Rijksvastgoedbedrijf
T.a.v. de directeur-generaal
ir. Y.L. (Yvonne) van der Brugge-Wolring
Postbus.rvb.Secretariaat.DG@Rijksoverheid.nl
Postbus.RVB.klachtenmeldpunt@rijksoverheid.nl

Afschrift: Vaste commissie voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Tweede Kamer
cie.ocw@tweedekamer.nl

Den Haag, 19 oktober 2026

Betreft: Formele klacht verkoop Commandopost Clingendael (Van Brienenlaan 40, 2244 BP te Wassenaar) – verzoek om onafhankelijk onderzoek en aanhouding gunning

Projectnummer Biedboek : O.00011856

Geachte directie,

Namens Stichting WO2 Sporen dienen wij een formele klacht in over de voorbereiding, inrichting en uitvoering van de verkoopprocedure van Commandopost Clingendael, Van Brienenlaan 40 te Wassenaar. Onze stichting vraagt sinds 2018 aandacht voor een respectvolle toekomst van dit rijksmonument, dat onlosmakelijk verbonden is met het nazibewind van Arthur Seyss-Inquart en de geschiedenis van de Koude Oorlog.

Naast onze stichting zijn al jarenlang diverse maatschappelijke organisaties, erfgoedorganisaties en andere belanghebbenden betrokken bij de toekomst van dit historisch beladen complex. Desondanks is hun rol in het verkoopproces naar onze overtuiging beperkt gebleven tot mee-weten en mee-denken. Daarbij benadrukken wij dat mee-weten geen daadwerkelijke participatie is, maar uitsluitend een vorm van informatieverstrekking.

Ook het *mee-denken* heeft naar onze mening onvoldoende inhoudelijke betekenis gekregen. Reeds bij het formuleren van de participatieopdracht aan het externe bureau De Wijde Blik bepaalde het Rijksvastgoedbedrijf zelfstandig de opzet en kaders van het participatietraject, zonder de betrokken maatschappelijke en erfgoedorganisaties de gelegenheid te bieden hierover inhoudelijk mee te praten.

De tijdens het participatietraject ingebrachte bezwaren, zorgen en ideeën zijn vervolgens naar onze mening slechts in sterk afgezwakte en ondergeschikte vorm in het participatierapport opgenomen. Van een herkenbare en aantoonbare doorwerking van deze inbreng in de inhoud en voorwaarden van het door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) opgestelde Biedboek is onvoldoende gebleken.

Het heeft daarmee niet alleen ontbroken aan transparantie over de wijze waarop de participatieopdracht en het Biedboek tot stand zijn gekomen, maar ook aan een volwaardige mogelijkheid voor betrokken organisaties om tijdig en inhoudelijk *mee te praten* over de verkoop-, toelatings- en selectievoorwaarden.

Wij benadrukken uitdrukkelijk dat onze bezwaren zich niet richten tegen de Nota van Uitgangspunten, die na een democratisch besluitvormingsproces door de gemeenteraad van Wassenaar is vastgesteld. Onze klacht richt zich op de wijze waarop het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) deze uitgangspunten heeft vertaald naar het Biedboek en de daarin opgenomen verkoop-, toelatings- en selectievoorwaarden.

Naar onze overtuiging doet het Biedboek op wezenlijke onderdelen onvoldoende recht aan de geest en de oorspronkelijke bedoeling van het gehele voorafgaande proces. In dat proces hebben de bijzondere historische betekenis van Commandopost Clingendael, de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor een respectvolle herbestemming en de herhaaldelijk uitgesproken zorgen van betrokken organisaties en volksvertegenwoordigers centraal gestaan. Bovendien ontbreekt het aan voldoende transparantie over de gemaakte afwegingen en de verwerking van de democratisch vastgestelde uitgangspunten, eerdere toezeggingen en maatschappelijke inbreng. Onze klacht is daarbij niet gericht op het bevoordelen of benadelen van een specifieke gegadigde, maar op het verkrijgen van een toetsbare en gemotiveerde verantwoording van het handelen van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB).

1. Erfgoedverantwoordelijkheid en toezeggingen

De Kamerbrief *Visie Erfgoed uit de Tweede Wereldoorlog* van 5 november 2019, de *Leidraad Afstoot Monumenten* van april 2020 en de brief van Rijksbouwmeester Floris Alkemade aan Stichting WO2 Sporen van 6 november 2020 onderstrepen de bijzondere verantwoordelijkheid van de rijksoverheid bij de vervreemding van historisch beladen erfgoed.

In zijn brief benadrukte de Rijksbouwmeester dat respectvol gebruik een van de belangrijkste aandachtspunten was, waarbij hij uitdrukkelijk aangaf dat dit een gedeeld standpunt betrof van BZK/RVB en OCW/RCE. Tevens stelde hij dat bij de beoordeling van een geschikte kandidaat zou worden gekeken naar diens geloofwaardigheid en de “lange adem”. Ook wees hij op de spilfunctie van de gemeente Wassenaar.

Tegen deze achtergrond roept de inrichting van de toelatingsprocedure vragen op. Volgens het Biedboek was de controle op de naleving van de toelatingsvoorwaarden opgedragen aan de notaris, die uit hoofde van zijn functie aan een wettelijke geheimhoudingsplicht is gebonden. Hierdoor ontbreekt voor betrokken maatschappelijke en erfgoedorganisaties inzicht in de wijze waarop de geschiktheid van gegadigden aan de vooraf gestelde eisen is getoetst.

Juist bij de vervreemding van historisch beladen erfgoed, waarbij de rijksoverheid eerder uitdrukkelijk het belang van geloofwaardigheid en langdurige betrokkenheid van een geschikte kandidaat heeft benadrukt, achten wij een controleerbare en transparante verantwoording van deze toetsing van bijzonder belang. *Wij verzoeken het RVB daarom uiteen te zetten hoe deze transparantie is gewaarborgd, welke toetsing uitsluitend door de notaris heeft plaatsgevonden en op welke wijze het RVB zelf heeft vastgesteld dat aan de eerder uitgesproken uitgangspunten werd voldaan, zonder dat daarbij vertrouwelijke gegevens van gegadigden hoeven te worden prijsgegeven.*

https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32820-321.html
https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/documenten/2020/04/16/leidraad-afstoot-monumenten
Bijlage 1: Schrijven Rijksbouwmeester 6 november 2020 – documentnummer 1379084

2. Alternatieven voor openbare verkoop en toepassing van de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 en 2024

In 2023 werd rechtstreekse onderbrenging van Commandopost Clingendael bij een gespecialiseerde monumentenorganisatie, waaronder de Nationale Monumentenorganisatie (NMo), als juridisch niet zonder meer mogelijk gepresenteerd. In zijn brief van 25 juli 2023 lichtte Rijksbouwmeester Francesco Veenstra toe dat destijds geen andere rijkspartijen belangstelling hadden voor gebruik en geen andere overheden eigenaar wilden worden. Vervolgens was overeenkomstig het vaste beleid de weg naar openbare verkoop ingeslagen. Aan het slot van zijn brief gaf de Rijksbouwmeester bovendien aan dat hij hoopte onze stichting en de andere betrokken organisaties later dat jaar nader te informeren over de omgang met beladen erfgoed. Voor zover onze stichting kan vaststellen, heeft na deze brief geen nader contact of terugkoppeling van de Rijksbouwmeester plaatsgevonden. Wij betreuren dit, juist omdat de omgang met beladen erfgoed en de mogelijke alternatieven voor openbare verkoop voor onze stichting wezenlijke aandachtspunten waren.

Ook in de openbare communicatie van het Rijksvastgoedbedrijf werd openbare verkoop als een juridisch noodzakelijk uitgangspunt gepresenteerd. Projectmanager Ard Buis verklaarde op 25 januari 2024, onder verwijzing naar de *Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017*, dat de commandopost niet onderhands aan bijvoorbeeld de NMo kon worden aangeboden. Op 10 maart 2025 herhaalde hij deze uitleg, ditmaal onder verwijzing naar de *Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024*.

Bij de afweging om Commandopost Clingendael te vervreemden, had naar onze overtuiging tevens uitdrukkelijk rekening moeten worden gehouden met het rijksbeleid om de herinnering aan de Tweede Wereldoorlog levend te houden. In de Kamerbrief *Visie Erfgoed uit de Tweede Wereldoorlog* van 5 november 2019 benadrukte de minister van OCW de verantwoordelijkheid van het Rijk voor het behoud, de bescherming en de toegankelijkheid van dit erfgoed voor toekomstige generaties. Juist bij een historisch beladen complex als Commandopost Clingendael, dat rechtstreeks verbonden is met het nazibewind, achten wij het noodzakelijk dat aantoonbaar is onderzocht welke vorm van eigendom, beheer en gebruik de materiële en immateriële erfgoedwaarden en de herinnerings- en herdenkingsfunctie het beste duurzaam kan waarborgen. Dat de rijksoverheid bij historisch beladen erfgoed ook andere vormen van bescherming, beheer en gebruik kan toepassen, blijkt uit de omgang met het Nationaal Monument Oranjehotel en de Waalsdorpervlakte. Bij het Oranjehotel heeft het Rijksvastgoedbedrijf in 2018 een erfpachtconstructie voor dertig jaar toegepast, waarbij het juridisch eigendom bij het Rijk bleef berusten. Voor zowel het Oranjehotel als de Waalsdorpervlakte heeft de minister van OCW bovendien actief ingezet op bescherming als rijksmonument, met uitdrukkelijke aandacht voor de herinnerings- en herdenkingsfunctie.

Deze twee locaties en de voormalige commandobunker van Arthur Seyss-Inquart op landgoed Clingendael zijn naar onze overtuiging onlosmakelijk met elkaar verbonden in de geschiedenis en herinnering aan de Duitse bezetting. Het Oranjehotel en de Waalsdorpervlakte staan voor de gevangenschap, vervolging en executie van verzetsstrijders en andere slachtoffers van het naziregime; de commandobunker op Clingendael staat voor de aanwezigheid en machtsuitoefening van de hoogste vertegenwoordiger van datzelfde bezettingsregime in Nederland. De historische betekenis van deze locaties moet daarom niet uitsluitend afzonderlijk, maar ook in hun onderlinge samenhang worden bezien.

Deze voorbeelden onderstrepen naar onze overtuiging dat bij Commandopost Clingendael niet uitsluitend de gebruikelijke afstootprocedure, maar ook alternatieve vormen van eigendom, beheer en duurzame maatschappelijke borging serieus hadden moeten worden onderzocht. Deze publieke toelichtingen roepen vragen op, omdat zowel de regeling uit 2017 als die uit 2024 onder bepaalde voorwaarden uitzonderingen op openbare aanbieding kennen. Daarbij bepaalt artikel 11 van de regeling uit 2024 in welke gevallen van het uitgangspunt van openbare aanbieding kan worden afgeweken. Ook de beslissing om overtollig rijksvastgoed daadwerkelijk te vervreemden, vergt een afzonderlijke afweging, zoals blijkt uit artikel 9 en de toelichting daarop.

Een algemene verwijzing naar het zogenoemde Didam-arrest achten wij daarbij geen afdoende motivering voor de keuze om Commandopost Clingendael te vervreemden of voor de conclusie dat alternatieve eigendoms- en beheervormen niet mogelijk zouden zijn. De uit dit arrest voortvloeiende eisen van gelijke behandeling, objectieve en toetsbare selectiecriteria en passende openbaarheid zijn van belang bij vastgoedtransacties door overheden, maar verplichten de Staat niet tot vervreemding van een monument. Evenmin sluiten zij onder alle omstandigheden onderhandse overdracht of andere vormen van uitgifte uit. *Wij verzoeken het RVB daarom per onderzocht alternatief concreet aan te geven welke juridische belemmeringen bestonden, hoe de Didam-regels daarbij zijn toegepast en waarom een passende, transparante selectieprocedure voor een alternatieve constructie niet mogelijk of niet aangewezen werd geacht.*

Wij stellen uitdrukkelijk niet dat de NMo aanspraak had op onderhandse overdracht, noch dat een dergelijke overdracht in dit geval zonder meer juridisch mogelijk was. Onze klacht betreft het ontbreken van een voor betrokken maatschappelijke en erfgoedorganisaties kenbare en controleerbare motivering van de keuze om dit historisch beladen rijksmonument af te stoten en daarbij de route van openbare verkoop te volgen.

Wij verzoeken de directie daarom concreet en onder verwijzing naar de onderliggende documenten en besluiten uiteen te zetten welke portefeuille-, erfgoedinhoudelijke, financiële en juridische afwegingen aan deze keuzes ten grondslag hebben gelegen. Daarbij verzoeken wij aan te geven welke alternatieven zijn onderzocht, waaronder behoud binnen de rijksoverheid, overdracht aan een medeoverheid, onderbrenging bij een gespecialiseerde monumentenorganisatie en een constructie van langdurige erfpacht met behoud van rijkseigendom; of en hoe de uitzonderingsmogelijkheden van de regeling uit 2017 en, na de inwerkingtreding daarvan, de regeling uit 2024 zijn beoordeeld; op welke concrete juridische gronden een eventuele onderhandse overdracht aan de NMo of een andere gespecialiseerde erfgoedorganisatie is afgewezen; en waarom uiteindelijk voor openbare verkoop is gekozen. Tevens verzoeken wij inzichtelijk te maken hoe het rijksbeleid voor het levend houden van de herinnering aan de Tweede Wereldoorlog en de ervaringen met het Oranjehotel en de Waalsdorpervlakte bij deze besluitvorming zijn meegewogen.

https://www.cultureelerfgoed.nl/actueel/nieuws/2019/11/06/meer-aandacht-voor-erfgoed-uit-tweede-wereldoorlog
https://www.cultureelerfgoed.nl/actueel/nieuws/2021/09/04/rijksmonumentenstatus-voor-oranjehotel-en-waalsdorpervlakte
https://www.oranjehotel.org/downloads/bestuursverslag-2019-stichting-oranjehot_515.pdf
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32820-261.html
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2017-72753.html
https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/actueel/nieuws/2024/01/25/commandopost-clingendael-wacht-op-herbestemming
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2024-13638.html
https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/actueel/nieuws/2025/03/10/wie-geeft-commandopost-clingendael-een-nieuwe-bestemming
https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1778&utm=
https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2024:1661&utm=
Bijlage 2: Schrijven Rijksbouwmeester 25 juli 2023
Bijlage 3: Memo RVB terugkoppeling interesse peiling overname Commandopost Clingendael Wassenaar 9 oktober 2023

3. Participatie en bescherming van beladen erfgoed

Tijdens het participatietraject in maart en april 2023 hebben Stichting WO2 Sporen, andere erfgoedorganisaties en wijkorganisaties nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de bescherming van de bijzondere historische en immateriële erfgoedwaarden van Commandopost Clingendael. De toekomstige eigenaar zou bij de herbestemming gebonden zijn aan de publiekrechtelijke kaders, terwijl de voor de verkoop in te dienen herbestemmingsvisie moest aansluiten bij de kaderstelling van de democratisch vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Juist daarom rustte op het Rijksvastgoedbedrijf de verantwoordelijkheid om niet alleen te beoordelen of de ingediende visie aan deze kaders voldeed, maar ook duidelijk te maken welke onderdelen daarvan na verkoop daadwerkelijk juridisch afdwingbaar zouden zijn. Daarbij hebben de betrokken organisaties zorgen geuit over ongepast gebruik, onvoldoende publieke toegankelijkheid, het verlies van de herinneringsfunctie en de mogelijkheid dat het complex na doorverkoop in handen komt van een partij die onvoldoende recht doet aan de beladen geschiedenis ervan.

Het participatietraject kende een voorgeschiedenis die voor de beoordeling van de maatschappelijke betrokkenheid van belang is. In het oorspronkelijke Plan van Aanpak van 16 januari 2023 werd voornamelijk uitgegaan van het participatieniveau ‘mee-weten’. In de aangepaste versie van 23 februari 2023 werd dit gewijzigd naar ‘mee-denken’. De gemeenteraad van Wassenaar stemde op 7 maart 2023 in met het participatietraject, onder aanvullende voorwaarden voor de betrokkenheid van erfgoed- en belangenorganisaties en een gemotiveerde verwerking van de ingebrachte reacties. *Hoewel ‘mee-denken’ geen medebeslissingsrecht inhoudt, mag naar onze overtuiging wel worden verwacht dat het RVB inzichtelijk maakt hoe de maatschappelijke inbreng is gewogen en waarom voorstellen al dan niet zijn overgenomen.*

Stichting WO2 Sporen heeft daarnaast zorgen geuit over de uitvoering van de participatieafspraken. De erfgoedorganisaties die deelnamen aan het overleg van 21 maart 2023 zijn niet afzonderlijk uitgenodigd voor de inloopavond van 11 april 2023, terwijl hun betrokkenheid bij het informeren van de achterban was voorzien. Ook stelt de stichting dat de betrokken organisaties niet vooraf in de gelegenheid zijn gesteld om op de verwerking van hun inbreng in het participatierapport van 4 september 2023 te reageren. *Wij verzoeken het RVB uiteen te zetten hoe deze afspraken feitelijk zijn uitgevoerd en welke mogelijkheden de deelnemers hebben gekregen om eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de verslaglegging te signaleren.*

Een centraal punt van zorg tijdens de participatie was dat de bescherming als rijksmonument en de geldende publiekrechtelijke voorschriften niet zonder meer waarborgen dat ook de immateriële erfgoedwaarden en het respectvolle gebruik duurzaam worden beschermd. In het verslag van het participatiegesprek met wijkorganisaties van 21 maart 2023 is vastgelegd dat het RVB en de gemeente Wassenaar naar aanleiding van zorgen over bescherming bij doorverkoop hebben aangegeven hier nog eens extra naar te zullen kijken. Vergelijkbare zorgen waren tijdens het gesprek met culturele en erfgoedorganisaties naar voren gebracht. *Wij verzoeken aan te geven welk nader onderzoek hierop is gevolgd, welke conclusies daaruit zijn getrokken en waar deze conclusies zijn vastgelegd.*

Hoewel de ingebrachte zorgen en voorstellen in de participatieverslagen en het participatierapport zijn opgenomen, is naar onze overtuiging onvoldoende inzichtelijk hoe deze vervolgens zijn gewogen en vertaald naar het Biedboek van 10 maart 2025 en de daarin opgenomen concept-koopovereenkomst. Het enkele opnemen van de Nota van Uitgangspunten als bijlage bij het Biedboek maakt nog niet duidelijk welke uitgangspunten en toezeggingen ook na eigendomsoverdracht juridisch afdwingbaar blijven.

De concept-koopovereenkomst van 10 maart 2025 is als onderdeel van het Biedboek aan de gegadigden verstrekt en vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van het vooraf bekendgemaakte kader van de verkoopprocedure. Dat de overeenkomst als 'concept' is aangeduid en nog in te vullen gegevens bevat, betekent niet dat het Rijksvastgoedbedrijf na aanvang van de procedure vrij is om de materiële verkoopvoorwaarden naar eigen inzicht te wijzigen. Bij wezenlijke wijzigingen dienen de beginselen van transparantie en gelijke behandeling van gegadigden te worden gerespecteerd.

Juist daarom had het Rijksvastgoedbedrijf vóór de start van de verkoopprocedure moeten beoordelen welke verplichtingen ter bescherming van de immateriële erfgoedwaarden, het respectvolle gebruik, de herinneringsfunctie en de positie van opvolgende eigenaren noodzakelijk en juridisch uitvoerbaar waren. Voor zover deze verplichtingen niet in de vooraf verstrekte verkoopdocumentatie zijn opgenomen, kan niet zonder nadere motivering worden aangenomen dat zij na de selectie of gunning alsnog rechtsgeldig en op gelijke wijze aan de koper kunnen worden opgelegd. *Wij verzoeken de directie uiteen te zetten waarom dergelijke beschermingsvoorwaarden niet reeds in de gepubliceerde concept-koopovereenkomst zijn uitgewerkt en op welke grond zij eventueel later nog zouden kunnen worden toegevoegd.*

In het participatierapport wordt bovendien vermeld dat volgens ingewonnen notarieel advies een eeuwigdurende privaatrechtelijke bescherming niet mogelijk zou zijn. Ook wanneer die conclusie voor de destijds voorgestelde constructie juist is, volgt daaruit niet dat minder vergaande beschermingsvormen onmogelijk zijn. Wij doelen onder meer op verplichtingen voor een bepaalde looptijd, kettingbedingen bij doorverkoop, kwalitatieve verplichtingen voor zover juridisch toepasbaar, contractuele boetebepalingen, concrete afspraken over toegankelijkheid en toezicht op de naleving. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van het monument zelf en bescherming van het toekomstige gebruik en de immateriële erfgoedwaarden.

Onze klacht richt zich niet tegen de democratisch vastgestelde Nota van Uitgangspunten van de gemeenteraad van Wassenaar. Zij betreft de verantwoordelijkheid van het RVB om de maatschappelijke inbreng en de daarin erkende erfgoedwaarden zorgvuldig te betrekken bij de inrichting van de verkoopprocedure en de juridische voorwaarden die na overdracht van kracht blijven.

Wij verzoeken de directie daarom per wezenlijk voorstel uit het participatietraject uiteen te zetten hoe dit is beoordeeld, waar deze beoordeling is vastgelegd en op welke wijze het voorstel in het Biedboek of de concept-koopovereenkomst is verwerkt, dan wel waarom daarvan gemotiveerd is afgezien. In het bijzonder verzoeken wij aan te geven wat het aangekondigde nadere onderzoek naar bescherming bij doorverkoop heeft opgeleverd; welke privaatrechtelijke beschermingsvormen zijn onderzocht en op welke juridische gronden deze zijn aanvaard of afgewezen; welke inhoud en reikwijdte het ingewonnen notariële advies had; en hoe de Staat heeft gewaarborgd dat de bijzondere historische betekenis, het respectvolle gebruik en de herinneringsfunctie ook na een eventuele doorverkoop daadwerkelijk beschermd blijven.

Tevens verzoeken wij inzichtelijk te maken of en in hoeverre de geselecteerde herbestemmingsvisie onderdeel wordt van juridisch afdwingbare verplichtingen, welke instantie of partij op de naleving daarvan toeziet en welke maatregelen mogelijk zijn indien een eigenaar of opvolgende eigenaar deze verplichtingen niet nakomt.

Bijlage 4: Participatierapport maart-april 2023 – hoorzitting 26 september 2024
Bijlage 5: Nota van Uitgangspunt Commandopost Clingendael januari 2024 - amendement gemeenteraad van Wassenaar 30 januari 2024
Bijlage 6: Biedboek Van Brienenlaan 40 te Wassenaar
Bijlage 7: Concept-koopovereenkomst Commandopost Clingendael Biedboek

4. Geschiktheid en controle van referenties

In de Nota van Uitgangspunten is vastgelegd dat belangstellenden bij de voorselectie moeten kunnen aantonen dat zij ervaring hebben met projecten van soortgelijke complexiteit, aard en omvang. Dit uitgangspunt is van bijzonder belang vanwege de uitzonderlijke bouwkundige kenmerken, de monumentale status, de beladen geschiedenis en de financiële en organisatorische uitdagingen die een duurzame herbestemming van Commandopost Clingendael met zich meebrengt.

Het Biedboek van 10 maart 2025 verlangt onder meer twee afgeronde referentieprojecten, waarvan ten minste één betrekking heeft op een monument. Daarnaast kan ervaring binnen één van de genoemde disciplines, waaronder financiering, onder de gestelde voorwaarden volstaan. *Daarmee rijst de vraag hoe het Rijksvastgoedbedrijf heeft gewaarborgd dat deze toelatingseisen in de praktijk voldoende aansluiten bij het uitgangspunt van aantoonbare ervaring met projecten van vergelijkbare complexiteit, aard en omvang.*

De bij het Biedboek behorende Selectieleidraad maakt bovendien duidelijk dat de beoordeling van de herbestemmingsvisies plaatsvindt aan de hand van vier gelijk gewogen criteria, waaronder haalbaarheid. De gegadigden moeten daarbij onder meer een planning en een indicatie van de betrokken financiers en investeerders verstrekken, bij voorkeur ondersteund door steunverklaringen. De leidraad beschrijft echter geen afzonderlijke inhoudelijke verificatie van de opgegeven referentieprojecten of een zelfstandige toets van de daadwerkelijke uitvoeringscapaciteit van de gegadigde. *Daarmee blijft onduidelijk hoe het Rijksvastgoedbedrijf heeft gewaarborgd dat een positief beoordeelde visie ook wordt gedragen door een partij die aantoonbaar in staat is deze te realiseren en het monument langdurig verantwoord te beheren.*

De bij het Biedboek behorende verklaringen bepalen dat de Staat respectievelijk het Rijksvastgoedbedrijf zich het recht voorbehoudt om de opgegeven referenties te verifiëren. Uit deze formulieren blijkt echter niet of verificatie verplicht was, onder welke omstandigheden daarvan gebruik werd gemaakt en welke bewijsstukken daarbij werden gecontroleerd. *Wij verzoeken daarom inzichtelijk te maken of en hoe deze verificatiemogelijkheid daadwerkelijk is toegepast.*

Bijlage referentieverklaringen bepaalt bovendien dat de overeenkomst tussen de aanmelder en de ingeschakelde partij ten minste tot de levering van het object in stand moet blijven. Deze bepaling waarborgt op zichzelf niet dat de ingeschakelde deskundigheid ook gedurende de daaropvolgende herontwikkeling en exploitatie beschikbaar blijft. *Wij verzoeken daarom uiteen te zetten welke aanvullende zekerheden zijn verlangd om de daadwerkelijke en langdurige betrokkenheid van deze partijen te waarborgen.*

Het kunnen overleggen van twee afgeronde projecten betekent immers niet zonder meer dat een gegadigde ook beschikt over de gecombineerde deskundigheid die noodzakelijk is voor de herontwikkeling, restauratie, financiering, exploitatie en duurzame instandhouding van dit specifieke monument. Evenmin toont ervaring op uitsluitend financieel gebied zonder nadere toetsing aan dat de gegadigde over voldoende erfgoeddeskundigheid of organisatorische uitvoeringscapaciteit beschikt. Daarbij erkennen wij dat verschillende deskundigheden binnen een samenwerkingsverband kunnen worden verenigd. Van belang is dan wel dat duidelijk is hoe de benodigde deskundigheid daadwerkelijk beschikbaar wordt gesteld en welke verantwoordelijkheid de betrokken partijen voor de uitvoering dragen.

Zoals in klachtonderdeel 1 is aangegeven, was de controle op de naleving van de toelatingsvoorwaarden volgens het Biedboek opgedragen aan de notaris. De verklaringen (bijlage 9) voorzien daarnaast in de mogelijkheid om referenties te verifiëren. *Daarmee rijst de vraag hoe de werkzaamheden van de notaris en de verantwoordelijkheid van het Rijksvastgoedbedrijf zich tot elkaar verhielden. In het bijzonder is van belang of de controle zich beperkte tot de aanwezigheid en formele geldigheid van de vereiste verklaringen, of dat ook inhoudelijk is onderzocht of de opgegeven referentieprojecten daadwerkelijk voldeden aan de gestelde eisen en de gegadigden over de noodzakelijke uitvoeringscapaciteit beschikten. De wettelijke geheimhoudingsplicht van de notaris maakt een controleerbare toelichting op deze taakverdeling en de gehanteerde beoordelingsmethodiek des te belangrijker, zonder dat vertrouwelijke gegevens van individuele gegadigden openbaar hoeven te worden gemaakt.*

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in zijn openbare communicatie het belang benadrukt van een zorgvuldige selectie, vertrouwen in de toekomstige eigenaar en een herbestemming die recht doet aan de cultuurhistorische waarden van het complex. *Tegen deze achtergrond verzoeken wij inzichtelijk te maken hoe bij de toelating is beoordeeld of de gegadigden niet alleen aan de formele referentie-eisen voldeden, maar ook voldoende geloofwaardig en uitvoeringsbekwaam waren om een langdurige verantwoordelijkheid voor dit bijzondere erfgoed te dragen.*

Onze klacht betreft niet de inhoud van de democratisch vastgestelde Nota van Uitgangspunten, maar de vraag of het Rijksvastgoedbedrijf de daarin opgenomen geschiktheidseis voldoende zorgvuldig heeft uitgewerkt, toegepast en gecontroleerd. Daarbij achten wij een duidelijk onderscheid noodzakelijk tussen de beoordeling van de kwaliteit van een herbestemmingsvisie en de verificatie van de daadwerkelijke geschiktheid en uitvoeringscapaciteit van de gegadigde.

Wij verzoeken de directie daarom concreet uiteen te zetten hoe de eis uit de Nota van Uitgangspunten betreffende vergelijkbare complexiteit, aard en omvang is vertaald naar de referentie- en toelatingseisen van het Biedboek en de Selectieleidraad; op welke wijze is gecontroleerd of de opgegeven referentieprojecten daadwerkelijk waren afgerond, welke rol de betreffende gegadigde daarin heeft vervuld en in hoeverre deze projecten vergelijkbaar waren met Commandopost Clingendael; en hoe is beoordeeld of ervaring in één discipline, waaronder financiering, voldoende was en welke aanvullende waarborgen golden voor de beschikbaarheid van andere noodzakelijke deskundigheden.

Tevens verzoeken wij inzichtelijk te maken welke controles zijn uitgevoerd op de organisatorische, technische en financiële uitvoeringscapaciteit van de toegelaten gegadigden, voor zover dergelijke controles onderdeel uitmaakten van de bekendgemaakte procedure; hoe eventuele samenwerkingsverbanden en de inzet van externe deskundigen zijn beoordeeld en welke zekerheid is verlangd over hun daadwerkelijke betrokkenheid bij de uitvoering; welke verificatiewerkzaamheden door de notaris en welke door het Rijksvastgoedbedrijf of andere betrokken deskundigen zijn verricht; en op welke wijze de beoordeling van de toelatingseisen is vastgelegd en is gewaarborgd dat deze eisen voor alle gegadigden gelijk en volgens vooraf bekendgemaakte criteria zijn toegepast. Wij verzoeken daarbij om een controleerbare toelichting op de gehanteerde beoordelingsmethodiek, de uitgevoerde controles en de vastlegging van de uitkomsten, zonder onnodige openbaarmaking van vertrouwelijke bedrijfsgegevens of concurrentiegevoelige informatie.

Bijlage 8: Selectieleidraad Commandopost Clingendael Biedboek
Bijlage 9: Referentieverklaringen Commandopost Clingendael Biedboek

5. Beoordeling van de visie zonder integrale beoordeling van goed eigenaarschap

Bij de verkoop van een uitzonderlijk en historisch beladen rijksmonument als Commandopost Clingendael behoort naar onze overtuiging goed en duurzaam eigenaarschap centraal te staan. Een overtuigende herbestemmingsvisie is daarvoor belangrijk, maar biedt op zichzelf geen zekerheid over de geschiktheid van degene die het monument uiteindelijk verwerft.
In zijn brief van 6 november 2020 aan Stichting WO2 Sporen (bijlage 1) benadrukte de Rijksbouwmeester dat respectvol gebruik van Commandopost Clingendael een van de belangrijkste aandachtspunten was. Hij verklaarde daarbij uitdrukkelijk: **"Er wordt wel degelijk gekeken naar de geloofwaardigheid en de lange adem van een geschikte kandidaat."** Volgens de brief betrof het belang van respectvol gebruik een gedeeld standpunt van de betrokken rijkspartijen.
Tegen deze achtergrond roept de inrichting van de verkoopprocedure in 2025 vragen op. Het Rijksvastgoedbedrijf stelde een zevenkoppige selectiecommissie samen met deskundigheid op het gebied van onder meer monumenten, beladen erfgoed, ondernemerschap en complexe herontwikkeling. Volgens de artikelen 4.10 en 4.11 van het Biedboek was de opdracht van deze commissie echter beperkt tot de beoordeling van geanonimiseerde herbestemmingsvisies aan de hand van vier vooraf vastgestelde criteria. De commissie had geen zelfstandige opdracht om de geloofwaardigheid, deskundigheid of langdurige geschiktheid van de indieners als toekomstige eigenaren te beoordelen.

Opvallend is bovendien dat volgens artikel 4.11.1 van het Biedboek de Rijksbouwmeester, of een door hem aangewezen vervanger, het voorzitterschap van de selectiecommissie vervulde. Daarmee was het ambt dat in 2020 tegenover Stichting WO2 Sporen uitdrukkelijk had verklaard dat ook naar de geloofwaardigheid en de lange adem van een geschikte kandidaat zou worden gekeken, rechtstreeks betrokken bij de inrichting en uitvoering van de latere visiebeoordeling. Toch was de opdracht van de selectiecommissie beperkt tot het beoordelen van geanonimiseerde herbestemmingsvisies. *Wij verzoeken het Rijksvastgoedbedrijf daarom uiteen te zetten hoe deze eerdere schriftelijke uitspraak bij de inrichting van de selectieprocedure is betrokken, of deze bij de voorzitter bekend was en waarom de commissie geen opdracht kreeg om ook de geschiktheid van de toekomstige eigenaar inhoudelijk te beoordelen.*

De controle op de toelatingsvoorwaarden was afzonderlijk opgedragen aan de notaris. Een dergelijke controle aan de hand van ingediende documenten is echter niet zonder meer gelijk te stellen aan een integrale beoordeling van goed en duurzaam eigenaarschap. Bovendien bepaalt artikel 5.2.11.2 van het Biedboek dat de Staat een aanvullend integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek *kan* laten uitvoeren. Dit onderzoek was daarmee niet onvoorwaardelijk verplicht gesteld.

Hierdoor ontstaat een wezenlijke vraag over de uitvoering van de eerder uitgesproken uitgangspunten. Waarom werd de deskundigheid van zeven commissieleden wel ingezet om de toekomstplannen voor het monument te beoordelen, maar niet om vast te stellen of de partijen achter die plannen daadwerkelijk geschikte toekomstige eigenaren waren? En waar, door wie en op basis van welke criteria werd dan de door de Rijksbouwmeester toegezegde beoordeling van de geloofwaardigheid en lange adem van een geschikte kandidaat uitgevoerd?

Deze vraag wordt versterkt doordat uit de gepubliceerde concept-koopovereenkomst van 10 maart 2025 niet blijkt dat de koper verplicht wordt de herbestemmingsvisie waarmee hij tot de biedingsfase werd toegelaten daadwerkelijk uit te voeren. De visie is niet opgenomen onder de contractuele bijlagen van artikel 34. Artikel 8 lid 4 vermeldt slechts het voorgenomen gebruik, terwijl de boeteregeling van artikel 26 geen algemene waarborg biedt voor de uitvoering van de visie na eigendomsoverdracht.

