Overeenkomst inzake planontwikkelingen en planschade

Tevens overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 Wro

een horecavoorziening bij het zwemstrand (met recreatieve voorzieningen)

De ondergetekenden:

1. **Recreatiecentrum Vlietland B.V.**, statutair gevestigd te Leidschendam en kantoorhoudende aan [redacted] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], in zijn hoedanigheid van directeur, voormeld, hierna te noemen: "**ontwikkelaar**;

En

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Leidschendam-Voorburg, gevestigd te 2264 BP Leidschendam, Raadhuisplein 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], hoofd afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling, en als zodanig conform het vigerende mandaatbesluit bevoegd gemelde gemeente rechtsgeldig te vertegenwoordigen, hierna te noemen: "**gemeente**",

De ontwikkelaar en de gemeente hierna in deze overeenkomst gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**" en afzonderlijk ook te noemen: "**partij**" of "**wederpartij**", al naar gelang van toepassing is,

Overwegende dat:

1. De Ontwikkelaar erfpachter is van de gronden met opstallen gelegen aan het Zeeltpad nabij de Rietpolderweg te Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend Gemeente Stompwijk, sectie A, nummers 1230 met een totale grootte van circa 6490m2. Daarnaast heeft Ontwikkelaar op basis van een tussen de provincie Zuid-Holland (PZH) en RCV gesloten Vaststellingsovereenkomst d.d. 2-10-2017 en een op 16 december 2019 gesloten erfpachtovereenkomst het recht verkregen tot het aanvullend in erfpacht nemen van 4.000m² grond voor de uitbreiding van deze horecavoorziening met recreatieve voorzieningen zoals hierna nader omschreven als het 'Projectgebied';
2. De Ontwikkelaar het initiatief heeft genomen om te komen tot (her)ontwikkeling van het Projectgebied door middel van het samenvoegen van drie horecavoorzieningen die krachtens het bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 gerealiseerd mogen worden (twee restaurants op de gronden bij de recreatiewoningen en een restaurant bij het zwemstrand). Er wordt per saldo zodoende niet meer of iets anders gerealiseerd dan reeds staat in het vigerende bestemmingsplan maar er worden 3 horecavoorzieningen samengevoegd omdat dit anno 2021 bedrijfseconomisch en markttechnisch beter is dan 3 aparte horecavoorzieningen.
3. De Ontwikkelaar voornemens is een Bouwplan te realiseren dat gedeeltelijk in strijd is met de huidige bestemming omdat drie horecavoorzieningen (twee restaurants bij de recreatiewoningen en het restaurant bij het zwemstrand) die toegestaan zijn in het vigerende bestemmingsplan (Vlietland noordoost 2005) worden samengevoegd tot één horecavoorziening namelijk de horecavoorziening bij het zwemstrand in Vlietland;
4. De Ontwikkelaar voor de realisering van haar Bouwplan de Gemeente heeft verzocht om een bestemmingsplanwijziging dan wel een planologisch besluit;

5. De hoofdlijnen voor de planontwikkeling zijn besproken en Partijen concluderen dat de planontwikkeling uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze overeenkomst betrokken voorwaarden in principe doorgang kan vinden indien het plan economisch uitvoerbaar lijkt te zijn;
6. De Gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Projectgebied indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het Projectgebied alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
7. De Ontwikkelaar de medewerking van de Gemeente behoeft voor de toepassing van de planologische procedures met betrekking tot de ontwikkeling van het Projectgebied, hetgeen kan geschieden door middel van het sluiten van onderhavige overeenkomst als bedoeld in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
8. Partijen hierbij de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Projectgebied in deze overeenkomst wensen vast te leggen,

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Definities en begrippen

Bouwplan:
Een plan dat de realisatie van een horecavoorziening met recreatieve voorzieningen binnen het Projectgebied inhoudt, en wel het bouwen en realiseren van een horecavoorziening bij het zwemstrand (met recreatieve voorzieningen) in Vlietland op basis van de op 9 november 2012 en 16 december 2019 tussen de Provincie Zuid-Holland (PZH) en Recreatiecentrum Vlietland B.V. (RCV) gesloten erfpachtovereenkomsten van gronden te Leidschendam-Voorburg. Het betreft voorzieningen die krachtens het bestemmingsplan Vlietland noordoost 2005 reeds gerealiseerd mogen worden op verschillende locaties in Vlietland die omwille van bedrijfseconomische en markttechnische redenen samengevoegd worden op één locatie.

