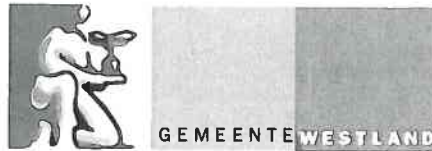


27-2-2008



EXPLOITATIEOVEREENKOMST LOCATIE BOSLAAN TE NAALDWIJK INHOUDSOPGAVE

- Artikel 1 - Begripsbepalingen.
- Artikel 2 - Doel van de overeenkomst en medewerking van de gemeente.
- Artikel 3 - Bepalingen betreffende de te bouwen bedrijfsgebouwen.
- Artikel 4a - Planningsschema.
- Artikel 4b - Planologische procedures, vergunningen, belemmeringen.
- Artikel 5 - Bijdragen en rentebeding.
- Artikel 6 - Aanleg parkeerplaatsen.
- Artikel 7 - Waterpartij
- Artikel 8 - Ontsluiting plangebied.
- Artikel 9 - Bouw- en woonrijp maken; aanleg van infrastructurele werken en voorzieningen van openbaar nut.
- Artikel 10 - Bouwtermijn.
- Artikel 11 - Schade.
- Artikel 12 - Aanvullende bepalingen.
- Artikel 13 - Bepalingen bij doorverkoop.
- Artikel 14 - Boetebepalingen.
- Artikel 20 - Geschillen.
- Artikel 21 - Toepasselijk recht.
- Artikel 22 - Ingangsdatum overeenkomst.
- Artikel 23 - Slotbepalingen.

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Westland, waarvan de zetel gevestigd is te Naaldwijk, kantoorhoudende ten gemeentehuize aan het adres Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk, postadres Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk, te dezen rechtsgeldig en bevoegd vertegenwoordigd door de heer ing. Ernst Jan Fidom geboren op 16 juni 1963 te Hoogeveen wonende te Wateringen, Struyck van Bergenstraat 5, 2291 RW, in zijn hoedanigheid van teamleider van het team exploitatie van de afdeling planontwikkeling van de gemeente Westland, daartoe ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van de gemeente Westland bij besluit van 21 februari 2006 en daarbij handelend ter uitvoering van het door hem in zijn voormelde hoedanigheid van teamleider van het team exploitatie van de afdeling planontwikkeling van de gemeente Westland genomen besluit van _____, zulks conform/krachtens het aan hem door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland bij besluit van 21 februari 2006 verstrekte ondermandaat, hierna te noemen "de gemeente",
2. Bossloot B.V. gevestigd Zwartendijk 52 te Naaldwijk (gemeente Westland) 2671LL te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Johannes Gerardus Maria Kester wonende aan de De Savornin Lohmanlaan 485, 2566AM 's-Gravenhage, hierna te noemen: exploitant,

exploitant en gemeente gezamenlijk te noemen: partijen,

nemen het volgende in aanmerking:

- A. Exploitant heeft gronden ter grootte van 9.070 m² in eigendom gelegen aan de Boslaan te Naaldwijk, kadastraal bekend gemeente Naaldwijk sectie D nummer 8985, zoals weergegeven op bijgevoegde situatietekening in eigendom verkregen (Bijlage I);
- B. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van deze locatie door exploitant als bouwlocatie voor de bouw van twee bedrijfsgebouwen voor mogelijk meer dan 2 bedrijven met bijbehorende openbare voorzieningen;
- C. Partijen beogen een ontwikkeling als is neergelegd in de "Stedenbouwkundige randvoorwaarden met schets Bossloot B.V. Bedrijventerrein De Woerd 31-7-2007", welke als Bijlage II is gevoegd bij deze overeenkomst;

A

- D. Exploitant heeft zich in de leveringsakte van voormeld perceel verbonden om een bijdrage van € 500.000,- te betalen in het kader van de verwerving en sloop van de panden plaatselijk bekend als Boslaan 10 en Boslaan 15 te Naaldwijk, waardoor beletsels voor de gewenste planontwikkeling worden weggenomen en waartoe de vorige eigenaar van het onder a genoemde perceel grond zich had verbonden ter uitvoering van een afspraak van deze met de gemeente Westland en De Woerd c.v.;
- E. Exploitant heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in ontwikkeling nemen van de gronden gelegen in het exploitatiegebied en aldus aan de realisering van de in het gehele exploitatiegebied voorziene bebouwing;
- F. Terzake van de onderhavige ontwikkeling is de "Exploitatieverordening gemeente Westland 2005" van toepassing;
- G. Exploitant beschikt over kennis en ervaring met betrekking tot het voeren van grondexploitatie en de ontwikkeling van vastgoedprojecten.

Verklaren overeen te komen als volgt:

Artikel 1 - Begripsbepalingen.

1.1. Project:

Het project bestaat uit het door exploitant uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- bouw- en woonrijp maken van de door exploitant verworven gronden in het exploitatiegebied;
- de ontwikkeling en integrale realisatie van bouwplannen met bijbehorende voorzieningen;
- het in het exploitatiegebied realiseren van parkeervoorzieningen en de aanleg van vervangend water.

1.2. Exploitatiegebied:

Het gehele bij exploitant in eigendom behorende perceel gelegen aan de Boslaan te Naaldwijk, kadastraal bekend gemeente Naaldwijk sectie D nummer 8985, ter grootte van 9.070 m², zoals dit op tekening is weergegeven en als Bijlage I is toegevoegd aan deze overeenkomst.

