

Allonge Schakenbosch

De ondergetekenden

1. De besloten vennootschap **Schakenbosch B.V.** gevestigd en kantoorhoudend aan het Lange Voorhout 15, 2514 EA 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63013231, welke vennootschap te dezen rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder A), Kondor Wessels Projecten B.V, te dezen vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde mevrouw L. van den Boogaart en haar bestuurder B), Meijer Bergman Joint Ventures B.V., te dezen vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde de heer M.D. de Kruijk, hierna te noemen: **"de Exploitant"**;

en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Leidschendam-Voorburg, gevestigd te 2264 BP Leidschendam, Raadhuisplein 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.W. Rouwendal, in zijn hoedanigheid van wethouder Ruimtelijke Ordening, zulks ter uitvoering van het daartoe strekkende besluit van het College van burgemeester en wethouders de dato 12 januari 2021, registratiekenmerk 1947, de gemeente Leidschendam-Voorburg, voormeld, hierna te noemen: **"de Gemeente"**,

De Exploitant en de Gemeente hierna in deze exploitatieovereenkomst gezamenlijk ook te noemen: **"Partijen"** en afzonderlijk ook te noemen: **"Partij"** of **"Wederpartij"**, al naar gelang van toepassing is,

Overwegende dat:

- a. De gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg (hierna te noemen: "de Raad") op 12 december 2017 bij unaniem besluit het Ruimtelijk Kader Schakenbosch heeft vastgesteld;
- b. Partijen op 21 oktober 2019 een anterieure overeenkomst hebben gesloten (hierna te noemen "de Anterieure overeenkomst Schakenbosch");
- c. Het ontwerp bestemmingsplan "Schakenbosch" (hierna te noemen: "het Bestemmingsplan") en de daarbij behorende nota van zienswijzen door het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg (hierna te noemen: "het College") op 7 juli aan de Raad ter vaststelling zijn voorgelegd;
- d. De Raad op 7 juli 2020 een "amendement" heeft aangenomen (hierna te noemen: "het Amendement"), maar het Bestemmingsplan niet heeft vastgesteld;
- e. Het College d.d. 1 september 2020 een raadsbrief (hierna te noemen "de Raadsbrief") aan de Raad heeft gestuurd, waarbij zij nadere invulling heeft gegeven aan de beoogde uitvoering van het Amendement, met als uitgangspunt dat besluitvorming over het Bestemmingsplan op korte termijn kan plaatsvinden;
- f. De Raadsbrief in de vergadering raadscommissie Omgeving van 8 september 2020 is besproken en als kader is geaccepteerd voor het vervolg;
- g. Partijen als uitvoering van deze Raadsbrief een extra participatieronde hebben georganiseerd. Er hebben in dat kader in oktober 2020 twee ronde tafel-bijeenkomsten en een digitale informatie-middag plaatsgevonden ("hierna te noemen de Participatie");

- h. Uit de Participatie met name blijkt dat wonen in het groen, behoud van het groene karakter van het gebied, een goede verkeersafwikkeling, een goede woningmix en de planelementen zorg en maatschappelijk (zoals een Wijkleercentrum) van belang zijn;
- i. In het Amendement nadrukkelijk de wens is geuit om extra in te zetten op sociale woningbouw als onderdeel van de programmamix;
- j. In het Amendement de wens is opgenomen dat 30% van het te realiseren woningbouwprogramma zal bestaan uit sociale woningbouw. In het Ruimtelijk Kader is voor de invulling van het programma uitgegaan van: 10% in de vorm van goedkope/middeldure woningen, 10% in de vorm van zorgvoorzieningen en 10% in de vorm van aanleg van een openbaar park, welke invulling geacht werd gelijk te zijn gesteld aan 30% sociale woningbouw. Deze invulling dient in het licht van het Amendement opnieuw beschouwd te worden;
- k. De Gemeente voorts middels een second opinion de milieuonderzoeken behorende bij het Bestemmingsplan heeft laten toetsen door een onafhankelijke en deskundige derde partij (geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna (incl. stikstofdepositie) en milieueffectrapportage). Deze second opinion toont aan dat de onderzoeken correct zijn uitgevoerd en dat voor het plan kan worden volstaan met een zgn. vormvrije m.e.r.-beoordeling in plaats van een volledige m.e.r.;
- l. De milieuonderzoeken met betrekking tot stikstof in november 2020 geactualiseerd zijn in verband met het nieuwe Aerius-model. Dit onderzoek is geactualiseerd door Aveco de Bondt. Dit onderzoek toont aan dat er geen belemmeringen zijn voor het uitvoeren van het Bouwplan, de ontwikkeling conform het bestemmingsplan;