Zo ontstaat het risico dat een gegadigde op basis van een overtuigend gepresenteerde visie tot de biedingsfase wordt toegelaten, zonder dat uit de gepubliceerde verkoopstukken duidelijk blijkt hoe de geschiktheid van de toekomstige eigenaar integraal is beoordeeld of hoe de uitvoering van de voorgestelde herbestemming juridisch is gewaarborgd. De wettelijke bescherming van het rijksmonument blijft daarbij uiteraard gelden, maar vormt geen vervanging voor een contractuele verplichting om de geselecteerde visie uit te voeren.

Wij verzoeken de directie daarom uiteen te zetten hoe uitvoering is gegeven aan de schriftelijke uitspraak van de Rijksbouwmeester uit 2020 over de geloofwaardigheid en lange adem van een geschikte kandidaat. In het bijzonder verzoeken wij te verklaren waarom de zevenkoppige selectiecommissie uitsluitend de anonieme visies mocht beoordelen, wie de geschiktheid van de indieners als toekomstige eigenaren inhoudelijk heeft beoordeeld, welke criteria daarbij zijn gehanteerd en of daadwerkelijk een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek heeft plaatsgevonden. Tevens verzoeken wij aan te geven waarom de uitvoering van de herbestemmingsvisie niet uitdrukkelijk in de gepubliceerde concept-koopovereenkomst is vastgelegd en welke juridisch afdwingbare verplichtingen, termijnen, toezichtmechanismen en sancties daarvoor eventueel zijn getroffen, ook bij een eventuele doorverkoop.
Onze klacht richt zich daarmee op de wijze waarop het Rijksvastgoedbedrijf de beoordeling van de visie, de geschiktheid van de toekomstige eigenaar en de borging van de uitvoering met elkaar heeft verbonden, niet op de inhoud van de Nota van Uitgangspunten.

Bijlage 1: Schrijven Rijksbouwmeester 6 november 2020 – documentnummer 1379084
Bijlage 5: Nota van Uitgangspunt Commandopost Clingendael januari 2024 - amendement gemeenteraad van Wassenaar 30 januari 2024
Bijlage 6: Biedboek Van Brienenlaan 40 te Wassenaar
Bijlage 7: Concept-koopovereenkomst Commandopost Clingendael Biedboek
Bijlage 8: Selectieleidraad Commandopost Clingendael Biedboek

6. Rol van de notaris en controleerbaarheid van de toelatingsprocedure

Het Biedboek kent de notaris een belangrijke rol toe bij de toelating van gegadigden tot de verkoopprocedure van Commandopost Clingendael. De notaris controleerde de aanmeldingsstukken en toelatingsvoorwaarden, bewaakte de anonimisering van de herbestemmingsvisies en verzorgde de berichtgeving over de selectie-uitkomsten. De inhoudelijke beoordeling van de visies lag bij de selectiecommissie, terwijl de Staat verantwoordelijk bleef voor de gunning en eventuele aanvullende integriteits- of solvabiliteitsonderzoeken.

Wij vragen ons af waarom het Rijksvastgoedbedrijf juist de controle op de toelatingsvoorwaarden in belangrijke mate bij de notaris heeft ondergebracht. De notaris is immers op grond van artikel 22 van de Wet op het notarisambt gebonden aan een wettelijke geheimhoudingsplicht. Hoewel deze vertrouwelijkheid een belangrijke waarborg vormt, roept zij ook de vraag op hoe het RVB zelf toezicht kon houden op de uitgevoerde controles en daarover achteraf publieke en democratische verantwoording kan afleggen.

Deze vraag is voor Stichting WO2 Sporen bijzonder relevant omdat wij ernstige twijfels hebben of de bij de verwerving betrokken partijen beschikken over aantoonbare ervaring met het beheer, de financiering, de instandhouding en de herbestemming van historisch beladen erfgoed. Wij stellen niet bij voorbaat vast dat zij niet aan de formele toelatingsvoorwaarden voldeden, maar willen kunnen beoordelen op welke gegevens hun toelating berustte en of deze gegevens daadwerkelijk zijn geverifieerd.

Daarbij is van belang of de vereiste ervaring en capaciteit door de gegadigde zelf werden ingebracht of via samenwerkingspartners. *In dat laatste geval rijst de vraag hoe de betrokkenheid van deze partners is gecontroleerd en welke waarborgen bestaan voor hun blijvende inzet. Een formele controle van ingediende verklaringen is immers niet hetzelfde als een inhoudelijke beoordeling van de geschiktheid van een toekomstige eigenaar.*

Wij verzoeken de directie daarom uiteen te zetten waarom voor deze taakverdeling is gekozen, welke controles de notaris daadwerkelijk heeft uitgevoerd, hoe referenties en eventuele samenwerkingsverbanden zijn geverifieerd en op welke grond de betreffende gegadigde tot de procedure is toegelaten. Tevens verzoeken wij aan te geven welke informatie en controleverklaringen het RVB van de notaris heeft ontvangen, hoe eventuele beperkingen door de geheimhoudingsplicht zijn ondervangen en wie verantwoordelijk was voor de toetsing en vastlegging van de toelatingsbeslissingen.

Dit verzoek betreft de zorgvuldigheid en controleerbaarheid van de verkoopprocedure en houdt geen voorafgaand oordeel in over het handelen van de notaris of de betrokken partijen.

https://wetten.overheid.nl/BWBR0010388/2024-01-01/#TiteldeelIII_Artikel22
Bijlage 6: Biedboek Van Brienenlaan 40 te Wassenaar
Bijlage 8: Selectieleidraad Commandopost Clingendael Biedboek
Bijlage 9: Referentieverklaringen Commandopost Clingendael Biedboek

7. Schending van de vertrouwelijkheid en mogelijke aantasting van het gelijke speelveld door de Staat

Stichting WO2 Sporen heeft ernstige bezwaren tegen de wijze waarop de Staat tijdens het kort geding van 12 oktober 2026 informatie over de verkoopprocedure van Commandopost Clingendael openbaar heeft gemaakt. Juist in een procedure waarin deelnemers aan strikte vertrouwelijkheidsregels waren gebonden, heeft de Staat zelf gegevens bekendgemaakt over de beoordeling van een herbestemmingsvisie en de onderlinge positie van de bieders.

In zijn *Conclusie van antwoord* verklaart de Staat uitdrukkelijk dat BOEi de meest aanvaardbare bieding had uitgebracht. Daarnaast vermeldt de Staat dat de visie van BOEi met een 7,3 was beoordeeld, dat slechts twee partijen tot de biedingsfase waren toegelaten en dat BOEi de hoogste financiële bieding had gedaan. Daarmee werd informatie bekend die voor de andere deelnemer, De Wilde, van rechtstreeks belang kan zijn bij een eventuele nieuwe verkoopprocedure.

Dit roept vragen op in het licht van artikel 5.2.7.1 van het Biedboek. Daarin is bepaald dat de Staat en de notaris gedurende de gehele verkoopprocedure geen mededelingen verstrekken over het aantal, de hoogte en de inhoud van de biedingen. Artikel 6.3.1 bevat daarnaast bepalingen over de vertrouwelijkheid van ingediende stukken en de aan de beslissingen van de Staat ten grondslag liggende afwegingen. *Hoewel laatstgenoemd artikel ruimte biedt voor informatieverstrekking die noodzakelijk is voor een gerechtelijk standpunt, blijft de vraag of de openbaarmaking van deze specifieke gegevens daadwerkelijk noodzakelijk en proportioneel was.*

Stichting WO2 Sporen spreekt haar grote verbazing uit over deze handelwijze van de Staat. Gedurende de verkoopprocedure heeft het Rijksvastgoedbedrijf uitzonderlijk veel nadruk gelegd op geheimhouding, anonimiteit, de onafhankelijke rol van de notaris en de strikte naleving van procedurevoorschriften. Deze waarborgen werden kennelijk noodzakelijk geacht om de vertrouwelijkheid en gelijke behandeling van gegadigden te beschermen. Tegen die achtergrond is het moeilijk te begrijpen dat de Staat vervolgens zelf, in een gerechtelijke procedure waarin ook beëindiging van de verkoop aan de orde was, zo expliciet concurrentiegevoelige informatie over de beoordeling en biedingspositie van BOEi naar buiten heeft gebracht.

Juist van de Staat, die deze regels heeft opgesteld en naleving daarvan van anderen verlangt, mag worden verwacht dat hij terughoudend omgaat met dergelijke informatie. Dat geldt temeer wanneer openbaarmaking gevolgen kan hebben voor een eventuele nieuwe verkoopprocedure. Wij achten het daarom noodzakelijk dat het RVB niet alleen de juridische grondslag, maar ook de noodzaak en de zorgvuldigheid van deze keuze overtuigend verantwoordt.

De gevolgen kunnen aanzienlijk zijn. Het kort geding vond plaats terwijl de verkoop nog niet definitief was afgerond en beëindiging van de lopende procedure tot de mogelijke uitkomsten behoorde. Bij een eventuele herstart beschikt De Wilde inmiddels over informatie die tijdens de oorspronkelijke procedure niet beschikbaar behoorde te zijn. Hij weet dat BOEi financieel hoger had geboden en dat BOEi door de Staat als meest aanvaardbare bieder werd aangemerkt. Die kennis kan zijn nieuwe biedstrategie en de verdere ontwikkeling van zijn herbestemmingsvisie beïnvloeden.

De oorspronkelijke vertrouwelijkheid kan na een dergelijke bekendmaking niet eenvoudig worden hersteld. *Daardoor rijst de fundamentele vraag of een nieuwe verkoopprocedure met dezelfde deelnemers nog onder werkelijk gelijke concurrentieverhoudingen kan plaatsvinden. Het enkele opnieuw openstellen van de procedure neemt een eenmaal ontstane informatievoorsprong immers niet noodzakelijk weg.*

Bijzonder opmerkelijk is bovendien dat de Staat BOEi heeft uitgesloten wegens vermeende overtredingen van de procedureregels, waaronder de vertrouwelijkheid van haar visie, terwijl de Staat zelf tijdens de gerechtelijke procedure concurrentiegevoelige informatie heeft bekendgemaakt. *Dit roept vragen op over de consistente toepassing van de vertrouwelijkheidsregels en de zorgvuldigheid die van het Rijksvastgoedbedrijf mag worden verwacht.*

Wij verzoeken de directie uiteen te zetten waarom het noodzakelijk werd geacht de positie van BOEi als meest aanvaardbare en hoogste bieder, evenals de beoordeling van haar visie, in de processtukken bekend te maken. Hoe verhoudt deze openbaarmaking zich tot de artikelen 5.2.7.1 en 6.3.1 van het Biedboek? Is onderzocht of de betreffende gegevens vertrouwelijk aan de rechter konden worden voorgelegd of anderszins buiten de openbaarheid konden blijven?

Daarnaast verzoeken wij de directie te verklaren welke gevolgen deze openbaarmaking heeft voor een eventuele nieuwe verkoopprocedure. Hoe kan het RVB waarborgen dat alle deelnemers opnieuw onder gelijke voorwaarden concurreren? Is onderzocht of de inmiddels bekendgemaakte informatie een ontoelaatbare informatievoorsprong oplevert, welke maatregelen nodig zijn om die te beperken en of deelname van dezelfde partijen onder deze omstandigheden nog verantwoord is?
Onze klacht richt zich op de verantwoordelijkheid van de Staat om niet alleen vertrouwelijkheidsregels aan deelnemers op te leggen, maar ook zelf zorgvuldig om te gaan met concurrentiegevoelige informatie en de gevolgen van openbaarmaking voor een eerlijke verkoopprocedure.

Bijlage 6: Biedboek Van Brienenlaan 40 te Wassenaar
Bijlage 8: Selectieleidraad Commandopost Clingendael Biedboek
Bijlage 10: Conclusie van antwoord van de Staat - zitting van 12 oktober 2026 Voorzieningenrechter Rechtbank Den Haag
Bijlage 11: Pleitnotitie namens BOEi,- - zitting van 12 oktober 2026 Voorzieningenrechter Rechtbank Den Haag

8. Aanhouding van de (gunning) verkoop en onafhankelijk onderzoek

Stichting WO2 Sporen is van oordeel dat de verkoopprocedure van Commandopost Clingendael als geheel onvoldoende recht doet aan het jarenlange maatschappelijke, bestuurlijke en democratische traject dat aan deze verkoop is voorafgegaan.

Al in 2018 verzocht de Tweede Kamer de regering om een samenhangende visie en een actieplan voor het beheer, behoud, onderzoek en het toegankelijk maken van erfgoed uit de Tweede Wereldoorlog. De commandobunker van Seyss-Inquart speelde daarbij uitdrukkelijk een rol. In 2019 verzocht de Nederlandse Unesco Commissie om verdere beslissingen over de bunker uit te stellen totdat de Tweede Kamer zich over deze visie had gebogen.

Ook de Raad voor Cultuur heeft zich kritisch uitgesproken over de vervreemding van rijksmonumenten. De Raad adviseerde het Rijk om vooraf duidelijkere randvoorwaarden en kwaliteitseisen te stellen en monumentenorganisaties te betrekken bij de afstoting van bijzonder monumentaal vastgoed.

Deze zorgen zijn eveneens verwoord in de gezamenlijke oproep aan het kabinet van 25 maart 2019 en de open brief aan de Tweede Kamer van 4 oktober 2023, ondersteund door talrijke deskundigen, herinneringscentra en erfgoedorganisaties. Zij onderstrepen het brede maatschappelijke belang van een zorgvuldige toekomst voor dit beladen oorlogserfgoed.

Daarbij komt de schriftelijke toezegging van de Rijksbouwmeester aan Stichting WO2 Sporen van 6 november 2020, waarin werd bevestigd dat bij het zoeken naar een geschikte kandidaat daadwerkelijk zou worden gekeken naar diens geloofwaardigheid en lange adem.

Het voorafgaande traject heeft uiteindelijk ook geleid tot de door de gemeenteraad van Wassenaar vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Onze klacht richt zich nadrukkelijk niet tegen deze uitgangspunten, maar tegen de wijze waarop het Rijksvastgoedbedrijf daaraan in de verkoopprocedure uitvoering heeft gegeven.

Naar onze overtuiging is onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe het RVB recht heeft gedaan aan de genoemde maatschappelijke en bestuurlijke betrokkenheid, de uitspraken en aanbevelingen over WO2-erfgoed, de toezegging van de Rijksbouwmeester en de duurzame bescherming van dit bijzondere rijksmonument. De in deze klacht beschreven bezwaren roepen bovendien de vraag op of de gekozen verkoopprocedure voldoende waarborgen biedt voor passend en langdurig eigenaarschap.

Onze klacht staat volledig los van de belangen en juridische procedures van individuele gegadigden. Het gaat om de zelfstandige verantwoordelijkheid van de Staat voor een zorgvuldig verkoopproces en het behoud van erfgoed met een uitzonderlijke historische en maatschappelijke betekenis.

Wij verzoeken de directie daarom de gehele verkoopprocedure onafhankelijk en gemotiveerd te laten onderzoeken, met bijzondere aandacht voor de uitvoering van de Nota van Uitgangspunten, de eerdere toezeggingen en beleidsuitgangspunten, de aanbevelingen van de Raad voor Cultuur en de in deze klacht aangevoerde procedurele bezwaren.

Wij verzoeken dringend geen definitieve gunning, ondertekening van de koopovereenkomst of eigendomsoverdracht te laten plaatsvinden voordat dit onderzoek is afgerond en de bevindingen schriftelijk aan Stichting WO2 Sporen zijn meegedeeld.

Wij realiseren ons dat deze klacht de verkoopprocedure niet automatisch schorst. Daarom verzoeken wij uitdrukkelijk om een vrijwillige bestuurlijke aanhouding.

Wij verzoeken het RVB binnen vijf werkdagen na ontvangst van deze klacht schriftelijk te bevestigen of het bereid is de verkoop aan te houden. Indien het RVB dit verzoek afwijst, verzoeken wij om een concrete en gemotiveerde toelichting, inclusief de voorgenomen vervolgstappen en termijnen.

Bijlage 1: Schrijven Rijksbouwmeester 6 november 2020 – documentnummer 1379084
Bijlage 12: Sector advies Raad voor Cultuur 2019
Bijlage 13: Gezamemlijke oproep 25 maart 2019 - Kabinet, staak de verkoop van het Rijksmonument Commandobunker Seyss-Inquart.
Bijlage 14: Open brief Tweede Kamer Erfgoeddebat 4 oktober 2023 - Haal die bunker nou voor eens en voor altijd uit de verkoop
Bijlage 15: Unesco Netherlands Commission – 25 maart 2019

9. Behandeling en schriftelijke beantwoording

Stichting WO2 Sporen verzoekt de directie van het Rijksvastgoedbedrijf deze klacht zorgvuldig, onafhankelijk en op directieniveau te laten behandelen door personen die niet rechtstreeks betrokken zijn geweest bij de beslissingen en handelingen waarop de klacht betrekking heeft.

Wij verzoeken om een schriftelijke ontvangstbevestiging, een afzonderlijke en inhoudelijk gemotiveerde beantwoording van ieder van de negen klachtonderdelen en inzicht in de relevante besluitvorming. Daarbij vragen wij, voor zover rechtens mogelijk, om inzage in de onderliggende afwegingen, beoordelingsverslagen, interne besluitvorming en contractuele bepalingen die van belang zijn voor de beoordeling van onze bezwaren.

Indien het RVB van oordeel is dat bepaalde onderdelen niet binnen de formele klachtenregeling kunnen worden behandeld, verzoeken wij deze alsnog als een zelfstandig verzoek om bestuurlijk onderzoek en verantwoording in behandeling te nemen. Wij verwachten dat het RVB schriftelijk en gemotiveerd aangeeft op welke wijze elk onderdeel wordt behandeld en welke mogelijkheden voor verdere beoordeling openstaan.

De centrale vraag van deze klacht is of de Staat de uitzonderlijke historische en maatschappelijke betekenis van Commandopost Clingendael niet alleen in beleid en eerdere toezeggingen heeft erkend, maar deze ook daadwerkelijk heeft vertaald in een transparante en zorgvuldige selectieprocedure, aantoonbaar geschikt en duurzaam eigenaarschap en juridisch afdwingbare bescherming van het monument op lange termijn.

Daarbij gaat het tevens om de vraag of het Rijksvastgoedbedrijf bij de voorbereiding en uitvoering van de verkoopprocedure aantoonbaar en voldoende recht heeft gedaan aan het gehele voorafgaande maatschappelijke, politieke en bestuurlijke traject. Hieronder verstaan wij nadrukkelijk de inbreng, adviezen en oproepen van maatschappelijke organisaties, erfgoedorganisaties, herinneringscentra en deskundigen; de behandeling van dit dossier door de Tweede Kamer en betrokken gemeenteraden, waaronder aangenomen moties, amendementen, schriftelijke en mondelinge Kamervragen en gemeenteraadsvragen, debatten en bestuurlijke besluitvorming; de kabinetsvisie, het rijksbeleid en de beleidsvoornemens betreffende het beheer, behoud, onderzoek en de publieke toegankelijkheid van erfgoed uit de Tweede Wereldoorlog; alsmede de toezeggingen en standpunten van betrokken bewindspersonen, de Rijksbouwmeester en andere overheidsinstanties. Hieronder valt tevens de door de gemeenteraad van Wassenaar vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Wij verzoeken het RVB inzichtelijk te maken op welke wijze deze uiteenlopende inbreng, besluiten, beleidsuitgangspunten en toezeggingen daadwerkelijk zijn betrokken bij de inrichting, beoordeling en uitvoering van de verkoopprocedure, en hoe eventuele afwijkingen daarvan zijn gemotiveerd.

Wij verzoeken de directie deze vragen niet uitsluitend vanuit de formele naleving van afzonderlijke verkoopregels te beoordelen, maar ook vanuit de bredere publieke verantwoordelijkheid van de Staat voor dit bijzondere erfgoed.

Tot slot verzoeken wij u dringend de verkoop niet onomkeerbaar voort te zetten zolang deze wezenlijke vragen niet onafhankelijk zijn onderzocht en gemotiveerd zijn beantwoord. Wij verwijzen hiervoor tevens naar ons uitdrukkelijke verzoek om bestuurlijke aanhouding in klachtonderdeel 8.

Hoogachtend,

Namens Stichting WO2 Sporen



Ronald Klomp

Bijlagen

Bijlage 1: Schrijven Rijksbouwmeester 6 november 2020 – documentnummer 1379084
Bijlage 2: Schrijven Rijksbouwmeester 25 juli 2023
Bijlage 3: Memo RVB terugkoppeling interesse peiling overname Commandopost Clingendael Wassenaar 9 oktober 2023
Bijlage 4: Participatierapport maart-april 2023 – hoorzitting 26 september 2024
Bijlage 5: Nota van Uitgangspunt Commandopost Clingendael januari 2024 - amendement gemeenteraad van Wassenaar 30 januari 2024
Bijlage 6: Biedboek Van Brienenlaan 40 te Wassenaar
Bijlage 7: Concept-koopovereenkomst Commandopost Clingendael Biedboek
Bijlage 8: Selectieleidraad Commandopost Clingendael Biedboek
Bijlage 9: Referentieverklaringen Commandopost Clingendael Biedboek
Bijlage 10: Conclusie van antwoord van de Staat - zitting van 12 oktober 2026 Voorzieningenrechter Rechtbank Den Haag
Bijlage 11: Pleitnotitie namens BOEi,- - zitting van 12 oktober 2026 Voorzieningenrechter Rechtbank Den Haag
Bijlage 12: Sector advies Raad voor Cultuur 2019
Bijlage 13: Gezamemlijke oproep 25 maart 2019 - Kabinet, staak de verkoop van het Rijksmonument Commandobunker Seyss-Inquart.
Bijlage 14: Open brief Tweede Kamer Erfgoeddebat 4 oktober 2023 - Haal die bunker nou voor eens en voor altijd uit de verkoop
Bijlage 15: Unesco Netherlands Commission – 25 maart 2019

Internet bijlage

Nieuwe visie cultuurbeleid – brief van de minister van OCW 5 november 2019
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32820-321.html

Leidraad afstoot monumenten april 2020
https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/documenten/2020/04/16/leidraad-afstoot-monumenten

Meer aandacht voor erfgoed uit Tweede Wereldoorlog
https://www.cultureelerfgoed.nl/actueel/nieuws/2019/11/06/meer-aandacht-voor-erfgoed-uit-tweede-wereldoorlog

Rijksmonumentenstatus voor Oranjehotel en Waalsdorpervlakte
https://www.cultureelerfgoed.nl/actueel/nieuws/2021/09/04/rijksmonumentenstatus-voor-oranjehotel-en-waalsdorpervlakte

Rijksmonument Commandopost Clingendael / Seyss-Inquartbunker (Julianabunker)
Van Brienenlaan 40, 2244 BP te Wassenaar | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Bestuursverslag Oranjehotel 2019 - erfpacht RVB
https://www.oranjehotel.org/downloads/bestuursverslag-2019-stichting-oranjehot_515.pdf

Nieuwe visie cultuurbeleid – Motie van het lid Beckerman
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32820-261.html

Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2017-72753.html

RVB 25 januari 2024 - Commandopost Clingendael wacht op herbestemming
https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/actueel/nieuws/2024/01/25/commandopost-clingendael-wacht-op-herbestemming

Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2024-13638.html

RVB 10 maart 2025 - Wie geeft Commandopost Clingendael een nieuwe bestemming
https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/actueel/nieuws/2025/03/10/wie-geeft-commandopost-clingendael-een-nieuwe-bestemming

Didam arrest I - Hoge Raad van 26 november 2021
https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1778&utm=

Didam arrest I - Hoge Raad van 15 november 2024
https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2024:1661&utm=

Wet op het notarisambt 1 januari 2024 – artikel 22
https://wetten.overheid.nl/BWBR0010388/2024-01-01/#TiteldeelIII_Artikel22

BIJLAGE 1

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

Stichting WO2 Sporen
T.a.v. De heer Klomp

Rijksvastgoedbedrijf
Atelier Rijksbouwmeester

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Dorotheé Koper

dorothee.koper@rijksoverheid.nl

Ons documentnummer
1379084

Datum 6 november 2020
Betreft Commandobunker Wassenaar ('Seyss-Inquartbunker')

Geachte heer Klomp,

Uw bericht per email d.d. 24 september jl. heb ik in goede orde ontvangen. U vroeg mijn aandacht voor de voorgenomen verkoop van de Commandobunker Clingendael te Wassenaar door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Goed te lezen dat u daarover uitvoerig overleg heeft met de projectleiders van het RVB. Ik zal in mijn reactie ingaan op uw vragen met betrekking tot mijn onafhankelijke rol als Rijksbouwmeester en mijn rol als opsteller van de Leidraad Afstoot Monumenten.

Zoals u in uw mail schetst, heb ik als Rijksbouwmeester een algemene adviestaak richting het RVB en de bewindslieden op terreinen als architectuur, stedenbouw, landschap en monumentenzorg. Dat is op hoofdlijnen vastgelegd in het Besluit Rijksgebouwendienst 1999 (artikel 13 tot en met 15). Bij mijn werk opereer ik altijd binnen de bestuurlijk-politieke verantwoordelijkheid van de relevante bewindslieden. Dat betekent dat uw vraag, om de Tweede Kamer rechtstreeks formeel te adviseren over onderwerpen als de Wassenaarse bunker, niet tot mijn taken en mogelijkheden behoort. Net als het inviteren voor officiële werkbezoeken.
Overigens heb ik bij een recent werkbezoek aan de bunker, georganiseerd door het RVB op 3 september jl., onder leiding van een deskundige op gebied van Wereld Oorlog II- erfgoed de bunker bezichtigd. Hierbij heb ik ook genodigden, zoals de locoburgemeester van de gemeente Wassenaar, gesproken. Met de gemeente Wassenaar heb ik, samen met mijn atelier, het RVB en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), een goed werkcontact over de toekomst van de bunker. We bereiden onder meer gezamenlijk een Nota van Uitgangspunten voor, die voor de herontwikkeling na verkoop wordt opgesteld. Ik hoop dat dat zorgen bij u wegneemt.

Ten aanzien van de afstoot van erfgoed door het RVB is mijn rol ook meer in detail uitgewerkt in de door u gememoreerde Leidraad Afstoot Monumenten (april 2020). Deze is op verzoek van de Minister van OCW door mij opgesteld, in goed overleg met het RVB (Ministerie van BZK) en de RCE (Ministerie van OCW).
Zoals u al aangeeft, is hierbij het advies van de Raad voor Cultuur gevolgd om als Rijk *zelf* te gaan werken aan een visie op het eigen monumentenbezit en om ten aanzien van (eventuele) afstoot randvoorwaarden en kwaliteitseisen te

Rijksvastgoedbedrijf
Atelier Rijksbouwmeester

Datum
6 november 2020

Ons documentnummer
nog invullen

ontwikkelen. Uiteraard voegt dit zich naar het vigerende algemene beleid, geldend voor alle rijksvastgoeddiensten, dat monumentaal vastgoed dat niet nodig is voor rijksgebruik in beginsel kan worden vervreemd (sinds 2011).

Van het zelf in portefeuille houden om redenen van cultuurhistorie is toen, met nadrukkelijke instemming van de bewindspersonen van OCW en van de Tweede Kamer, zeer bewust afstand genomen. De destijds belangrijkste monumenten in deze categorie zijn vervolgens in één keer, onder met de Tweede Kamer afgestemde bijzondere voorwaarden, aan de hiervoor in het leven groepen Nationale Monumenten Organisatie in eigendom overgedragen.
Voor de monumenten die nu in onbruik raken, heb ik met de betrokken rijkspartijen gewerkt aan een set werkafspraken om erfgoedwaarden zorgvuldig te borgen in het afstootproces. Deze afspraken gelden over de hele breedte van de voorraad (potentieel) af te stoten monumenten in de portefeuille van het RVB. Het is een generieke leidraad, van toepassing op alle (rijks)monumenten, niet toegespitst op de bunker en/of erfgoed uit de Tweede Wereldoorlog. De leidraad wordt in het voorjaar van 2021 geëvalueerd waarbij ervaringen die de komende tijd worden opgedaan worden meegenomen.

Per casus kan overigens, in nauw overleg met het RVB, de RCE en eventueel andere betrokken overheidsinstanties (als gemeenten en/of provincies), gekeken worden in hoeverre particuliere monumentenorganisaties een rol bij de afstoting van incourante objecten kunnen krijgen. Primair als adviseur. Wet- en regelgeving laten immers nauwelijks ruimte voor rechtstreekse overdracht aan derden.

Ik zie, en dit is een gedeeld standpunt met BZK/RVB en OCW/RCE, een respectvol gebruik absoluut als een van de belangrijkste aandachtspunten bij complexen als deze. Daarom wordt aan dit aspect bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten, inclusief het betrekken van de gemeente en –in geval van een Rijksmonument- de RCE zoveel aandacht besteed. Er wordt wel degelijk gekeken naar de geloofwaardigheid en de lange adem van een geschikte kandidaat. De decentrale overheid, in de vorm van de gemeente, heeft als vergunningverlener een cruciale rol. Zij zal met haar bijdragen aan en accorderen van de Nota, en door de toekomstige deelname aan het selectieproces (alleen een goede, realistische visie mag naar de eigenlijke verkoopronde door), een spilfunctie vervullen en de plannen die daadwerkelijk worden voorgesteld toetsen.
Het Rijk blijft, via de adviestaken van de RCE richting gemeente, betrokken als het om de bouwkundige-, stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten gaat.

Hoogachtend,

Floris Alkemade
Rijksbouwmeester

BIJLAGE 2

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

Stichting WO2 Sporen
T.a.v. De heer R. Klomp
p/a Wingerd 208
2496 VK Den Haag

Atelier Rijksbouwmeester

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag

Contactpersoon
Corjan van der Peet

Betreft	Commandobunker Clingendael
Datum	25 juli 2023

Geachte heer Klomp,

Op 19 mei jl. ontving ik uw brief met het verzoek om met mij van gedachten te wisselen over de toekomst van de z.g. Commandobunker Clingendael (c.a.) in Wassenaar. U vroeg dit ook namens enkele andere organisaties: het CIDI, Heemschut en Oud-Wassenaer. Aangezien op dat moment veel andere zaken mijn aandacht vroegen, meldde ik u dat ik pas later op uw vraag kon reageren.

De casus in Wassenaar is mij uiteraard goed bekend. Het is een bijzonder object, zeker door zijn beladenheid in relatie tot de Tweede Wereldoorlog. Al vele jaren is er betrokkenheid vanuit Atelier Rijksbouwmeester/ het College van Rijksadviseurs, waarbij op relevante momenten goede formele en informele contacten worden onderhouden met de gemeente Wassenaar, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en uiteraard diverse afdelingen van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Daarnaast zijn er hechte relaties met het academische veld dat zich bezighoudt met herinnerings- en herdenkingserfgoed van de Tweede Wereldoorlog.

Het complex is, u gaf het al aan in uw brief, door het ministerie van Defensie, dat namens de Staat verantwoordelijk was voor het complex, aan het RVB overgedragen. Er waren toen geen andere rijkspartijen die interesse toonden in gebruik en ook geen andere overheden die eigenaar wilden worden. Daarna werd conform het vaste beleid de weg richting openbare verkoop door het RVB ingeslagen. Intussen werd het complex door het ministerie van OCW aangewezen als rijksmonument.

In het verleden werden objecten als deze wel in de portefeuille van RVB en voorganger Rijksgebouwendienst opgenomen als zogeheten Monument met (Primaire) Erfgoedfunctie (MEF), maar die weg werd ruim tien jaar geleden in de praktijk afgesloten vanwege het nieuwe beleid van de rijksoverheid dat sterk gericht was op afstoot door de toenmalige Rijksgebouwendienst, van alle vastgoed dat geen taak meer had voor de rijkshuisvesting. Het Rijk vulde dit voor de MEF's concreet in door het afstoten van de meeste monumenten in deze zeer rijkgeschakeerde groep naar de particuliere vereniging Nationale Monumentenorganisatie (NMo).

Een één op één afstoot richting NMo was toen juridisch mogelijk vanwege de bijzonder rijkgeschakeerde aard van het pakket objecten en de brede kennis en kunde van de eveneens divers samengestelde deelnemersgroep van de NMo. Verder is gezorgd voor nauwe afstemming van deze uitzonderlijke transactie met de Tweede Kamer.

Omdat vanuit de Tweede Kamer enkele jaren geleden vragen rezen over de afstoot/ herbestemming van de Wassenaarse Commandopost, is mijn voorganger toen door de minister van OCW gevraagd een leidraad op te zetten voor de afstoot van monumenten van het Rijk, in afstemming met RVB en RCE. Omdat het afstoottraject van het Wassenaarse complex al liep, werd gevraagd het proces daar ook goed te volgen. Waarbij moet worden opgemerkt dat er bij dat traject al op hoofdlijnen in de geest van de latere leidraad gewerkt werd. En waarbij RCE, gemeente, de erfgoedsectie van het RVB en de toenmalige Rijksbouwmeester met zijn atelier al volledig waren aangehaakt.

Ten tijde van de aanwijzing door het ministerie van OCW van het complex tot rijksmonument was in de Nederlandse erfgoedwereld de aandacht formeel nog primair op bouwkundige en landschappelijke aspecten gericht. Waarden vanuit het gebruik waren wel van belang maar stonden niet op de voorgrond. Sinds 2019 wordt er met name vanuit het ministerie van OCW echter juist meer en meer expliciet aandacht gevraagd voor dat aspect.

Voor mijn voorganger en mij is het hoeden van waarden op dat vlak (dader- en slachtoffererfgoed bijvoorbeeld) altijd een zeer belangrijk uitgangspunt geweest. Maar ook bij de andere betrokkenen als RVB, RCE en gemeente. Bij het opstellen van de concept-Nota van Uitgangspunten, door RVB, Atelier Rijksbouwmeester/CRa, RCE en gemeente, is daar steeds zoveel mogelijk op gestuurd. De concept-Nota werd uiteindelijk dit jaar aan de Gemeenteraad voorgelegd. Dat er vanuit de Raad enkele amendementen naar voren zijn gebracht, die nu door de gemeente ter uitwerking zijn voorgelegd (overigens minder verstrekkend dan in uw brief, wellicht per abuis, gesuggereerd lijkt te worden), lijkt mij een heldere, transparante gang van zaken.