1.3. Bouwrijp maken:

De door exploitant te verrichten werkzaamheden in het exploitatiegebied welke nodig en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang



te kunnen nemen. Hieronder wordt verstaan het op hoogte brengen van het exploitatiegebied, het doen van onderzoek naar bodemverontreiniging en het uitvoeren van eventueel noodzakelijke bodemsaneringen, het waar nodig slopen en verwijderen van opstallen en obstakels alsmede de aanleg van:

- nutsvoorzieningen waaronder begrepen telecommunicatievoorzieningen;
- riolering alsmede het aansluiten hierop van de in het exploitatiegebied te realiseren bedrijven; exploitant houdt er nu reeds rekening mee dat er te zijner tijd een gescheiden rioleringstelsel komt; als dit stelsel er komt, wordt het gescheiden systeem op het gemeentelijk stelsel aangesloten;
- een waterpartij om te voldoen aan de door het Hoogheemraadschap van Delfland te stellen eisen in het kader van de zorg voor vervangend water.

1.4. Woonrijp maken:

het aansluiten van de bedrijven op de riolering, na verkregen toestemming van de afdeling BOR van de gemeente Westland; het aanleggen van een bestrating, waarbij er rekening mee wordt gehouden, dat het materiaal duidelijk afwijkt van het aangrenzende openbare gebied, en voldoende verlichting aanwezig is voor de verkeersbewegingen op het terrein (het aanvragen van een uitritvergunning).

Artikel 2 - Doel van de overeenkomst en medewerking van de gemeente.

2.1. Doel van de overeenkomst.

Doel van de overeenkomst is komen tot de beoogde ontwikkeling van het exploitatiegebied en derhalve de realisering van het project, op basis van de in deze overeenkomst opgenomen uitgangspunten.

2.2. Medewerking gemeente.

De gemeente verleent onder de in of krachtens deze overeenkomst inclusief de bijlagen gestelde en te stellen voorwaarden aan exploitant medewerking aan de inrichting en bebouwing van de gronden, gelegen in het exploitatiegebied. De toezeggingen en verplichtingen van de gemeente in deze overeenkomst kunnen niet verder strekken dan haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden toelaten.

Artikel 3 - Bepalingen betreffende de te bouwen bedrijfsgebouwen

- 3.1. Exploitant zal zorg dragen voor het tijdig indienen van de aanvragen voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

- 3.2. Exploitant baseert deze bouwaanvraag op de Stedenbouwkundige randvoorwaarden met schets Bossloot BV Bedrijventerrein De Woerd 31-7-2007 (Bijlage II).

Artikel 4a – Planningsschema.

- 4a Ten behoeve van de voortgang in het project is een planningsschema opgesteld (Bijlage III). Daarin is tevens de onderlinge tijdsafhankelijkheid van de in het kader van de voortgang door partijen te verrichten werkzaamheden en overige activiteiten aangegeven. Partijen zullen hun werkzaamheden verrichten met inachtneming van het hiervoor bedoelde schema. In dit schema wordt tevens rekening gehouden met de benodigde proceduretijd voor de beoordeling van de bouwplannen in de projectorganisatie, met de proceduretijd voor de afgifte van de bouwvergunningen en eventueel benodigde procedures ter verkrijging van goedkeuring door of instemming van andere overheidslichamen. Indien overschrijding van de in dit schema vastgestelde tijdstippen dreigt, zal de meest gerede partij de wederpartij daarvan onmiddellijk op de hoogte stellen en zullen partijen overleggen over de gevolgen en alsdan te nemen maatregelen.

Artikel 4b - Planologische procedures, vergunningen, belemmeringen.

4b.1 Planologische procedures.

De gemeente zal met inachtneming van de planning (Bijlage III) de benodigde juridisch-planologische procedures tijdig in werking stellen en zo voortvarend mogelijk afwikkelen.

4b.2. Belemmeringen.

Tijdens de planvorming kan door de gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels door partijen goedgekeurde ontwerpresultaten ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:

- de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeente, welke nodig zijn voor de uitvoering van het bouwplan;

- de gevolgen van beslissingen van de hogere en/of andere overheden ter zake.

- 4b.3. Aansprakelijkheid als gevolg van belemmeringen.
Indien bezwaar- en/of beroepschriften, dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties mochten leiden tot vertraging in de verlening van de benodigde vrijstellingen, vergunningen of herziening van het bestemmingsplan dan wel tot weigering of vernietiging daarvan zal de gemeente nimmer aansprakelijk zijn voor de daaruit voortvloeiende schade.
- 4b.4. Gevolgen wijziging.
Ingeval een noodzakelijke wijziging als in 4b.2. is bedoeld, zullen partijen ter zake overleg voeren en zich inspannen om de (financiële) nadelige gevolgen voortkomend uit de door de wijziging opgetreden vertraging, zoveel mogelijk te beperken. Partijen zullen daarbij overleg plegen over de wijze waarop eventueel hogere kosten voor exploitant zullen worden verwerkt. De gemeente zal op geen enkele wijze bijdragen indien hoger dan begrote kosten nadelige gevolgen hebben voor de exploitatie, te weten een lagere winst dan wel een tekort.

Artikel 5 - Bijdragen en rentebeding.

- 5.1. Exploitant is verplicht ten behoeve van het Fonds bovenwijkse voorzieningen een bijdrage van € 17,50 per vierkante meter uitgeefbaar terrein (bruto oppervlak) te voldoen. Dit komt neer op een totaalbedrag van € 158.725,-. Indien het aantal te realiseren m2 bvo een hoger getal is dan het aantal m2 uitgeefbaar terrein, dan wordt het omslagbedrag berekend over het aantal m2 bvo.. De bijdrage Fonds bovenwijkse voorzieningen is vrij van BTW.
- 5.2. Exploitant vergoedt een bijdrage van € 1,- per vierkante meter uitgeefbaar terrein (bruto) te betalen als bijdrage voor de door de gemeente in het exploitatiegebied aan te brengen beeldende kunst, derhalve in totaal een bedrag van maximaal € 9.070,-. De bijdrage beeldende kunst is vrij van BTW.
- 5.3. Exploitant betaalt de interne en externe kosten van de gemeente ad totaal € 100.000,-, exclusief omzetbelasting. De interne kosten bestaan uit te besteden uren met bijbehorende kosten van de afdelingen

Planontwikkeling, Ruimte Bouwen en Milieu, Inrichting Openbare Ruimte en Beheer Openbare Ruimte; dit kan ingehuurd krachten behelzen. De externe kosten bestaan uit de kosten van een stedenbouwkundig bureau, bestemmingsplankosten en juridische (advies-) kosten. Het staat de gemeente vrij het exploitatiegebied volgens deze overeenkomst op te nemen in een ruimer bestemmingsplan.