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1. Doel van de overeenkomst

- 1.1 In deze overeenkomst (hierna te noemen: "Allonge") worden aanvullende integrale afspraken vastgelegd die voortkomen uit de Participatie en uitwerking van het Amendement. Deze Allonge vormt als zodanig -tezamen met de wijzigingen in het Bestemmingsplan en de verslaglegging van de Participatie- de invulling van de in de Raadsbrief d.d. 1 september 2020 voorgestelde en door de Gemeenteraad geaccepteerde uitwerking van het Amendement.
- 1.2 Deze Allonge maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Anterieure overeenkomst Schakenbosch. In geval van strijdigheid van de afspraken in deze Allonge met de afspraken zoals overeengekomen in de Anterieure overeenkomst Schakenbosch, prevaleren de in deze Allonge vastgelegde afspraken.

2. Programma

Woonprogramma:

- 2.1 In plaats van realisatie van minimaal 10% goedkope/middeldure woningen zoals in de Anterieure overeenkomst Schakenbosch en het Ruimtelijk Kader vastgelegd, wordt door de Exploitant minimaal 15% van de woningen binnen het totaal aantal woningen zoals bepaald in het Bestemmingsplan, in goedkope/middeldure segment gerealiseerd waarvan 1/3 deel in de sociale (huur/koop) sector.
- 2.2 In het geval van sociale huur dient exploitatie door een woningbouwcorporatie te worden gedaan (met een exploitatieduur van minimaal 15 jaar).
- 2.3 Bij sociale koop wordt uitgegaan van een VON-prijs zoals gedefinieerd in de Woonvisie Regionale Haaglanden (de Inkomensgrenzen en prijsgrenzen Haaglanden) en wordt een anti-speculatiebeding voor de duur van 15 jaar opgenomen in de koopakte (conform de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020).

- 2.4 Op grond van het Bestemmingsplan mogen maximaal 325 nieuwe woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Daar bovenop kan het College, indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (vanwege o.a. maar niet uitsluitend verkeers- en milieuaspecten), door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, medewerking verlenen aan het realiseren van 5% extra nieuwe woningen. Het College kan jegens Exploitant aan het toepassen van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid de voorwaarde verbinden dat hiermee uitsluitend woningen in het goedkope en/of middeldure segment mogen worden gerealiseerd. Het aandeel goedkope en/of middeldure woningen in het programma zou hiermee dan kunnen stijgen tot 19% van het totale aantal nieuw te realiseren woningen.
- 2.5 Appartementen in het plan worden (deels middels kopersopties) levensloopbestendig uitgevoerd en zijn derhalve geschikt voor bewoning van een brede doelgroep.

Wijkleercentrum:

- 2.6 De Exploitant biedt het Wijkleercentrum binnen een jaar na vaststelling van het Bestemmingsplan een huurovereenkomst aan voor een ruimte op basis van een in het economisch verkeer gebruikelijke maatschappelijke huurprijs.
- 2.7 De Gemeente spant zich in, conform aangenomen motie GBLV 'Zorg in Schakenbosch' (dd 12-12-2017) het Wijkleercentrum, binnen de kaders van het vigerende gemeentelijke subsidiebeleid, te faciliteren om zo optimaal mogelijk gebruik te kunnen maken van de voorhanden zijnde mogelijkheden tot verkrijging van subsidie. Dit met als doel het Wijkleercentrum in staat te stellen tot professionalisering van de activiteiten en tot verzekering van de levensvatbaarheid voor de langere termijn.