Bouwrijp maken:
De te verrichten werkzaamheden in het projectgebied, welke nodig en dienstig zijn, waardoor de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze zijn verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden verricht.
a) Het ophogen of afgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
b) Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.

College:
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Goede ruimtelijke onderbouwing:
De goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

(Her)ontwikkeling:

Het geheel van ingrepen, maatregelen, investeringen en bouwopgaven binnen het projectgebied dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met de Planologische maatregel.

Omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Planologische maatregel:
De planologische maatregel in de vorm van de herziening van het Vigerende Bestemmingsplan, die nodig is voor de realisatie van het bouwplan (project) en op verzoek van de initiatiefnemer wordt vastgesteld en die tevens geldt als schade-oorzaak als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Planschade:
Schade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Prcject:
Het totaal van werkzaamheden, waaronder het bouw- en gebruiksrijp maken, dat ten behoeve van de realisering van het Bouwplan wordt uitgevoerd.

Prcjectgebied tevens Exploitatiegebied
Het gebied dat op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte grondkaart als 'projectgebied' is aangegeven waarbinnen het project zal worden gerealiseerd.
Vigerende Bestemmingsplan:
Het Bestemmingsplan "Vlietland noordoost 2005"

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:
Wet van 6 november 2008, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Stb. 2008, 496).

Wet ruimtel.jke ordening
Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Stb. 2006, 566).

Gebruiksr.jp maken:
Het naar de definitieve vorm afwerken van de onbebouwde buitenruimte. Voor zover nodig voor en gedienstig aan het gebruik van het projectgebied conform de beoogde bestemming en gebruiksfunctie worden hiertoe onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
a) het aanleggen van en definitief afwerken van nutsvoorzieningen;
b) het aanleggen van en definitief afwerken van riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
c) het aanleggen en definitief afwerken van wegen (inclusief de aansluiting hiervan op bestaande wegen), trottoirs, voet- en rijwielpaden, eventueel voorzieningen ten behoeve van de

waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
d) het eventueel aanleggen en definitief afwerken van groenvoorzieningen;
e) het aanleggen van verlichting;
f) het eventueel plaatsen van speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is:

1. Komen tot gemeentelijke planologische medewerking aan de realisatie van het project door de ontwikkelaar;
2. Komen tot ontwikkeling, alsmede het bouw- en gebruiksrijp maken van het exploitatiegebied door of namens de ontwikkelaar. De bouwrijpe grond zal vervolgens door ontwikkelaar te kiezen ondererfpachter en ontwikkelaar worden bebouwd overeenkomstig de dan geldende planologische situatie (het dan geldende bestemmingsplan);
3. Overeenkomen van de ruimtelijke randvoorwaarden;
4. Afspraken te maken over het verhalen van gemeentelijke kosten conform de Wet Ruimtelijke Ordening;
5. Afspraken te maken over het verhalen van planschade op de ontwikkelaar.

Artikel 2 Taken van de gemeente

1. De gemeente zal op de grondslag van een door of namens de ontwikkelaar opgestelde goede ruimtelijke onderbouwing en het concept bestemmingsplan (beiden reeds opgesteld) ingediend herzieningsverzoek van het Vigerende Bestemmingsplan de planologische maatregel als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro (hierna: planologische maatregel) zo snel mogelijk in procedure te brengen en zich inspannen te bevorderen dat deze op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op een zo kort mogelijke termijn formele rechtskracht verkrijgt.
2. De gemeente spant zich in ten opzichte van de ontwikkelaar om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, (omgevings)vergunning(en) die voor de uitvoering van het project nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen laten afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
3. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend. De ontwikkelaar is zich daarbij bewust van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocedures.
4. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de planologische maatregel als het eventuele exploitatieplan. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel

zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

Artikel 3 Taken van de ontwikkelaar

1. Ten behoeve van de in artikel 2, eerste lid, bedoelde planologische maatregel draagt de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico zorg voor het (laten) opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing en het (laten) uitvoeren van alle vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening vereiste en in verband met een zorgvuldige publiekrechtelijke besluitvorming noodzakelijke onderzoeken. Als uitgangspunten voor de planontwikkeling geldt het volgende:
   a. Het concept van de goede ruimtelijke onderbouwing zoals reeds opgesteld door ontwikkelaar;
   b. De kaart van het Projectgebied (bijlage 1);
2. De rapportages, waarin van de uitkomsten van deze onderzoeken verslag wordt gedaan, worden door de ontwikkelaar onverwijld aan de gemeente ter beoordeling overlegd. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de kwaliteit van deze onderzoeken en draagt er zorg voor dat deze aantoonbaar in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke richtlijnen, algemeen geldende kwaliteitsnormen, etc. worden uitgevoerd.
3. Ingeval belanghebbenden zienswijzen indienen tegen het ontwerp van de planologische maatregel dan wel indien belanghebbenden beroep instellen tegen de vaststelling van de planologische maatregel, zal ontwikkelaar de inhoudelijke voorbereiding voor de reactie op zienswijzen dan wel beroep verzorgen. Partijen treden voorts in overleg over de wijze waarop de procedure vervolgt zal worden en welke activiteiten door welke partij verricht zullen worden. In beginsel zal de exploitant de benodigde werkzaamheden verrichten, waarbij de rol van de gemeente is beperkt tot een controlerende/regisserende rol.
4. De ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico het project laten ontwikkelen en realiseren.
5. Realisatie van het project in afwijking van de planologische maatregel de vergunningen en het Handboek Beheer Openbare Ruimte 'Duidelijkheid op straat' (hierna: het Handboek) is niet toegestaan.
6. De ontwikkelaar zal tijdig en voor zijn rekening de benodigde inlichtingen, toestemmingen en vergunningen laten aanvragen bij de daarvoor bevoegde overheidsinstanties ten behoeve van de door hem uit te voeren werkzaamheden.
7. Eventuele schade aan en vervuiling van gemeente-eigendom binnen of buiten het projectgebied, die het rechtstreekse gevolg is van werkzaamheden door en voor rekening en risico van de ontwikkelaar werkende personen of bedrijven, worden door de ontwikkelaar ongedaan gemaakt c.q. door haar aan de gemeente vergoed.
8. Indien het noodzakelijk is om buiten het projectgebied tijdelijke of permanente voorzieningen aan te leggen ten behoeve van het project dan vindt de aanleg daarvan plaats voor rekening en risico van de ontwikkelaar tenzij partijen over de kostenverdeling andere afspraken maken. Onder voorzieningen worden in dit kader verstaan voorzieningen van openbaar nut.

Artikel 4 Milieu

1. De ontwikkelaar draagt zorg voor de milieukundige bodemkwaliteit van de voor de realisatie van een horecavoorziening bestemde grond en garandeert daartoe dat de grond daarvoor geschikt is. De ontwikkelaar zal daartoe voor zijn rekening en risico de noodzakelijke milieukundige onderzoeken doen laten uitvoeren en eventueel sanering doen laten plaatsvinden.





2. De af te voeren grond, die niet geschikt is voor multifunctioneel (her)gebruik, dient op een milieu-hygiënische manier en binnen de daarvoor geldende wettelijke bepalingen te worden verwerkt of afgevoerd naar een daartoe bestemde stortplaats of grondverwerker.

Artikel 5 Financiële bepalingen

1. In Bijlage 2 is een gemeentelijk overzicht opgenomen van de raming van de door haar te maken uren. Omdat de planologische maatregel ook wordt vastgesteld ten behoeve van Dutch Lake Residence Beheer B.V., worden de kosten tussen deze partij en ontwikkelaar verdeeld in de verhouding: 10% voor ontwikkelaar en 90% voor Dutch Lake Residence Beheer B.V., waarbij geldt dat ontwikkelaar te allen tijde een maximumbedrag van [redacted] aan kosten draagt.
2. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag dient door ontwikkelaar te worden voldaan in twee gelijke termijnen.
3. De ontwikkelaar zal deze termijnen als volgt voldoen:
    a. De eerste termijn binnen 4 weken na ondertekening van deze overeenkomst, gebaseerd op de urenraming;
    b. De tweede termijn binnen 4 weken na vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan, op basis van een definitief urenoverzicht met werkelijk gemaakte uren, met dien verstande dat het door ontwikkelaar totaal te betalen bedrag niet hoger zal zijn dan het in lid genoemde maximumbedrag;