- 5.4. De totale bijdrage uit de leden 5.1 t/m 5.3 bedraagt behoudens aanpassing wegens een hoger aantal m² b.v.o. € 267.795,- (behoudens bijstelling in geval van een hoger aantal m² bvo) Exploitant dient dit bedrag aan de gemeente te betalen in overeenstemming met onderstaande termijnen:
- a. 60% van de bijdrage als bedoeld in 5.3 bij het tekenen van de overeenkomst;
 - b. 50 % van de bijdrage als bedoeld in 5.1 + 20% van de bijdrage als bedoeld in 5.3 + 50 % van de bijdrage als bedoeld in 5.2 bij het onherroepelijk worden van de 1^e bouwvergunning;
 - c. 50 % van de bijdrage als bedoeld in 5.1 + 20% van de bijdrage als bedoeld in 5.3 + 50 % van de bijdrage als bedoeld in 5.2 bij het onherroepelijk worden van de 2^e bouwvergunning.
- 5.5. Bij overschrijding van de in deze overeenkomst genoemde termijn is exploitant in verzuim en zal deze over de verschuldigde bijdragen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum van betaling de rente als bedoeld in artikel 6:119 BW aan de gemeente verschuldigd zijn, een en ander voor zover de overschrijding te wijten is aan exploitant.
- 5.6 Betaling volgens dit artikel dient plaats te vinden ongeacht het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan.
- Artikel 6 - Aanleg parkeerplaatsen.
- 6.1 Het aantal door de exploitant te realiseren parkeerplaatsen dient bij de realisatie van de 2 bedrijfspanden te voldoen aan de parkeernormen, zoals deze bij het verlenen van de bouwvergunning gelden.
- 6.2 Exploitant draagt er zorg voor dat de te realiseren parkeerplaatsen niet aan anderen dan de eigenaren van de te realiseren bedrijfsgebouwen worden vervreemd en voorts, dat deze parkeerplaatsen overeenkomstig hun bestemming worden gebruikt.

1

- 6.3 Exploitant zal ten behoeve van de gemeente in de akte van eigendomsoverdracht een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opnemen ten dienste van de gemeente en ten laste van de koper(s) van de bedrijfsgebouwen en degenen die het recht van het gebruik van het goed verkrijgen, inhoudende dat de eigenaar of gebruiker van de bedrijfspanden de parkeerplaatsen beschikbaar stelt voor het regulier parkeren door gebruikers en bezoekers van de beide te realiseren bedrijfsgebouwen, zulks op straffe van een boete ten gunste van de gemeente van twintigduizend Euro (€ 20.000,-) per betrokken parkeerplaats en onverminderd de verplichting om voor alternatieve parkeergelegenheid zorg te dragen. Prijspeil augustus 2007. Dit bedrag moet worden geïndexeerd aan de hand van de laatst bekende consumentenprijsindex (CPI), zoals dit berekend wordt door het CBS. Bij het vervallen van deze index dient een vergelijkbare index te worden gehanteerd.

Artikel 7 – Waterpartij

- 7 Exploitant draagt zorg voor afstemming met het Hoogheemraadschap van Delfland in verband met de aanleg van de waterpartij door exploitant ter voldoening aan de zg.watertoets.

Artikel 8 - Ontsluiting plangebied.

- 8 De exploitant draagt er zorg voor dat de bestrating van het in te richten gebied afwijkt van het aangrenzende openbare gebied.

Artikel 9 - Bouw- en woonrijp maken; aanleg van infrastructurele werken en voorzieningen van openbaar nut.

- 9.1. Het bouw- en woonrijp maken van de gronden binnen het exploitatiegebied, waaronder mede te verstaan het realiseren van de aansluitingen op de bestaande omliggende infrastructuur al of niet buiten het exploitatiegebied, evenals de aanleg van nutsvoorzieningen, geschiedt door en voor rekening van exploitant.



- 9.2. De infrastructurele werken en voorzieningen dienen te zijn gerealiseerd gelijktijdig met de oplevering van de bedrijfspanden.
- 9.3. Partijen zullen in overleg treden over de door exploitant te nemen maatregelen ter zake van een goede bereikbaarheid en beperking van de overlast voor de gebruikers in de omgeving tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 10 - Bouwtermijn.

- 10 Exploitant dient binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning met de bouw van de bedrijfspanden aan te vangen. Deze dienen binnen 20 maanden na aanvang van de bouw gerealiseerd te zijn.

Artikel 11 - Schade.

- 11.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe en indirecte, materiële en immateriële schade of veronachtzaming van de belangen als gevolg van de door exploitant, of in zijn opdracht, uit te voeren werkzaamheden toegebracht aan de gemeente of aan derden. Schade veroorzaakt door bouwverkeer aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen en aan eigendommen van derden als gevolg van de bouw dienen voor rekening van exploitant te worden hersteld. Ter dekking van mogelijke schade dient de aannemer een CAR- verzekering af te sluiten. De exploitant vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden. Als de verzekering onvoldoende is, blijft exploitant schadeplichtig.
- 11.2 Exploitant en de afdeling BOR schouwen voorafgaand aan de activiteiten het openbaar gebied. In overleg worden de bevindingen vastgelegd.
- 11.3 Door exploitant dient vooraf een risicoanalyse te worden gemaakt voor wat betreft eventuele vergoeding van planschade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke ordening als gevolg van het bouwplan. Alle eventuele planschade is voor rekening van exploitant.
- 11.4 De gemeente sluit tegelijk met deze overeenkomst een planschadeovereenkomst (ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) welke overeenkomst als Bijlage IV aan onderhavige exploitatieovereenkomst wordt gehecht en als zodanig een onlosmakelijk



deel vormt van deze overeenkomst.