U stelt nu voor om met mij over de uiteindelijk door de Raad met amendementen vastgestelde Nota van Uitgangspunten en over het principe van wel of niet afstoten via de nu lopende procedure te gaan praten. Dit onder meer omdat u bezorgd bent dat met een afstoot het gevaar bestaat dat er een vanuit de herinnerings- en herdenkingsperspectieven gezien onwenselijk gebruik en eventueel ook een probleem met de verdere instandhouding zou kunnen gaan ontstaan. Uiteraard is er ondanks de grote zorg die aan de Nota van Uitgangspunten en verdere selectiemethodiek besteed is en wordt en ondanks datgene wat uiteindelijk in Bestemmings-/ Omgevingsplannen etc. wordt vastgelegd altijd een zeker risico aanwezig.

Zowel op basis van wet- en regelgeving als op basis van het zogenoemde Didam-arrest zijn overheden gehouden om bij de verkoop en/of het in gebruik geven van hun vastgoed zoveel mogelijk openbaarheid te betrachten. Zelden is er een

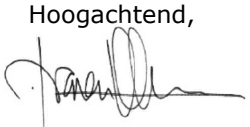
juridische basis op grond waarvan van de openbaarheid kan worden afgeweken en rechtstreeks kan worden overgegaan tot een één op één overdracht aan een private partij. De NMo vormt hier geen uitzondering op en zelfs overdrachten aan medeoverheden zijn aan regels gebonden. Los van de vraag of ik dit betreur of niet: hiervoor zal niet bij mij maar bij de wetgever aandacht gevraagd moeten worden.

Voor het op een verantwoorde manier in handen van het Rijk zelf houden (wat dan in de geest van het vroegere beleid met MEF's zou zijn), ben ik ook niet het primaire aanspreekpunt. Hiervoor zou binnen de ministeries van BZK en OCW een beleidswijziging tot stand moeten worden gebracht. Daarmee is dan echter nog niet automatisch een goed gebruik van het gebouw geregeld. De invulling/het gebruik hangt af van de planologische bestemming zoals door de gemeente bepaald. Daarbij zal het RVB ook voor het gebruik van de commandopost een nieuwe exploitant moeten selecteren aan de hand van een openbaar en transparant proces.

Als de Nota van Uitgangspunten definitief is vastgesteld en we de selectieleidraad opstellen en een selectiecommissie samenstellen (waarin ik zelf in principe de rol van voorzitter zal innemen) zullen we nog verfijnder kunnen bijsturen. En overigens: mochten er geen partijen zijn die vertrouwen geven in hun visies voor de toekomst van het object, dan zal het proces conform de regels worden stopgezet.

Dit alles overziend lijkt het me nu niet zinvol om in een gesprek met u allen te gaan spreken over toekomstrichtingen waarover ik binnen de rijksoverheid vanwege staande wet- en regelgeving nog geen enkel direct constructief advies kan geven. Maar zowel over de juist genoemde materie van afstoot als over de omgang met beladen erfgoed in veel bredere zin ben ik samen met mijn atelier actief om nieuw bewustzijn te gaan creëren. Over beladen erfgoed hoop ik ook u en uw medeschrijvers in ieder geval later in het jaar verder te kunnen informeren.

Hoogachtend,



Francesco Veenstra,
Rijksbouwmeester

BIJLAGE 3

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan het College van B & W van gemeente Wassenaar

DG Vastgoed en Bedrijfsvoering Rijk
DGVBR-RVB-Gebieds-&Vastgoedontwikkeling
DGVBR-RVB-GVO-Aan- en Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Ard Buis
Project-/Programmamanager

M 0615673972
Ard.Buis@rijksoverheid.nl

Datum
9 oktober 2023

Ons documentnummer

Bijlage(n)

memo

Terugkoppeling interesse peiling overname
Commandopost Clingendael Wassenaar

Aanleiding

In maart en april van dit jaar heeft het Rijksvastgoedbedrijf ('RVB') participatiebijeenkomsten gehouden mbt de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de Commandopost Clingendael. Dit naar aanleiding van het geamendeerde raadsbesluit van 7 maart over het vrijgeven van de NvU voor participatie en inspraak.

Uit het participatieoverleg met de erfgoedorganisaties kwam de wens naar voren om opnieuw de interesse te peilen bij het Ministerie van OCW en de Provincie Zuid-Holland. Dit was al eerder gedaan in 2014 in combinatie met de voormalige Prinses Julianakazerne met een negatieve uitkomst. Daarnaast is toegezegd om de Nationale Monumentenorganisatie(NMo) op de hoogte te brengen van de aanstaande openbare verkoopprocedure.

Hieronder volgt een korte samenvatting van de uitkomsten van deze acties.

Ministerie van OCW

Aangeschreven d.d. 31 augustus 2023
Telefonisch overleg gevoerd d.d. 20 september 2023
Ontvangen schriftelijke reactie d.d. 25 september 2023
Uitkomsten/Afspraken:

- OCW heeft geen belangstelling voor aankoop en heeft ook geen rijksmonumenten in bezit
- Leidraad Afstoot Monumenten, opgesteld door Atelier Rijksbouwmeester en het RVB in samenspraak met OCW waarborgt dat monumenten die het Rijk afstoot in goede handen komen
- OCW heeft er alle vertrouwen in dat Leidraad goed wordt gevolgd bij de openbare verkoop en blijft nauw betrokken bij dit proces.

DG Vastgoed en Bedrijfsvoering Rijk
DGVBR-RVB-Gebieds-&Vastgoedontwikkeling
DGVBR-RVB-GVO-Aan- en Verkoop

Datum
9 oktober 2023

Provincie Zuid-Holland

Aangeschreven d.d. 31 augustus 2023
Digitaal overleg gevoerd d.d. 18 september 2023
Ontvangen schriftelijke reactie d.d. 19 september 2023
Uitkomsten/Afspraken:

- Provincie heeft géén interesse in aankoop
- Provincie heeft in dit stadium vertrouwen in traject van verkoop van RVB en dat het een passende partij kan vinden, conform NvU
- Provincie heeft voor potentiële kopers instrumentarium Subsidies beschikbaar voor Ontwikkelen erfgoedlijn Atlantikwall en restauratie en herbestemming Rijksmonumenten
- Provincie blijft graag op de hoogte, biedt aan mee te denken in vervolgtraject en stelt netwerk en kennis beschikbaar

Nationale Monumentenorganisatie

Telefonisch overleg gevoerd d.d. 5/9/2023
Uitkomsten/Afspraken:

- Wens vanuit erfgoedorganisaties en gemeente Wassenaar voor een overdracht aan NMo is kenbaar gemaakt
- Commandopost Clingendael zou heel goed binnen de portefeuille van NMo passen
- Bij een overdracht aan de NMo dient een instandhoudingsvergoeding te worden overeengekomen waarmee het toekomstig onderhoud en beheer eeuwigdurend wordt afgekocht.
- De door het RVB uit te voeren Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 laat een onderhandse verkoop niet toe. NMo geeft het voorbeeld van een onderhandse overdracht van de ruïne van Nuwendoorn door de Provincie Noord-Holland aan de NMo. Hier ging het om incourant erfgoed waarvan na onderzoek bleek dat er geen interesse was vanuit marktpartijen.
- NMo wordt uitgenodigd om (eventueel als onderdeel van een consortium) mee te doen aan de openbare verkoopprocedure.

BIJLAGE 4



Participatierapport

Participatietraject
Commandopost Clingendael
Maart-april 2023

In opdracht van Rijksvastgoedbedrijf - Versie 4 september 2023

De Wijde Blik

Inhoudsopgave

1. AANLEIDING 4

2. UITGANGSPUNTEN 4

3. HET DOORLOPEN PARTICIPATIEPROCES 5

4. BELANGRIJKSTE RESULTATEN 7

5. BIJLAGEN 12

1. Aanleiding

De Commandopost Clingendael (CPC) is een Rijksmonument en is een belangrijk monument in Nederland voor wat betreft militair en herdenkingserfgoed. Cultuurhistorisch w [redacted] vol vanwege het gebruik als bunker in WOII én als crisiscentrum in de Koude Oorlog. Eigenaar is het Rijksvastgoedbedrijf (hierna RVB). De bunker ligt op Wassenaars grondgebied. De toegangswegen en omliggende woonwijk zijn Haags grondgebied.
Voor een toekomstbestendige instandhouding van een monument is het van belang dat het monument een functie heeft. Het RVB bereidt een verkoopprocedure voor die bestaat uit een openbare inschrijving met voorselectie. In de aanloop hiernaar is een Nota van Uitgangspunten opgesteld in samenwerking tussen RVB en de gemeente Wassenaar. De inhoud van deze nota zal allereerst een cruciale rol spelen binnen het beoordelings- en selectiekader voor aan te leveren visies van partijen met interesse voor het object (de initiatiefnemers). Daarnaast zal de nota ook in belangrijke mate richtinggevend zijn voor de beoordeling van de uiteindelijke plannen van de initiatiefnemer. Voor transformatie en/of bestemmingswijziging is dan de gebruikelijke bestuurlijke besluitvorming nodig. De nota stelt onder meer een aantal kaders voor de herontwikkeling op gebied van verkeer & parkeren, maximale horecacategorie, ruimtelijke kwaliteit en behoud van de cultuurhistorische w [redacted] .

In maart en april 2023 is een participatieproces doorlopen om belanghebbenden te informeren over de (concept) Nota van Uitgangspunten januari 2023 en hun reactie hierop te vragen. Dit Participatierapport geeft eerst weer hoe het proces is georganiseerd en vat vervolgens de input samen, plus hoe hiermee is omgegaan.

2. Uitgangspunten

Hoofddoel was het vastleggen van wensen en zorgen vanuit de buurt en andere belanghebbenden.

Samenwerking
Hoewel de initiatiefnemer het Rijksvastgoedbedrijf is, werd de aanpak in nauwe samenwerking met de gemeente Wassenaar en in overleg met de gemeente Den Haag vastgesteld en uitgevoerd.

Speelruimte
Het participatieniveau volgens de Wassenaarse Participatieverordening is Meedenken. Dit betekent dat de gemeente meningen, ervaringen en ideeën inventariseert, maar uiteindelijk neemt het bestuur het besluit. Dit besluit kan afwijken van wat gesprekspartners hebben ingebracht. Een afwijkend besluit wordt altijd beargumenteerd en gecommuniceerd. De gemeenteraad heeft besloten om parallel aan het participatieproces ook de gemeentelijke Inspraakverordening van toepassing te verklaren.

3. Het doorlopen participatieproces

Gesprekken belangenorganisaties
Op 21 maart 2023 vond een gesprek plaats met vertegenwoordigers van een aantal belangenorganisaties op het gebied van cultuur en erfgoed:

- St. WO2 Sporen
- Centrum Informatie en Documentatie Israël (CIDI)
- St. Joods Erfgoed Den Haag
- Historische Vereniging Oud Wassenaer

Drie andere organisaties waren ook uitgenodigd, maar uiteindelijk niet aanwezig:

- Het Cuypersgenootschap
- Erfgoedvereniging Heemschut
- Het Centraal Joods Overleg

Aansluitend vond diezelfde middag een gesprek plaats met vertegenwoordigers van belangenorganisaties uit de wijk, plus de tijdelijke gebruikers van delen van de Commandopost, die hier activiteiten organiseren waar deels ook omwonenden gebruik van maken.

- VvE Julia's Park
- St. Wijkbelangen Uilennest
- Tijdelijk gebruiker St. Atlantikwall Museum Den Haag
- Tijdelijk gebruiker Bootcamp-activiteiten

Twee andere organisaties waren ook uitgenodigd, maar uiteindelijk niet aanwezig:

- Tijdelijk gebruiker Yoga-activiteiten (liet zich vertegenwoordigen via de Bootcamp)
- Wijkvereniging Benoordenhout

Inloop voor omwonenden en overige belangstellenden
Op 11 april 2023 vond een inloopbijeenkomst plaats voor omwonenden en overige belangstellenden. Om de drukte te spreiden is de inloopbijeenkomst gespreid in drie tijdsblokken, die in de praktijk min of meer in elkaar overliepen.

Zoals gebruikelijk bij ruimtelijke projecten was de werving met name gericht op de omwonenden, die werden uitgenodigd via een huis aan huis brief in een verspreidingsgebied dat vaker voor dit project is gebruikt: de buurt Uilennest en enkele adressen in Clingendael. Ook zijn de belangenorganisaties over de inloop geïnformeerd en heeft de gemeente Wassenaar dit vermeld op haar website.

In twee ruimtes stonden panelen opgesteld over de thema's Cultuurhistorie, Natuur & Landschap, Mobiliteit, Ruimtelijke Opbouw, Herontwikkeling, Verkoopprocedure en Vervolgproces. Medewerkers van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Wassenaar gaven toelichting.



Bij de inloop kwamen ruim 100 mensen verspreid over de tijdsblokken. Er werden veel vragen gesteld, die aan de hand van panelen veelal konden worden beantwoord. Daarnaast zijn 17 reactieformulieren ingevuld en achtergelaten. In de brief was vermeld dat mensen ook tot twee weken na afloop nog een reactie, wens of zorg konden mailen. Hiervan is één keer gebruik gemaakt, via een gezamenlijk reactieformulier van nabijgelegen voetbalvereniging HVV en twee omwonenden.



4. Belangrijkste resultaten

Onderstaand is een samenvatting van de gesprekken en de reactieformulieren. Voor de volledige gespreksverslagen verwijzen we naar de bijlagen en voor de volledige verwerking verwijzen we uiter [redacted] naar de definitieve Nota van Uitgangspunten die zal worden ingediend voor besluitvorming. Hieronder staat de reactie van het RVB (waar relevant) telkens in *groen en cursief*.

Algemeen
In algemene zin wordt door met name de belangenorganisaties opgeroepen tot respect voor de beladen geschiedenis van deze bunker.

Uit de wijk klinken meer geluiden dat het goed wordt gevonden dat het leegstaande gebouw een bestemming krijgt, waarbij minder wordt verwezen naar de ontstaansgeschiedenis.

Wel mist iemand 'de creativiteit voor een lange termijn en duurzame ontwikkeling als project'.

Cultuurhistorie
Meerdere organisaties en personen pleiten ervoor om geen functies toe te staan die afbreuk doen aan de geschiedenis van het object.
In hoofdstuk 3.5 van de (concept) Nota van Uitgangspunten is bepaald dat nieuwe functie(s) de bestaande cultuurhistorische w [redacted] n maximaal behouden en versterken.

Een aantal vindt dat hieronder alle commerciële functies vallen. Daarmee gaat volgens hen de w [redacted] van de historie verloren.
Het RVB deelt deze mening niet. Het een hoeft het ander niet uit te sluiten. Voor de herontwikkeling en een duurzame instandhouding dient er een solide financiële basis te zijn. Inkomsten zijn hiervoor onontbeerlijk. Bij de beoordeling van de ingediende visies wordt hiernaar gekeken. In hoofdstuk 3.5 van de (concept) Nota van Uitgangspunten wordt aangegeven waar in de bunker de ontwikkelmogelijkheden liggen, mits deze de bestaande kwaliteiten en w [redacted] n in acht nemen.

De grootste zorg van met name de belangenorganisaties is of er juridisch wel voldoende houvast is om beperkingen te stellen aan wat een tweede of volgende koper met het gebouw zou kunnen doen, ook al wordt het Rijksmonument wel beschermd via de Erfgoedwet en moet een bestemming passen binnen de geldende bestemming.
Als mogelijke oplossingen wordt voorgesteld:

- verkoop van de Commandopost aan de Nationale Monumentenorganisatie (NMo);
- een bepaling in de notariële akte voor welke bestemmingen het object nooit gebruikt zal mogen worden en dat deze bepaling nooit gewijzigd kan worden. Bij een eventueel faillissement in de toekomst zal een curator daaraan gehouden zijn.

Gelet op de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 is een eventuele overdracht aan de NMo juridisch alleen mogelijk na een openbare verkoopprocedure. De NMo wordt geattendeerd op de aanstaande verkoopprocedure zodat zij desgewenst een visie kan indienen ten tijde van deze procedure.

Ons erfgoedstelsel en onze regelgeving voor de ruimtelijke ordening zijn ingericht om op een zorgvuldige manier om te gaan met ons erfgoed, in dit geval de Commandopost Clingendael. De Commandopost is aangewezen als Rijksmonument, wat betekent dat er een vergunningplicht is voor wijzigingen. Welke functies in de Commandopost kunnen komen is een zaak van het omgevingsplan. Dit zorgvuldige publieke proces valt onder de bevoegdheid van de gemeente Wassenaar.

Uit navraag bij een notaris is gebleken dat het in privaatrechtelijke zin niet mogelijk is de erfgoedw [redacted] n van het bunkercomplex eeuwigdurend te beschermen. Het is namelijk ondoenlijk om tot een beschrijving te komen van hetgeen ten aanzien van het bunkercomplex moet worden geduld en – vooral – niet mag worden gedaan.

Natuur en landschap

Zorgen over de mogelijkheid dat de herontwikkeling ten koste gaat van de natuur. Onder meer door meer (gemotoriseerde) verkeersbewegingen.
Behoud van de landschappelijke w [redacted] n is een voorw [redacted] voor de herontwikkeling. Ingediende visies voor de herontwikkeling worden beoordeeld op drie hoofdonderwerpen, waarvan landschap/natuur er één is.

Graag in de Nota van Uitgangspunten opnemen dat een initiatiefnemer de bestaande ecologie inventariseert, aangeeft welke verstoring er kan optreden en hoe dit wordt tegengegaan of gecompenseerd.
Uit een Ecologische quickscan in opdracht van het RVB blijkt dat er geen beschermde plantensoorten zijn. Een inventarisatie naar aanwezigheid van broedvogels, vleermuizen en andere dieren is nog gewenst. Bij aanpassingen van het terrein of gebouw is een inventarisatie wettelijk verplicht. Zie ook hoofdstuk 4.5 (concept) Nota van Uitgangspunten.

Laat de Commandopost langzaam ruïneren.
Vanuit de Erfgoedwet geldt er voor de eigenaar van een Rijksmonument een instandhoudingsplicht. Dat wil zeggen dat je als eigenaar het monument niet actief mag laten vervallen.

Zie af van de verbinding met het bos over het water. Daar bevindt zich het rustigste stuk bos en dit wordt dan verstoord door eventuele extra bezoekers en sporters.
Zo'n verbinding geeft betere mogelijkheden voor een korte wandelroute en een betere ervaring van het landgoed en de natuur. Cultuurhistorisch zou dit het herstel van een eerdere verbinding zijn.

De (concept) Nota van Uitgangspunten gaat te weinig in op de bestemming van de ecologische functie die de bunker de afgelopen decennia ook heeft gekregen.
Na het verlaten van de bunker door Defensie in 2013 is er meer rust ontstaan rond de bunker. In 2021 is in opdracht van het RVB een Ecologische quickscan uitgevoerd. Een inventarisatie naar aanwezigheid van broedvogels, vleermuizen en andere beesten is nog gewenst. Bij aanpassingen van het terrein of gebouw is een inventarisatie wettelijk verplicht. Zie ook hoofdstuk 4.5 (concept) Nota van Uitgangspunten.

Goed dat er ecologisch onderzoek wordt verricht.

Verkeer en parkeren
Punt van zorg is het tegengaan van parkeer- en verkeersoverlast. Dit geven meerdere wijkorganisaties en individuele wijkbewoners aan. De direct omwonenden noemen specifiek ook het kruisen van fiets- en autoverkeer bij de uitrit van het terrein van de Commandopost.
Punt van zorg wordt gedeeld. Bij de uitwerking zal de initiatiefnemer dit opnemen met gemeente Den Haag en Wassenaar en eventueel met een verkeerscirculatieplan.

Liever minder parkeerplaatsen toestaan dan de huidige 48. Nog liever 0 parkeerplaatsen.
Het genoemde aantal is gebaseerd op de huidige situatie. Herbestemming mag geen extra parkeerdruk in de wijk veroorzaken dus parkeren op eigen terrein is een voorw [redacted] . Het exacte aantal wordt bepaald bij de beoordeling van de beoogde herontwikkeling.

Enkele bezoekers aan de inloopbijeenkomst geven aan positief/kritisch te zijn over het parkeren:
Fijn dat de gevolgen voor parkeerdruk in de wijk zijn meegenomen. Wel vraag ik me af hoe dat in de praktijk gecontroleerd gaat worden; Geen extra parkeerplaatsen; Fijn dat er op eigen terrein wordt geparkeerd.

Geen kanoverhuur of ander vervoer over het water.
We zien geen reden om dit nu al te verbieden en/of op te nemen in de Nota van Uitgangspunten.

Ruimtelijke opbouw en mogelijkheden herontwikkeling
Een zorg is dat er in de wijk te veel drukte komt. Daarom wordt enkele malen gepleit voor zo min mogelijk commerciële functies.
Voor de herontwikkeling en een duurzame instandhouding dient er een solide financiële basis te zijn. Inkomsten zijn hiervoor onontbeerlijk. Bij de beoordeling van de ingediende visies wordt hiernaar gekeken.
Een commerciële functie wil niet automatisch zeggen dat er meer drukte op de wijk komt dan bij een maatschappelijke functie. Sterker nog, misschien is er juist bij alleen een maatschappelijke functie (als museum) een veel grote toestroom van publiek dan wanneer je kleinschalige kantoorruimtes zou ontwikkelen.
Kortom: er is momenteel sprake van een leegstaand gebouw. Elke vorm van herbestemming zal meer drukte en bewegingen door de wijk opleveren.

Geen horeca, dat is al voldoende in de wijk.
Zie hoofdstuk 3.4 en 3.5 van de (concept) Nota van Uitgangspunten.

Liever geen Airbnb.
De chauffeurswoning boven een van de garages zou hiervoor geschikt kunnen zijn.

Dataopslag maakt te veel lawaai en zorgt voor piekbelasting.
Er moet aan een geluidsnorm worden voldaan. Dit wordt getoetst bij het uiteindelijke plan van de herontwikkeling.

Naast belangenorganisaties en wijkbewoners die zorgen uiten zijn er ook wijkbewoners die vinden dat de (concept) Nota van Uitgangspunten zorgvuldig omgaat met de Commandopost:

- Goed dat er wordt gedacht aan een combinatie van het behoud van cultureel erfgoed/museum en een functie die positief bijdraagt aan de buurt (evt. sport/cultuur).
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met het Rijksmonument, inclusief de keukenbunker. Essentieel voor de jeugd dat er iets wordt gedaan met de cultuurhistorie.
- Goed dat de historische w [redacted] wordt beschermd. (2x)
- Zeer tevreden met de punten die niet zijn toegestaan.

Een bezoeker aan de inloopbijeenkomst noemt als positief punt: een initiatief waarbij de omgeving en duurzaamheid voorop staat en het behoud van een stuk historie.

Een ander noemt: de mogelijkheid tot ontwikkelen buitenste schil.

Een combinatie van functies vinden meerdere mensen realistischer dan één functie.

Een reactieformulier pleit ervoor om één partij te zoeken die de verschillende functies bij elkaar brengt, met ervaring in het restaureren en behoud van gelijksoortige objecten.

Participatieproces, verkoopprocedure en vervolgproces
Met name enkele belangenorganisaties op het gebied van erfgoed vinden de participatie onvoldoende: te laag participatieniveau, te laat en te weinig intensief.
Het participatieniveau volgens de Wassenaarse Participatieverordening is Meedenken. Dit betekent dat de gemeente meningen, ervaringen en ideeën inventariseert, maar uiteindelijk neemt de gemeenteraad het besluit. Daarnaast heeft de gemeenteraad besloten om parallel aan het participatieproces de Inspraakverordening van toepassing te verklaren. Vooruitlopend op de informatieavond voor de buurt hebben er gesprekken plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de diverse belangenorganisaties en wijkverenigingen.

Een aantal belangenorganisaties is tegen openbare verkoop.
De voorgenomen verkoop is de aanleiding voor het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. Het RVB is gehouden aan de Regeling beheer onroerende zaken 217 en wettelijk verplicht een openbare verkoop te houden. Gezien de cultuurhistorische w [redacted] van het object worden de interne richtlijnen uit de Leidraad Afstoot Monumenten gehanteerd en is er besloten tot een openbare verkoop met voorselectie.

Een aantal belangenorganisaties vindt dat de Rijksbouwmeester en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (intensiever) dienen te worden betrokken bij de discussie over de toekomst van de Commandopost en dus ook de Nota van Uitgangspunten.
Zowel Atelier Rijksbouwmeester als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) zijn intensief betrokken en mede-opsteller van de (concept) Nota van Uitgangspunten. Daarnaast is door het Atelier Rijksbouwmeester ten behoeve van een zorgvuldige afstoot van rijksmonumenten een Leidraad opgesteld in samenspraak met het RVB en de RCE. Met het volgen van dit proces wordt het belang van het erfgoed geborgd.

Enkele wijkorganisaties vragen om minimaal één zetel in de selectiecommissie vrij te maken voor een vertegenwoordiging uit de buurt.
Aan dit verzoek wordt geen gehoor gegeven.

Suggesties voor nieuwe functies
In het participatieproces zijn diverse mogelijke functies genoemd voor de Commandopost:

Documentatiecentrum voor de Erfgoedlijn Atlantikwall Zuid-Holland
Dit zou mooi passen binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten. Initiatiefnemers kunnen een visie indienen.

Gezamenlijke opslagfaciliteit voor Instituut Clingendael en de Stichting Atlantikwall Den Haag.
Zie antwoord bij vorige suggestie.

Museum / educatie / kennisorganisatie wordt meerdere malen genoemd. Een aanvullende suggestie daarbij luidt: Eventueel met relevante kunst uit andere musea of de omgeving, zoals de andere bunkers.
Zie antwoord bij vorige suggestie.

Graag in de Commandopost aandacht voor radio- en communicatie, zowel in de Tweede Wereldoorlog (Englandspiel) als daarna (Koude Oorlog, Srebrenica).
Zie antwoord bij vorige suggestie.

Gebruik als filmset, als herinnering aan de dertiger jaren toen Clingendael en Oosterbeek als filmlocatie functioneerden.
Sympathiek idee met gevoel voor historie. Het is aan de initiatiefnemer om hier invulling aan te geven.

Film- en buurthuis voor de omgeving.
Zie reactie bij voorgaande suggestie.

Kunstgalerie.
Sympathiek idee. Het is aan de initiatiefnemer om hier op creatieve wijze en met het oog voor de cultuurhistorie invulling aan te geven.

Maak er een echte boerderij van, als herinnering aan de gesloopte boerderij 't Uilennest (op de locatie van de Julianakazerne) en natuurlijk de camouflage-functie uit de oorlog.
Zie reactie op voorgaande suggestie.

Gebruik de Commandopost weer als bunker c.q. schuilkelder, gezien de onrustige situatie op het wereldtoneel.
De bunker voldoet niet meer aan de eisen van de hedendaagse tijd om hiervoor te dienen.

Hondenspeeltuin.
Het is aan de initiatiefnemer om een voorstel te maken voor de inrichting en gebruik rondom de bunker.

Appartementen met grote terrassen.
Er zijn geen woningen voorzien op deze locatie.

Een specifiek verzoek voor de kortere termijn: Voordat de bunker wordt verkocht, graag nogmaals open stellen voor bezoekers met voorrang voor buurtbewoners.
Er is een lange lijst met geïnteresseerden die graag een rondleiding willen. Voordat de bunker wordt verkocht zal deze worden opengesteld voor rondleidingen, mits dit veilig mogelijk is.

5. Bijlagen

A. Verslag 21 maart 2023 met belangenorganisaties op het gebied van erfgoed en cultuur
B. Verslag 21 maart 2023 met wijkorganisaties en tijdelijke gebruikers

Verslag Participatiegesprek culturele / erfgoedorganisaties inzake Nota van Uitgangspunten Commandopost Clingendael
21 maart 2023

Het gesprek vond plaats in de Commandopost aan de Van Brienenlaan in Wassenaar.

Aanwezigen:
St. WO2 Sporen: dhr. R. [redacted] dhr. J. [redacted]
CIDI: dhr. H. [redacted]
St. Joods Erfgoed Den Haag: dhr. Mr. R.A [redacted]
Historische Vereniging Oud Wassenaar: dhr. A. [redacted] dhr. K. [redacted]
Rijksvastgoedbedrijf: dhr. A. [redacted] dhr. P. [redacted] mw. R. [redacted] dhr. A. [redacted]
Gemeente Wassenaar: mw. C. [redacted] dhr. M. [redacted]
De Wijde Blik: dhr. A.J. [redacted] mw. G. [redacted]

Wel uitgenodigd, niet aanwezig:
Het Cuypersgenootschap (verhinderd, zou zich laten vertegenwoordigen door Erfgoedvereniging Heemschut)
Erfgoedvereniging Heemschut (verhinderd)
Het Centraal Joods Overleg (geen reactie)

Welkom en opening
Gespreksleider [redacted] van communicatiebureau De Wijde Blik opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Hij is gevraagd door het Rijksvastgoedbedrijf om deze bijeenkomst te leiden.

Projectleider [redacted] schetst de aanleiding. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is voornemens de Commandopost Clingendael te verkopen en bereidt een verkoopprocedure voor. Deze bestaat uit een openbare inschrijving met voorselectie. Hiervoor is in samenwerking met de gemeente Wassenaar, Atelier Rijksbouwmeester en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een verkenning uitgevoerd ten behoeve van uitgangspunten en randvoorw [redacted] n voor de mogelijkheid tot herbestemming van dit rijksmonument. De (ontwerp) Nota van Uitgangspunten bevat de uitkomsten van deze verkenning. Op 7 maart heeft de gemeenteraad van de gemeente Wassenaar de ontwerp-nota van Uitgangspunten vastgesteld en vrijgegeven voor participatie en inspraak.

In het kader van de participatie vinden vandaag twee gesprekken plaats. Eerst dit gesprek met belangenorganisaties in de sfeer van cultuur en erfgoed en later op deze dag een gesprek met wijk- en buurtorganisaties plus de huidige tijdelijke gebruikers van de Commandopost. Vervolgens wordt er zoals gebruikelijk een bijeenkomst voor de buurt georganiseerd. Dit is een inloopbijeenkomst op 11 april 2023, eveneens in de Commandopost. Uiter [redacted] zijn ook de deelnemers aan deze gesprekken hier van harte welkom.

[redacted] meldt dat er een verslag van dit gesprek wordt gemaakt, dat de deelnemers eerst nog toegestuurd krijgen voor dit definitief wordt. Het zal geen

woordelijk verslag zijn en hij verzoekt dan ook om alleen te reageren op onjuistheden.

1. Belangrijkste punten per organisatie

Eerst krijgt elke aanwezige organisatie de gelegenheid om haar belangrijkste punten te benoemen.

St. WO2 Sporen
WO2 Sporen staat voor een goede participatie en denkt graag mee over de herinrichting van het gebouw. De grootste zorg van de stichting is dat er juridisch geen garantie is wat een tweede of volgende koper met het gebouw zou kunnen doen. De verkoop aan de eerste koper heeft het RVB zelf in de hand, doorverkoop niet. Volgens de stichting hebben ook het Ministerie van OCW en de Rijksbouwmeester hierover zorgen geuit.
De stichting benadrukt dat de status van Rijksmonument wel het vastgoed beschermt maar volgens haar niet of onvoldoende het ongewenst gebruik ervan kan verhinderen.
De stichting is daarom tegen een openbare verkoop en zou het liefst zien dat de Commandopost wordt overgedragen aan de Nationale Monumentenorganisatie (NMo). De Raad voor Cultuur heeft het Rijk in maart 2019 geadviseerd dat er heldere criteria en randvoorw [redacted] n moeten komen over wat het Rijk wel – en vooral niet – wil verkopen. Het Rijk heeft deze lijst nooit gemaakt en dus ook niet opgenomen in de "Leidraad afstoten monumenten in rijksbezit" uit april 2020. In diezelfde Leidraad staat dat het een werkdocument is waarmee in de periode april 2020 - april 2021 ervaring wordt opgedaan. Een interne evaluatie zou plaatsvinden in mei/juni 2021. Deze evaluatie heeft niet plaatsgevonden. Zo'n evaluatie zou een goed moment zijn om alsnog een lijst te maken van wat het Rijk wel en niet moet verkopen.

Ook is er volgens de stichting een verschil van inzicht tussen de gemeente Wassenaar en het Rijksvastgoedbedrijf, onder verwijzing naar het amendement uit de raadsvergadering van 7 maart 2023 (na het overleg toegezonden en op verzoek hieronder geciteerd):

Het onderdeel van het Amendement 7 maart 2023 "toelichting besluit"
"Een overheid die zijn dadererfgoed verkoopt achten wij onverstandig. Het heeft onze voorkeur dat het Rijksvastgoedbedrijf dit monument overdraagt aan de Nationale Monumentenorganisatie. Wij zijn van mening dat de commandopost zou moeten worden bestemd tot herinneringscentrum over de rol van het complex in de Tweede Wereldoorlog en tijdens de Koude Oorlog. Uit onderzoek is immers gebleken dat de kennis bij jongeren over de Tweede Wereldoorlog tanende is en dat het antisemitisme toeneemt."

Nu de belangen van Rijk en gemeente uiteenlopen, dient volgens de stichting de Rijksbouwmeester bij dit proces te worden betrokken, onder verwijzing naar het Stappenplan Leidraad afstoot monumenten (na het overleg toegezonden en op verzoek hieronder geciteerd):

Leidraad Afstoot Monumenten versie 1.0, April 2020, pagina 15 punt 11 B
"Indien sprake is van een verkoop met voorselectie, dan adviseert de rijksbouwmeester bij het opstellen van een nota van uitgangspunten. Wanneer de belangen van Rijk en gemeente

sterk uiteenlopen (financieel tegenover maatschappelijk belang) kan de rijksbouwmeester vanuit zijn onafhankelijke positie adviseren, bijvoorbeeld over transformatiemogelijkheden van een monument. In voorkomende gevallen, wanneer er sprake is van groot maatschappelijk of cultureel belang, kan de rijksbouwmeester worden gevraagd het RVB te vertegenwoordigen. Desgewenst treedt hij daarbij op als voorzitter of lid van het beoordelingsteam, dat bij verkoop de voorselectie verzorgt. De RCE vervult in deze gevallen een adviesrol vanuit het erfgoedbelang. Vroegtijdige afstemming in deze complexe situaties is extra van belang. Taak: rijksbouwmeester en adviseur RCE"

Tot slot vindt de stichting dat de belangenorganisaties te laat, te weinig c.q. met een te laag participatieniveau worden betrokken.

Het CIDI
De heer [redacted] onderschrijft allereerst de punten die St. WO2 Sporen aankaartte. Hij maakt zich zorgen over groeiend antisemitisme in Nederland en herkent dat jongeren weinig begrip en kennis hebben over de Holocaust. Hij geeft hoorcolleges over de Tweede Wereldoorlog bij een hogeschool en merkt dat studenten rond de twintig jaar weinig of geen aandacht hebben voor het onderwerp. Het CIDI ziet graag een toekomstige inrichting als museum en steunt, buiten gerelateerde maar ondergeschikte zaken als een museumwinkeltje en museumhoreca geen andere functies.

