bedoeld in artikel 9.1 van deze Overeenkomst (ontsluiting, ingrepen kruispunt, aanpassing verkeersregelininstallatie) komen Partijen overeen dat de uitvoering van deze werkzaamheden door een derde in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar plaatsvindt, een en ander voor zover dat aanbestedingsrechtelijk is toegestaan. Indien mocht blijken dat dat laatste niet het geval is, treden Partijen met elkaar in overleg over een alternatieve oplossing
- 

waarbij de kosten via de systematiek van artikel 13.1 van deze Overeenkomst op de Ontwikkelaar worden verhaald.

- 13.5 Het om welke reden en op welk moment dan ook staken van de uitvoering van het Bouwplan door Ontwikkelaar laat de verplichtingen van de Ontwikkelaar ingevolge deze bepaling onverlet.
- 13.6 Indien de Ontwikkelaar niet binnen de gestelde termijn betaalt, is de Gemeente gerechtigd – zonder voorafgaande ingebrekestelling – de bijdrage te vermeerderen met de wettelijke handelsrente voor iedere maand vertraging; bij betaling gedurende een maand is de rente over die hele maand verschuldigd.
- 13.7 Conform de Legesverordening omgevingsvergunning worden geen leges geheven voor diensten waarvan krachtens afdeling 6.4 Wro kosten zijn of worden verhaald. Met deze Overeenkomst is geen sprake van het verhaal van kosten die ook in de tarieventabel bij de Legesverordening omgevingsvergunning zijn opgenomen. Deze bepaling geldt naar analogie tevens voor de Gemeente Den Haag.

14. Kwaliteitseisen

De Ontwikkelaar verplicht zich er jegens de Gemeente Den Haag toe om de in artikel 13.4 van deze Overeenkomst bedoelde werkzaamheden uit te voeren conform de eisen en richtlijnen van het Handboek Openbare Ruimte van de Gemeente Den Haag. De Ontwikkelaar stelt de Gemeente Den Haag in de gelegenheid om te toetsen of aan deze eisen en richtlijnen zal zijn voldaan. Na uitvoering van de werkzaamheden dient de Ontwikkelaar zorg te dragen voor overdracht aan (de beheerders van) de Gemeente Den Haag.

15. Planschade

- 15.1 Het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad van Wassenaar dient voorafgaand aan het door de Ontwikkelaar in exploitatie brengen van de gronden een Planologisch besluit te nemen. Uit dit Planologisch besluit kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro.
- 15.2 De Ontwikkelaar zal de mogelijk uit het Bouwplan voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende Planschade volledig aan de Gemeente vergoeden, inclusief verschuldigde wettelijke rente. De Gemeente zal alvorens een Planschadebesluit te nemen de Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar standpunt daaromtrent kenbaar te maken. Krachtens artikel 6.4a lid 2 Wro wordt de Ontwikkelaar als belanghebbende in kennis gesteld en desgewenst betrokken bij iedere planschadeprocedure met betrekking tot het Bouwplan dan wel Planologisch besluit.
- 15.3 Indien ter zake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman (ter toetsing op marktconformiteit door ontwikkelaar) en eventueel toegewezen proceskosten, voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman.
- 15.4 Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in Planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor de Ontwikkelaar en de Gemeente, bindend.
- 15.5 Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in Planschade heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling.

Komen de Gemeente en de Ontwikkelaar tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

16. Subsidies

De Ontwikkelaar en de Gemeente hebben de inspanningsverplichting om waar mogelijk middelen van het Rijk en de Provincie Zuid-Holland, voor het Project te verkrijgen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot subsidies. Elke partij zal de andere partij tijdig informeren over de hen bekende (subsidie)regelingen voor het Project.

17. Ontbinding

17.1 Indien een partij, ondanks behoorlijke ingebrekestelling, tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, is de andere partij bevoegd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief te ontbinden, onverminderd het recht nakoming en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen van de partij die aanleiding gaf tot de ontbinding.

17.2 De bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, ontbinding van de Overeenkomst niet rechtvaardigt.

17.3 Tevens zal deze Overeenkomst worden ontbonden indien:

- a. De Gemeente, ondanks haar inspanningen, niet in staat blijkt het planologisch kader te wijzigen opdat het voorgenomen Bouwplan past binnen het vast te stellen Planologisch besluit;
- b. De Ontwikkelaar niet in staat blijkt het voorgenomen Planinitiatief uit te werken tot een Bouwplan dat past binnen het Planologisch besluit op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend.

17.4 Indien de situatie als bedoeld in artikel 17.3 onder a en b van deze Overeenkomst zich voordoet, zal geen restitutie van de Gemeentelijke apparaatskosten plaatsvinden.

17.5 In geval op het vermogen van de Ontwikkelaar beslag is gelegd, alsmede bij (dreigend) faillissement of bij aanvraag door de Ontwikkelaar van surseance van betaling van de Ontwikkelaar zijn de Gemeente en de Gemeente Den Haag bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente of de Gemeente Den Haag om van de Ontwikkelaar nakoming en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen.