- 11.5 Exploitant verklaart hierbij geen eis tot schadevergoeding in te dienen bij de gemeente, indien de bouwvergunning voor de geplande bedrijfspanden en de bijbehorend voorzieningen niet wordt verleend, dan wel door de (administratieve) rechter of door de Kroon wordt geschorst of vernietigd.
- 11.6 Exploitant verklaart vooruitlopend op de schouw na afloop van de werkzaamheden (11.7) schade in het openbare gebied op eerste aanzegging tussentijds te herstellen.
- 11.7 Na afloop van de werkzaamheden wordt door de afdeling BOR en de exploitant het openbaar gebied opnieuw geschouwd. De resultaten worden vastgelegd in een procesverbaal. Het openbaar gebied wordt binnen een maand hersteld, of zoveel eerder als geen uitstel kan worden gedoogd.

Artikel 12 - Aanvullende bepalingen.

- 12.1 Het grondwater en de bodem van de onderhavige locatie dient door en voor rekening van exploitant aan een bodemonderzoek te worden onderworpen. De resultaten van het onderzoek en het plan voor een eventuele sanering dienen steeds tijdig aan de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd. De eventueel in de grond aanwezige vervuiling dient door en voor rekening van exploitant in overeenstemming met de hiervoor geldende milieu-wetgeving onder goedkeuring van de gemeente te worden gesaneerd. Dit kan onder meer inhouden, dat de uit cunetten en bouwput vrijkomende grond, voor zover deze grond niet in het werk kan worden gebruikt, voor rekening en risico van exploitant zal moeten worden afgevoerd naar een zogenaamde gecontroleerde stortplaats.
- 12.2. Ten behoeve van respectievelijk de riolering, de gas-, water- en elektriciteitsvoorziening, het drainagesysteem, de telefoonvoorziening en de antenne-inrichting zijn exploitant of zijn rechtsopvolgers verplicht om niet te gedogen dat de hiervoor benodigde riolen, dienstleidingen en kabels om niet in de gronden worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd, verwijderd en het daarmee belaste personeel zo nodig toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden. Voorts zijn exploitant of zijn rechtsopvolgers verplicht mee te werken aan de vestiging van de tot het voorschreven doel noodzakelijk geachte beperkte rechten.
- 12.3. Exploitant of zijn rechtsopvolgers moeten om niet gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's, regelstations, pijpleidingen en dergelijke voor



openbare doeleinden bestemd om niet, op, in, aan of boven de onbebouwde grond worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente of de nutsbedrijven dit, in overleg met de exploitant of zijn rechtsopvolgers nodig achten. Exploitant of zijn rechtsopvolgers zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is c.q. wordt aangebracht te laten bestaan.

- 12.4. Bij het ontwerp van de bedrijfsgebouwen moet rekening worden gehouden met de inzameling van bedrijfsafval. Voor deze behoefte dient in pandig ruimte te worden gereserveerd met ventilatievoor-zieningen.
- 12.5. Exploitant zal zorg dragen voor voldoende waterberging en de handhaving daarvan in overeenstemming met de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland inhoudende dat per hectare 325 m³ waterberging wordt gecreëerd.
- 12.6. De kosten van het uit te voeren archeologisch onderzoek komen voor rekening van exploitant. Partijen treden in overleg met elkaar over eventuele aanpassing van het plan indien er sprake is van archeologisch waardevolle terreinen conform het Verdrag van Malta.
- 12.7. Exploitant dient rekening te houden met de Flora- en Faunawet. Kosten voor een eventueel uit te (laten) voeren basisonderzoek komen voor rekening van exploitant.

Artikel 13 - Bepalingen bij doorverkoop.

- 13.1. Onverminderd het bepaalde in artikel 16 is exploitant verplicht bij eventuele doorverkoop van het project met bijbehorende grond het bepaalde in deze overeenkomst in zijn geheel op te nemen in de overdrachtsakte en tevens als kettingbeding / kwalitatieve verbintenis op te leggen voor eventuele opvolgende kopers.
- 13.2. In de door exploitant af te sluiten koop- en aannemingsovereenkomst met de uiteindelijke verkrijgers van de te bouwen bedrijfsgebouwen dient het bepaalde in de artikelen 6, 12, 14 van deze overeenkomst als kwalitatieve verbintenis/boetebepaling te worden opgenomen.

Artikel 14 - Boetebepalingen.

- 14.1. Een partij die toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst, die ter zake uitdrukkelijk en schriftelijk in gebreke is gesteld met aanzegging van de hierna te noemen

boete en daarbij een redelijke termijn heeft gekregen om alsnog na te komen, is een direct opeisbare boete verschuldigd van € 22.500,-- per gebeurtenis, onverminderd het recht van partijen om de werkelijk geleden schade te verhalen, indien en zolang die partij na het verstrijken van voornoemde termijn in gebreke blijft ter zake van de nakoming van die verplichtingen.

Publiekrechtelijke handelingen van de overheid vallen niet onder deze bepaling.