Zorgprogramma:

- 2.8 In het Ruimtelijk kader wordt uitgegaan van 30 zorgplaatsen door Exploitant. In afwijking daarop zal Exploitant 48 zorgplaatsen realiseren voor bewoners met een (geïndiceerde) zorgvraag. Daarnaast zal de Exploitant met de zorginstelling Cardia in overleg treden over de haalbaarheid van maximaal 16 extra zorgplaatsen in het voorziene verpleeghuis. Dit maakt een totaal van ca. 64 zorgplaatsen. Cardia dient hiervoor echter wel in staat en bereid te zijn deze bedden middels een langjarige huurovereenkomst af te nemen.
- 2.9 De Exploitant streeft ernaar om met diverse zorgondernemers, tezamen met Cardia, op korte termijn tot een integraal zorgconcept te komen dat in de voormalige 'Hulp en Heilkerk' gehuisvest kan worden. De focus van dit zorgcentrum zal liggen op vitaliteit en gezond ouder worden.
- 2.10 De Gemeente zal dit zorginitiatief waar mogelijk actief ondersteunen.

3. Verkeer / milieu

- 3.1 De Exploitant streeft naar een verkeersluw ontwerp van de opstallen om verkeersbewegingen te minimaliseren en alternatieve vormen van vervoer nadrukkelijk te bevorderen. Daartoe wordt een fietsvriendelijk ontwerp nagestreefd alsmede de toepassing van deelauto's en de bevordering van elektrisch vervoer.
- 3.2 Desgewenst onderzoeken Partijen (na vaststelling van het Bestemmingsplan) de meerwaarde van een tweede toegang tot het terrein via de Bouwlustweg, mits sluipverkeer wordt voorkomen; via deze weg kan het achterste gedeelte van het terrein worden ontsloten alsmede Noorthey. Hiermee zou de Veursestraatweg kunnen worden ontlast.
- 3.3 De wegverkeersinfrastructuur op het terrein wordt zodanig vormgegeven dat verkeersveiligheid van voetgangers en fietsers voorop staat en het gebruik van het gebied door voetgangers en fietser maximaal wordt gestimuleerd.

- 3.4 De gemeente spant zich in om, ten aanzien van een optimale parkbeleving, te onderzoeken hoe parkeren en verkeersbewegingen in het gebied kunnen worden gereduceerd tot een niveau passend in het plan en conform vigerend beleid. Hierbij staat het stimuleren van het gebruik van het gebied door voetgangers en fietsers centraal.

4. Groen / openbare ruimte

- 4.1 De Exploitant zal zoveel mogelijk rekening houden met het aanwezige groen in het gebied en circa driekwart van het gebied krijgt een publieke of semipublieke functie.
- 4.2 De Exploitant streeft ernaar om zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven en waar kap noodzakelijk is, de gekapte bomen tenminste in een verhouding van één op één, te herplanten in het gebied. Ook het verplaatsen van levensvatbare bomen wordt door de Exploitant onderzocht.
- 4.3 De openbare ruimte wordt door en voor rekening van de Exploitant ingericht als hoogwaardige parkruimte en vervolgens aan de Gemeente overgedragen.
- 4.4 Daarbij blijven de bepalingen uit de Anterieure overeenkomst inzake kwaliteit en oplevering onverkort van toepassing, evenals artikel 6 lid 7 van de Anterieure overeenkomst Schakenbosch; het opstellen van de Uitvoerings- c.q. Beheerovereenkomst.
- 4.5 De Gemeente zal het openbaar park duurzaam in stand houden op het kwaliteitsniveau zoals tussen partijen bepaald, met in de basis 'label B' conform Handboek Openbare ruimte en de openbaarheid borgen binnen de overeengekomen kaders.
- 4.6 Partijen zijn een financiële verrekening overeengekomen betreffende een tegemoetkoming voor onderhoudslasten voor instandhouding van de openbare ruimte.
- 4.7 De verrekening is opgesteld op basis van begrote onderhoudskosten, met inachtneming van vigerend gemeentelijk beleid en de gezamenlijke uitgangspunten uit het Ruimtelijk Kader waarbij het creëren van maatschappelijke waarde door realisatie van het park voorop staat.
- 4.8 De totale verrekening is door partijen vastgesteld op een vast totaalbedrag van € 810.000,-, inclusief 21% BTW, gefaseerd te betalen door De Exploitant aan de Gemeente naar rato van oplevering van de delen van het gerede park conform de bepalingen in artikel 16 van de Anterieure Overeenkomst Schakenbosch, waarbij het op te leveren oppervlak gedeeld door het totaal oppervlak het breukdeel bepaalt van de te betalen vergoeding. De Gemeente zal per deelbetaling een factuur uitreiken aan Exploitant die voldoet aan artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 4.9 De over te dragen openbare ruimte is indicatief weergegeven in de tekening in bijlage 1; ondergeschikte afwijkingen kunnen in onderling overleg worden gemaakt en zullen geen effect hebben op de in artikel 4.8 genoemde afkoopsom tenzij de overschrijding/onderschrijding meer dan 5% bedraagt.
- 4.10 In aanvulling op artikel 6 van de Anterieure Overeenkomst, zijn voor de overdracht van de openbare ruimte de bepalingen en goedkeuringen van paragraaf 2.5.2.3 van de Besluit van 25 januari 2012, nr. BLKB2012/175M van toepassing. De gemeente verklaart hierbij dat zij voor de nieuw aan te leggen openbare voorzieningen volledige aanspraak op compensatie van omzetbelasting op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds zou hebben, als deze voorzieningen aan haar met omzetbelasting zouden worden geleverd.