Stichting Joods Erfgoed Den Haag
De heer [redacted] leest namens de Stichting Joods Erfgoed Den Haag een bijdrage voor (na het overleg toegezonden en hieronder integraal opgenomen):

"Het is evident, dat de bunker en omgeving veiliggesteld moeten worden. De bestemming van de bunker kan en moet volgens de Stichting Joods Erfgoed Den Haag bijdragen aan de vergroting van de kennis van wat daar - op landgoed Clingendael - in de Tweede Wereldoorlog is gebeurd. De bunker kan bijvoorbeeld een perfect museum worden waarin de geschiedenis van vesting Clingendael, de Jodenvervolging en het brede verhaal van Den Haag en omgeving in de Tweede Wereldoorlog wordt verteld.

Eerst nog even wat de bunker betreft, die in het gebruik de naam 'Seyss Inquart-bunker' heeft gekregen: die grote bunker is in 1941 op het landgoed Clingendael gebouwd voor rijkscommissaris Arthur Seyss-Inquart. In de vesting Clingendael lagen tientallen bunkers, zoals geschutsbunkers en manschappenverblijven. Er was ook een in 1941 gebouwde SS-kazerne (de latere Julianakazerne). Clingendael was het best beveiligde landgoed van Nederland, waar ook hooggeplaatste nazi's als Heinrich Himmler en Erich Rommel een bezoek brachten.

Maar de bunker is nooit door Seys-Inquart in gebruik genomen. Hij heeft die moeten afstaan aan andere eenheden. Zo was de bunker tijdens de V2-lanceringen een centraal gebouw waarin tal van technische V2-afdelingen zaten. Seyss-Inquart zelf maakte vooral gebruik van een kleinere bunker die vlak bij villa Clingendael lag.

Voor de Joodse bevolking van Nederland, dus ook voor die van Den Haag en omgeving, was de rijkscommissaris en fanatieke nazi Seyss-Inquart een van de meest kwalijke personen. Na

de Februaristaking in 1941 werd zijn optreden [redacted] r en meedogenlozer. Bij de gewelddadige razzia's na de staking zijn meer dan 400 Joden opgepakt. Kort daarna, op 12 maart 1941, hield Seyss-Inquart een toespraak voor de Nederlandse afdeling van de NSDAP, waarin hij de Nederlandse Joden en hun helpers waarschuwde, dat er andere maatregelen zouden volgen.

Hij zei toen letterlijk (vertaling uit het Duits, citaat bij Presser): "En dan zou ik graag nog even wat over de Jodenvraag zeggen. Wij zien de Joden niet als een deel van het Nederlandse volk. De Joden zijn voor ons geen Nederlanders. Zij zijn vijanden, met wie wij noch tot een wapenstilstand, noch tot een vrede kunnen komen. Verwacht u van mij geen verordening die dit vaststelt, behalve politiemaatregelen. Wij zullen de Joden raken, waar wij ze raken kunnen. En wie hen helpt, zal net zo [redacted]getroffen worden."

Daarna ging er geen maand voorbij of de Joden werden door nieuwe verordeningen en maatregelen getroffen. Zij werden steeds verder in maatschappelijk isolement gedreven en van hun bezittingen beroofd.

Seyss-Inquart had een belangrijk aandeel in de organisatie van de moord op ruim honderdduizend Nederlandse Joden. Hij gaf opdracht tot de deportaties. Het is uitgesloten, dat Seyss-Inquart niet heeft geweten over de genocide op de Joden. Presser schrijft, dat onder de Duitsers in Den Haag tijdens de oorlog openlijk werd gesproken over de massale vernietiging van Joden (hij bezigde het woord 'Grossbetrieb') in de Poolse kampen.

Uit Den Haag en omgeving werden meer dan 14.000 Joden gedeporteerd. De meesten van hen werden in de concentratie- en vernietigingskampen vermoord. En wat betreft de aantallen: in Den Haag en omgeving woonden circa 17.000 Joden, meer dan 14.000 van hen zijn gedeporteerd, meer dan 12.000 van de 17.000 Joden zijn vermoord.

Wat onze stichting betreft dient dus juridisch onherroepelijk veiliggesteld te worden, dat de bunker en aanhorigheden nooit een bestemming zullen kunnen krijgen die strijdig is met de geschiedenis ervan in de Tweede Wereldoorlog, met de betekenis daarvan, of met de lessen voor de toekomst die er direct en indirect vanuit behoren te gaan.''

Historische Vereniging Oud Wassenaar
De historische vereniging hecht veel w [redacted] aan de historische aspecten van de bunker. De bijzondere constructie van het gebouw en de context moeten in goede staat bew [redacted] blijven. De bunker heeft na de Tweede Wereldoorlog ook nog een erg bijzondere functie gehad, ook dat maakt het belangrijk om dit intact te houden. De vereniging is tegen ongepast recreatief gebruik en is voorstander van een museum of wellicht meerdere musea en bijbehorende kleine extra voorzieningen, zoals ruimtes voor werkgroepen. Ook de Historische Vereniging Oud Wassenaar ziet liefst een overdracht aan de Nationale Monumentenorganisatie.

2. Het proces (participatie, besluitvorming, verkoop)

Gespreksleider [redacted] heeft meegeschreven en loopt enkele onderwerpen langs die vaker zijn genoemd. Hij nodigt het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente uit om hierop te reageren, waarna er nog met elkaar over door kan worden gesproken.

Het eerste onderwerp hierbij is het proces.

Op dit moment ligt de Nota van Uitgangspunten ter inzage en kunnen belanghebbenden zes weken lang zienswijzen indienen.
Vraag: Is dit de gewone bezwaarprocedure die geregeld is in de Algemene Wet Bestuursrecht?
Antwoord gemeente: Het is niet een bezwaarprocedure, maar een zienswijzeprocedure die inderdaad geregeld is in de AWB. Als gevolg van het raadsamendement is parallel aan het participatietraject ook de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing verkl [redacted]

De reacties uit de bijeenkomsten van vandaag en vanuit de buurt worden door De Wijde Blik gebundeld tot een participatieverslag. De formele zienswijzen worden door de gemeente Wassenaar gebundeld in een Zienswijzennota en voorzien van een reactie in een Reactienota. Al deze documenten gaan naar de raad. Deze neemt een besluit. Tegen dit besluit is geen bezwaar of beroep mogelijk, dat is wel het geval wanneer het bestemmingsplan (straks Omgevingsplan) moet worden aangepast.

[redacted] stelt het punt van WO2 Sporen over uiteenlopende belangen en betrokkenheid van de Rijksbouwmeester aan de orde en vraagt de gemeente en RVB hierop te reageren.
De gemeente geeft aan dat er een geamendeerd raadsbesluit is genomen. Dus met inbegrip van het amendement. Dat een deel van de gemeenteraad graag zou zien dat de Commandopost wordt overgedragen aan de NMo doet niets af aan het feit dat de raad wel de Nota van Uitgangspunten heeft vrijgegeven voor inspraak en participatie. Reden om dit traject nu zo in te zetten.
Het RVB geeft aan dat de leidraad waaraan wordt gerefereerd nog een intern werkdocument is, die momenteel nog wordt geëvalueerd. Het Atelier Rijksbouwmeester wordt bij de selectieprocedure betrokken, dit staat ook vermeld in de ontwerp-Nota van Uitgangspunten.

De heer [redacted] vindt het wel een zeer relevant document en vraagt zich af of er dan nog meer stukken zijn die weliswaar intern bedoeld zijn maar met een beroep op de WOO zouden moeten worden opgevraagd. De heer [redacted] meldt dat er een grote stapel WOB/WOO-verzoeken en rapporten op zijn bureau ligt. Hij vindt het jammer dat het zo moet gaan, betreurt dat hij stukken niet vooraf maar via een raadscommissie in handen krijgt en ergert zich aan onjuistheden, zoals dat er in het verleden al contact zou zijn geweest tussen zijn stichting en De Wijde Blik. [redacted] meldt dat dit inderdaad op een misverstand berust en abusievelijk is terechtgekomen in de toelichting bij het raadsvoorstel.

3. Juridische status nieuwe eigenaar, ook na doorverkoop (I)

Een veelgenoemde zorg is welke garanties er zijn dat een nieuwe eigenaar de bunker niet voor verkeerde doeleinden gebruikt. Deze zorg geldt nog sterker voor opvolgende eigenaren. Het RVB reageert hierop en meldt dat ook een tweede of derde eigenaar gebonden is aan de geldende bestemming. Daarnaast wordt het gebouw beschermd door de status van Rijksmonument. Bij elke wijziging van het gebouw, nu of over vijftien jaar, blijft de erfgoedwet van toepassing.

St. WO2 Sporen ziet dat iedereen een andere blik heeft op hoe je een historische plek en gedachte op gepaste wijze intact zou moeten houden en noemt het voorbeeld van een Anne Frank escape room in Valkensw [redacted] De exploitant verdedigde dit naar de gemeente als toegestaan in het bestemmingplan, daar het “een museale escape room met een educatief karakter was. Niets anders dan een puzzeltocht in een museum”.
Een ander voorbeeld is de gevangenis Wolvenplein Utrecht, in de Tweede Wereldoorlog was dit de Deutsche Untersuchungs- und Strafgefängnis. In deze overvolle gevangenis werden (verzets)mensen o.a. door de NSB gefolterd en zaten ter dood veroordeelden te wachten. Deze gevangenis is verkocht door het RVB en tijdens het leegstandsbeheer gedurende het verkoopproces van het RVB was daar gevestigd de escaperoom “Gajes in de Bajes”.
Het kan ook minder extreem gaan. Waar de een geen emotionele w [redacted] aan hecht, kan voor de ander veel pijn doen en kwetsend zijn. Hier moet volgens WO2 sporen beter over worden nagedacht. Volgens hen geeft de status van Rijksmonument niet genoeg borging om te garanderen dat de functie in de toekomst niet ongepast wordt. Volgens Stichting Joods Erfgoed Den Haag zou er juridisch geregeld moeten worden dat de bunker niet gebruikt kan worden voor doelstellingen die de boodschap voor de toekomst niet goed meegeven en respectloos zijn.

4. Overdracht aan NMo

Ook vaak genoemd is de wens om het complex over te dragen aan de Nationale Monumenten Organisatie. Het RVB geeft aan dat er geen reden en geen basis is om af te wijken van een openbare verkoop. Noch in het kader van het Didam-arrest noch in kader van de Regeling Beheer Onroerende zaken Rijk. Destijds is door de minister aangegeven dat de overdracht van de 29 monumenten niet automatisch betekent dat in de toekomst ook andere monumenten onderhands zullen worden overgedragen aan de NMo.

Hierop ontstaat discussie. Er wordt gereageerd dat deze uitspraak niet klopt en dat de lijst van monumenten die toen zijn overgedragen een momentopname vormden, waarbij de deur niet zou zijn dichtgezet naar eventuele uitbreiding van die lijst.
Het RVB reageert dat het eerst heeft onderzocht of er gegadigden zijn binnen het Rijk en toen dat niet het geval bleek, de opdracht kreeg om de Commandopost openbaar te verkopen. Vanwege deze openbaarheid kan de mogelijkheid van overdracht aan de NMO niet in de ontwerp-Nota van Uitgangspunten worden opgenomen. Van rechtswege zou dat gelden als onderhandse verkoop en dat is niet zonder meer toegestaan. Wel kan dit in het Participatierapport genoemd worden.

Vraag: Is het mogelijk dat de NMo zich ook inschrijft? Antwoord: Ja, dat is mogelijk.

De heer [redacted] van St. WO2 Sporen stelt dat het RVB dus kennelijk met de rug tegen de muur staat.
De heer [redacted] van het RVB ziet dat niet zo. Het RVB verkoopt onder strikte juridische voorw [redacted] n, enerzijds langs de publiekrechtelijke weg en anderzijds via de privaatrechtelijke weg in de contracten. Daarmee wordt er een toekomst gegeven aan de Commandopost. Dit is de geëigende route nu alle andere routes zijn afgesloten.

De heer [redacted] merkt op dat hij begrijpt dat het de opdracht aan het RVB is om de commandopost te verkopen. En dat overdracht aan de Nationale

Monumentenorganisatie een andere zaak is, die een politiek besluit van de bewindspersonen vereist, hetgeen hij zou toejuichen.

Mocht er vanuit de Gemeente Wassenaar genoeg animo zijn om het proces richting overdracht NMo te versnellen, dan zitten daar consequenties aan vast: denk aan vragen als 'wie is er dan verantwoordelijk voor?' en 'wie financiert dit?'
Vraag: Heeft de gemeente een doorslaggevend besluit? Antwoord: De gemeente gaat over het toekomstige gebruik van het object. Zij kunnen niet aangeven dat het Rijksvastgoedbedrijf bepaalde acties moeten ondernemen met betrekking tot de verkoop.

5. Mogelijke en ongewenste functies

De heer [redacted] van het CIDI vraagt zich af wat de gemeente naast een museum nog aan ideeën heeft over toekomstige functies?
De gemeente verwijst hiervoor naar de Nota van Uitgangspunten. Hierin staan de kaders genoemd waaraan een toekomstig plan moet voldoen. Kandidaten komen met visies en de gemeente beoordeelt vervolgens of dit past binnen deze kaders. Wat de gemeente en het RVB nú kunnen doen is dus die kaders en de kernw [redacted] s voor het object meegeven in de Nota van Uitgangspunten. Straks zijn ze afhankelijk van het plan dat uiteindelijk wordt ingediend en handelen daar dan naar.

Wat het RVB betreft zou een museum in de Commandopost prima zijn, maar er zullen hoogstwaarschijnlijk ook andere functies nodig zijn die geld opleveren. Een combinatie van een museum met andere functies lijkt daarom realistischer.
St. WO2 Sporen vindt dit totaal ongepast, want ziet de commerciële gedachte achter de functie als misplaatst en incorrect.

Het CIDI geeft aan dat er onderzoek is gedaan naar musea die ernaast nog andere functies hebben, daaruit zou blijken dat bij 90% van de gevallen de functie van het museum gaandeweg verkleint en vervalt. Een klein museumrestaurantje is wel denkbaar, dat is ondergeschikt aan het museum.

De heer [redacted] van Stichting WO2 Sporen meent dat de enige organisatie in Nederland die zich bezighoudt met de Tweede Wereldoorlog, financieel haar eigen broek kan ophouden, Kamp Westerbork is. Het lijkt dus wel zeker dat er bij een museumfunctie geld bij moet en hij stelt dat de overheid daarin moet bijspringen.

Tot slot over de museumfunctie wordt nog opgemerkt dat die zeer welkom zou zijn in de Haagse regio. Voorheen gingen schoolbussen nog naar Kamp Amersfoort, dat is nu vaak te duur of tijdrovend en buiten het Oranjehotel is er in onze regio niets educatiefs op dit gebied.
De heer [redacted] van het RVB ziet die kans ook, zeker in combinatie met de Atlantikwall en de cultuurhistorische laag van de landgoederen en de natuur. Volgens hem staat verkoop dit niet in de weg.

6. Juridische status nieuwe eigenaar, ook na doorverkoop (II)

Het gesprek komt opnieuw op de zorg over een passende functie in de toekomst.
De heer [redacted] van St. Joods Erfgoed Den Haag meent dat het wel degelijk mogelijk is om de toekomstige bescherming van de Commandopost nu reeds vast te leggen, dus

om "over het graf heen te regeren", namelijk door in de koop- (en/of een andere notariële) akte te vermelden voor welke bestemmingen het object nooit gebruikt zal mogen worden, en er een bepaling in op te nemen dat deze vermelding nooit zal kunnen worden gewijzigd. Bij een eventueel faillissement in de toekomst zal een curator daaraan gehouden zijn. Hij roept het RVB op dit uiterst zorgvuldig te regelen. Dit komt tegemoet aan de grote zorgen die leven bij veel deelnemers aan dit gesprek.

Hij heeft wel moeite met het bestempelen van de Commandopost als 'overtollig' rijksvastgoed. Hier ligt juist een kans om de Commandopost een zeer nuttige functie te geven van grote maatschappelijke meerw . In feite zou je het begrip 'overtollig' in dit kader moeten herdefiniëren en dan kom je tot de conclusie dat overdracht aan het NMo goed te verdedigen is.
De heer van het RVB nuanceert dat niet het Rijk de Commandopost overtollig heeft verkl maar Defensie. Het wordt immers niet meer voor doeleinden van Defensie gebruikt. Vervolgens is wel geconcludeerd dat ook andere rijksonderdelen geen interesse hebben om het gebouw te gebruiken. Volgens de heer komt dat echter op hetzelfde neer: daarmee wordt de bunker dus door het Rijk met zoveel woorden als overtollig vastgoed beschouwd.

De heer van het RVB meldt dat dit traject uitgebreid is doorlopen en daarbij werd het onderzoek zeker niet beperkt tot gebruik voor het eigen departement. Zo is er ook gesproken met Onderwijs. Hij concludeert dat hier aan tafel wordt opgeroepen om dit toch nog eens extra te checken. Hij gaat dit in overweging nemen maar kan niet beloven dat hij dit voor elkaar krijgt. Dit lijkt inderdaad veeleer een politieke keuze.
De heer roept daarbij op om niet teveel te blijven hangen in laveren tussen verschillende rijksonderdelen en benadrukt dat het Rijk als geheel in feite ondeelbaar is en een morele verantwoordelijkheid heeft.

De heer brengt in dat een aantal jaren geleden de Erfgoedlijn Atlantikwall Zuid-Holland is opgericht, waarbinnen meerdere organisaties samenwerken. De heer was voorzitter van deze organisatie. Hier is behoefte aan een documentatiecentrum. De Provincie Zuid-Holland is de financier van de Erfgoedlijn maar heeft geen geld voor zo'n documentatiecentrum. Een schot voor open doel, maar wie wil de bal erin schoppen?
De heer van het RVB reageert dat de Commandopost dan aan de Provincie zou moeten worden verkocht, maar de regels zijn tegenwoordig zo dat de Provincie het gebouw dan wel voor hun eigen bedrijfsvoering moet gebruiken. Eerder is al gepeild of de Provincie belangstelling heeft en dat bleek niet het geval. Dus ook deze route is al afgelegd en je zou kunnen overwegen dit nog eens extra te checken, net als de NMo-route.

7. Rondvraag

WO2 Sporen geeft aan dat voor velen de oorlog alweer lang geleden is. De stichting heeft zelf vaak veel direct contact met naasten of nabestaanden en voor hen voelt het beslist niet als lang geleden. De stichting ervaart het als pijnlijk hoe de overheid met dit gebouw omgaat.

De heer van het CIDI roept op tot samenwerking in plaats van polarisatie tussen de partijen die zich bezighouden met de Commandopost.

Het RVB en de gemeente bedanken iedereen voor hun deelname, de heer [redacted] sluit zich daarbij aan en beëindigt de bijeenkomst.

Verslag Participatiegesprek wijkorganisaties en tijdelijke gebruikers
inzake Nota van Uitgangspunten Commandopost Clingendael
21 maart 2023

Het gesprek vond plaats in de Commandopost aan de Van Brienenlaan in Wassenaar.

Aanwezigen:
VvE Julia's Park: mevrouw K. [redacted] de heer H. [redacted] en de heer M. [redacted]
St. Wijkbelangen Uilennest: dhr. V. [redacted] dhr. H. [redacted]
St. Atlantikwall Museum Den Haag: dhr. J. [redacted] en dhr. P. [redacted]
Tijdelijk gebruiker Bootcamp: dhr. P. [redacted]
Rijksvastgoedbedrijf: dhr. A. [redacted] dhr. P. [redacted] mw. R. [redacted] dhr. A. [redacted]
Gemeente Wassenaar: mw. C. [redacted] dhr. M. [redacted]
De Wijde Blik: dhr. A.J. [redacted] mw. G. [redacted]

Wel uitgenodigd, niet aanwezig:
Tijdelijk gebruiker Yoga: mw. P. [redacted] (laat zich vertegenwoordigen door dhr. [redacted]
Wijkvereniging Benoordenhout (verhinderd)

Welkom en opening
Gespreksleider [redacted] van communicatiebureau De Wijde Blik opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Hij is gevraagd door het Rijksvastgoedbedrijf om deze bijeenkomst te leiden.
Projectleider [redacted] schetst de aanleiding. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is voornemens de Commandopost Clingendael te verkopen en bereidt een verkoopprocedure voor. Deze bestaat uit een openbare inschrijving met voorselectie. Hiervoor is in samenwerking met de gemeente Wassenaar, Atelier Rijksbouwmeester en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een verkenning uitgevoerd ten behoeve van uitgangspunten en randvoorw [redacted] n voor de mogelijkheid tot herbestemming van dit rijksmonument. De (ontwerp) Nota van Uitgangspunten bevat de uitkomsten van deze verkenning. Op 7 maart heeft de gemeenteraad van de gemeente Wassenaar de ontwerp-nota van Uitgangspunten vastgesteld en vrijgegeven voor participatie en inspraak.

In het kader van de participatie vinden vandaag twee gesprekken plaats. Eerder deze middag was er een gesprek met belangenorganisaties in de sfeer van cultuur en erfgoed. Dit gesprek is met wijk- en buurtorganisaties plus de huidige tijdelijke gebruikers van de Commandopost. Vervolgens wordt er zoals gebruikelijk een bijeenkomst voor de buurt georganiseerd. Dit is een inloopbijeenkomst op 11 april 2023, eveneens in de Commandopost. Uiter [redacted] zijn ook de deelnemers aan deze gesprekken hier van harte welkom.

[redacted] meldt dat er een verslag van dit gesprek wordt gemaakt, dat de deelnemers eerst nog toegestuurd krijgen voor dit definitief wordt. Het zal geen woordelijk verslag zijn en hij verzoekt dan ook om alleen te reageren op onjuistheden.

1. Belangrijkste punten per organisatie

Eerst krijgt elke aanwezige organisatie de gelegenheid om haar belangrijkste punten te benoemen.

VvE Julia's Park
Binnen de Vereniging van Eigenaren zijn er geen specifieke gedachten of voorkeuren voor het gebruik van de Commandopost in de toekomst. Enige punt van zorg is het tegengaan van parkeer- en verkeersoverlast. Bij het laatste gaat het met name om het kruisen van fiets- en autoverkeer bij de uitrit van het terrein van de Commandopost.

St. Wijkbelangen Uilennest
Deelt de zorgen van VvE Julia's Park. Daarnaast mag de herontwikkeling niet ten koste gaan van de natuur.
De voorkeur gaat uit naar een invulling die geen grote publiekstrekker zal vormen.

Bootcamp/yoga
De heer [redacted] zou graag zo min mogelijk verkeer zien en liefst helemaal geen gemotoriseerd verkeer. De natuur zou wat hem betreft een hoofdrol moeten krijgen.
Zijn ervaring is dat de bezoekers van de huidige tijdelijke activiteiten het verhaal van de bunker respecteren en dat het gebouw zich leent voor verschillende soorten gebruik.
Het gebouw kan dan ook dienen voor verschillende functies, denk aan een museum in combinatie met andere functies. Het lijkt de heer [redacted] onrealistisch om het gebouw slechts één functie te geven. Bovendien kun je door functies te combineren mensen meer verbinden.

St. Atlantikwall Den Haag
De stichting heeft een aantal bunkers in beheer en vindt de Commandopost een heel bijzonder gebouw, onder meer omdat deze ook na de Tweede Wereldoorlog lang voor defensiedoeleinden is gebruikt. Ook de ligging is uniek.
St. Atlantikwall is momenteel in overleg met het Clingendael Instituut, om een gezamenlijke opslagmogelijkheid te verkennen.
Een van de doelen van St. Atlantikwall is respect voor de buurt, zonder overlast van grote groepen scholieren en studenten die het terrein betreden. Een kansrijke optie lijkt de stichting een combinatie van een museum en een kennisorganisatie.
De stichting vraagt zich af of de gemeente Den Haag niet bij dit gesprek hoort te zijn. Deze vraag wordt direct even beantwoord: de Gemeente Den Haag heeft samengewerkt met de gemeente Wassenaar en het RVB bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten met betrekking tot het onderdeel verkeer en parkeren. De gemeente is dus op de hoogte van de Nota, wordt op de hoogte gehouden en is uiter [redacted] uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst op 11 april.

2. Verkeersontsluiting en parkeren

Het Rijksvastgoedbedrijf licht toe dat het parkeren moet worden opgelost op de 48 parkeerplekken op het terrein. Dit mag dus niet in de buurt gebeuren. Ook fietsparkeren moet op het eigen terrein worden opgelost.
De wijkorganisaties vrezen dat er bij drukte evengoed ook nog in de wijk zal worden geparkeerd.

Vraag: Ik heb begrepen dat de gemeente Den Haag niet de eigenaar is van het bosterrein hieromheen maar wel het onderhoud heeft, dat heeft wellicht ook consequenties voor de ontsluiting?

Antwoord: Omdat beide gemeenten hier tegen elkaar aan liggen en de eigendomssituatie wisselt, moeten de onderdelen verkeer en parkeren dan ook in goed overleg met beide gemeenten worden aangepakt.

Vraag: Als de wijk betaald parkeren krijgt, worden de parkeerplaatsen bij de Commandopost dan ook betaald?
Antwoord: Dat hangt van de nieuwe functie af en is aan de initiatiefnemer.

De heer [redacted] vertelt dat er bij Instituut Clingendael mensen met busjes worden afgezet, die parkeren dus niet in de wijk. Dat zou wellicht ook kunnen voor de functie die hier komt.

De heer [redacted] roept de vraag op waarom er in Nota van Uitgangspunten niet is gekozen voor vermindering van het aantal parkeerplaatsen. Nu wordt immers uitgegaan van het aantal dat er al was/is.
Mevrouw [redacted] van de gemeente Wassenaar geeft aan dat er inderdaad niet is gekozen voor minder parkeerplaatsen. Afhankelijk van het initiatief dat wordt ingediend zouden er in de praktijk wel minder parkeerplaatsen kunnen komen. Het is immers een maximum. Er is wel nadrukkelijk voor gekozen om niet méér parkeerplaatsen dan de huidige situatie toe te staan.

Er wordt ook kort gesproken over de toegang van het gebied. De heer [redacted] meent dat er officieel überhaupt geen auto's mogen rijden over het fietspad. Hoe dan ook zijn alle partijen het erover eens dat de verkeersontsluiting in relatie tot het fietspad goed moet worden bekeken en dat dit wellicht zal moeten worden heringericht. Dit hoeft nog niet te worden geregeld in de Nota van Uitgangspunten, maar mogelijk wel wanneer er een concreet plan wordt ingediend door een koper.

3. Natuur

In de Nota wordt het belang van de natuur onder meer benoemd door de relatie met de landgoederenzone en het Nationaal Park Hollandse Duinen. De gemeente licht toe dat er een aanvraag loopt om het hele landgoed te laten opgaan in het Nationaal Park Hollandse Duinen.

St. Atlantikwall meldt dat hun stichting ook is aangesloten bij het Nationaal Park Hollandse Duinen, de bunkers liggen immers veelal in dit gebied en de stichting ziet het ook als haar taak om de natuur te respecteren. Denk aan vleermuizen bijvoorbeeld, die veel in bunkers voorkomen.

St. Wijkbelangen Uilennest vraagt in de Nota van Uitgangspunten op te nemen dat een initiatiefnemer de bestaande ecologie inventariseert, aangeeft welke verstoring er kan optreden en hoe dit wordt tegengegaan of gecompenseerd.

4. Nieuwe functie(s)

De heer [redacted] van St. Wijkbelangen Uilennest stelt voor de bunker eenvoudigweg langzaam te laten ruïneren. De gemeente en het RVB reageren dat dit niet mogelijk is: bij een Rijksmonument hoort een onderhoudsverplichting.

Men heeft vernomen dat er ook geluiden opgaan om het gebouw aan de Nationale Monumenten Organisatie (NMO) over te dragen.
Dit is inderdaad geopperd, maar niet aan de orde. In het verleden is onderzocht of er binnen het Rijk belangstelling is voor de Commandopost, hetzij voor eigen gebruik, hetzij voor andere doeleinden (zoals educatie). Dat bleek niet het geval en daarop kreeg het RVB de opdracht om de Commandopost openbaar te verkopen.

De wijkorganisaties zijn bezorgd dat de Commandopost – eventueel op langere termijn na doorverkoop – in handen komt van een partij die niet voldoet aan de kaders in de Nota van Uitgangspunten. Het RVB en de gemeente lichten toe dat de status van Rijksmonument en het dan geldende bestemmingsplan dit moeten borgen, maar dat hier nog eens extra naar wordt gekeken. In het vorige gesprek zijn deze zorgen namelijk ook geuit.

Er worden meerdere mogelijke functies genoemd voor de Commandopost, zoals

- gebruik als filmset, als herinnering aan de dertiger jaren toen Clingendael en Oosterbeek als filmlocatie functioneerden;
- maak er een echte boerderij van, als herinnering aan de gesloopte boerderij 't Uilennest (op de locatie van de Julianakazerne) en natuurlijk de camouflage-functie uit de oorlog;
- is de bunker ook weer als bunker c.q. schuilkelder te gebruiken, gezien de onrustige situatie op het wereldtoneel?

Wat het laatste betreft: volgens het RVB voldoet de bunker niet meer aan de hedendaagse normen voor bunkers of schuilkelders.

5. Rondvraag

Vraag vanuit de VvE Julia's Park: Wie zitten er in de commissie die de initiatieven beoordeelt?
Antwoord: Onder andere de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en het Atelier Rijksbouwmeester. In tegenstelling tot wat in de ontwerp-Nota van Uitgangspunten wordt genoemd, neemt de gemeente geen positie in de commissie. Zij wil haar onafhankelijke positie behouden en toetst later de plannen wanneer er een bestemmingsplanwijziging en een Omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
De buurt is niet vertegenwoordigd in de commissie, maar wordt wel weer betrokken wanneer er een koper is gevonden. De koper/initiatiefnemer heeft immers de verplichting om de belanghebbenden te betrekken en de gemeente toetst bij de beoordeling van de aanvraag of dat ook is gebeurd.

Vraag vanuit St. Wijkbelangen Uilennest: Begrijpen we nu goed dat de raad van Wassenaar de concept Nota heeft vrijgegeven voor inspraak, maar dat wie heeft opgelet, de concept Nota reeds als openbaar stuk kon vinden en dus raadsleden kon benaderen?
Antwoord: Dat klopt. De ontwerp-Nota van Uitgangspunten is voor de behandeling door het College op 24 januari 2023 via de website van de gemeente Wassenaar openbaar gesteld. Via het uiteindelijke raadsbesluit is de ontwerp-Nota van Uitgangspunten op 7 maart 2023 vrijgegeven voor participatie. Daarnaast werd ook de gemeentelijke Inspraakverordening van toepassing verkl [redacted] w [redacted] or belanghebbenden ook formele zienswijzen kunnen indienen bij de gemeente Wassenaar.
Tot slot verzoekt de stichting om minimaal één zetel in de selectiecommissie vrij te maken voor een vertegenwoordiging uit de buurt.

De heer [redacted] vraagt naar de belangrijkste punten uit het vorige gesprek. De heer [redacted] vat dit samen en verwijst naar het verslag dat ook van dat gesprek zal worden opgesteld.

Het RVB en de gemeente bedanken iedereen voor hun deelname, de heer [redacted] sluit zich daarbij aan en beëindigt de bijeenkomst.

Inbreng [redacted] namens Stichting Joods Erfgoed Den Haag, op hoorzitting 26-09-2024 inzake WOO-verzoek.

Kern van de zaak is: het RVB weigert te openbaren aan welke notaris zij om welke juridisch adviezen heeft gevraagd, hoe die vragen hebben geluid en hoe de adviezen van de notaris en de onderbouwing daarvan hebben geluid. Het RVB beroept zich op het beroepsgeheim van de notaris en op uitzonderingsbepalingen in de WOO.

Een notaris heeft beroepsgeheim, en daarom ook verschoningsrecht: d.w.z. het recht om niet te antwoorden als hem wordt gevraagd om informatie die onder zijn beroepsgeheim valt. Maar daar gaat het hier niet om. Het WOO-verzoek om informatie is niet aan de notaris gericht, maar aan het RVB. Of de notaris zich op zijn beroepsgeheim moet of mag beroepen, is dus niet aan de orde. Als een notaris advies verstrekt aan zijn cliënt, heeft die cliënt, in dit geval het RVB, jegens de notaris het volste recht, en in dit geval o.g.v. de WOO de plicht, om dat advies te openbaren. Dat het RVB dit miskent blijkt uit de e-mail van 07-11-2023 waarin het RVB aan de notaris vraagt of deze ermee instemt dat de mailwisseling wordt gedeeld met derden. Blijkens twee e-mails van 08-11-2023 hebben het RVG en de notaris daar die dag over gebeld en heeft de notaris toen aanvullend aan het RVG 'zijn algemene lijn' meegegeven. Die heeft RVB overgenomen in het besluit waartegen bezwaar (o.a. op blz. 3, onderste twee alinea's).

De notaris schreef dat als de Staat een WOO-verzoek ontvangt om stukken openbaar te maken, hij, de notaris, daar 'in beginsel' bezwaar tegen maakt. Op grond waarvan hij dan tot het maken van bezwaar gerechtigd zou zijn (wat niet zo is), schreef hij niet. Wat dit betreft is veelzeggend dat de notaris de mail eindigde met de woorden: "Het is aan het RVB om hier een afweging in te maken." In de e-mail wees hij erop dat een notaris een geheimhoudingsplicht heeft. Maar die heeft hij niet jegens zijn cliënt, het RVB. Er is geen wet- of rechtsregel op grond waarvan een cliënt een hem door zijn notaris gegeven advies geheim moet houden. Het gebeurt dan ook regelmatig dat een advies van zijn notaris openbaart, bijvoorbeeld als bewijs, of als deskundigenadvies. De notaris schreef dat een notaris bovendien een vertrouwensrelatie heeft met 'haar' cliënt en, ingeval van een transactie, met de daarbij betrokken partijen. De vertrouwensrelatie van de notaris met het RVB is zoals gezegd in dezen niet relevant, en van een transactie en daarbij betrokken partijen is geen sprake. Ook de correspondentie tussen notaris en cliënt en de door notaris aan cliënt gegeven adviezen zijn vertrouwelijk, schreef de notaris. Maar zoals ik al zei staat die vertrouwensrelatie aan openbaarmaking **door de cliënt**, RVG, niet in de weg.