    op rekeningnummer [redacted] van de gemeente onder vermelding van 'Bouwplanhorecavoorziening etc. bij zwemstrand in Vlietland".
4. Bij latere betaling van de in dit lid bedoelde bedragen is de ontwikkelaar aan de gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde gedeelte, zulks berekend over de periode vanaf de verstrijking van de betalingstermijn tot aan de dag waarop betaling daarvan op een gemeentelijke bank- of girorekening binnenkomt.
5. Het bepaalde in dit artikel laat de toepasselijkheid van artikel 6 (planschade) van deze overeenkomst onverlet.
6. In de raming van de gemeentelijke inzet als bedoeld in dit artikel zijn geen kosten opgenomen voor de behandeling van zienswijzen of beroep tegen de planologische maatregel, aangezien de ontwikkelaar deze werkzaamheden zal uitvoeren. De ambtelijke kosten te dienaangaande zijn verwerkt tot aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Indien alsdan blijkt dat ambtelijke inzet nodig is voor de behandeling van eventueel beroep tegen het bestemmingsplan (waarbij deze inzet minimaal zal zijn, aangezien de exploitant alle werkzaamheden uitvoert) zullen partijen additionele afspraken maken over de vergoeding van deze kosten aan de gemeente.

Artikel 6 Planschade

1. Het risico van planschade uit hoofde van de wijziging van de thans geldende bestemming ter plekke van het projectgebied inzake de horecavoorziening etc. is voor rekening van de ontwikkelaar.
2. Aangezien er slechts sprake is van het realiseren van een horecavoorziening etc. in een recreatiegebied en er geen direct aan- en/of omwonenden zijn, heeft de ontwikkelaar geen planschaderisicoanalyse laten opstellen.
3. Het staat de ontwikkelaar vrij om minnelijke regelingen over planschade te treffen.

9 Indien uit hoofde van een minnelijke regeling tot vergoeding van planschade wordt overgegaan, dan vergoedt de ontwikkelaar deze schade rechtstreeks aan degene met wie de regeling is getroffen.

[redacted] [redacted]

10 Indien de ontwikkelaar een minnelijke regeling treft, dan informeert hij de gemeente hierover schriftelijk binnen vier weken na het treffen van de regeling.

11 Aanvragen om vergoeding van planschade die voortvloeien uit het bestemmingsplan neemt het college in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding ex artikel 6.1 Wro.

12 Het college besluit over de aanvraag tot vergoeden van planschade met inachtneming van het daartoe voor rekening van ontwikkelaar opgestelde advies van een door de gemeente ingeschakelde adviseur. Op grond van de in lid 6 bedoelde planschadeverordening kan ontwikkelaar eventuele bezwaren kenbaar maken tegen de planschadeadviseur, taxateur, e.d. die de Gemeente wil inschakelen voor het beoordelen van een planschadeaanvraag. In aanvulling op artikel 8 van voornoemde verordening, ontvangt ontwikkelaar een kostenopstelling. Bij de uitoefening van het recht als opgenomen in artikel 8 lid 2, kan zij die kostenopstelling betrekken.

13 De gemeente stelt de ontwikkelaar schriftelijk in kennis van aanvragen als bedoeld in lid 5 van dit artikel, alsook van een besluit als bedoeld in lid 6 van dit artikel. De ontwikkelaar wordt van een besluit als bedoeld in lid 6 op de hoogte gebracht tegelijk met een aanvrager van planschadevergoeding.

14 De ontwikkelaar verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 tot en met 6.3 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en voor zover de planologische maatregel betrekking heeft op het projectgebied.

15 De ontwikkelaar zal, indien de gemeente een vergoeding van planschade heeft vastgesteld, het uit te keren bedrag aan de gemeente vergoeden uiterlijk binnen 5 weken op basis van een door de Gemeente aan ontwikkelaar verzonden factuur nadat het collegebesluit hiertoe onherroepelijk is geworden. Indien de ontwikkelaar het bedrag niet binnen deze termijn heeft vergoed, dan is de ontwikkelaar over de uitgekeerde schadebedragen wettelijke handelsrente verschuldigd tot aan het moment van betaling.