- 14.2. De boete bedoeld in artikel 14.1, zal tot het verschuldigde bedrag moeten worden betaald binnen één maand na een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders. De aanmaning wordt niet gedaan, dan nadat de verkrijgende of overdragende partij ten minste een maand te voren per aangetekende brief op het verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim ten genoegen van burgemeester en wethouders is hersteld.
- 14.3. Indien in overeenstemming met het bepaalde in artikel 14.2 een aanmaning tot betaling van het verschuldigde bedrag is gedaan, kan daartegen binnen één maand na ontvangst van deze aanmaning tot betaling van een boete tegen het feit van oplegging - niet tegen de hoogte - van de boete schriftelijk bedenkingen kenbaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders. Na een reactie op de bedenkingen staat het exploitant vrij om daartegen desgewenst een civielrechtelijke procedure te starten.
- 14.4. Exploitant heeft te allen tijde de mogelijkheid de gemeente aansprakelijk te stellen voor geleden schade.

Artikel 15 - Kettingbeding.

15. In geval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden in het exploitatiegebied, alsmede in het geval van overdracht van de contractspositie, is exploitant gehouden om aan zijn rechtsopvolger de bepalingen van deze overeenkomst, voor zover naar hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de gemeente woordelijk in de akte van overdracht te doen opnemen, op straffe van een boete van 100 per m².

Artikel 16 - Overdracht contractspositie.

16. Het is exploitant niet toegestaan om de voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen in welke vorm dan ook over te dragen aan derden, behoudens voorafgaande toestemming van de



gemeente. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming die voorwaarden te verbinden die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen. Bij overdracht binnen het concern van de exploitant zal deze toestemming niet op onredelijke gronden worden geweigerd, mits de betreffende partij ter zake van de nakoming van de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst aan de gemeente conveniërende concerngarantie afgeeft.

Artikel 17 - Bankgarantie.

- 17.1. Tot zekerheid van de nakoming door exploitant van alle door hem uit deze overeenkomst voortvloeiende (betalings-)verplichtingen dient de exploitant een onherroepelijke ten genoegen van de gemeente te formuleren bankgarantie te stellen ter hoogte van het bedrag dat wordt vastgesteld in een door SAOZ of vergelijkbare onafhankelijke deskundige uit te brengen rapport omtrent de voorziene planschade bij een door de gemeente goed te keuren bank of borgmaatschappij ten gunste van de gemeente.
- 17.2. De bankgarantie zal worden verstrekt voor de start van het bouwrijpmaken en zal in ieder geval ongeclausuleerd de bepalingen moeten bevatten dat indien exploitant zijn (betalings-) verplichtingen niet nakomt, de bank op eerste schriftelijk verzoek en enkele mededeling van de gemeente het door de gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de gemeente zal voldoen.

Artikel 18 - Onvoorziene omstandigheden.

- 18.1. Bij een ingrijpende wijziging van de omstandigheden die bij het aangaan van deze overeenkomst niet waren voorzien, treden partijen met elkaar in overleg waarbij partijen trachten een aanvaardbare oplossing te vinden voor de gerezen problemen, rekening houdend met hun wederzijdse belangen en het bepaalde in de overeenkomst.
- 18.2. Indien het overleg niet binnen een redelijke termijn plaatsvindt of niet tot overeenstemming leidt, heeft de meest gerede partij het recht het niet-bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil in de zin van artikel 20.
- 18.3. Onder onvoorziene omstandigheden wordt in ieder geval verstaan:
 - de blijvende of langdurig te verwachten formele onmogelijkheid om de benodigde gemeentelijke milieu-, aanleg- of bouwvergunningen te verlenen voor zover dat een wezenlijk deel van het project betreft;

A

- de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
- extreem wijzigende marktomstandigheden die de realisering van het project onmogelijk of nagenoeg onmogelijk maken.

Artikel 19 - Duur en beëindiging van de overeenkomst.

- 19.1. Deze overeenkomst duurt voort tot de voltooiing van het volledige project. Voor zover relevant, bijvoorbeeld in geval van onderhoud of wanneer er claims zijn ingediend als bedoeld in artikel 11 of plan-schadeclaims, blijven bepaalde artikelen van deze overeenkomst ook van kracht na voltooiing van het project.
- 19.2 De overeenkomst kan, behoudens ingeval van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, tussentijds slechts worden beëindigd indien de exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, wordt ontbonden, fuseert, dan wel op andere wijze samengaat in een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam met derden.
De gemeente is alsdan gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder ingebrekestelling en zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechtelijke tussenkomst te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en renteverliezen wegens toerekenbare tekortkomingen van de exploitant in de nakoming van het recht op verschuldigde boetes.
- 19.3 Onverminderd de bevoegdheden van de gemeente om schade als bedoeld in artikel 19.2 op de exploitant te verhalen, kan de exploitant afzien van haar plannen. De exploitant vergoedt de gemeente in die situatie 50 % van de kosten als bedoeld in artikel 5; de verplichtingen welke zijn aangegaan op 5 april 2006 blijven van kracht.

Artikel 20 - Geschillen.

20. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen de partijen of rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de Arrondissementsrechtbank te Den Haag, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen. Een geschil in de zin van dit artikel zal geacht worden ook aanwezig te zijn in alle gevallen waarin overeenkomsten ter uitvoering van deze exploitatieovereenkomst aanleiding geven tot handelingen of besluiten waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen partijen vereist is

15

en deze niet kan worden verkregen.
Artikel 21 - Toepasselijk recht.

21. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

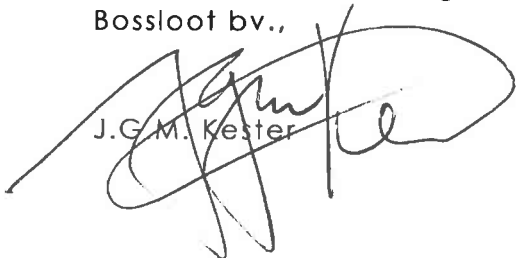
Artikel 22 -Ingangsdatum overeenkomst.

22. Deze overeenkomst gaat in op het moment dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland heeft ingestemd met het aangaan van deze overeenkomst. Hiervan wordt zo spoedig mogelijk schriftelijk kennis gegeven.