Uitgangspunt van de WOO is volledige openheid van de overheid, behoudens in de uitzonderingsgevallen, die limitatief in de WOO zijn opgesomd. Wat in dezen niet onder een uitzondering valt is vooral: aan welke notaris het RVB om juridisch adviezen heeft gevraagd, hoe die vragen hebben geluid, en hoe de adviezen van de notaris en de onderbouwingen daarvan, hebben geluid.

De notaris antwoordde, ten onrechte dus, dat openbaarmaking van de 'in beginsel' vertrouwelijk gewisselde correspondentie en gegeven adviezen de vertrouwelijkheid zou schenden. Dit zou indruisen tegen de rol van een notaris in het maatschappelijk verkeer. Dat laatste is zonder enige onderbouwing helemaal onbegrijpelijk.

De notaris en in zijn voetspoor het RVB wijst in het besluit waartegen bezwaar op artikel 5.2, eerste lid WOO. Dit artikel luidt, kort samengevat, dat geen persoonlijke beleidsopvattingen openbaar worden gemaakt. De correspondentie met de notaris, en zijn daarin gegeven adviezen zijn echter geen persoonlijke beleidsopvatting, maar betreffen een (zij het: onjuiste) juridische analyse met een overwegend objectief karakter. (Rb. Gelderland **26 maart 2024**,

ECLI:NL:RBGEL:2024:1647, r.o. 7.2 en eerder Rb. Zeeland-West-Brabant **30 mei 2023**, ECLI:NL:RBZWB:2023:3782, r.o. 6.9).

De notaris en in zijn voetspoor het RVG wijst voorts (het besluit waartegen bezwaar, blz. 4 onderaan) op artikel 5.1, tweede lid, onder i WOO. Dit artikel luidt dat openbaarmaking achterwege blijft **voor zover** het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van het goed functioneren van de Staat c.s.. Onder verwijzing daarnaar overweegt het RVB dat in bepaalde passages in bepaalde documenten informatie staat die het functioneren van de Staat 'in gevaar zou kunnen brengen' en dat dit zw [redacted] r moet wegen dan het belang van openbaarmaking. Waarom heeft het RVB dan kennelijk ook de overige passages onleesbaar gemaakt? Het RVB vermeldt niet om welke passages het zou gaan, in welke documenten en waar in die documenten, en evenmin, desnoods zonder de inhoud ervan te onthullen, wat althans de [redacted] van die passages is en w [redacted] or en in welke zin openbaarmaking daarvan zou veroorzaken dat de Staat niet goed zou functioneren. Want om dat laatste gaat het in deze wetsbepaling waarop het RVB zich baseert: Het openbaar maken van informatie blijft achterwege **voor zover** het belang daarvan niet opweegt tegen het goed functioneren van de Staat. Dan kan het RVG niet volstaan met de enkele mededeling dat dit artikel van toepassing is. Dit geldt des te meer gelet op lid 3 van dit artikel: *Indien een verzoek tot openbaarmaking op een van de in het tweede lid genoemde gronden wordt afgewezen, bevat het besluit hiervoor een uitdrukkelijke motivering*. Maar van een uitdrukkelijke motivering is hier geen enkele sprake. Dat de Staat niet goed zou functioneren als de gevraagde informatie openbaar wordt gemaakt heeft het RVG niet, laat staan uitdrukkelijk gemotiveerd.

Tot slot: ook los van de juridische aspecten, feitelijk, is de gang van zaken onjuist. Voor de toekomst moet absoluut, althans zo goed mogelijk worden veiliggesteld, bijvoorbeeld in een verkoopakte, dat de bunker nooit zal worden gebruikt voor doeleinden die niet passend zijn. Tijdens de participatiebijeenkomst in de bunker met belanghebbenden is namens het RVG toegezegd dat zou worden nagegaan of dit kan. Dan is toch niet aanv [redacted] aar dat het RVG de uitkomsten daarvan niet wil onthullen? Misschien ziet de notaris als een probleem, dat wat niet zal mogen wellicht niet allesomvattend kan worden gedefinieerd. Maar dat kan best, ook in een notariële akte: voor zover nodig in kwalificatieve termen. En anders kan limitatief worden gedefinieerd welk gebruik wél geoorloofd zal zijn. Gedacht kan bijvoorbeeld ook worden aan een in de koop- of andere akte op te nemen uitdrukkelijk eeuwigdurende bepaling, een 'servituut' (erfdienstbaarheid), zijnde de enige juridische term die ik in de wel verstrekte informatie tegenkwam, maar ook aan een kettingbeding, een kwalitatieve verplichting (art. 6:252 BW), het aangaan van contractuele verplichtingen, enz. Dat letterlijk eeuwigdurende garanties niet te creëren zijn is duidelijk. Maar met wat juridische creativiteit moet een heel eind in die richting te gaan zijn.

BIJLAGE 5

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Herontwikkeling Commandopost Clingendael

Nota van Uitgangspunten

Januari 2024



Gemeente Wassenaar

Colofon

Datum
Januari 2024

Contactpersonen

Rijksvastgoedbedrijf:
Ard Buis
Ard.Buis@rijksoverheid.nl

Gemeente Wassenaar:
Carla Scheffer
cscheffer@wassenaar.nl

Projectbetrokkenen Gemeente Wassenaar

Carla Scheffer
Ruimte en Realisatie: Ruimtelijke Ontwikkeling

Christel van Rijn
Dienstverlening: Juridische Zaken

Projectbetrokkenen Rijksvastgoedbedrijf & Atelier Rijksbouwmeester

Ard Buis / Richelle Zuijderwijk
Directie Transacties & Projecten, Afdeling Verkoop

Judith Rodenburg/Anna Golubovska
Directie Transacties & Projecten, Afdeling Architectuur & Techniek

Bram Hulshof/Jan Kamphuis
Directie Vastgoedbeheer, Afdeling Technische Expertise

Bart Erens/Corjan van der Peet
Atelier Rijksbouwmeester

Projectbetrokkenen Steenhuismeurs

Paul Meurs

Projectbetrokkenen Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Hilde van Meeteren
Adviseur Architectuurhistorie Zuid-Holland (noord)

Algemene projectinformatie

Projectnummer
1529741

Projectnaam
Verkoop Commandopost Clingendael

Bruto vloeroppervlak
5.034,5 m²

Gebouwnaam
Commandopost Clingendael

Adresgegevens
Van Brienenlaan 40
2244 BP Wassenaar

Bouwjaar
1943

Juridische status
eigendom Staat der Nederlanden, Rijksvastgoedbedrijf

Architect
August Kubitza en anderen

Rijksmonument nummer
5320049 (ingeschreven 6 februari 2015)

Kadastrale aanduiding
E382, E634 (Wassenaar E 382)

X-Y Coördinaat
82970 - 457230

Inhoudsopgave

Inleiding 5

Huidige situatie 7
1.1 Situatie en gebouw 9
1.2 Stedenbouwkundige context 15
1.3 Cultuurhistorische waarde 17

Beleid & planologie 23
2.1 Rijksbeleid 25
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 27
2.3 Gemeentelijk beleid 29

Ambities voor herontwikkeling 35
3.1 Ambities en kansen 37
3.2 Integrale kwaliteit 37
3.3 Landschap, ruimte en planologie 39
3.4 Gebouw, architectuur en cultuurhistorie 41
3.5 Planologisch uitgesloten functies 45

Uitvoeringsaspecten 47
4.1 Archeologie 49
4.2 Niet gesprongen explosieven 49
4.3 Milieuwetgeving 49
4.4 Bodem 51
4.5 Natuur / Flora- en Fauna 51
4.6 Asbest 51
4.7 Binnenklimaat 51

Procedures 53
5.1 Verkoop 55
5.2 Planuitwerking 55
5.3 Financiën 57

Bijlagen
Bijlage 1. Bouwhistorisch Onderzoek Cramer, Noorlander & Viersen, 2021 deel 1
Bijlage 2. Bouwhistorisch Onderzoek Cramer, Noorlander & Viersen, 2021 deel 2
Bijlage 3. Processtappen planontwikkeling intitatiefnemer

Huidige situatie van de Commandopost Clingendael [Googlemaps]



[1]De cultuurhistorische waarden hebben daarbij niet alleen betrekking op de architectonische bouwkundige aspecten, maar ook op de immateriële. Zie daar voor ondermeer de Nota 'Erfgoed om bij stil te staan'.

Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is namens de Staat der Nederlanden eigenaar van de Commandopost Clingendael, gelegen aan de Van Brienenlaan te Wassenaar. Het RVB bereidt een openbare verkoopprocedure voor met voorselectie. Hiervoor heeft de gemeente Wassenaar, in samenwerking met het RVB, Atelier Rijksbouwmeester en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een verkenning uitgevoerd ten behoeve van uitgangspunten en randvoorwaarden voor de mogelijkheid tot herbestemming. Deze Nota bevat de uitkomsten van deze verkenning. Het spreekt voor zich dat de herontwikkeling van dit complex rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van dit monument[1]. De Nota bevat naast concrete eisen en wensen ook aandachtspunten. Tot slot geeft de Nota inzicht in de mogelijke vervolgstappen.

De inhoud van deze Nota zal allereerst een cruciale rol spelen binnen het beoordelings- en selectiekader voor aan te leveren visies van partijen die van plan zijn het object te gaan verwerven en herbestemmen. Daarnaast zal de Nota ook in belangrijke mate richtinggevend zijn voor de beoordeling van de uiteindelijke plannen van de partij die het object in eigendom krijgt. Voor transformatie en/of bestemmingswijziging is dan de gebruikelijke bestuurlijke besluitvorming nodig.

Leeswijzer

De Nota van Uitgangspunten bevat 5 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling, beschrijving van de huidige situatie, zowel op stedenbouwkundig als gebouwniveau. In hoofdstuk 2 komt het relevante beleid en de planologie aan bod. De kaders voor de herontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 3 en de uitgevoerde onderzoeken komen aan bod in hoofdstuk 4. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 in op de procedures en de financiën.



Huidige situatie

Positie van de Commandopost Clingendael binnen de gemeente Wassenaar.

Huidige situatie van de bunker tussen landgoederen Clingendael en Oosterbeek.

begrenzing gemeente Wassenaar

locatie Commandopost Clingendael

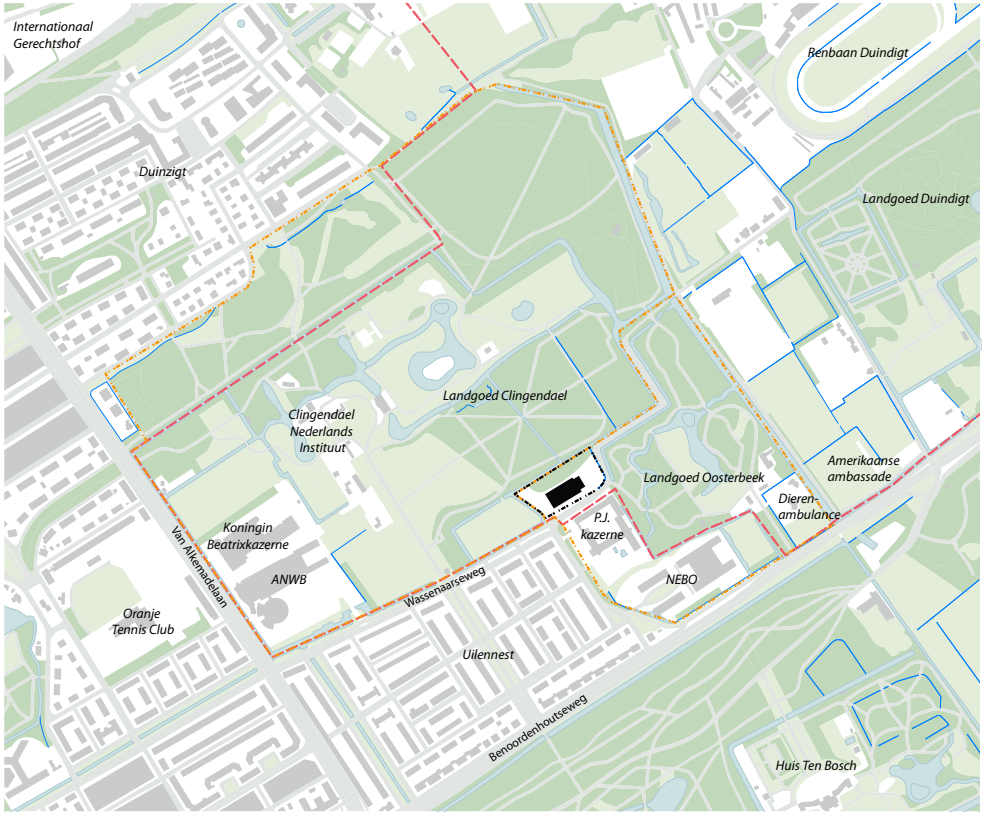


begrenzing gemeente Wassenaar

begrenzing landgoederen

begrenzing perceel

bunker



1.1 Situatie en gebouw

De Commandopost Clingendael werd in 1942 door de Duitse bezetters gebouwd aan de rand van het terrein van de historische buitenplaats Clingendael (zie de kaart op pagina 8 incl. gemeentegrens). Het perceel is door sloten omgeven en bereikbaar vanaf de Van Brienenlaan. Aan de overzijde van de laan staat de voormalige Prinses Julianakazerne. Deze werd in de Tweede Wereldoorlog als SS-kazerne gebouwd op de locatie van boerderij 't Uilennest, die bij de buitenplaats Oosterbeek hoorde. De Van Brienenlaan vormt de grens van Clingendael en Oosterbeek. Beide buitenplaatsen zijn eigendom van de gemeente Den Haag, maar liggen in de gemeente Wassenaar. Ze maken deel uit van een landgoederenzone met tientallen buitenplaatsen, die zich van Den Haag tot Leiden uitstrekt. De bunker en het bijbehorende perceel zijn eigendom van de Staat (het Rijksvastgoedbedrijf). Clingendael en Oosterbeek zijn rijksmonumenten en sinds 2015 heeft de bunker ook die status. De voormalige Prinses Julianakazerne is een gemeentelijk monument.

De Commandopost Clingendael is van grote historische en cultuurhistorische betekenis. Rijkscommissaris Arthur Seyss-Inquart, de hoogste machthebber in Nederland gedurende de Duitse bezetting tijdens de Tweede Wereldoorlog, liet een bunker bouwen die aanzienlijk groter was dan die waarover Hitler onder de Reichskanzlei in Berlijn beschikte. De bunker is uitzonderlijk door zijn omvang en verschijningsvorm. Ook valt de representatieve, verzorgde architectuur op. Onder een bouwwerk van 30 bij 60 meter met een enorm massief en gesloten schilddak schuilt een betonnen bunker van 12,5 bij 50 meter. Het geheel heeft een bruto vloeroppervlakte van 5.000 m². Camouflage en verdediging waren leidend voor het ontwerp. De bouwers hebben getracht het gebouw op een garage (behorend bij de naastgelegen SS-kazerne) te doen lijken. Het bouwwerk doet eveneens aan een agrarische schuur denken. De zorgvuldige architectuur en de bouwmassa zullen, samen met die van de kazerne, mede gediend hebben om de macht van de bezetter uit te stralen (zie: Bouwhistorisch Onderzoek, Cramer, Noorlander & Viersen, 2021).'

De bunker is een groot en indrukwekkend gebouw. Anders dan gebruikelijk bij bunkers, zijn verschillende functies in een gebouw verenigd. Het is een paradox: een zichtbaar en imponerend machtscentrum, dat in een alledaagse verschijningsvorm is verhuld. Dat het gebouw hier stond was nimmer een geheim. Maar waar het precies voor diende en wat er binnen gebeurde, bleef tijdens de Tweede Wereldoorlog en in de Koude Oorlog een raadsel. Aan de bunker is niets wat het lijkt. De historische betekenis, de unieke vorm, de representatieve uitstraling en de uitzonderlijke combinatie van verschillende functies binnen in de bunker maken het complex uitzonderlijk en van een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Beknopte bouw- en gebruiksgeschiedenis

De bunker werd gebouwd in opdracht van Seyss-Inquart. Hij koos in 1940 in het hoofdhuis van Clingendael uit als ambtswoning. Zijn kantoor kwam in het pand Plein 23 in Den Haag, tot dan toe het ministeriegebouw van Buitenlandse Zaken. Vanwege de dreiging van geallieerde landingen werd in 1942 het bestuurlijke apparaat van de bezetter (en de Nederlandse ambtelijke diensten) landinwaarts verplaatst. Vanuit politieke en tactische overwegingen werd besloten dat Seyss Inquart in Den Haag zou blijven en alleen in uiterste noodgevallen zou vertrekken naar zijn tweede residentie, die bij Apeldoorn lag. Om zich tegen luchtaanvallen te beschermen liet hij op 400 meter van zijn huis een bunker bouwen die ook bestemd was voor de manschappen van de naastgelegen kazerne. Anders dan gebruikelijk had Seyss-Inquart de beschikking over een eigen bouworganisatie. Zo kreeg Clingendael een voor een buitenplaats ongebruikelijk bouwwerk, dat bovendien een schakel werd in de Atlantikwall.

Deze 5.000 kilometer lange verdedigingslinie van Noorwegen tot de Frans-Spaanse grens was bij het regeringscentrum van Den Haag opgebouwd uit Stützpunkt Clingendael en Stützpunkt Scheveningen.

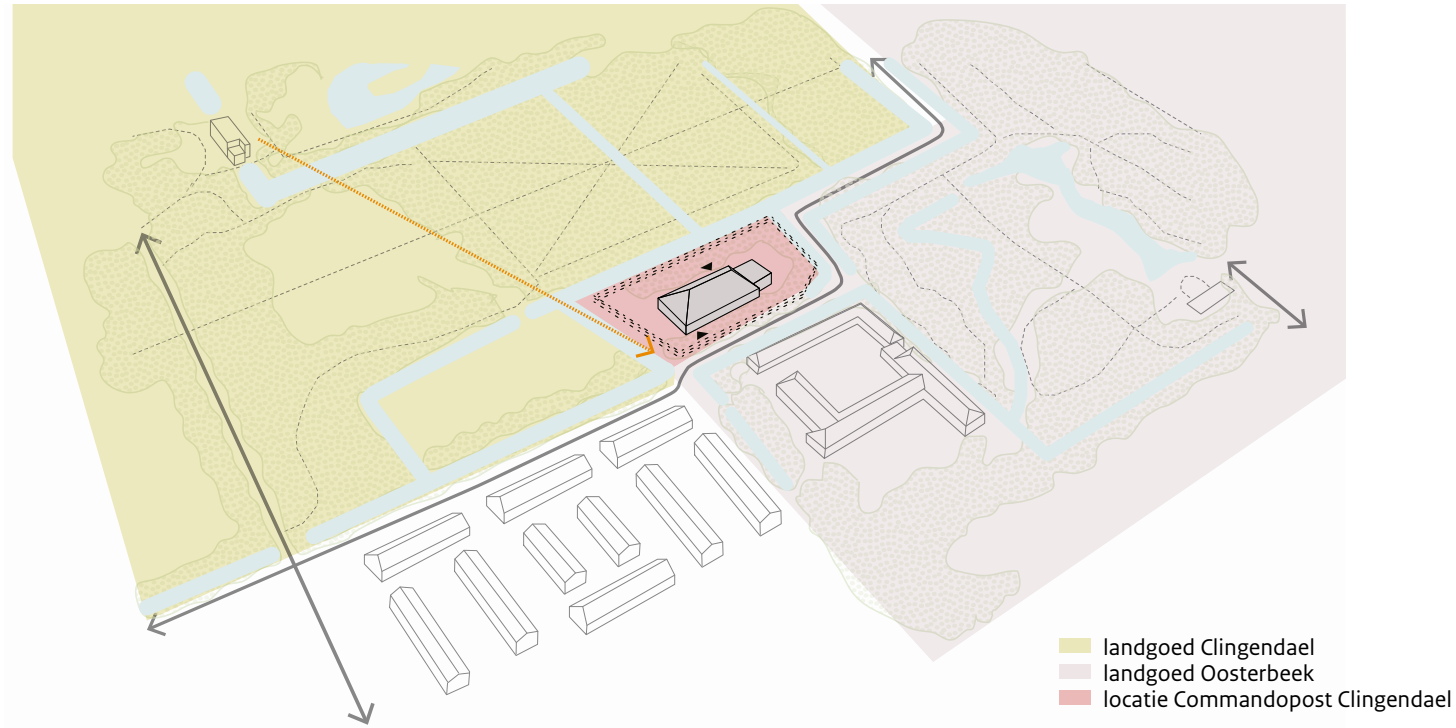
Stützpunkt Clingendael bestond uit onder meer tankgrachten, een kazerne en bunkers. Bijzonder aan de Commandopost Clingendael is de opzet van de bunker met gecombineerde functies. Nergens anders heeft men ervoor gekozen om passieve luchtverdediging (Luftschutz) te combineren met een actieve verdediging (versterkte legering en hoofdkwartieren). De naastgelegen SS-kazerne, later omgedoopt tot Prinses Julianakazerne, werd gebouwd voor de huisvesting van de troepen van het Stütz punkt.

Na de Tweede Wereldoorlog stond de bunker enkele jaren leeg. In 1948 werd de bunker ingericht en aangepast voor gebruik door de Landmacht als beveiligd commandocentrum en verbindingscentrum (communicatiecentrum). De dreiging en spanningen gedurende de Koude Oorlog zijn zichtbaar in allerlei aanpassingen die gedurende de Koude Oorlog aan de bunker zijn gedaan. Vanaf 1984 verliet het verbindingscentrum de bunker, wel bleef de bunker fungeren als communicatie-knooppunt van civiele en militaire communicatiekabels. Dit was de laatste functie van de bunker totdat de bunker in 2013 werd ontmanteld en buiten gebruik raakte.

Vervolgens werden de kazerne en de bunker door het Ministerie van Defensie in 2014 aan het Rijksvastgoedbedrijf overgedaan. Eind 2016 is de kazerne verkocht; deze is inmiddels getransformeerd tot woningbouw.

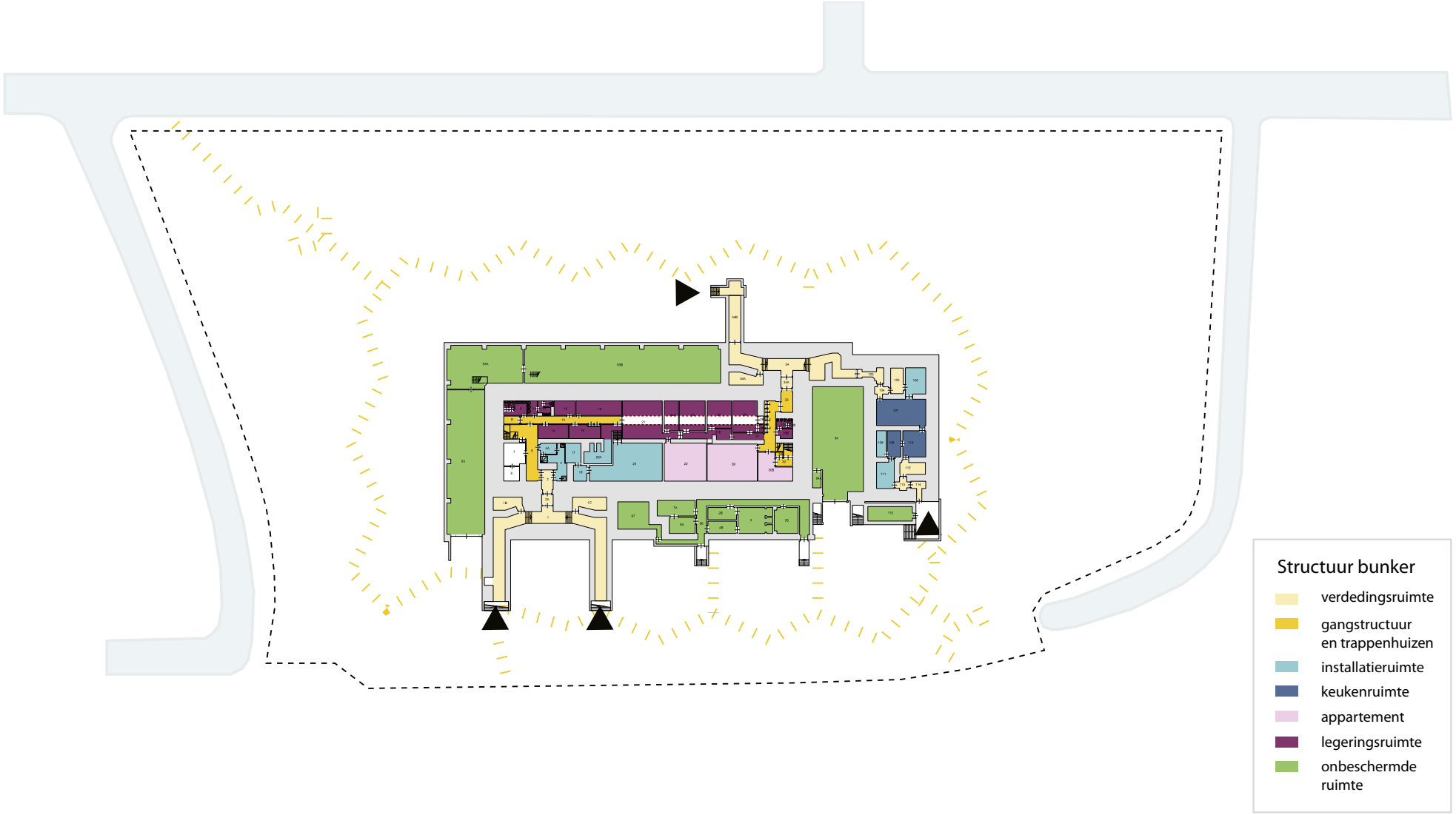
Door het Rijksvastgoedbedrijf zijn in 2019 de nodige herstelwerkzaamheden aan het exterieur van de bunker uitgevoerd.

Boven: de ligging van de commandopost tussen twee buitenplaatsen.
Linksonder: Commandopost Clingendael en de voormalige Prinses Julianakazerne.
Rechtsonder: De bunker gezien vanuit de Wassenaarseweg.

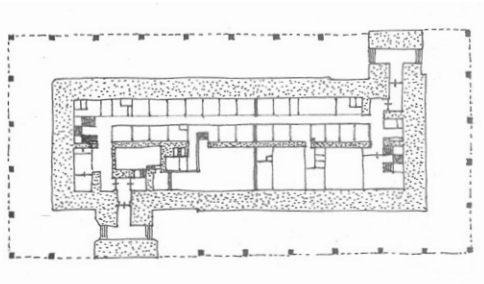




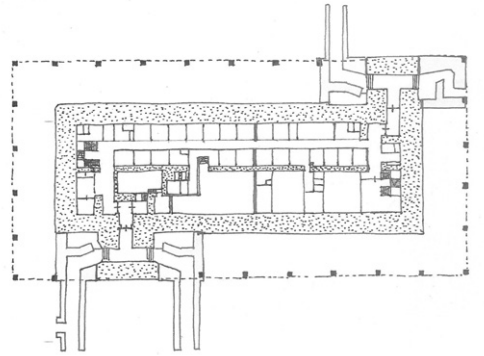



Structuur bunker
verdedingsruimte
gangstructuur en trappenhuizen
installatieruimte
keukenruimte
appartement
legeringsruimte
onbeschermde ruimte

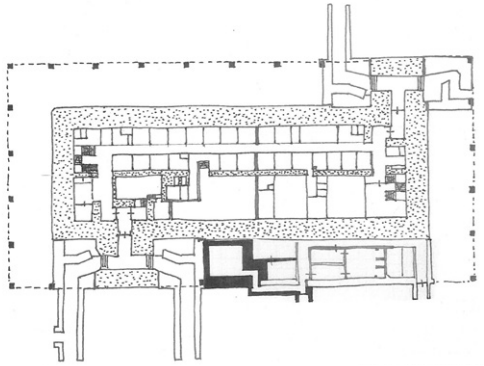
Bouwfases [RVB] en fotobeelden van de bunker in 1947 [BDH].



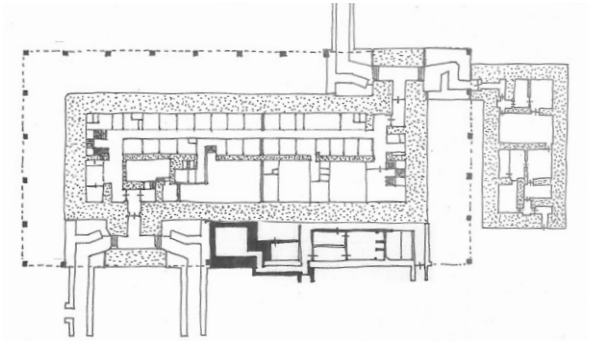
Fase 1: zomer/najaar 1942



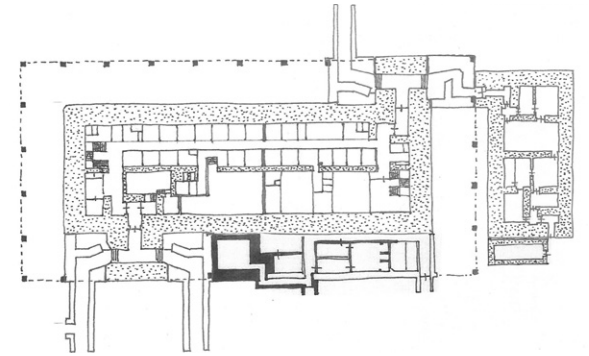
Fase 2: zomer/najaar 1942



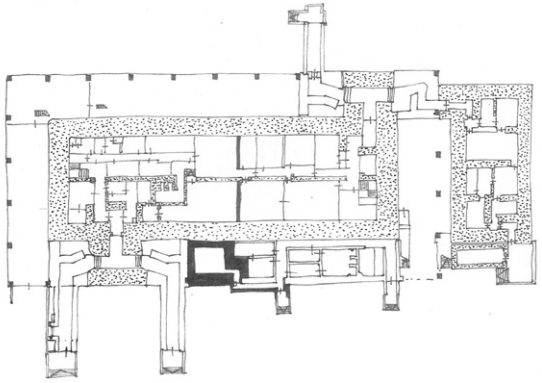
Fase 3: najaar 1942 / begin 1943



Fase 4:1943



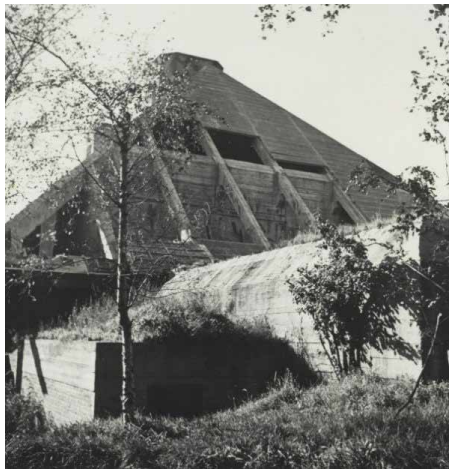
Fase 5: eind 1943 / 1944



Fase 6: koude oorlog (1945-1991)







Bouwfases

De bouw van de bunker begon in 1942. De bouw- en ontwerpgeschiedenis is in detail beschreven in het in de afgelopen jaren uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek en ruimteboek (Cramer, Noorlander & Viersen, 2021). Het ontwerp van de bunker is van de hand van architect August Kubiza, met mogelijke medewerking of supervisie van Karl Gonser. De bunker is in eerste instantie als Luftschutzbunker (een schuilplaats voor luchtaanvallen) ontworpen. In totaal zijn zes bouwfasen te onderscheiden (zie pagina 12):

1. Ontwerp en bouw (1942): de bunker bestaat uit twee bouwlagen met daarboven een groot schilddak met de nok in noord-zuidrichting. Op de nok werden twee observatietorens ingericht. De muren van de eigenlijke bunker zijn van gewapend beton, 2,5 meter dik. De bunker kreeg twee ingangen (aan de noord- en zuidzijde), verder zijn de gevels gesloten. Inwendig werd de bunker in de langsrichting verdeeld in twee zones: de zuidzijde omvat de installatieruimtes en het appartement van Seyss-Inquart (op de begane grond). De noordelijke zone werd gevuld met de slaapvertrekken van de manschappen en de gang die de verdieping ontsluit. Op de uiteinden van de bunker verbonden twee trappenhuizen de begane grond met de eerste verdieping en het dak. De eerste verdieping werd in eerste instantie alleen bestemd voor legeringsruimten en een rondgaande gang. Rondom de betonnen bunker (op begane grond niveau) werden onder het uitstekende schilddak loggia's gebouwd.
2. Tijdens het ontwerpproces en tijdens de bouw (1942-1943) volgen de eerste aanpassingen, waarbij het complex behalve als schuilplaats ook onderdeel werd van de verdedigingslinie rondom Den Haag. Hiervoor werden ingangsverdedigingen en een rondgaande loopgraaf met vier Tobruks (geschutsbunkers) aangelegd. Hiervoor werd het maaiveld rondom de bunker verhoogd. Op de verdieping boven het appartement van Seyss-Inquart kwam een tweede appartement voor 'de bevelhebber van een regiment' - vermoedelijk bestemd voor Hanns Albin Rauter (de hoogste bevelhebber van de SS in bezet Nederland en verantwoordelijk voor de verdediging van de Stützpunkten Scheveningen en Clingendael).

3-5. Tijdens de oorlog vonden doorlopend aanpassingen aan de bunker plaats. Fase drie was het dichtzetten van de galerij naast de zuidelijke ingang, begin 1943. Hierdoor ontstonden ruimtes voor onder andere de watervoorziening en olietanks. Fase 4 bestond uit de toevoeging van een dubbele keukenbunker aan de oostzijde. Dit is een apart volume, buiten de grote dakkap. De laatste bouwfase in de Tweede Wereldoorlog beperkte zich tot de toevoeging van een bakstenen berging met betonnen dak ten zuiden van de keukenbunker.

6. Tijdens de Koude Oorlog (1945-1991) werd de bunker meermaals aangepast voor het gebruik door de Landmacht als commandocentrum en verbindingscentrum. De aanpassingen bestonden onder meer uit het samenvoegen van de meeste legeringsvertrekken en de ontmanteling van beide appartementen. Het interieur van de bunker werd voorzien van een nieuwe afwerking met onder anderen zachtboard op de wanden en plafonds. De noordelijke ingang veranderde in een goed afsluitbare nooduitgang en een aantal vertrekken aan de noordzijde van de begane grond werd samengevoegd tot een drietal grote ruimtes, waarin delen van de gang werden opgenomen. Verder zijn gedurende de Koude Oorlog de installaties vernieuwd en aangepast en zijn de resterende galerijen dichtgezet.