16 De ontwikkelaar is belanghebbende als bedoeld in artikel 6.4, lid 2 Wro. Eventueel ter zake gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand door de ontwikkelaar zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

17 Indien ter zake van verzoeken om planschadevergoeding in beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de gemeente. De ontwikkelaar kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.

Artikel 7 Tijdvak

n.v.t.

Artikel 8 Ingebrekestelling, verzuim, boete

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende de in die ingebrekestelling bepaalde termijn tekort schiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, is deze partij in verzuim en verbeurt zij aan de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van [redacted] per dag dat deze partij in verzuim blijft, met een maximum van [redacted] onverminderd het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
3. Naast het gestelde in lid 1 en 2 van dit artikel behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
4. Eventueel over de boete verschuldigde BTW is daarin begrepen.
5. Het in de vorige leden bepaalde is o.a. van overeenkomstige toepassing indien één der partijen één of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder dat voldaan is aan het bepaalde in artikel 11.

Artikel 9 Ontbinding

1. Deze overeenkomst kan door ontwikkelaar buitengerechtelijk worden ontbonden indien:
   a. De Planologische maatregel als bedoeld in deze anterieure overeenkomst op dermate ernstige bezwaren stuit, dat de raad geen verklaring van geen bedenkingen afgeeft voor de afwijking van het vigerend planologische regime.
   b. de te doorlopen bestemmingsplanprocedure niet tot de beoogde Planologische maatregel leidt en/of deze vernietigd dan wel niet onherroepelijk wordt.
2. Indien een beroep wordt gedaan op een ontbindende voorwaarde zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, dan zijn partijen niet gehouden aan deze overeenkomst uitvoering te geven. Partijen zullen elkaar op geen enkele wijze aansprakelijk stellen voor de geleden of nog te lijden schade. Ingevolge artikel 5 betaalde bedragen hoeven niet te worden terugbetaald.
3. Onverlet het bepaalde in het eerste lid kan een partij deze overeenkomst ten aanzien van de andere partij voorts slechts buitengerechtelijk ontbinden indien:
   a. die partij is opgehouden zijn schuldeisers te betalen en een (vrijwillig) akkoord tot sanering van zijn schulden aanbiedt;
   b. jegens die partij surseance van betaling of faillissement wordt verleend of die partij anderszins de zelfstandige beschikking over zijn vermogen verliest; of
   c. die partij één of meerdere van zijn verplichtingen ingevolge deze overeenkomst niet of niet tijdig nakomt ondanks dat hij ter zake deugdelijk en per aangetekende brief met ontvangstbevestiging of bij deurwaardersexploot in gebreke is gesteld en een redelijke termijn voor nakoming heeft verkregen.
4. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het eerste lid draagt iedere partij de eigen kosten, met dien verstande reeds betaalde bedragen ingevolge artikel 5 niet hoeven te worden terugbetaald. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het derde lid zal de partij ten aanzien van wie deze overeenkomst is of wordt ontbonden aansprakelijk zijn voor de schade die de andere partij daardoor lijdt.
5. Ontbinding van deze overeenkomst geschiedt bij aangetekende brief met handtekening retour of bij deurwaardersexploot.

Artikel 10 Onvoorziene omstandigheden en ontbinding

1. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van één der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst

[redacted] [redacted]

ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een wijzigings- of ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
2. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht zich overeenkomstig artikel 6:258 BW te richten tot de bevoegde rechter.

Artikel 11 Overdracht van rechten

Het is de ontwikkelaar toegestaan om haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, mits zij voorafgaand schriftelijk de gemeente van deze overdracht op de hoogte heeft gesteld en de overnemende partij schriftelijk de gemeente van deze overdracht op de hoogte heeft gesteld en de overnemende partij schriftelijk aan de gemeente heeft verklaard dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger volledig zal worden nageleefd onder gelijktijdige overlegging van een zekerheid terzake eventuele nog na te komen betalingen uit hoofde van deze overeenkomst.. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de ontwikkelaar bevatten.