Artikel 23 - Slotbepalingen.

- 23.1. Alle uit deze overeenkomst voor exploitant voortvloeiende betalingen aan de gemeente dienen te worden verricht door storting of overschrijving op rekeningnummer 28.51.06.783 van de Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag zonder dat exploitant zich op enigerlei vorm van compensatie kan beroepen.
- 23.2. Partijen verklaren over en weer dat door het sluiten van deze overeenkomst evenals de onverkorte uitvoering en naleving ervan, wordt voldaan aan de Exploitatieverordening, zodat de gemeente terzake geen baatbelasting als bedoeld in artikel 222 van de Gemeentewet of anderszins belasting met betrekking tot de in deze overeenkomst opgenomen uitvoering van voorzieningen van openbaar nut zal heffen.
- 23.4. De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door beide partijen zijn gewaarmerkt:
- I Situatie / exploitatiegebied
 - II Stedenbouwkundige randvoorwaarden met schets Bossloot B.V.
Bedrijventerrein De Woerd 31-7-2007
 - III Planningsschema
 - IV Planschadeovereenkomst

Aldus overeengekomen en ondertekend te *Naaldwijk* op *10-1-2008*
Bossloot bv., de gemeente Westland,


J.G.M. Kester

E.J. Fidom





planningschema exploitatieovereenkomst Boslaan

2007-07 - 2007-12	klanten zoeken & verkoop
2008-01 - 2008-04	verdere voorbereiding bouwplannen
2008-04	indiening bouwplannen
2008-12	afgifte vergunningen
2009-02	start bouw
2009-11	oplevering



Stedenbouwkundige randvoorwaarden Bossloot BV Bedrijventerrein De Woerd 31-7-2007

Concept

Behorende toelichting bij tekening Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Bossloot BV bedrijventerrein De Woerd 31-7-2007

De locatie is gelegen aan de Burgemeester Elsenweg in Naaldwijk tussen de in aanbouw zijnde autodealer Mercedes en het ronde gebouw op de hoek met daarin onder andere Ford Kinesis en Leenbakker.

Voor deze locatie zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

Water

- Op de kavel dient te worden voldaan aan de waterbergingseisen zoals die gesteld worden door het Hoogheemraadschap van Delfland.
- Ten behoeve van de groene uitstraling dient er een talud aangelegd te worden bij het water.
- Aan de zijde van de Burg Elsenweg en Kinesis dient er een groene rand van 5m te zijn (inclusief talud) Aan de zijde van Mercedes kan worden aangesloten op de al aanwezige groenstrook langs het water. Deze is hier ca. 4m.
- Voor onderhoud van het water dient een zonde van 4m onbebouwd te blijven langs de Molenwatering en aan de zijde van de Ford.

Bebouwing

- Mercedes dient vanaf de Burgemeester Elsenweg zichtbaar te blijven. De bebouwing kan dus niet te ver aan de Burgemeester Elsenweg komen te liggen. Op de kaart is de zichtlijn aangegeven waarachter de bebouwing dient te blijven. Op de aangegeven bouwvlakken is hier rekening mee gehouden.
- Het bestaande gebouw van de Ford mag niet volledig achter de toekomstige bebouwing van Bossloot bv komen te liggen. Er dient rekening te houden worden met de zichtlijn op de Ford garage.
- Op de kavel dienen twee bouwvolumes te komen die een korrelgrootte hebben vergelijkbaar als de ernaast liggende plannen van Mercedes en Renault. Dat wil zeggen een breedte aan de burgemeester Elsenweg van ca. 25-35m.
- De bouwhoogte aan de Burgemeester Elsenweg dient ook afgestemd te zijn met de bouwplannen van Renault en Mercedes en het ronde verzamelgebouw op de hoek. De op de kaart aangeduide locaties aan de Burgemeester Elsenweg dienen een hoogte te hebben tussen de 9 en 10m te hebben. Bij voorkeur meer richting de 9m aangezien het ronde gebouw op de hoek ongeveer die hoogte heeft. Terugliggende delen, of naar achter liggende delen dienen lager te zijn. Met een minimum, conform bedrijventerrein de Woerd, van 7m.
- De zijde aan de Burgemeester Elsenweg moet het visitekaartje worden van de 2 bouwvolumes. Deze zijde moet een representatieve uitstraling krijgen.
- De fronten van de bouwvolumes aan de Burgemeester Elsenweg dienen evenwijdig te liggen aan de fronten van Mercedes en Renault.
- De entree van de kavel komt aan de Warmoezenierstraat te liggen. Ondanks dat het visitekaartje voor wat betreft de uitstraling aan de Burgemeester Elsenweg ligt, dient de entreezijde toch ook representatief te zijn.

- Er dient per bouwvlak sprake te zijn van 1 hoofdvolume. Overige volumes dienen onderdanig te zijn aan het hoofdvolume.