Ruimtelijke opbouw

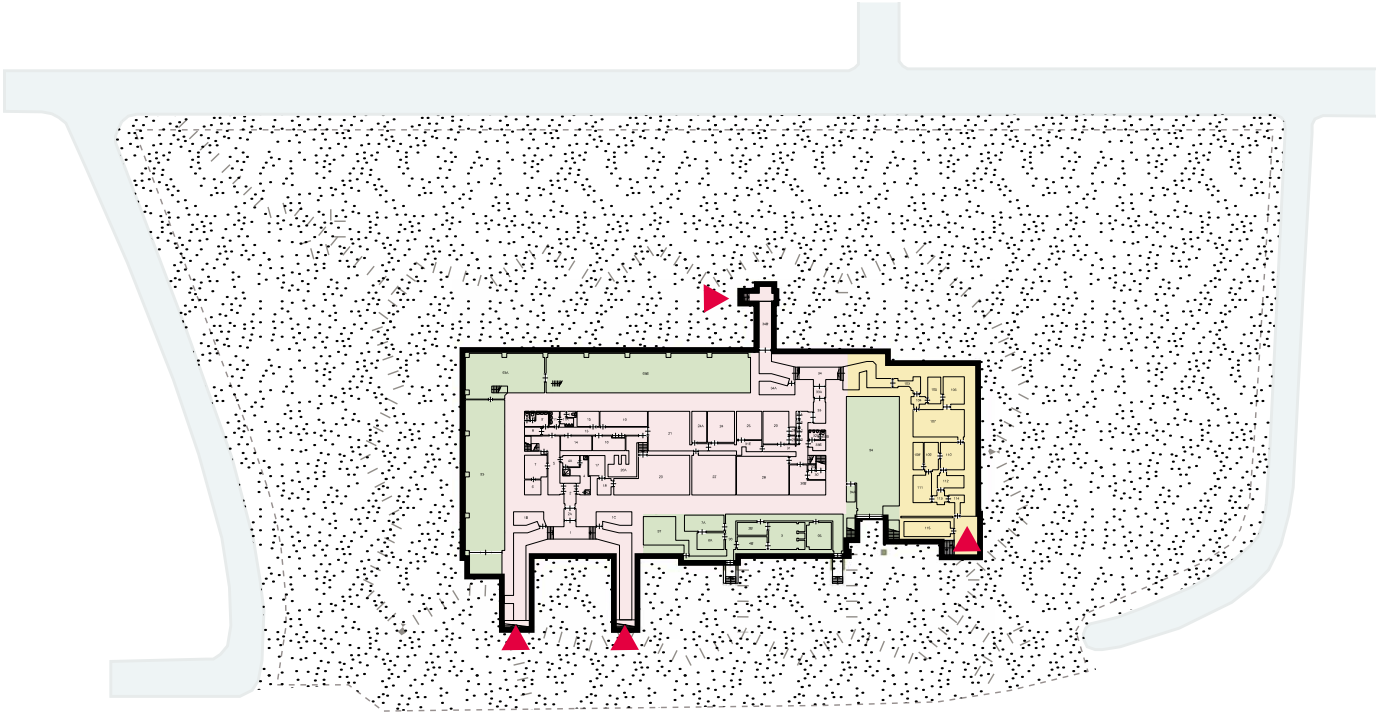
De bunker en het perceel kunnen in vijf zones worden verdeeld (zie pagina 14), elk met een eigen sfeer. Hiermee kan de galerij van de ruimtelijke opbouw van de bunker worden gevat. Deze zones zijn:

A: Het perceel van de bunker

Op het perceel is de relatie van de bunker met de omgeving te ervaren: de buitenplaatsen en de voormalig Prinses Julianakazerne. De bunker bevindt zich op een 'groen eiland', tussen twee buitenplaatsen. De bunker hoort bij buitenplaats Clingendael, maar vormt ook een ensemble met de voormalig Prinses Julianakazerne op de buitenplaats Oosterbeek. De kazerne had (vanaf de bouw tot het einde van de Koude Oorlog) een functionele relatie met de bunker, maar verschilt daar in ruimtelijk en architectonisch opzicht sterk van. De relatie met de omgeving wordt versterkt door de aanwezigheid van historische verbindingswegen met bijbehorende groen- en waterstructuren en zichtlijnen. Het perceel van de bunker is in de oorlog ontworpen met het oog op verdediging en camouflage: loopgraven, geschutbunkers, een terreinophoging en een groene inrichting met gras en bomen. De perceelgrenzen, bestaande uit de slotenstructuur en een 'transparant' hekwerk benadrukken het karakter van een 'groen' eiland.

B: Het hart van de bunker

Deze zone omvat de kern van de bunker: een doosvormige betonnen bunker van twee verdiepingen met twee toegangssluizen, twee trappenhuizen, installatieruimtes, en ten tijden van de Tweede Wereldoorlog vertrekken voor de manschappen en de appartementen van Seyss-Inquart en (vermoedelijk) Rauter. In het interieur van de bunker zijn in de periode van de Koude Oorlog een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo werd de indeling en de structuur op sommige plekken aangepast en werden veel ruimtes voorzien van een nieuwe afwerking met zachtboard op de wanden en plafonds. De bunker gaat schuil onder een enorm schilddak.



Eenheden bunker

N

A. Geheel:
bunker en perceel

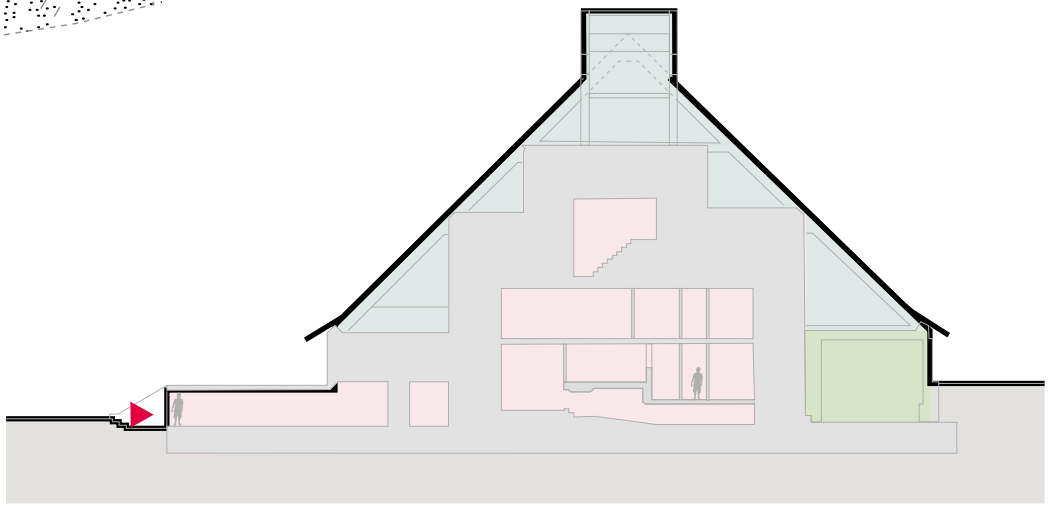
B. Hart van de bunker

C. Keukenbunker

D. Schil rondom bunker

E. Ruimte onder dak

F. Exterieur:
gevels, dak en terrein



C: De keukenbunker

De keuken werd in 1943 in een apart bouwvolume ondergebracht, dat niet onder het grote schilddak ligt. Het is een gespiegelde, dubbele standaardbunker, 'Regelbautype 645'. Van buiten is de keuken goed als bunker herkenbaar. Cultuurhistorisch gezien is deze zone net zo waardevol als de rest van het complex. De keukenbunker werd een jaar na de bouw van de hoofdbunker toegevoegd en heeft een eigen toegang en verdedigingsmechanisme. In het interieur is een deel van de oorspronkelijke keukeninrichting bewaard gebleven met aanpassingen uit de Koude Oorlog.

D: De verhullende schil om de bunker

Het hart van de bunker (zone B) is verstopt onder een groot en hoog schilddak, dat diende om de aanwezigheid van de bunker te verhullen. Rondom de eigenlijke bunker ontstond een soort galerij onder de grote dakkap. Oorspronkelijk waren deze ruimtes half open. In de laatste oorlogsjaren en tijdens de Koude Oorlog zijn ze dichtgezet en ingericht als technische ruimtes, berging, garage en schietbaan. De betonnen wanden aan de zijde van de voormalig Prinses Julianakazerne werden beschilderd met een baksteenmotief.

E: De ruimte onder het dak

Deze zone omvat de ruimte tussen de bunker en het betonnen dak. Bijzonder is de imposante ruimtelijkheid onder het dakvlak met zicht op de betonnen spanten en de bimsbetonplaten van de dakkapconstructie. De hoogteverschillen van de vloeren en de vides versterken de ruimtelijke werking onder het dak. De observatietorens op het dak zijn met trappen vanuit deze zone te bereiken.

1.2 Stedenbouwkundige context

De Commandopost Clingendael ligt verscholen in het groen van Clingendael. Van dichtbij (en vanuit de lucht) valt zijn ongebruikelijke verschijningsvorm wel op: groot, gesloten en voorzien van een hoge kap. De bunker vormt een ensemble met de naastgelegen kazerne, maar beide gebouwen hebben wel elk een eigen sfeer. De bunker past in het landschap van de buitenplaats, met een groene setting en een afscheiding van sloten. Het is als het ware een kamer in de buitenplaats, net als de Japanse tuin, het Sterrenbos en de Oudhollandse tuin. Alleen de afrastering (met hoge hekken) werkt ietwat vervreemdend in deze context. De kazerne ademt meer de sfeer van een dorp of stad, en heeft een stenige setting. Er is een entreepoort en het terrein is omgeven door gemetselde kades.

De ruimtelijke context van de Commandopost Clingendael wordt gevormd door de structuur van de buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek, aan weerszijden van de Van Brienenlaan. De ontwikkelingsgeschiedenis van de buitenplaatsen, inclusief bestaande boerderijen, gaat terug tot eind van de zestiende eeuw. In de loop van de eeuwen ontwikkelden ze zich tot hun huidige staat. Zo werd de beroemde Japanse Tuin van Clingendael rond 1910 aangelegd, in opdracht van Marguerita M. Baronesse van Brienen (freule Daisy). In de naoorlogse periode reikten de stadsuitbreidingen van Den Haag tot aan de landgoederen. Aan de zuidzijde van Clingendael werd in de jaren vijftig de buurt Uilennest gebouwd. Het is een naoorlogse toevoeging van de wijk Benoordenhout, die wordt gekenmerkt door een groene opzet. Stedenbouwkundig en architectonisch is deze wijk een sprekend en kwalitatief goed voorbeeld van een woonwijk uit de Wederopbouw. De wijk is in de jaren zestig aangevuld met enige hoogbouw.

Drie cultuurlandschappen

Hoewel de Commandopost Clingendael zelf uit de periode van de Tweede Wereldoorlog dateert en in de periode van de Koude Oorlog verder is gebruikt en aangepast, gaat de ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie terug tot het ontstaan van de boerderij en de buitenplaatsen. Cultuurhistorisch hoort de locatie van de Commandopost Clingendael bij drie verschillende cultuurlandschappen, voortkomend uit een studie van SteenhuisMeurs (2017) en als volgt beschreven:

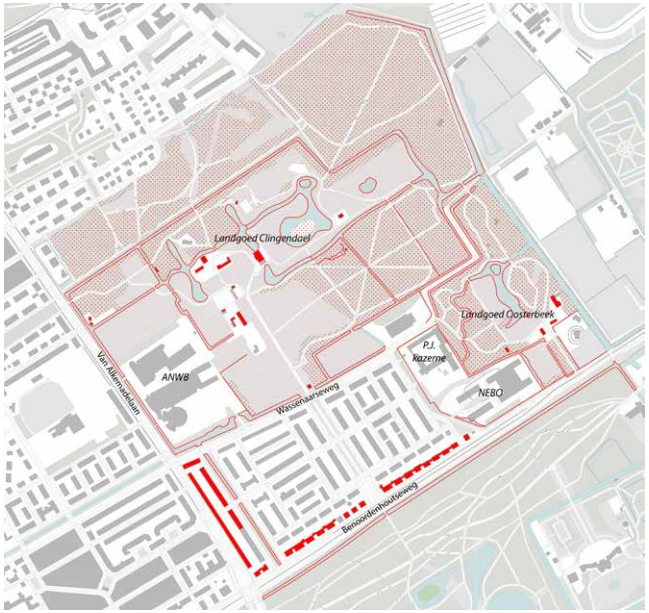
1. De landgoederenzone, die zich vanaf het eind van de zestiende eeuw op de binnenduinrand van een strandwallenlandschap heeft ontwikkeld.
2. Het Stützpunkt Clingendael dat deel uitmaakte van de Atlantikwall.
3. Het bestuurscentrum tijdens de Koude Oorlog, waarin de bunker als crisiscentrum fungeerde.

Elk landschap heeft eigen ruimtelijke erfenissen die vandaag de dag herkenbaar zijn en van belang zijn voor de herontwikkeling van de Commandopost Clingendael. Deze worden hierna toegelicht.

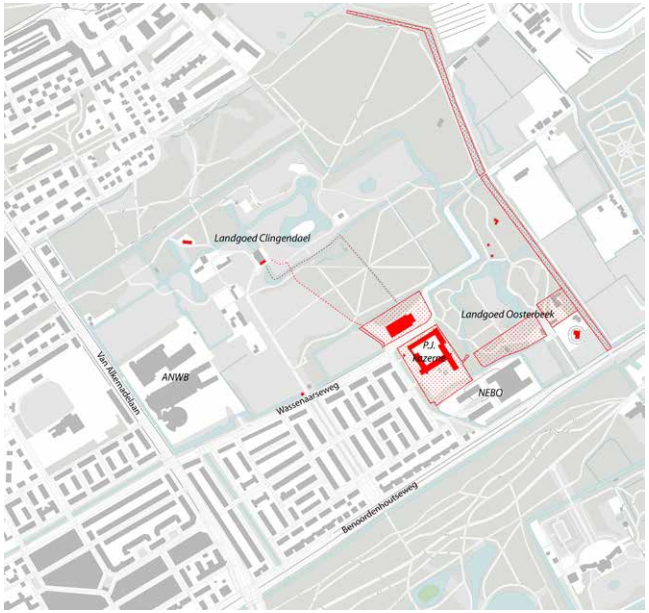
Ruimtelijke erfenis landgoederenzone op de binnenduinrand (zeventiende eeuw - 1940):

- Infrastructuur: Wassenaarseweg en Van Brienenlaan als zuidoostelijke begrenzing van het perceel;
- De waterstructuur: de kavelsloten ten noorden en oosten van het perceel en de sloot in het Sterrebos ten noorden van de bunker, haaks op het bunkerperceel;
- De sloot ten westen van het perceel die in de Tweede Wereldoorlog is vergraven (zie erfenis Stützpunkt Clingendael);

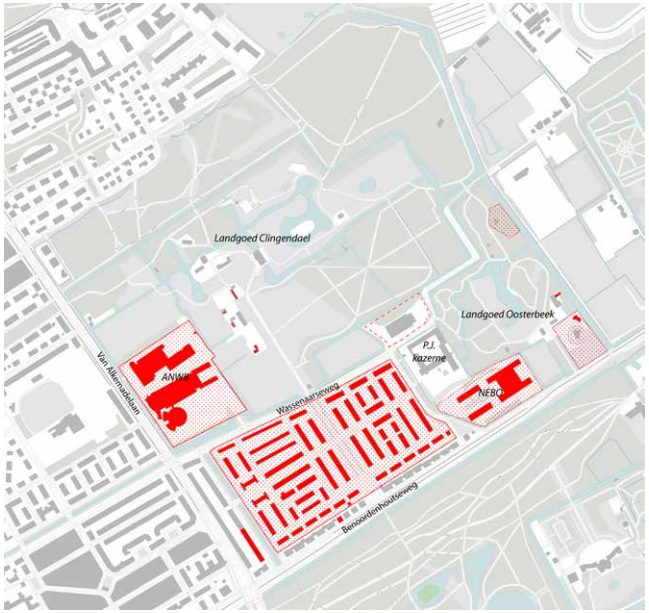
Ruimtelijke erfenis landgoederenzone op de binnenduinrand (zeventiende eeuw - 1940):



Ruimtelijke erfenis Stützpunkt Clingendael (1940 - 1948):



Ruimtelijke erfenis crisiscentrum (1948 - 2013):



- Buitenplaats Clingendael, in het bijzonder het hoofdhuis, in verband met de ruimtelijk-functionele relatie met de bunker als later woonhuis van Seyss-Inquart, het Sterrenbos, de Japanse tuin en de zichtas tussen het hoofdhuis (over de bunkerlocatie) en de voormalige boerderij 't Uylennest (ter plaatse van het huidige wooncomplex Julia's Park);
- Park buitenplaats Oosterbeek;
- De benaming van de woonwijk ten zuidenwesten van het bunkerperceel, het Uilennest, als verwijzing naar de voormalige boerderij 't Uylennest op de plek van het huidige wooncomplex Julia's Park;
- De groene inrichting van de Wassenaarseweg en de Van Brienenlaan, met aan weerszijden boombeplanting en een sloot.

Ruimtelijke erfenis Stützpunkt Clingendael (1940 - 1948):
- Het bunkercomplex, bedoeld voor de gecombineerde functie van commandocentrum en schuilverblijf , inclusief keukenbunker, alsmede (deels onder het maaiveld) gelegen restanten van loopgraven en verdedigingswerken op het terrein (vier Tobruks geschutsbunkers);
- De terreininrichting, onderdeel van de verdediging van de bunker: het verhoogde maaiveld aan de west- en noordzijde en de vergraven sloot aan de westzijde van de bunker;
- Piramidevormige betonblokken, waaraan de tuien van een zendmast waren verankerd;
- De Prinses Julianakazerne (voormalige SS-kazerne), ten oosten van de bunker op het terrein van de voormalige buitenplaats Oosterbeek gelegen;
- Het hoofdhuis van Clingendael, als woonhuis van Seyss-Inquart.

Ruimtelijke erfenis crisiscentrum (1948 - 2014):
- De verharding van het bunkerterrein aan de zuid- en oostzijde;
- Het hekwerk en de verlichting rondom de bunker, onderdeel van de beveiliging van een militair object;
- Het dichtzetten van de loggia's (wagenstallingen en opslagruimten) onder de dakkap en de dakkapel in het oostelijk dakvlak.

In de naoorlogse periode kwamen in de directe omgeving van de Commandopost Clingendael grote gebouwen tot stand, zoals het ANWB-kantoor (gebouwd vanaf 1959), de Koningin Beatrixkazerne (1998), verzorgingshuis NEBO (2003), het Louwman Museum (2010) en het Internationaal Strafhof (2015). Ten oosten hiervan, op de Amonsvlakte tot aan de Waalsdorperlaan en langs de Benoordenhoutsweg is de nieuwe Amerikaanse Ambassade (2018) gebouwd. Op het voormalige nutsterrein van Oosterbeek is bij het gebouw van de dierenambulance een nieuw verblijfsgebouw gerealiseerd.

Nieuwbouw en actuele planvorming in de omgeving
In 2016 is de Prinses Julianakazerne verkocht waarna dit gemeentelijk monument tot wooncomplex is ontwikkeld. Parkeren vindt plaats op het terrein zelf.

1.3 Cultuurhistorische waarde

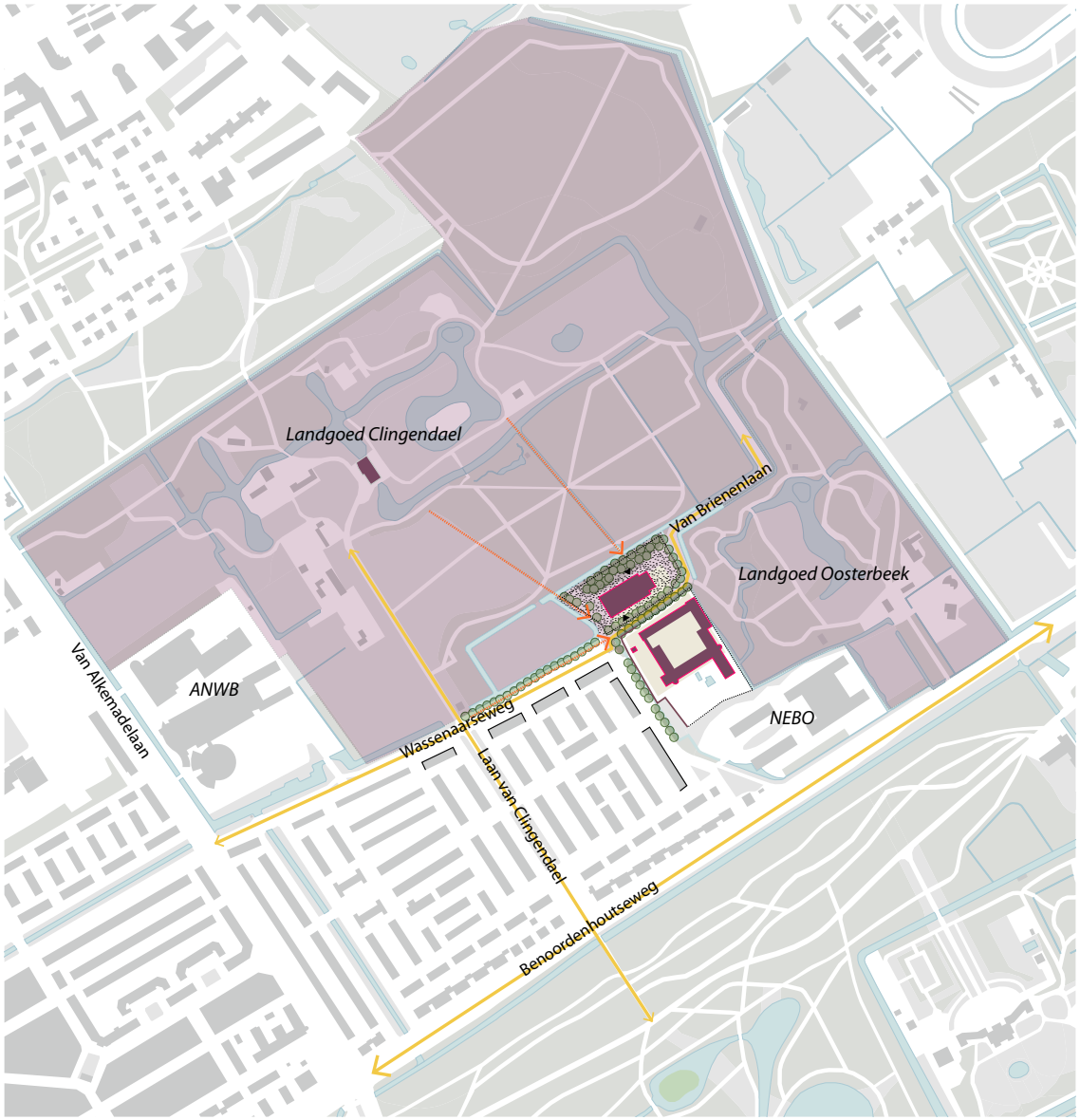
De Commandopost Clingendael is van grote historische en cultuurhistorische betekenis zowel nationaal als internationaal. Er is sprake van herinneringswaarde die is verbonden met uitzonderlijke periodes in de Nederlandse geschiedenis. De meest tot de verbeelding sprekende tijd is die van de Tweede Wereldoorlog. De andere periode is die van de Koude Oorlog, die van de late jaren '40 tot circa 1991 heeft geduurd.

De Commandopost Clingendael, met de directe omgeving, is één van de belangrijkste monumenten in Nederland voor wat betreft militair- en herdenkingserfgoed. Deze beide thema's zijn speerpunten van het huidige aanwijzingsbeleid van de minister van OCW. Het is een zeer nadrukkelijk zichtbare erfenis van de Duitse bezetting en de meest sprekende materiële getuige van de aanwezigheid van Rijkscommissaris Seyss-Inquart in Nederland. Daarnaast heeft het complex een uitzonderlijke bouwgeschiedenis. Het ontwerp is uniek binnen de bouwproductie van Nazi-Duitsland. Van betekenis is ook het feit dat na de Tweede Wereldoorlog het complex een van de belangrijkste militaire centra uit de periode van de Koude Oorlog in Nederland werd. Het complex diende onder meer als belangrijkste beschermd onderkomen van de Koninklijke Landmacht tijdens oorlogstijd en als commandopost door de Generale Staf van de Bevelhebber der Landstrijdkrachten.

Commandopost Clingendael is erfgoed dat herinnert aan de diverse militaire geschiedenis van WOII, KO en VN missies. Commandopost Clingendael is daarmee een bijzonder overblijfsel die de zeer gelaagde militaire geschiedenis van Nederland laat zien van de periode van 1940 tot 2013.

Waardering
Een volledige beschrijving van het monument en zijn (roerende) bijbehorende relevante boedel, alsmede de onderbouwing van de cultuurhistorische waarden, is te vinden in het Bouwhistorisch Onderzoek van Cramer, Noorlander & Viersen, 2021 (zie bijlage) en de studie van SteenhuisMeurs uit 2017. In de cultuurhistorische waardering wordt de monumentwaarde uitgelegd en gespecificeerd.

Contextuele waarde:
De Commandopost Clingendael is van groot belang voor het begrip van het functioneren van de bezettingsmacht tijdens de Tweede Wereldoorlog.



Waardering

waardevolle structuren

- historische route
- water
- groen
- loopgraaf WOII
- hekwerk Commandopost Clingendael KO
- kademuur kazerne
- zichtlijnen

waardevolle objecten

- rijkmonument
- ensemble
- beeldbepalende wand

overig

- toegang bunker
- overige bebouwing
- gras
- bos

N

Nergens anders komt de machtsstructuur beter tot uiting dan bij de driehoek van het landhuis Clingendael, de Commandopost Clingendael en de SS-kazerne.
De context van de Koude Oorlog, en met name het effect van deze context op de Commandopost Clingendael, is vooral zichtbaar in de manier waarop de toenemende en afnemende dreiging en spanningen in de wereld zijn vertaald in aanpassingen aan de Commandopost Clingendael en het gebruik ervan. Commandopost Clingendael laat deze perikelen van de Koude Oorlog duidelijk zien. Het betreft een gaaf voorbeeld van een bunker die tijdens WOII is gebouwd en tijdens de KO is hergebruikt. Het is een unieke bunker van de KO in Nederland vanwege de uitzonderlijke grootte, de essentiële functies die in de bunker waren gevestigd van de Koninklijke Landmacht, de gebeurtenissen die in de bunker plaatsvonden en kenmerkend zijn voor de militaire geschiedenis van Nederland en de rol die Commandopost Clingendael had als communicatieknooppunt in het netwerk van civiele en militaire objecten in Nederland en internationaal.

Architectuurhistorische waarde:
Het gebouw is vermoedelijk vormgegeven als garage van de ernaast gelegen SS Polizei Waffenschule III. Het architectonische ensemble zal gediend hebben om de macht van de bezetter te tonen. Het object is uniek als een maatwerk bunker, van een uitzonderlijk type, die deel uitmaakt van de Atlantikwall. Het heeft daarmee zeldzaamheidswaarde.
De Koude Oorlog heeft vooral inwendig zijn sporen nagelaten in het gebouw. De aanpassingen aan het exterieur zijn vrij beperkt gebleven.

Bouwhistorische waarde:
De bunker is een gaaf bewaard voorbeeld van een gewapend betonnen constructie bestemd voor luchtbescherming en behoort tot de zwaarste categorie van beschermde gebouwen in Nederland. De buitenkant van de bunker is opmerkelijk gaaf bewaard gebleven in zijn 'Duitse' verschijningsvorm (behoudens enkele wijzigingen in de schil). Er is sprake van een bijzondere kapconstructie uitgevoerd met zware betonnen spanten en bimsbetonplaten.

De plattegrond van de bunker, het interieur, is tijdens de KO veelvuldig aangepast. Het interieur is zelfs meerdere keren aangepast als reactie op externe factoren in relatie tot de KO, met gebruikmaking van voor die tijd kenmerkende materialen, kleuren en roerende en onroerende interieuronderdelen. Deze gelaagdheid is zichtbaar in het interieur van de bunker; het interieur van de bunker vertelt het verhaal van de KO.

Gebruikshistorische waarde:
Commandopost Clingendael geeft een goed beeld van de wijze waarop de bezetter zich in de Tweede Wereldoorlog wenste te beschermen tegen luchtaanvallen en in het geval van een aanval op de vesting Clingendael tegen een aanval van grondtroepen. Historisch gezien is het ensemble zeer waardevol als exponent van de toen heersende machtsstrijd binnen de bezettingsmacht.

Alle aanpassingen die tijdens de KO zijn gedaan in de bunker zijn direct gerelateerd aan het creëren van een beschermd onderkomen tijdens oorlogstijd en het voorzien in goede, beveiligde communicatie tijdens zowel vredestijd als oorlogstijd. De verzameling van KO overblijfselen in Commandopost Clingendael die hier naar verwijst heeft bovendien een hoge zeldzaamheidswaarde. Denk hierbij ook aan de roerende zaken zoals telefoons, landkaarten en andere voor die tijd typerende gebruiksobjecten. Daarmee is er in zekere mate sprake van een gebruikshistorisch interieurensemble.

Situationele waarde (landschappelijke en ensemblewaarde):
Op ruimtelijk vlak zijn verschillende schaalniveaus van waarde, van landschap tot objecten, maar ook van zichtbare tot onzichtbare onderdelen. Stedenbouwkundige waarden zijn:

- De historische gelaagdheid van zowel de bunker, het perceel en de omgeving eromheen waarin de drie culturele landschappen (zie 1.2) beleefbaar zijn. De bunker zelf is erfenis van het cultuurlandschap uit de periode van de Tweede Wereldoorlog (met delen van het interieur uit de periode van de Koude Oorlog), maar de locatie waar de bunker is gelegen, is onderdeel van het oudste cultuurlandschap hier, dat gaat over de buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek. Het perceel is te zien als een 'groene kamer' tussen deze buitenplaatsen (eerst onderdeel van Oosterbeek en nu van Clingendael).
- De Van Brienenlaan-Wassenaarseweg als een door sloten geflankeerde historische buurweg, die de grens vormt tussen de buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek. Daarnaast vormt deze weg ook deels de grens tussen de gemeenten Wassenaar en Den Haag.
- De groene inrichting van de Wassenaarseweg en de Van Brienenlaan met boombeplanting en sloten. Dit is een beeldbepalende kwaliteit, die past bij de sfeer van de buitenplaatsen.
- De historische kavelstructuur en het slotenpatroon, dat met een kleine aanpassing voor de positionering van de Commandopost Clingendael is gebruikt. Ook de voormalig Prinses Julianakazerne is binnen de verkavelings- en slotenstructuur van de buitenplaatsen gerealiseerd. De waterstructuur markeert de grenzen van de 'kamers' binnen de buitenplaatsen en de zichtlijnen naar beide gebouwen.
- Het groene karakter van het perceel van de Commandopost Clingendael, vergeleken met het meer stenige karakter van de naastgelegen voormalig Prinses Julianakazerne.



Het perceel is te zien als een ‘groen eiland’ waarin de bunker deels verscholen ligt tussen de bomen en in het gras. Een andere kwaliteit van het perceel is het hoogteverschil als onderdeel van de camouflage. Onder het gras is mogelijk het loopgravenstelsel bewaard, verder zijn er vier Tobruks (geschutsbunkers) en enkele piramidevormige betonblokken waaraan de tuien van de bij de bunker behorende zendmast waren bevestigd.

- De verschillende (directe) zichtlijnen richting de bunker. De zichtlijnen zijn onderdeel van de relatie tussen het hoofdhuis van Clingendael en de bunker (en de voormalige locatie van boerderij ’t Uilennest, het huidige wooncomplex Julia's Park). Wellicht onbedoeld benadrukken de zichtlijnen ook de monumentaliteit van de bunker, als showcase van macht.
- De relatie met andere onderdelen van Stützpunkt Clingendael van de Atlantikwall. De verdedigingsfunctie is ook op het terrein terug te vinden, in de vorm van een tankgracht, geschutskoepels en loopgraven.
- De relatie tussen de Commandopost Clingendael en de voormalig Prinses Julianakazerne. De gebouwen zijn te zien als een ensemble met twee sferen. Functioneel was er een sterke relatie tussen beide, die tot het einde van de Koude Oorlog stand zou houden. Architectonisch zijn er overeenkomsten, die zijn terug te voeren op de principes van de Stuttgarter Schule. Ruimtelijk zijn de verschillen echter groot. De bunker ligt op een ‘groen eiland’ dat onderdeel uitmaakt van de buitenplaatserensfeer. De kazerne ligt op een ‘stedelijk eiland’ (kademuur en versteende hoven).

Kernwaarden

De opgave bij monumenten met een grote en alom aanwezige waarde is natuurlijk om de ruimte te vinden voor herbestemming en bijbehorende transformaties. Elke wijziging kan immers een aantasting zijn van monumentale waardes. Wat kan een monument hebben en hoe verhouden zich programmatische en bouwkundige veranderingen tot de waarde van het monument? Om het gesprek over wijzigingen en de impact van verandering op de integriteit van het monument te kunnen voeren, kunnen vaak (ook bij dit complex) de kernwaarden worden gebruikt. Deze benoemen als startpunt voor gedachtenvorming de essentiële kwaliteiten van het monument (en zijn interieurensembles), maar bieden ook houvast voor transformaties. Bij herbestemming kunnen kernwaarden (deels) nieuw worden ingevuld.

Vanuit cultuurhistorische optiek lijken vijf kernwaarden de essenties van het bunkercomplex weer te geven.

1. Een stapeling van (cultuur)landschappen, die de locatie een historische gelaagdheid geven. Het gaat om de landschappen van de buitenplaatsen, de Duitse bezetting en de Koude Oorlog.
2. Een autonome wereld, wat betreft zowel de verschijningsvorm (een dicht en afgesloten bouwwerk op een eiland), als de functie (schuilplaats, commandopost, afluistercentrale en opslag). De bunker is een onderdeel van Clingendael, had altijd een functionele relatie met de Julianakazerne – maar was bovenal een object op zichzelf: weerbarstig en autonoom.
3. Showcase van macht: in architectuur, schaal en massa staat de bunker voor macht en gezag. Het is een opzichtige schuilplaats, die een gevoel van onaantastbaarheid uitstraalt.
4. Niets is wat het lijkt: de bunker gaat schuil onder een immense kap en achter geschilderd metselwerk dat meters dikke betonwanden verhult. Materiaalgebruik, camouflage en detaillering maken dat het gebouw niet zijn ware aard en karakter prijsgeeft.
5. Een bunker met vijf zones, elk met een eigen sfeer, die de logica van het bunkercomplex representeren. De zones zijn: het perceel in zijn omgeving, de bunker zelf, de keukenbunker, de verhullende schil rondom de bunker en de ruimte onder de dakkap.