Artikel 12 Communicatie

1. De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de communicatie naar derden welke betrekking heeft op het bouwplan. Indien de communicatie belangwekkend is, zullen Partijen hierover voorafgaand overleg voeren. Als belangwekkende communicatie wordt in ieder geval aangemerkt schriftelijke berichtgeving met rechtsgevolgen voor omwonenden en naburige bedrijven.

Artikel 13 Einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren.
2. De overeenkomst eindigt, behoudens het bepaalde in artikel 6 (planschade) van deze overeenkomst, in ieder geval indien:
   a. het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen overeengekomen verplichtingen en verschuldigde betalingen zijn voldaan;
   b. de ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren of anderszins de zelfstandige beschikking over zijn vermogen verliest;
   c. partijen zulks onderling schriftelijk overeenkomen.

Artikel 14 Geschillen

1. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, ook die geschillen welke slechts door één partij als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te 's-Gravenhage.
2. Alvorens een rechtszaak aanhangig te maken zal de meest gerede partij, indien hij meent dat sprake is van een geschil, zulks kenbaar maken aan de andere partij. In voorkomend geval zullen partijen eerst met elkaar in overleg treden teneinde te bezien of het geschil op minnelijke wijze kan worden geregeld.
3. Het bepaalde in de vorige leden van dit artikel laat onverlet het recht om in spoedeisende zaken in recht een voorlopige voorziening te verzoeken.





Artikel 15 Publicatie

De ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving o.a. omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de namen van de wederpartij van de gemeente.

Artikel 16 Overige bepalingen

1. De ontwikkelaar verplicht zich geen bezwaar te maken tegen het ontwerp (postzegel)bestemmingsplan.
2. Deze overeenkomst bevat de wilsovereenstemming tussen partijen. Eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen partijen over de herontwikkeling worden geacht in deze overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn geëindigd.
3. Deze overeenkomst treedt in werking door ondertekening van deze overeenkomst.
4. Vóórdat voldaan is aan het vereiste van lid 3 van dit artikel kunnen partijen over en weer geen rechten aan de opstelling, inhoud en eventuele ondertekening van deze overeenkomst ontlenen.

Artikel 17 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst en worden daartoe mede door partijen geparafeerd:

1. Kaart Projectgebied.
2. Raming plankostenverhaal van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Artikel 18 Bekendheid inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

08-06-2021
Leidschendam, _____2021

ValidSigned by [redacted] on 08-06-2021

[redacted]

Gemeente Leidschendam-Voorburg

07-06-2021
Leidschendam, _____2021

ValidSigned by [redacted] on 07-06-2021

[redacted]

Recreatiecentrum Vlietland B.V.