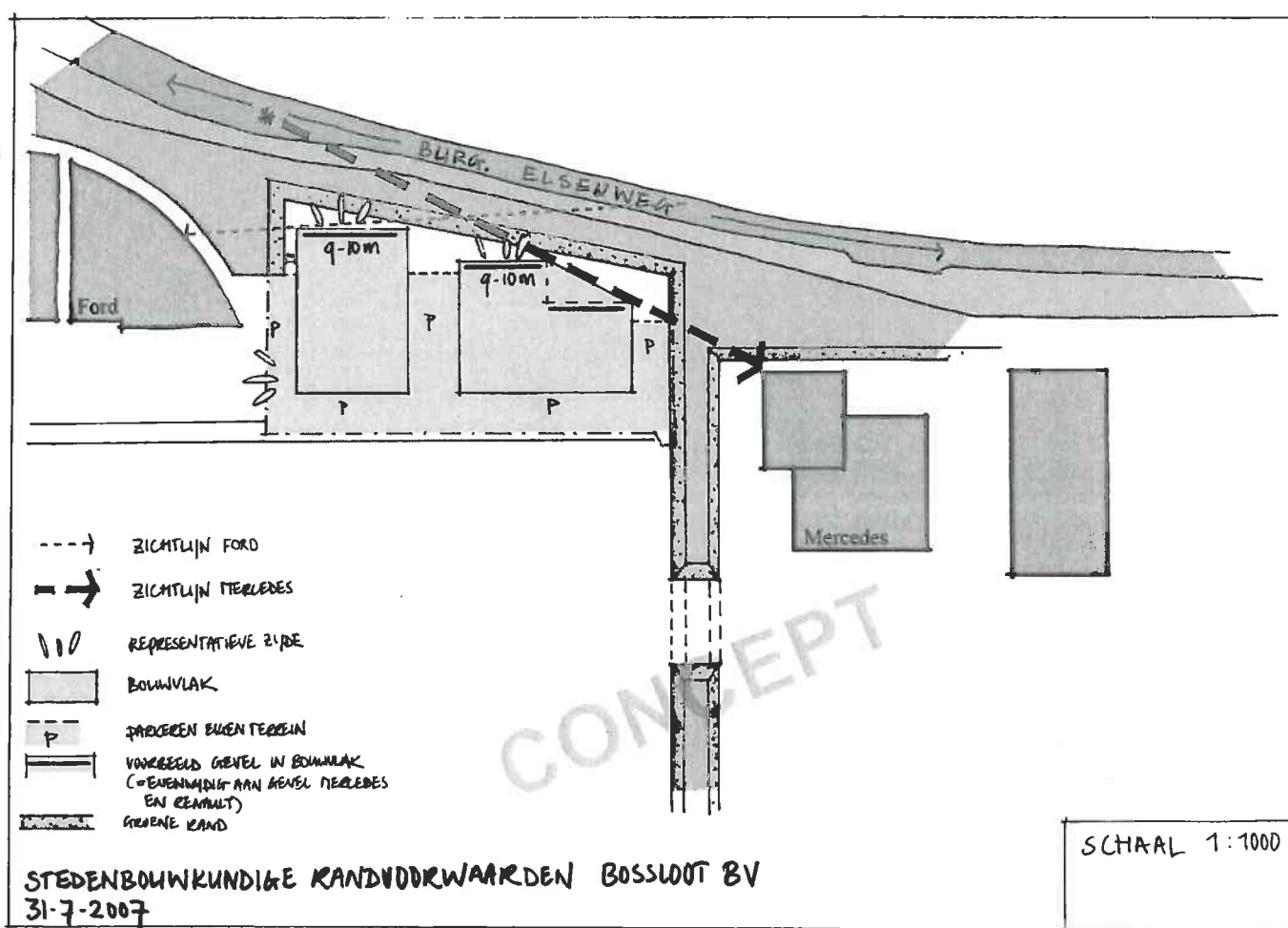
Parkeren

- Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Voor de parkeernormering wordt verwezen naar het Westlands Verkeer en Vervoerplan. Deze is te vinden op de website van de Gemeente Westland: www.gemeentewestland.nl/smartsite26244.htm
- De parkeernorm zal bepalend zijn hoeveel van het bouwvlak kan worden bebouwd.
- Tussen gebouw en de groene zone mag niet geparkeerd worden. De ruimte mag wel gebruikt worden als verkeersruimte op eigen terrein.
- Het parkeren mag ivm het zicht vanaf de Burgemeester Elsenweg niet verder dan als op de kaart is aangegeven. In de noordoost hoek is deze parkeergrens nog iets verder teruggelegd om de hoek zo groen mogelijke uitstraling zonder parkeren te geven.