Beleid & planologie



Legenda Visiekaart

Het afwisselende landschap van duinen, horsten en weides heeft de status van Nationaal Park en mogelijk provinciaal landschap gekregen, waarmee de vele natuur- en cultuurhistorische waarden worden behouden voor toekomstige generaties

Lobbytraject ondertunneling N44 waardoor ruimte ontstaat om bovengronds een nieuw park te creëren met wandel- en fietspaden

Extra ontsluiting Maaldrift en Binnen Klingen

Kwalitatief hoogwaardige entree

Het historisch dorpscentrum met een kwalitatief hoogwaardig voorzieningen-niveau is een aantrekkelijke plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten

Betere aantakking op OV-netwerk

Door behoud en versterken van de groene zones voorziet Wassenaar in een (regionale) behoefte aan natuur, rust, ontspanning en extensieve recreatie

Wassenaar heeft een heterogene bevolkingssamenstelling door een gevarieerd woningaanbod met voldoende betaalbare huur- en koopwoningen

Wassenaar heeft een sociaal betrokken samenleving met voldoende ont-moetingsplekken in de wijk

Wassenaar heeft een internationale uitstraling en biedt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor expats

Het versterken van de verbindingen binnen en tussen de toeristische clusters

De uitwerkingsgebieden zijn ontwikkeld tot kwalitatief hoogwaardige gebieden passend binnen het dorpse karakter van Wassenaar

Aan onderstaande samenvatting van het vigerend beleid van Rijk, provincie en gemeente kunnen geen rechten worden ontleend; zie de beleidsdocumenten waarnaar verwezen wordt.

2.1 Rijksbeleid

Het juridisch planologisch kader waarbinnen de herontwikkeling van de Commandopost Clingendael zal plaatsvinden is primair vastgelegd op gemeentelijk niveau. Op onderdelen is ook specifiek beleid van Rijk en provincie van belang. Op rijksniveau geldt dat bijvoorbeeld voor de Erfgoedwet, de Natuurbeschermingswet, de Milieu- en Klimaatwetgeving, alsmede afspraken over duurzaamheid.

Erfgoedwet (2016)

De Commandopost Clingendael is sinds 2015 beschermd als rijksmonument en maakt onderdeel uit van het als rijksmonument beschermde complex buitenplaats Clingendael. Dat betekent dat de eigenaar een instandhoudingsplicht heeft en dat onderhoudswerken en wijzigingen alleen met respect voor de cultuurhistorische waarden mogen plaatsvinden. Daarvoor is in de meeste gevallen het verkrijgen van een Omgevingsvergunning door het College van B&W nodig. De locatie valt bovendien binnen het beschermd dorpsgezicht van de landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg, dat in 2007 werd aangewezen. Deze zone bestrijkt de doorlopende structuur van historische buitenplaatsen op de overgangszone van de strand- en duinzone naar het oostelijk veenweidegebied. Het buitenplaatsenlandschap vormt een visueel en functioneel samenhangend ensemble van historische landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, boerderijen en weidegronden, en vroeg-20ste-eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020)

De NOVI heeft als hoofdonderwerp de vraag wat de impact is van toekomstige maatschappelijke, economische en andere ontwikkelingen op onze leefomgeving. In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Kamerbrief Erfgoed telt (2019)

Het erfgoedbeleid en het ruimtelijk beleid zijn in Nederland naar elkaar toe gegroeid. Het Rijk heeft hieraan vormgegeven met de Erfgoedwet en de (aanstaande) Omgevingswet. Het doel is om het gebouwde erfgoed sterker te laten bijdragen aan waardecreatie, duurzaamheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Als middel dient het omgevingsplan (bestemmingsplan), waarin alle ruimtelijke belangen worden afgewogen. Vanuit het Ministerie van OCW wordt dit o.a. gestimuleerd via de kamerbrief Erfgoed telt. Door het Besluit Ruimtelijke Ordening zijn gemeenten verplicht om erfgoedwaarden te inventariseren en in het ruimtelijk beleid mee te wegen. Om de ruimtelijke kwaliteit van zowel de vernieuwing als het (beschermde en onbeschermde) erfgoed vast te houden en te versterken, heeft het Rijk de wettelijke mogelijkheden gecreëerd voor een geïntegreerde en gebiedsgerichte benadering (in combinatie met andere belangen). Zo kunnen in bijvoorbeeld bestemmingsplannen cultuurhistorische waarden (landschap, stedenbouwkundige structuren en architectuur) worden vastgelegd.

In het Besluit ruimtelijke ordening, dat met ingang van 1 juli 2017 is gewijzigd, is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Ten aanzien van de 'ladder' is in artikel 3.1.6, lid 2, lid 3 en lid 5 Bro het volgende vastgelegd:

Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3: Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst worden opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 5: Voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

a. een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;



c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is nader uitgewerkt in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

Visie en studies OCW/RCE

Sinds 2019 zijn door het Ministerie van OCW Visies gepresenteerd, samen met Verkenningen en latere documenten op het gebied van Tweede Wereldoorlog, Koude Oorlog en Militair erfgoed, Archeologie, Herinneringserfgoed etc. Het Rijk roept daarmee expliciet op om nadrukkelijk aandacht aan objecten als die van de Commandopost Clingendael en zijn omgeving, en het militaire landschap te geven. In de Beleidsbrief voor de Visie wordt de Commandopost Clingendael expliciet genoemd als speerpunt van aandacht.

In de Erfgoedwet van 2016 wordt nadrukkelijk aandacht gegeven aan het ensemble van roerend en onroerend erfgoed dat gezamenlijk een geheel kan vormen en voor de waarde en beleving van het erfgoed sterk met elkaar verbonden zijn. Dit is een zogenaamd interieurensemble. De Erfgoedwet benadrukt het belang van een zorgvuldige omgang met waardevolle (gebruikshistorische) interieurensembles.

Natuurbeschermingswet (2017), Regeling Aanwijzing Nationale Parken (2016)

De omgeving van de Commandopost Clingendael hoort bij het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het gebied is deel van het Nationaal Park Hollandse Duinen dat in oprichting is en van Hoek van Holland tot Hillegom gaat lopen. Het park gaat de kust- en duinzone tussen de zee en de strandwallen en strandvlaktes bestrijken. De komende jaren moet het Nationaal Park op de kaart worden gezet: verankerd (in hoofden en harten), verbindend (stad en land, natuur en cultuur en met alle betrokkenen) en versterkt (natuurkwaliteit, landschap, cultureel erfgoed, etc.).

Klimaatbeleid

Nederland participeert in internationale klimaatafspraken (in EU- en VN-verband). Deze hebben tot doel de invloed van menselijk handelen op klimaatverandering vóór 2050 zoveel mogelijk te beperken. De aanpak richt zich op energiebesparing, energietransitie (gebruik van hernieuwbare energiebronnen, zoals bodem- en zonne-energie, in plaats van fossiele brandstoffen) en op het beperken van het vrijkomen van broeikasgassen in de atmosfeer. Tevens is het uitgangspunt om bouwprojecten te realiseren zónder aardgas-aansluiting en om een circulair en energie neutraal en CO_2-neutraal gebouw te realiseren. Voor dit specifieke gebouw zal dit uitgangspunt waarschijnlijk niet 100% haalbaar zijn zonder aantasting van erfgoedwaarde. Een onderzoek naar realistische mogelijkheden op dit gebied is wel degelijk welkom.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Zuid-Holland legt zowel in het erfgoedbeleid als in het ruimtelijk beleid nadruk op de landgoederenzones en de Atlantikwall. Daarnaast is ook de milieubeleid relevant voor de Commandopost Clingendael.

Omgevingsbeleid Zuid-Holland (2022)

De provincie heeft haar beleid eenvoudiger, transparanter en toegankelijker gemaakt voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Hiermee is een einde gekomen aan niet onderling afgestemde sectorale visies en Nota's. De meest recente versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is op 15 maart 2022 in werking getreden.

In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Aangezien onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid.
Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

Omgevingsvisie (2022)

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provinciale visie onderscheidt kroonjuwelen cultuurhistorie. Dat zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles van het Zuid-Hollandse landschap. Voor de kroonjuwelen zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening, met als uitgangspunt het behoud en de versterking van de cultuur-historisch waardevolle structuren en ensembles via bescherming en passende ruimtelijke ontwikkeling. Buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek zijn onderdeel van het gebied dat door de Provincie Zuid-Holland bestemd is als Kroonjuweel Landgoederenzone. Om het groene en eigen karakter van de historische landgoederen te bewaren, heeft de provincie een 'landgoedbiotoop' ingesteld.



Dat is de kern van het landgoed (huis met tuin of park), met een bufferzone daaromheen, het blikveld. Ook zichtlijnen, wegen, waterlopen of andere waardevolle elementen kunnen aan de biotoop worden toegevoegd. Dit ensemble wordt als een ruimtelijk samenhangend geheel eveneens geborgd in de Verordening.

Het Kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar herbergt naast een groot aantal buitenplaatsen, de Veenzijdse en Duivenvoordse Polder en enkele groene uitlopers de stad in: het Haagsche Bos / Malieveld en Clingendael. De bescherming en versterking van deze unieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten staat centraal. Gebieden met deze kwaliteiten liggen veelal buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar soms ook daarbinnen. Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden en van bovenlokaal belang zijn.

Omgevingsverordening (2022)

Wassenaar ligt volgens de Verordening Ruimte in beschermingscategorie 1 Kroonjuweel Cultureel Erfgoed. Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen.

Cultureel Erfgoed

De landgoederenzone en de Atlantikwall vormen twee van de zeven erfgoedlijnen van de provincie Zuid-Holland, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Dit zijn bijzondere, waardevolle of kwetsbare gebieden, waar de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren bovendien een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

Erfgoedlijn Landgoederenzone

De visie Hollands Buiten (2016) gaat in op de landgoederenzone en steunt op twee stevige pijlers:

1. Synergie tussen erfgoedbehoud en vergroten van de betekenis;
2. Het uitbouwen van de gebiedsidentiteit op zes aspecten: Hollands Buiten voert je terug in de tijd, Hollands Buiten als traag landschap buiten de stad, expressie van groen en rood, op bezoek in Hollands Buiten, stijl en allure: hoogwaardige uitstraling en verbondenheid met het samenhangende landschap.

Hollands Buiten bestaat uit zes gebiedsdelen. De locatie van de Commandopost Clingendael valt onder het deel Wassenaar-Den Haag. In dit gebied is het meest gave deel van het buitenplaatsenlandschap gelegen: een gave ligging van buitens op strandwallen parallel aan de duinen en een fraaie gradiënt van duin naar veenweiden. Opmerkelijk is de hoge concentratie van buitenplaatsen en landgoederen, waarvan vele in particuliere handen zijn, alsmede de verscheidenheid aan typologie en de ruimtelijke relatie met omringende villagebieden.

Erfgoedlijn Atlantikwall

De bunkers van de Atlantikwall vormen een herinneringslandschap dat verwijst naar de Tweede Wereldoorlog. De Commandopost Clingendael is een uniek element hierin, vanwege de bouwheer, het ontwerp, de functie en de locatie. De provincie Zuid-Holland wil de Atlantikwall bekender maken, door verhalen te vertellen, routes te ontwikkelen, educatie en marketing. Ook het fysieke behoud en herstel van de bunkers is onderdeel van dit beleid.

Milieuverordening

De Commandopost Clingendael is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, als aangewezen in de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland. Dit betekent dat beperkingen kunnen gelden voor ingrepen in de bodem c.q. bodembedreigende activiteiten.

Regionale samenwerking

In de regio bestaan samenwerkingsverbanden van gemeenten, al dan niet samen met maatschappelijke organisaties. Een voorbeeld hiervan is de Landschapstafel van Horst Duin & Weide, die het gebied tussen Den Haag, Leiden en Zoetermeer bestrijkt. Deelnemende partijen hebben afgesproken te investeren in de kwaliteit van natuur, landschap en de relatie stad-land. Het heeft als doel het vitaal, authentiek en beleefbaar houden van het buitengebied van Duin Horst en Weide. Er is daarbij een samenwerkingsovereenkomst getekend met het Nationaal Park Hollandse duinen als het gaat om de uitvoering van projecten die bijdragen aan deze doelstellingen. Een ander voorbeeld is de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, waarin de 23 deelnemende gemeenten hun krachten bundelen om het gebied beter bereikbaar te maken en het vestigingsklimaat te versterken.

2.3 Gemeentelijk beleid

De Commandopost Clingendael ligt in de gemeente Wassenaar. Op enkele onderdelen is ook gemeentelijk beleid van buurgemeente Den Haag relevant. Dit geldt voor het verkeersbeleid, omdat de Commandopost Clingendael via Haags grondgebied wordt ontsloten en een eventuele parkeerdruk buiten de locatie zich op Haags grondgebied (in de buurt Uilennest) zal laten gelden.



Structuurvisie Wassenaar 2025 (2017)

De structuurvisie schetst een scenario waar Wassenaar naar streeft in 2025. De hoofdopgave ligt in het behouden en versterken van de ruimtelijke kernkwaliteiten van Wassenaar. Ontwikkelingen moeten de bestaande gebiedskwaliteiten ondersteunen en versterken. De groene en cultuurhistorische waarden staan hierbij centraal. Wassenaar wil zich profileren als 'Landgoed aan zee' zodat deze groene en cultuurhistorische kwaliteiten beter op de kaart worden gezet. De landgoederenzone vormt de groene ruggengraat van het 'Landgoed aan zee'.

De Commandopost Clingendael is gelegen in de Zuidrand van de gemeente Wassenaar. Dit is een gebied met grote functionele diversiteit binnen een waardevolle landschappelijke context. In de structuurvisie is de Zuidrand benoemd als een van de uitwerkingsgebieden van Wassenaar. Door toenemende gebruiksdruk van de (sport)voorzieningen, staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk. Op het gebied van waterhuishouding is het een boezemgebied voor het centrum van Den Haag. Hier liggen kansen om bij eventuele ontwikkelingen het hemelwater in het gebied te infiltreren en/of vertraagd af te voeren.

Erfgoedvisie Wassenaar (2018)

Erfgoed heeft behalve een intrinsieke waarde ook een duurzame gebruikswaarde. Beide zijn leidend voor de invulling die de gemeente aan haar (wettelijke) taken met betrekking tot het erfgoed geeft. De gemeente streeft naar een adequate bescherming van erfgoed door het formuleren van duidelijke regels, een nadruk op juiste informatie en kennis, goed onderhoud, toezicht en handhaving. Het duurzame gebruik vertaalt zich in het ruimte bieden aan nieuwe functies, alsmede het meedenken met planvorming en het ondersteunen van duurzaamheidsmaatregelen. Het beleid is omgevingsgericht en gaat uit van de kracht van de samenleving binnen door de gemeente vastgestelde kaders. Nieuwe ontwikkelingen dienen de eigen identiteit en authenticiteit van Wassenaar als Landgoed aan zee vast te houden en zo mogelijk te versterken. Passende herbestemming geldt als een goede manier om het behoud van de intrinsieke waarde en duurzaam gebruik te koppelen.

Verkeersplan Wassenaar (2016)

De Commandopost Clingendael en buitenplaats Clingendael liggen aan de zuidrand van de gemeente Wassenaar, op de grens met de gemeente Den Haag. Voor het autoverkeer wordt het complex vanuit Den Haag ontsloten via de Wassenaarseweg, die overgaat in de Van Brienenlaan. De Wassenaarseweg is de enige toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer tot de buurt Uillennest. Het complex is voor gemotoriseerd verkeer wel te verlaten via de Thérèse Schwartzestraat en de parallelweg Benoordenhoutseweg met vervolgens een doorsteek naar de N44 (Benoordenhoutseweg). De Wassenaarsweg is een 50 km weg waar de verschillende zijstraten van de buurt Uilennest op aansluiten. Ook het terrein van de ANWB wordt via deze weg ontsloten. Voor de gemeente Wassenaar is het beleidsuitgangspunt dat het parkeren voor de Commandopost Clingendael op eigen terrein plaatsvindt. De parkeereis en de wens voor beperkt autoverkeer in de wijk, zijn mede bepalend voor de gebruiksmogelijkheden van de Commandopost Clingendael.

Fietsen en wandelen

De locatie is uitstekend per fiets te bereiken, vanaf Den Haag Centraal binnen 15 minuten. De Van Brienenlaan is een belangrijke provinciale en regionale fietsverbindingsroute tussen Wassenaar en Den Haag (kaart). De gemeente Wassenaar heeft een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden, dat in de weekenden veel gebruikt wordt door recreanten. De snelfietsroute (Via44) tussen Den Haag en Leiden en andere belangrijke doorgaande verbindingen binnen het regionaal fietsroutenetwerk lopen door Wassenaar. De Commandopost Clingendael is, net als de buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek, via de fiets- en wandelpaden goed bereikbaar.

De bereikbaarheid van de locatie per Openbaar Vervoer is niet omschreven. Dit geldt eveneens voor het betaald parkeerregime in de omgeving.

Groen- en watervisie 2015-2019

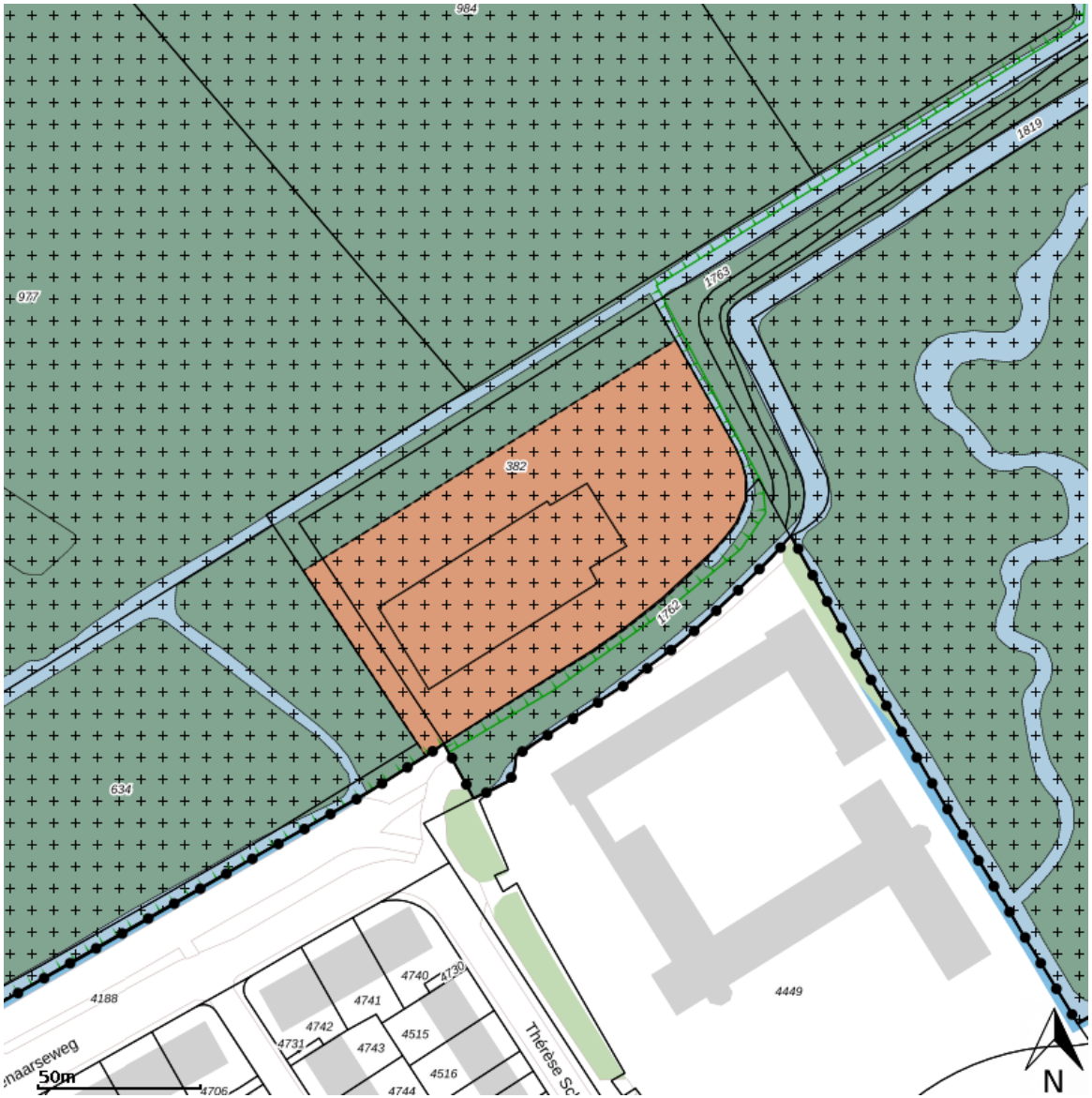
Wassenaar wil in 2025 de groenste gemeente van Nederland zijn. Het unieke groene karakter van Wassenaar wordt behouden, versterkt en uitgebreid, ook op wijk- en buurtniveau. Verdere verstening wordt tegengegaan. Het oorspronkelijke ontwerp van gemeentelijke en particuliere buitenplaatsen en parken wordt in kaart gebracht en hersteld. Uniek voor Wassenaar is de aaneengesloten landgoederenzone die op de strandwallen is ontstaan. De buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek hebben een zeer bijzondere ruimtelijke kwaliteit en zijn deel van het Natura2000 gebied/NNN (Natuur Netwerk Nederland). Ook is het belangrijk dat de buitenplaatsen met elkaar verbonden blijven: voor de natuur- en cultuurbeleving van de mens en uiteraard voor de natuur zelf. Het gaat om de balans tussen toegankelijkheid en ervaring van rust.

Woonvisie Wassenaar 2021-2025

Kernboodschap van het woonbeleid is behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen. Voor losse bestaande objecten, zoals de Commandopost Clingendael, volgt de Woonvisie de Structuurvisie.

Duurzaamheid: lokale Energiestrategie Wassenaar 2019-2022

Wassenaar heeft zeer grote ambities op het gebied van duurzaamheid en streeft naar CO_2 neutraliteit in 2050. Dit streven impliceert een grote energiebesparing en energietransitie in de gebouwde omgeving. De herontwikkeling zou idealiter moeten leiden tot een CO_2-neutraal gebouw in lijn met de Transitievisie Warmte. In lijn met de Structuurvisie Wassenaar 2025 richt het beleid zich ook op verduurzaming van erfgoed, met respect voor de erfgoedwaarden.



Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen
- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken
- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen
- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen
- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten
- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies
- plangebied

Gescande kaarten
- plangebied

Overige besluiten
- plangebied

Met de webapplicatie De Groene Menukaart voorziet de gemeente eigenaren van cultureel erfgoed in hun informatiebehoefte voor verduurzaming.

Economische visie 2016 – 2019

De kracht van Wassenaar ligt in de geniet- en gemakseconomie, waarbij toerisme als belangrijke kracht wordt gezien. Een kwaliteit is bijvoorbeeld het 'extensieve' karakter van het landgoederengebied, waarbij hetzelfde gebied voor zowel recreatie, sport, cultuur en horeca benut kan worden. Het gevarieerde aanbod zorgt voor een langer en 'extensiever' bezoek van toeristen. Wassenaar is een gemeente met natuurgerichte, extensieve recreatie. De natuurbeleving wordt vaak gecombineerd met cultuurhistorie. In Wassenaar zijn veel gemarkeerde wandel- en fietsroutes. Daarnaast heeft de gemeente een uitgebreid netwerk van ruiterpaden. Het recreatief netwerk verbindt de verschillende bestemmingen binnen Wassenaar. Het zorgt ervoor dat mensen al naar gelang hun behoefte, kleine en grotere ommetjes kunnen maken en dat bestemmingen op een aantrekkelijke manier bereikt kunnen worden.

De gemeente streeft naar een ontwikkeling van horeca die een bijdrage levert aan de kwaliteit van het wonen, werken, winkelen en verblijven in Wassenaar. Horeca moet voornamelijk geconcentreerd worden daar waar nu al diverse gelegenheden zijn. De gemeente onderkent daarnaast het belang van haar ligging in het landelijk gebied en de recreatieve mogelijkheden die hieraan verbonden zijn. In het landelijk gebied blijven er daarom mogelijkheden voor (horeca)ontwikkelingen die een directe relatie hebben met het omliggende landschap of de cultuurhistorische elementen.

Cultuurnota Wassenaar 'Rijk aan Cultuur' 2021

Het beleid van de Cultuurnota is gebaseerd op de pijlers:

1. Verbinden, samenwerking & eigen kracht ontwikkelen;
2. Informeren en laten zien;
3. Ontwikkeling en zingeving.

Met het nieuwe uitvoeringsprogramma 2021-2024 wordt uitvoering gegeven aan het cultuurbeleid.

Kunst en cultuur gelden als bindmiddel voor de bewoners. Centra voor cultuur liggen bij voorkeur verspreid door de gemeente en niet op één centrale plek. De wens is om het culturele aanbod, ook het cultureel erfgoed, te verbinden door middel van fiets- en wandelroutes, met specifiek de landgoederenzone als kansrijk voorbeeld hiervan.

Wassenaar streeft naar een rijk cultuuraanbod voor zowel bewoners en bezoekers van buiten de gemeente.
Het lokale cultuuraanbod hoeft niet gecentreerd te zijn binnen één cultureel centrum, maar kan verspreid worden aangeboden. De gemeente ziet cultuur/cultureel landschap en recreatie/sport als een gouden combinatie. Museum Voorlinden is daar een uitzonderlijk voorbeeld van.

Lokaal sportakkoord 2020-2023 'Wassenaar in Beweging'

Vertegenwoordigers uit de sport, preventieve gezondheid, zorg, welzijn, (bewegings)onderwijs en de overheid hebben samen een lokaal sportakkoord opgesteld. Het akkoord bestaat uit actieplannen om nog meer bijdragen aan een actief, sportief en gezond Wassenaar. Een zogenoemd kernteam zorgt voor de advisering, coördinatie en uitvoering van de plannen. De focus van het akkoord ligt op inclusief sporten en bewegen, vitale sport- en beweegaanbieders met een positief sportklimaat en van jongs af vaardig in bewegen. De Sportnota Wassenaar 2016-2020 gaat uit dat het huidige gebruik van de sportvelden geïntensiveerd wordt, waardoor uitbreiding niet noodzakelijk is. Dit betekent ook geen uitbreiding van het Oostersportpark en/of tennisclub Marlot, aan de Waalsdorper- en Van Brienenlaan. De landgoederenzone en de duinen is een echt ruitergebied. Er zijn diverse ruiterpaden aangelegd, maar die zijn niet goed onderhouden. Waar gelegenheden zich voordoen wil de gemeente vrijliggende ruiterpaden realiseren. Er is hierbij behoefte aan een goede noord-zuid verbinding voor ruiters, wellicht kan dit aan de herontwikkeling van de Commandopost Clingendael worden gekoppeld.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied (2015)

Het vigerend juridisch kader van de locatie is het Bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Wassenaar, vastgesteld op 6 april 2016. Daarnaast is het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar, door de Raad vastgesteld op 10 oktober 2016.

De locatie heeft de bestemming:

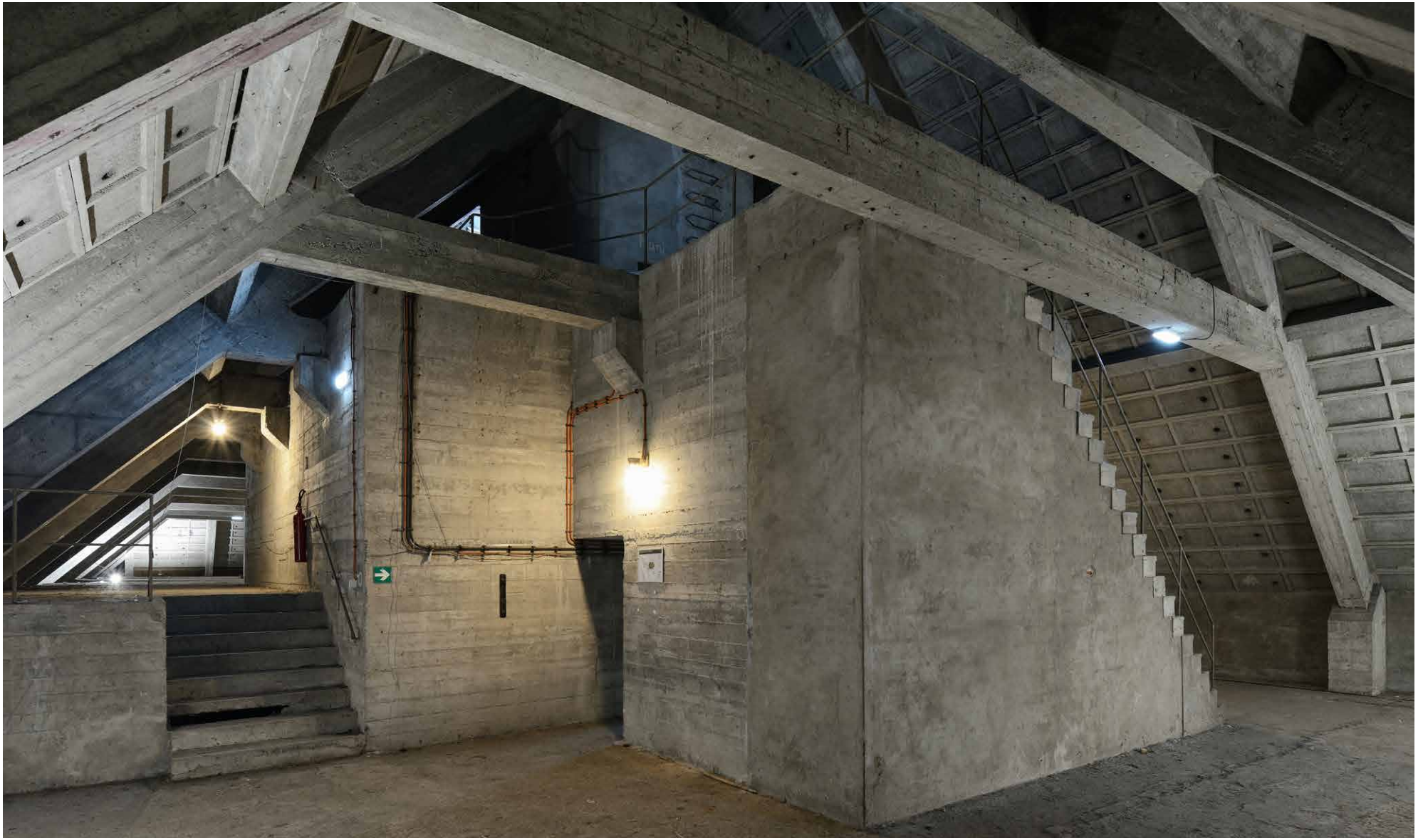
- Enkelbestemming Maatschappelijk - Defensieterrrein;
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3;
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie;
- Specifieke functieaanduiding: Specifieke vorm van maatschappelijk - defensieterrein - bunkercomplex;
- Gebiedsaanduiding: Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied.

Het is de bedoeling dat de Nota van Uitgangspunten de basis zal vormen voor een nieuw (postzegel)bestemmingplan, voor wat betreft de locatie van Commandopost Clingendael.



3

Ambities voor herontwikkeling



3.1 Ambities en kansen

De Commandopost Clingendael is een ruimtelijk en qua historische betekenis zeer bijzonder en beladen monument voor Nederland en in Wassenaar het belangrijkste solitaire militaire object. Het rijksmonument behoort tot het erfgoed van de Duitse bezetting en van de Koude Oorlog. Maar ook herinnert het aan vele VN-missies. Het heeft een uitzonderlijke bouwgeschiedenis en een uniek ontwerp. Het complex is van nationaal en internationaal belang als bunker van de Rijkscommissaris voor bezet Nederland (een uniek onderdeel van de Atlantikwall) en als commando- en verbindingscentrum van de Nederlandse Landmacht ten tijden van de Koude Oorlog. Voor de toekomstige ontwikkelingen in en om de Commandopost Clingendael staat de duurzame instandhouding en het respect voor de (cultuur)historische betekenis van de Commandopost Clingendael met zijn inboedel en de landgoederenzone voorop.

Het verhaal van de landgoederenzone, de bezetting tijdens de Tweede Wereldoorlog en de periode van de Koude Oorlog kan bij de herbestemming van de Commandopost Clingendael worden ontsloten en verteld, zoals verwoord in het gemeentelijk erfgoedbeleid om erfgoed te behouden, te beleven en te benutten. Maar ook in de recente visies en studies t.a.v. Militair en aanverwant erfgoed van OCW (2019 en verder). De Commandopost Clingendael kan een spilfunctie vervullen in relatie tot ander militair erfgoed in de directe omgeving, zoals de Waalsdorpervlakte en het Oranjehotel (de gevangenis) in Scheveningen, beide ook rijksmonument. Een zekere publieke toegankelijkheid van de Commandopost Clingendael en de ontwikkeling van een herinneringsplek passen bij de ambities van de erfgoedlijn Atlantikwall en de recente voornemens van het Ministerie van OCW t.a.v. deze verdedigingslinie. Voor de Atlantikwall is de Commandopost Clingendael een uniek en bijzonder icoon. Het is van belang dat toekomstige functies passen bij de uitstraling van de omgeving en deel uitmaken van een heldere visie op de duurzame ontwikkeling en benutting van de locatie. Deze visie zal door de initiatiefnemer moeten worden opgesteld als onderdeel van de selectieprocedure.

Vanwege zijn ligging kan de herontwikkeling van de Commandopost Clingendael een schakel tussen Wassenaar en Den Haag opleveren en meerwaarde creëren voor de landgoederenzone en de Atlantikwall. De Commandopost Clingendael is een onderdeel van het Nationaal Park Hollandse Duinen (i.o.) en ligt op een gunstige startlocatie voor een bezoek aan Clingendael en Oosterbeek. De landgoederenzone is van grote nationale betekenis en is in deze omgeving zeer gaaf bewaard. Voor de Commandopost Clingendael is de uitdaging om bij herbestemming het groene karakter van de locatie vast te houden. De Commandopost Clingendael kan de natuur- en cultuurbeleving van de landgoederenzone versterken en verdiepen, bijvoorbeeld in de vorm van een centrum van cultuuraanbod in Wassenaar. Ook is er een kans om cultuur en het cultureel landschap te koppelen aan recreatie en/of sport. De Commandopost Clingendael is gelegen aan diverse voetgangers- en fietsroutes en zou wellicht ook in het ruiterpadennetwerk kunnen worden opgenomen.