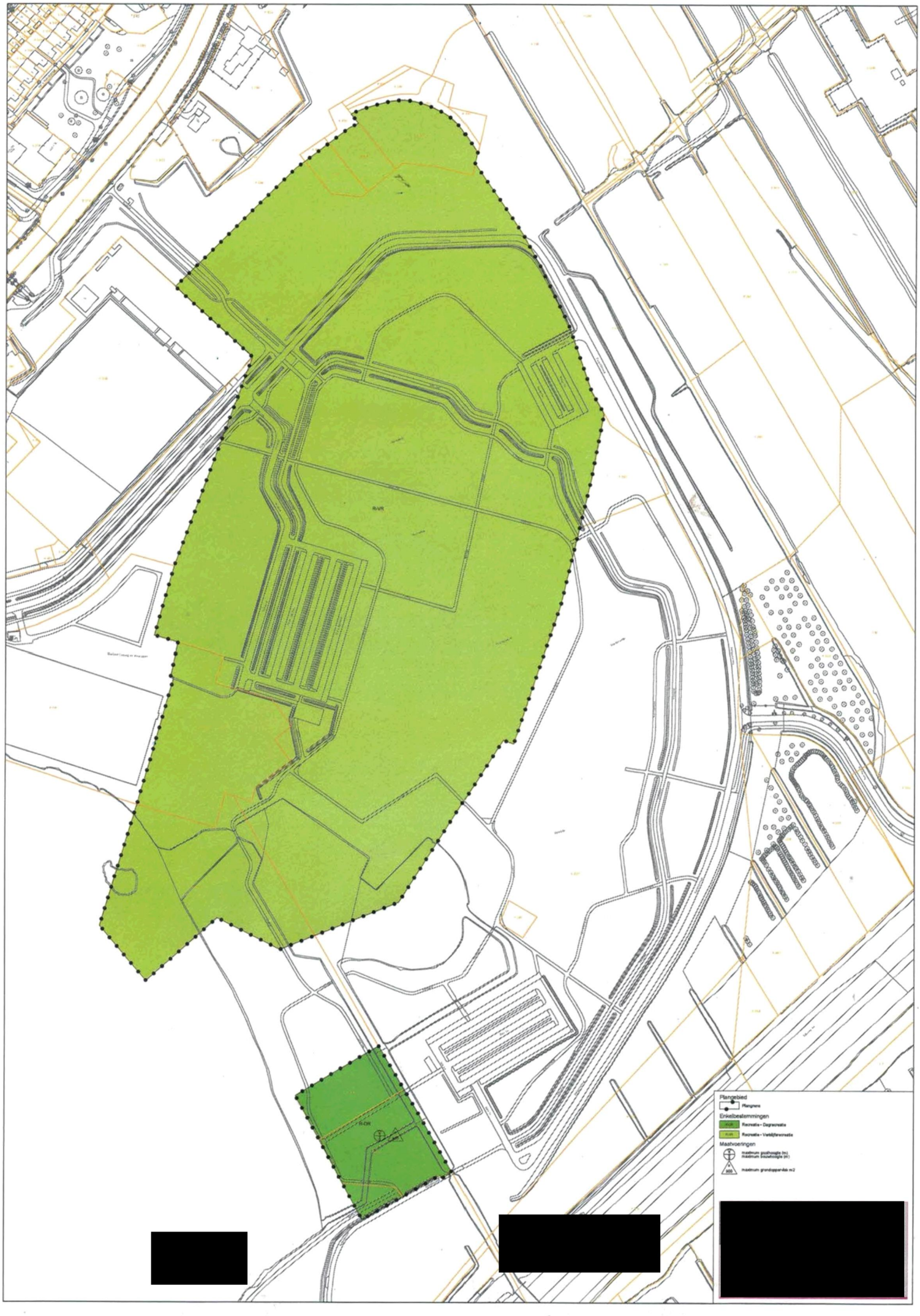
Bijlage 3
Raming plankostenverhaal: **Vlietland recreatiegebied**
Bedragen nominaal, prijspeil 1-1-2020
versie: 26-11-2020

Leidschendam-Voorburg

Bronnen en uitgangspunten:
- (link naar:) legesverordening 2021;
- realisatie van 222 recreatiewoningen en horecavoorziening
- plankostenscan rekenmodel 1 mei 2018 (regeling plankosten exploitatieplan 2018);
- indexatie jaarlijks 2%.
- exclusief planschade risicoanalyse, toezicht op bodemsanering en onderzoek naar bodem/ archeologie.
- uren ruimtelijk ordening zonder zienswijzebehandeling

onderdeel / activiteit	te verhalen op initiatiefnemer	uren
Verwerving	€	
Stedenbouw: Programma van Eisen	€	
Stedenbouw: Prijsvraag	€	
Stedenbouw: Masterplan	€	
Stedenbouw: Beeldkwaliteitsplan	€	
Stedenbouw: Stedenbouwkundig plan	€	
Stedenbouw: Inrichtingsplan Openbare ruimte	€	
Ruimtelijke Ordening	€	
Civiele en cultuur techniek : Planontwikkeling	€	
Voorbereiding, toezicht en directievoering	€	
Landmeten/vastgoedinformatie	€	
Communicatie	€	
Contractvorming (vastgoedjurist)	€	
Management	€	
Planeconomie	€	

10% voor Recreatiegebied Vlietland B.V	€
90% voor Dutch Lake Residence Beheer B.V	€
1e termijn na ondertekening AOK	
2e termijn bij ter inzage ontwerp bestemmingsplan	
3e termijn bij vaststelling bestemmingsplan	
	€


R-VR
R-DR
Plangebied
Plangrens
Enkelbestemmingen
R-DR Recreatie - Dagrecreatie
R-VR Recreatie - Verblijfsrecreatie
Maatvoeringen
maximum goothoogte (hg)
maximum bouwhoogte (hb)
maximum grondoppervlak m2
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]