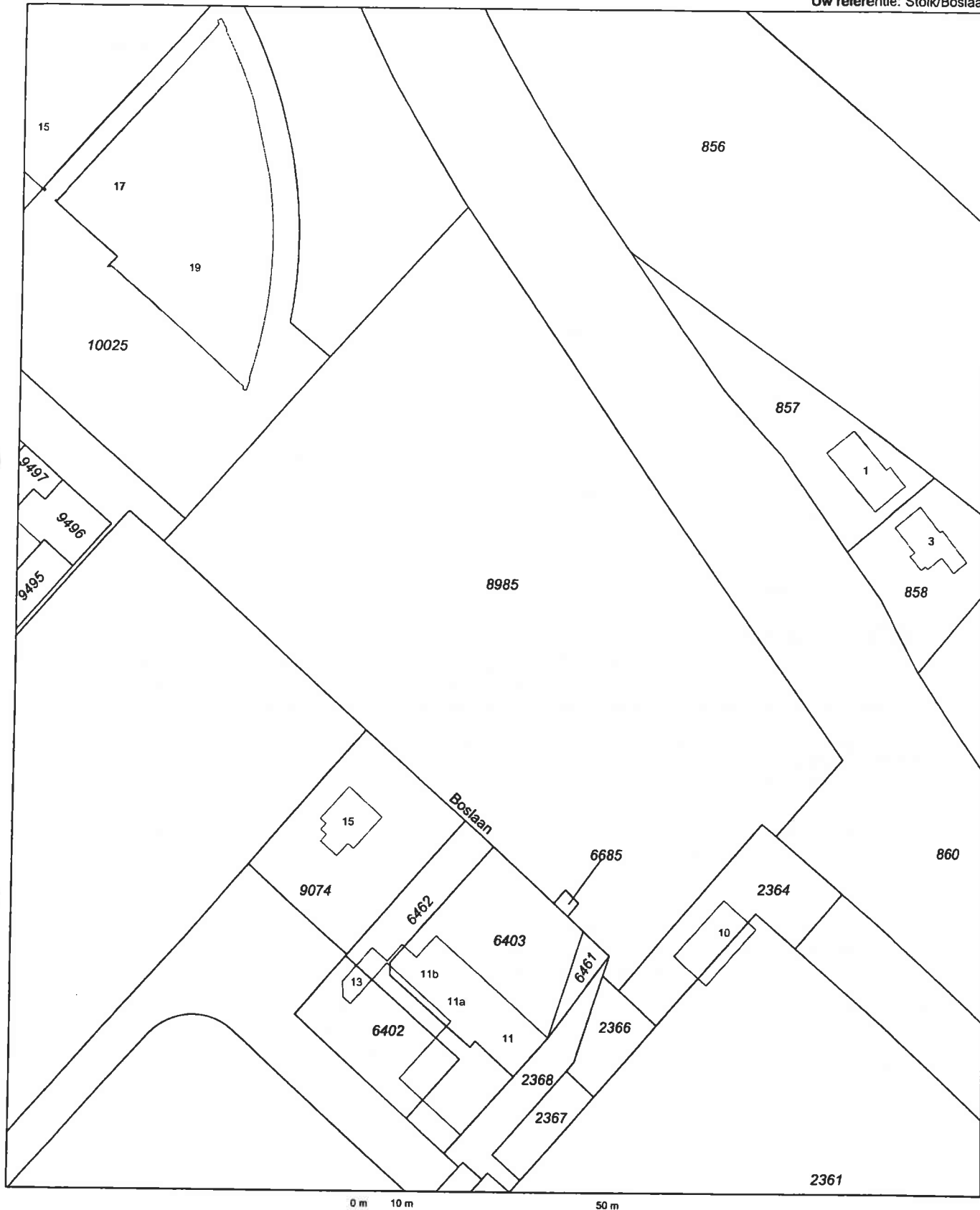
Beeldkwaliteit

- In de materialisatie dient aansluiting gezocht te worden met de directe omgeving.
- Er dient te worden gekozen voor hoofdzakelijk plaatmateriaal met een grove horizontale structuur, aangevuld met natuurlijke materialen zoals glas, (bak)steen, hout en staal.
- Gekozen mag worden voor maximaal één hoofdkleur en één accentkleur. Overige kleuren dienen met de vorige in harmonie te zijn.
- Aan de kant van de Burgemeester Elsenweg mag geen erfafscheiding gerealiseerd worden.
- Indien er sprake is van reclame-uitingen, dan dient dit mee ontworpen te zijn.
- Voor overige aspecten ten aanzien van de beeldkwaliteit kan worden verwezen naar de welstandsnota van de Gemeente Westland.

16



A



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

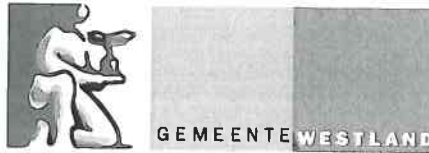
NAALDWIJK
 D
 8985



Voor een eensluitend uittreksel, ZOETERMEER, 19 december 2007
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

A



**Overeenkomst met betrekking tot planschadevergoedingen
Ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening**

De ondergetekenden,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Westland, waarvan de zetel gevestigd is te Naaldwijk, kantoorhoudende ten gemeentehuize aan het adres Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk, postadres Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk, te dezen rechtsgeldig en bevoegd vertegenwoordigd door de heer ing. Ernst Jan Fidom geboren op 16 juni 1963 te Hoogeveen wonende te Wateringen, Struyck van Bergenstraat 5, 2291 RW, in zijn hoedanigheid van teamleider van het team exploitatie van de afdeling planontwikkeling van de gemeente Westland, daartoe ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van de gemeente Westland bij besluit van 21 februari 2006 en daarbij handelend ter uitvoering van het door hem in zijn voormelde hoedanigheid van teamleider van het team exploitatie van de afdeling planontwikkeling van de gemeente Westland genomen besluit van _____, zulks conform/krachtens het aan hem door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland bij besluit van 21 februari 2006 verstrekte ondermandaat, hierna te noemen "de gemeente";
2. Bossloot b.v. gevestigd Zwartendijk 52 te Naaldwijk (gemeente Westland) 2671LL te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Johannes Gerardus Maria Kester wonende aan de De Savornin Lohmanlaan 485, 2566AM 's-Gravenhage, hierna te noemen "de verzoeker";

In aanmerking nemende:

dat de verzoeker bij de gemeente een aanvaag zal indienen op basis van het door de gemeente aangedragen stedenbouwkundig concept voor een bouwplan omvattende de bouw van een tweetal bedrijfsgebouwen aan de Boslaan te Naaldwijk, waar verzoeker een perceel grond in eigendom heeft ter grootte van 9.070 m², kadastraal bekend gemeente Naaldwijk sectie D, nummer 8985;

- dat dit bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (voorheen gemeente Naaldwijk);
- dat derhalve de bouwvergunning door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan;

A

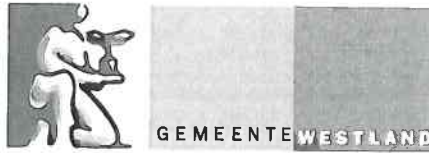


- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ten behoeve van genoemd bouwplan;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening weshalve er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade met eventuele rente volledig aan de gemeente te compenseren;
-
- dat de gemeente een Procedureregeling planschadevergoeding gemeente Westland 2005 heeft vastgesteld op grond waarvan een derde-belanghebbende zoals de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om planschadevergoeding;

komen overeen als volgt:

1. De gemeente zal de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure brengen.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO die voortvloeit uit de herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling planschadevergoeding gemeente Westland 2005.

A



4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 49 WRO die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen 3 weken na de verzending van de mededeling door storting op girorekening 285106783 ten name van de gemeente Westland onder vermelding van ' planschadekosten Woerdstaete'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te ...
De gemeente,

d.d. ...

De verzoeker,

ing. E.J. Fidom

drs. J.H.M. Kester