18. Dekking van kosten in geval van ontbinding van de Overeenkomst

Behoudens en voor zover uitdrukkelijk anders is bepaald in deze Overeenkomst dragen Partijen hun eigen kosten in verband met de totstandkoming van de Overeenkomst, alsmede de kosten verband houdende met de onderhandelingen en voorbereiding van de Overeenkomst, inclusief de kosten en honoraria van juridische en financiële adviseurs, accountants en andere experts, zulks ongeacht of de Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende transacties daadwerkelijk worden nagekomen.

19. Geschillen

19.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag.

19.2 Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

20. Exploitatieplan

- 20.1 Partijen stellen vast dat met het sluiten van deze Overeenkomst het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en dat er derhalve geen verplichting voor de Gemeente bestaat tot het vaststellen van een Exploitatieplan.
- 20.2 Op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst heeft de raad van de Gemeente dan ook geen Exploitatieplan vastgesteld. In het geval de Gemeente op grond van de Wro toch moet overgaan tot het vaststellen van een Exploitatieplan stemt Ontwikkelaar ermee in dat de Gemeente het plan naar eigen inzicht opstelt en zal hij de Gemeente hierop nimmer aanspreken, zolang een dergelijk plan de gemaakte anterieure afspraken respecteert. De Gemeente zal Ontwikkelaar ook niet financieel aanspreken uit hoofde van het eventueel op te stellen Exploitatieplan.

21. Publicatie en terinzagelegging

Van deze Overeenkomst zal overeenkomstig artikel 6.24 lid 3 Wro door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente kennis worden gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Tevens zal een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage worden gelegd. Deze zakelijke omschrijving is beperkt tot de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente.

22. Opnaamstelling

Deze Overeenkomst is op naam gesteld van de Ontwikkelaar en is zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente en de Gemeente Den Haag niet overdraagbaar aan derden.

23. Duur van de Overeenkomst

- 23.1 De Overeenkomst eindigt zodra Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst hebben voldaan en eindigt eveneens:
- Indien de Overeenkomst wordt ontbonden, alsmede:
 - Bij intrekking van de omgevingsvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden op basis van artikel 2.33 lid 2 onder a Wabo.
- 23.2 Onverminderd het bepaalde in voornoemd lid, blijft de in deze Overeenkomst genoemde Exploitatiebijdrage verschuldigd en een eventuele uit het (voorgenomen) Bouwplan voortvloeiende Planschade dient op eerste aanzegging door de Gemeente c.q. de Gemeente Den Haag door Ontwikkelaar aan de Gemeente c.q. de Gemeente Den Haag te worden vergoed.

24. Algemene Bepalingen

- 24.1 De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.
- 24.2 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een bijlage of een artikel bij of van deze Overeenkomst.
- 24.3 In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 24.4 Deze Overeenkomst bevat de wilsovereenstemming tussen Partijen inzake de financiële bijdrage aan de

grondexploitatie en de verrekening van eventuele schade die op grond van afdeling 6.4 Wro voor vergoeding in aanmerking komt.

- 24.5 Deze Overeenkomst is geheel omvattend en komt in de plaats van alle eerdere overeenkomsten (anterieure- en/of intentieovereenkomst, allonge), mondelinge en schriftelijke afspraken die eerder tussen Partijen zijn gemaakt. Met deze Overeenkomst zijn alle eerdere afspraken uitgewerkt.
- 24.6 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze Overeenkomst bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen.

25. Totstandkomingsvereiste

Deze Overeenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders van de Gemeente en de Gemeente Den Haag wordt besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst en Gemeente en de Gemeente Den Haag en de Ontwikkelaar de Overeenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van de Overeenkomst.

26. Overwegingen en Bijlagen

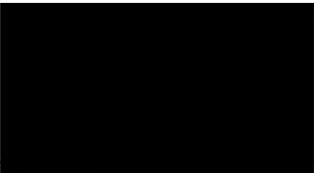
- 26.1 De overwegingen en de volgende onverbrekelijk bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze Overeenkomst.
- 26.2 De volgende, door Partijen geparafeerde, bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:

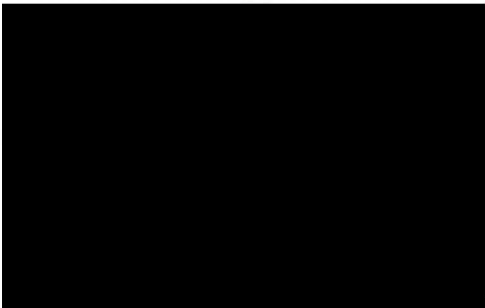
- Bijlage 1: Kadastrale kaart percelen in eigendom van ANWB**
Bijlage 2: Overzichtskaart Projectgebied met ontsluitingsweg en calamiteitenweg
Bijlage 3: Startdocument
Bijlage 4: Stedenbouwkundige kader
Bijlage 5: Raadsbesluit gemeente Wassenaar d.d. 18 mei 2021
Bijlage 6: Rapportage Movares d.d. 6 december 2021

- 26.3 Bij tegenstrijdigheid van de bijlagen wordt de volgorde aangehouden zoals opgenomen staat in artikel 26.2 van deze Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend:

op 23 maart ~~2022~~ 2023


Gemeente Wassenaar


ABB Ontwikkeling B.V.

op 21 december 2022

op 20 maart 2023

Afdeling ~~Grondwerken~~ Ontwikkeling
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Den Haag

voor de artikelen waarin de Gemeente Den Haag expliciet wordt genoemd dan wel die haar rechtstreeks aangaan