5. Participatie

- 5.1 Ter zake inrichtingselementen, conform Handboek Openbare ruimte, in de openbare ruimte wordt met de omgeving geparticipeerd om tot een optimale keuze en inrichting te komen. Dit participatieproces heeft op 13 november 2019 al een aanvang genomen met de workshop 'Omgeving' en zal na vaststelling van het Bestemmingsplan worden voortgezet middels openbare

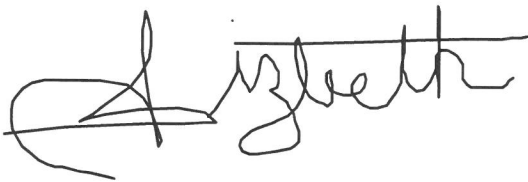
workshops, waarin keuzes kunnen worden besproken ter zake invulling, materialisatie en meubilering van het park.

6. Ontbindende voorwaarde

- 6.1 Deze Allonge wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van vaststelling van het Bestemmingsplan op uiterlijk 31 mei 2021. Dat wil zeggen dat partijen het recht hebben deze Allonge zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, indien het Bestemmingsplan op die datum niet is vastgesteld.
- 6.2 Partijen verplichten zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarden kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen, behoudens het voorbehoud ten aanzien van het publiekrechtelijk handelen zoals verwoord in artikel 2 van de Anterieure overeenkomst Schakenbosch.

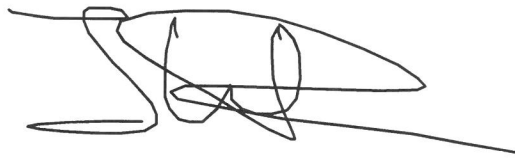
Aldus overeengekomen op 13 januari 2021

Schakenbosch B.V.



L. van den Boogaart
Namens bestuurder A

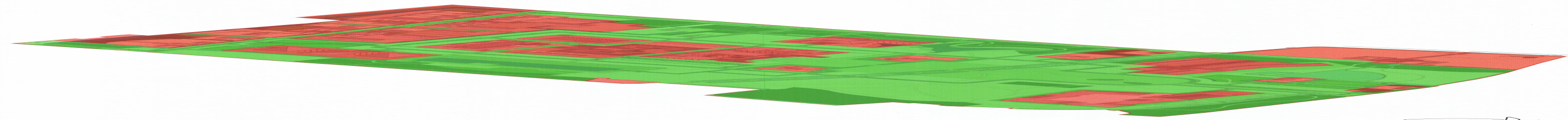
Gemeente Leidschendam-Voorburg



J.W. Rouwendal
Wethouder



M.D. de Kruijk
Namens bestuurder B



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----