Ambities (en kansen) voor de toekomst zijn onder andere:

- Het behouden en versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten;
- Het zichtbaar en ervaarbaar maken van de betekenis van het complex, als militair- en herdenkingserfgoed;
- Het verrijken, verbreden en versterken van de cultuurhistorische betekenis van de buitenplaatsen;
- Het (publiek) toegankelijk maken van het perceel: van gesloten naar besloten, van hermetisch afgegrendeld naar uitnodigend;
- Publieke toegankelijkheid van (een deel) van het bunkercomplex;
- Het realiseren van verbindingen met huis Clingendael, tussen buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek en tussen Wassenaar en Den Haag;
- Het versterken en verbinden van zowel Nationaal Park Hollandse Duinen als de Landgoederenzone;
- Het verhogen van de toegankelijkheid van de locatie over het water (vanuit Clingendael);
- Het vergroten van de ruimtelijke en programmatische diversiteit van de buitenplaats, passend bij de betekenis van het monument, de uitstraling van de buitenplaatsen en het internationale karakter van Den Haag;
- Het aansluiten van de Commandopost Clingendael op bestaande recreatieve en sportieve routes (fiets, voet of paard).

3.2 Integrale kwaliteit

Integraliteit is essentieel bij de beoordeling van visies voor herontwikkeling. Er zal worden gelet op de kwaliteit van de visies als geheel: van de stedenbouwkundige inpassing en de meerwaarde van de herbestemming voor de omgeving tot aan de zorgvuldige detaillering en materialisering van het monument en van eventuele wijzigingen/aanpassingen. Aandacht wordt gevraagd voor de (meer)waarde die de herontwikkeling levert voor de directe omgeving, duurzaamheidsambities en voor de consistentie van de (inter)nationale betekenis van het complex. Het (publiek) toegankelijk maken van het perceel kan bereikt worden met fysieke toegangen die goed aansluiten op het bestaande stedelijk weefsel en door een herbestemming met een mix van (deels publieksgerichte) functies. Pas bij de uiteindelijke indiening van plannen in het kader van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning kan het Bevoegd Gezag definitief uitsluitsel geven over de aanvaardbaarheid van bepaalde ingrepen.



Een harde voorwaarde is dat recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het complex (zoals onder meer verwoord in het recente cultuurhistorisch onderzoek en in de omschrijving van de RCE bij de aanwijzing als rijksmonument) en de aanwezige groen- en natuurwaarden: hoe deze te behouden en zo mogelijk zelfs te versterken. Het omgaan met het rijksmonument vraagt om zorgvuldigheid en fijngevoeligheid, die zich uit in de keuze voor de bestemming(en), de kwaliteit van het ontwerp en (cultuur)historische en technische expertise. In het omgaan met monumenten zijn verschillende benaderingen mogelijk. Het is aan een initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn benadering aansluit op de cultuurhistorische waarde en betekenis van de Commandopost Clingendael, in relatie tot het erfgoed van de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog. In materiële (ook ten aanzien van roerende en onroerende delen van het interieurensemble) en immateriële zin (herinnerings- en herdenkingserfgoed). Daarmee dient het een toekomstbestendige bijdrage te leveren aan de instandhouding van het monument.

Van belang bij de verdere uitwerking van de herbestemming is dat er met name een dialoog wordt gezocht met gemeente, RCE en andere betrokkenen. Bij een prudente aanvliegroute van de visie kan vanuit alle invalshoeken worden onderzocht hoe het nieuwe zich kan verhouden tot het bestaande. In de visie moet getoond worden hoe men denkt de historische gelaagdheid van het complex afleesbaar te houden. Het is niet wenselijk dat nieuw en oud elkaars concurrenten worden, maar toevoegingen of ingrepen mogen zich wel manifesteren (afhankelijk van waar in of bij de bunker dat gebeurt). De herbestemming kan een nieuwe historische laag in het complex opleveren, waarbij de samenhang van het geheel behouden blijft.

Er zal draagvlak bij buurtbewoners en andere betrokkenen moeten zijn om een initiatief tot een succes te maken. Het is wenselijk dat toekomstige functie(s) aansluit(en) op het woonklimaat van de nabije omgeving en op de opzet en inrichting van buitenplaats Clingendael. Een gedegen communicatieplan is nodig om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren.
Ten slotte dient het initiatief financieel robuust te zijn ten aanzien van instandhouding, renovatie en exploitatie op langere termijn.

3.3 Landschap, ruimte en planologie

De doelstelling voor de gemeente is dat de ontwikkeling van de Commandopost Clingendael bijdraagt aan de kwaliteit van Wassenaar als 'Landgoed aan zee' - een groene oase in de Randstad, zoals verwoord in de Structuurvisie. Bij het weer in gebruik nemen van het bunkercomplex is beperken van overlast voor de omgeving het uitgangspunt (verkeersbewegingen, parkeren, drukte, geluid).

Ruimtelijke kwaliteit

Bij herbestemming is niet alleen het verhaal van de bunker en het gebruik in de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog relevant. Op het perceel is een stapeling van cultuurlandschappen zichtbaar met erfenissen van de buitenplaats, de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog. De laag van de buitenplaats is vooral zichtbaar op stedenbouwkundig niveau. Op de schaal van het complex en het interieur spelen de lagen uit de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog een hoofdrol. Vanuit cultuurhistorie is de doelstelling om de historische gelaagdheid zichtbaar en beleefbaar te houden en zo mogelijk te gebruiken als inspiratie voor de herontwikkeling. Behoud van de stedenbouwkundige en landschappelijke waardes, zoals de waterstructuur om het perceel, de zichtlijnen naar buitenplaats Clingendael en de voormalige kazerne is een voorwaarde. Het perceel kan beleefbaar gemaakt worden als onderdeel van de buitenplaats Clingendael.
Het is een uitgangspunt om de Commandopost Clingendael als een groot, gesloten en eenduidig volume herkenbaar en beleefbaar te houden, zowel vanaf de voormalige kazerne, woonwijk Uilennest als vanuit buitenplaats Clingendael. Houd daarbij de ruimtelijke relatie tussen bunker en kazerne in stand. Wellicht kan een nieuwe functionele relatie ontstaan. Het is aan de initiatiefnemer om een voorstel te maken om de geschiedenis afleesbaar te houden en desgewenst de locatie een toegankelijke uitstraling te geven.

Verkeer en parkeren

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. In de huidige situatie is er een geasfalteerd parkeerterrein op het noordoosten van het perceel aanwezig. Uitgangspunten parkeren:

- Het terrein wordt ontsloten via de Van Brienenlaan. De van Brienenlaan is een Erftoegangsweg binnen de bebouwde kom waar een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Het noordelijke deel van de Van Brienenlaan is aangewezen als fietspad. Het plangebied mag voor motorvoertuigen niet worden ontsloten op dit fietspad. Op een Erftoegangsweg binnen de bebouwde kom wordt een maximum intensiteit van 4.000 voertuigen per etmaal gehanteerd. Als gevolg van de planontwikkeling mag deze norm niet overschreden worden.

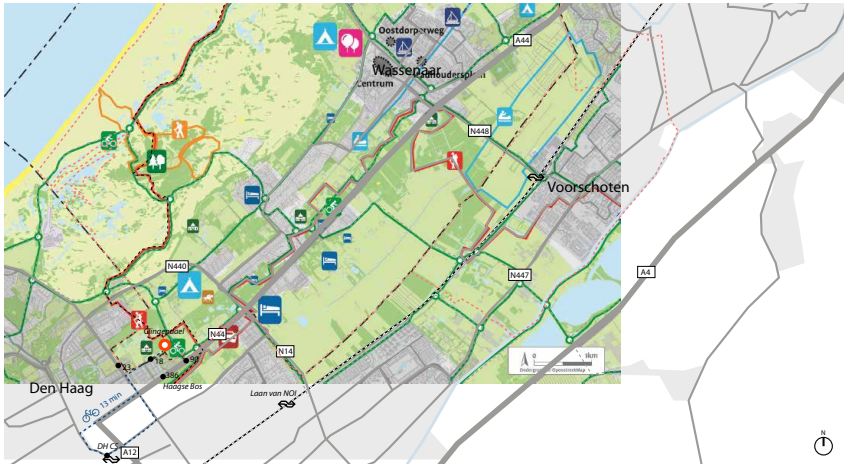
- Parkeren op eigen terrein (incl. bezoek) waarbij het bestaande parkeerterrein als uitgangspunt wordt genomen.

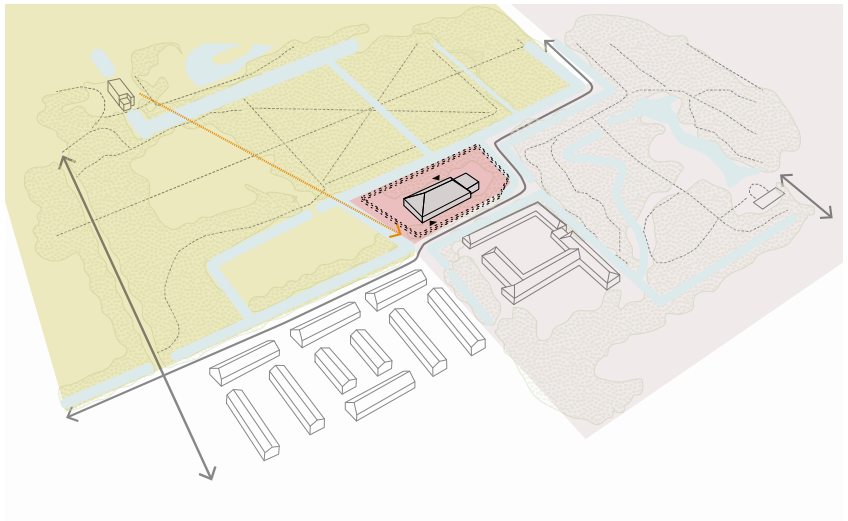
- Herbestemming mag geen extra parkeerdruk voor de wijk veroorzaken. De gemeente Den Haag zal dan ook geen parkeervergunningen verstrekken.

- Berekening parkeerbehoefte en vaststellen parkeereis op basis van de kengetallen van het CROW (publicatie 381).

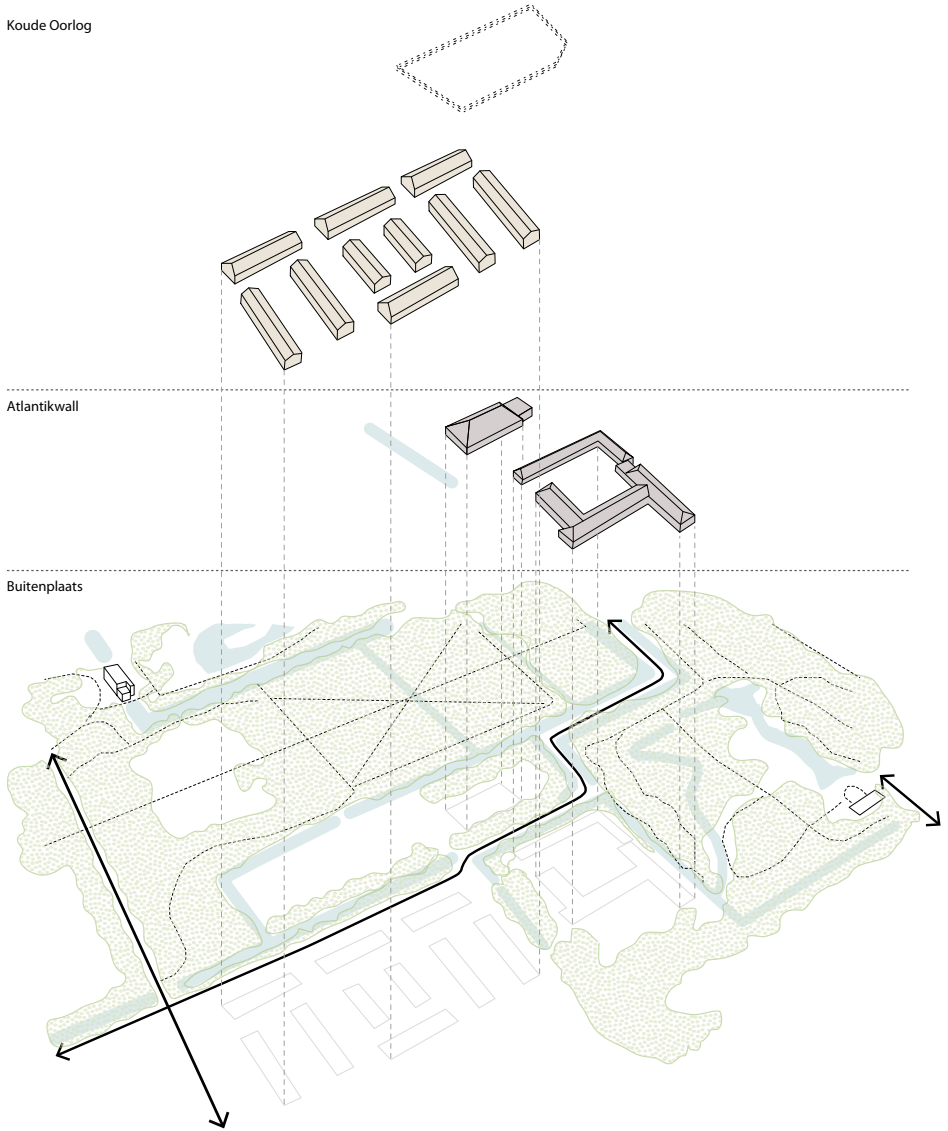
Hoofdstructuur gemeente Wassenaar en positie van het Commandopost Clingendael op de grens van twee landgoederen

begrenzing gemeente Wassenaar en Voorschoten
locatie Commandopost Clingendael
landgoederen
villaparken
historisch dorpscentrum
overig wonen
sportlandschap
duingebied
weidegebied





Drie cultuurlandschappen



- In het Verkeersplan Wassenaar is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd dienen te worden. De stedelijkheidsgraad van Wassenaar is 'matig stedelijk' (1.000-1.500 adressen per km²) en het complex is gelegen in 'de rest bebouwde kom'. Gelet op de ligging tegen de gemeente Den Haag aan is het redelijk om in dit geval het midden van de bandbreedte aan te houden in plaats van de bovenkant.

- Naar verwachting kunnen op maaiveld 48 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De overschrijding van 48 parkeerplaatsen is in principe ongewenst. Het programma (functie en aantal m²) moet worden afgestemd op deze parkeercapaciteit.

- De verkeersaantrekkende werking zal zoveel als mogelijk beperkt moeten blijven.

- Ook het fietsparkeren zal op eigen terrein moeten worden opgevangen, waarbij we ook voor de fietsparkeervraag verwijzen naar de kencijfers van het CROW.

3.4 Gebouw, architectuur en cultuurhistorie

Bij de herbestemming van de Commandopost Clingendael is een enkelvoudige functie of een mix van functies denkbaar, zolang ze passen binnen de randvoorwaarden en beleidsambities. Zo kan er worden gedacht aan werkruimte, (data)opslag, een museale functie of een café-restaurant, ondersteunend aan het hoofdgebruik. De initiatiefnemer heeft ruimte om in zijn/haar visie met een voorstel te komen

De nieuwe functies vergen zeer waarschijnlijk een wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente Wassenaar heeft in dit geval als uitgangspunt dat nieuwe functie(s) de bestaande cultuurhistorische waarden maximaal behouden en versterken. Maatschappelijke meerwaarde is wenselijk. Een passende functie draagt optimaal bij aan het behoud van de cultuurhistorisch belangrijke onderdelen van het complex (hoofdvolume, aanbouwen, loopgraafzone en omliggend terrein) en de (historische) en de onderlinge samenhang. Dit kan worden gerealiseerd door bij herontwikkeling rekening te houden met de potenties en beperkingen die het complex en de onderdelen met zich mee brengen en de herbestemming zorgvuldig in te passen.

Ontwikkelen vanuit de cultuurhistorische waarde

De kernwaarden (zie 1.3) vormen een logisch vertrekpunt voor herontwikkeling. Een van de kernwaarden is dat het complex is opgebouwd uit vijf zones, elke met een eigen sfeer. Hieronder wordt voor elke eenheid een aantal denkrichtingen en/of uitgangspunten geformuleerd.

A: Het perceel van de bunker

- Behoud de samenhang tussen de bunker, het perceel en de omgeving. Zorg dat veranderingen aan het geheel zich hierin voegen.
- Zorg dat het terrein het groene en landschappelijke karakter behoudt. Zie het perceel als een landschappelijke 'kamer' die hoort bij de sfeer van de buitenplaatsen en de militaire functie, als onderdeel van de Atlantikwall.
- (Bescheiden) aanbouwen aan het bunkercomplex zijn mogelijk, mits het groene karakter van de locatie en het volume met grote schilddak herkenbaar blijven, archeologische waarden worden gerespecteerd en de toevoegingen zowel functioneel als ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het monument. Hierbij dient rekening te worden gehouden met materiaal- en kleur keuzes.
- Overweeg om de terreinophoging te benutten Ondergrondse toevoegingen zijn mogelijk, wanneer ze ondergrondse waarden (loopgraven e.d.) niet aantasten.

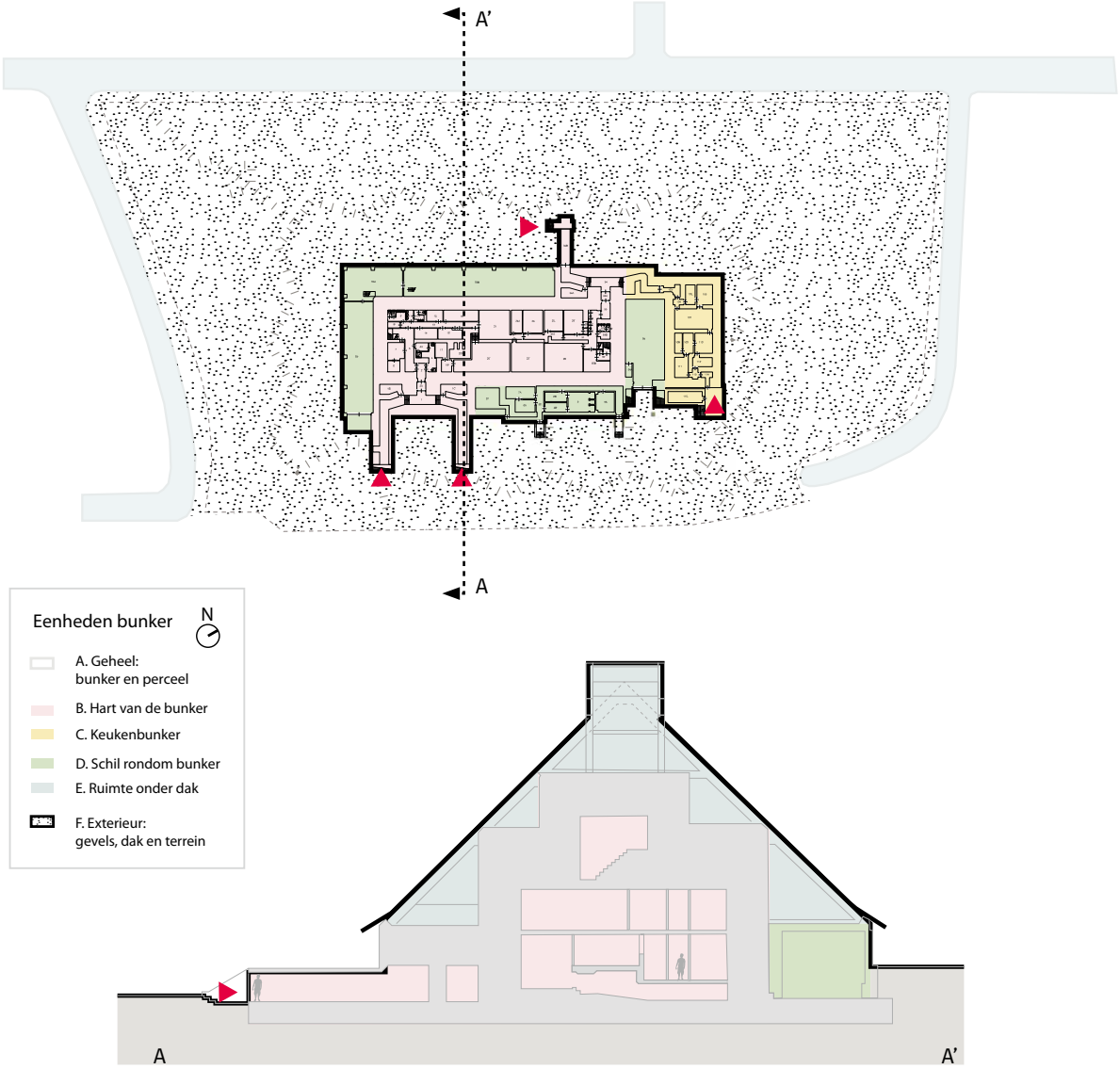
B: Het hart van de bunker

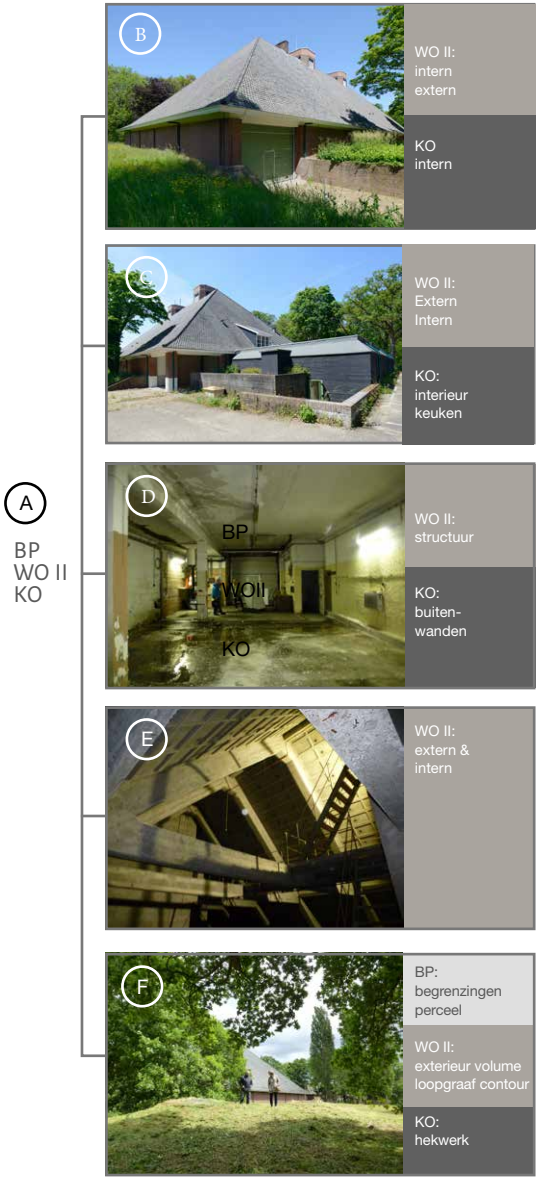
- Bij de herbestemming van de bunker is het van belang dat de structuur herkenbaar en beleefbaar blijft. Dit betekent niet dat er geen veranderingen mogelijk zijn, maar dat de aanpassingen zich verhouden tot de kenmerkende structuur, zoals die wordt gevormd door gangen, trappenhuizen en de installatieruimten.
- Behoud onderdelen die bepalend zijn voor de sfeer van de bunker (bijvoorbeeld de oorspronkelijke interieuronderdelen, zoals beschreven in de het bouwhistorisch onderzoek). Aanpassingen aan het interieur zijn echter wel mogelijk. Hierbij is het van belang dat er gekeken wordt hoe de ingrepen zich verhouden tot de structuur en de oorspronkelijke materialisatie van de bunker. De roerende en onroerende inrichting ten tijde van de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog dient op relevante plekken zichtbaar te blijven.
- Het beperkt openwerken van de bunkerkern ten behoeve van daglicht en de toegankelijkheid ten behoeve van mensen met een beperking is denkbaar wanneer de samenhang en gesloten uitstraling te ervaren blijven.

C: De keukenbunker

- De oorspronkelijke roerende en onroerende interieuronderdelen (zoals keukenmachines, deuren, kozijnen) zijn van hoge monumentale waarde. Behoud is het uitgangspunt.

Zes sferen die de logica van de bunker representeren. Bij elke sfeer zijn onderdelen van de drie cultuurlandchappen aanwezig (BP = buitenplaats, WO II= Tweede Wereldoorlog, KO=Koude Oorlog).





- In een deel van de keukenbunker (ruimte 107) is het karakter van de keuken goed herkenbaar gebleven door de aanwezigheid van keuken interieuronderdelen uit de jaren ’60 van de vorige eeuw. Aanpassingen aan de interieurinrichting zijn beperkt mogelijk en dienen in relatie te zijn met de ‘keukeninrichting’.
- Openingen t.b.v daglicht dienen beperkt te blijven en mogen geen afbreuk doen aan de essentie van de keukenbunker als een gesloten en weerbaar bouwwerk.
- Op- en aanbouwen aan de keukenbunker zijn mogelijk, mits deze kleinschalig blijven en vanuit het beoogde gebruik noodzakelijk en van toegevoegde waarde zijn.

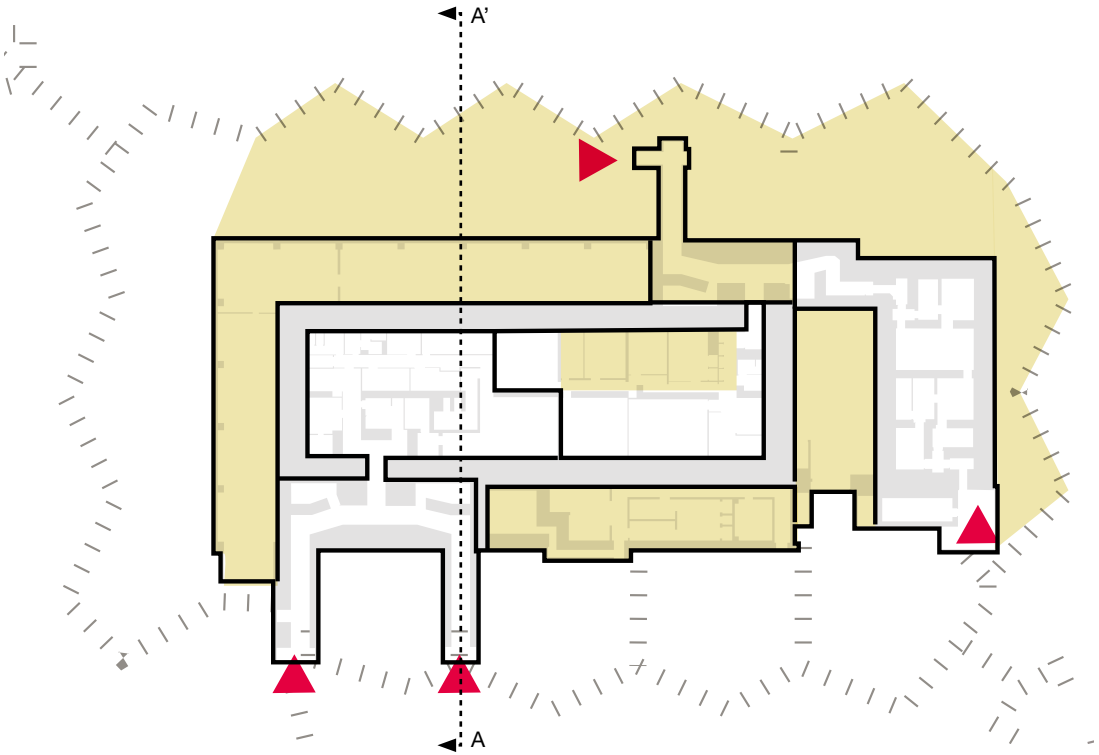
- Hierbij dient rekening te worden gehouden met materiaal- en kleurkeuzes. Toevoegingen blijven ruimtelijk ondergeschikt aan het monument.

D: De schil om de bunker

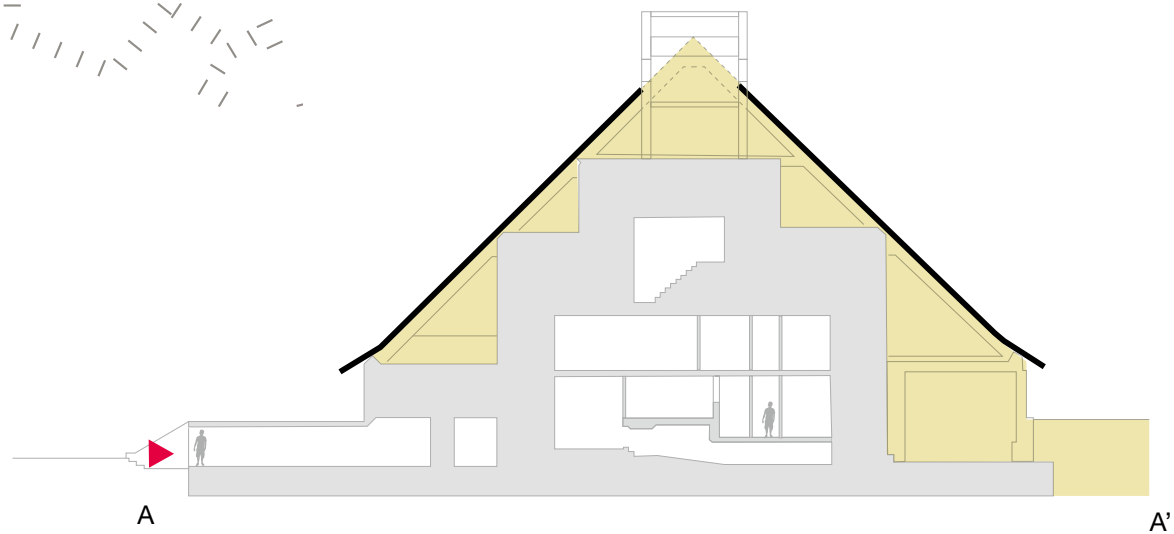
- De ruimtes die rondom de bunker en onder het grote schilddak liggen, zijn relatief groot met weinig binnenwanden en onafhankelijk van elkaar toegankelijk. In deze ruimtes is meer ruimte voor verandering, omdat een deel van deze ruimtes van oorsprong (half) open waren (met name 93, 93A, 93B en 94).
  Beperkte openingen ten behoeve daglicht in de gevels (zoals in de oorspronkelijke situatie) zijn hier voorstelbaar, wanneer deze geen afbreuk doen aan het gesloten karakter van het volume met het schilddak.
- Het uitgangspunt is dat de delen van het bunkercomplex die georiënteerd zijn naar de openbare weg (Wassenaarseweg - Van Brienenlaan) hun gesloten karakter behouden.

E: De ruimte onder het dak

- Benut bij een herbestemming de ruimtes onder het schilddak. De ruimtes hebben een bijzonder ruimtelijk karakter. Het toevoegen van daglichtopeningen in het dakvlak zijn alleen mogelijk wanneer het gesloten karakter van het dak behouden blijft.
- Beperkte openingen in het dakvlak, louter ten behoeve van daglicht zijn vanuit praktisch-architectonisch perspectief denkbaar (mits zorgvuldig ontworpen, precies gedetailleerd en met een hoogwaardige materialisatie, en altijd ondergeschikt aan het oude, vlakke beeld van de dakvlakken). Het beleefbaar maken van de fascinerende betonstructuur van de kap is daarbij een mogelijkheid, waarbij het aankomt op de kwaliteit van het ontwerp om te kunnen bepalen of zo’n ingreep recht doet aan de cultuurhistorische waarde van de bunker.



Voorbeeld van locaties met ontwikkelmogelijkheden, mits deze de bestaande kwaliteiten en waarden in acht nemen.



3.5 Planologisch uitgesloten functies

De geldende bestemming luidt "Maatschappelijke doeleinden - Defensieterrein ". Deze bestemming biedt heel weinig ruimte voor herontwikkeling. Zo is ook voor de vestiging van een herinneringscentrum of museum wijziging van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan noodzakelijk.

De gemeenteraad is het bestuurlijk orgaan dat over de nieuwe bestemming(en) het finale besluit neemt, met in achtneming van de uitkomsten van eventuele gerechtelijke procedures.

Aan de besluitvorming gaan uitgebreide procedures vooraf waaronder begrepen bezwaar- en beroepsprocedures voor belanghebbenden, die bezwaren hebben tegen voorgenomen bestemmingen. Onderdeel van het proces zijn o.m. het integraal onderzoeken en wegen van de wenselijkheid van nieuwe voorgenomen bestemmingen en het uitsluiten en of e/o beperken van overlast en de strijdigheid met andere spelende belangen.

Dat proces start met het beoordelen en selecteren van de verwervende partij (zie ook paragraaf 5.1). Die eerste stap betekent geenszins dat daarmee ook een juridisch "ja" wordt afgegeven voor de voorgestelde bestemming/functie. Daarvoor moet het bovenbeschreven proces t/m het finale raadsbesluit worden doorlopen (zie ook paragraaf 5.2).

Vanwege het unieke karakter van het bunkercomplex is ervoor gekozen om niet voorafgaande aan het uitgifteproces specifieke bestemmingen op te leggen. In de motivatie van het toekomstig in te dienen plan zal in voldoende mate tot uitdrukking moeten komen hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden is omgegaan, in samenhang met de overige in hoofdstuk 3 en 4 genoemde beleidskaders- en regels. Een dergelijk proces kost veel tijd en geld met in casu de voorzienbare uitkomst dat de nieuwe bestemming waarschijnlijk niet of net niet zal passen op de gevraagde herbestemming.

Voor het toekomstig gebruik van de Commandopost Clingendael zijn, conform het geamendeerde raadsbesluit van de gemeente Wassenaar, 7 maart 2023, in ieder geval de volgende functies/bestemmingen uitgesloten:

- *Kantoor groter dan 1.000 m² bvo*

- *Evenemententerrein*
  Een evenemententerrein kent grote pieken in verkeer aantrekkende werking en veroorzaakt overlast voor de buurt.

- *Detailhandel*
  Solitaire detailhandel buiten de hoofdwinkelstructuur is niet wenselijk. Slechts ondergeschikte detailhandel is mogelijk (bijvoorbeeld giftshop in museum).

- *Horeca categorie 1c, 2 en 3*
  Niet wenselijk en veroorzaakt overlast voor de omwonenden. Onder deze categorieën vallen:

  Categorie 1c
  Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:
  - horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
  - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

  Categorie 2 'middelzware horeca'
  Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor een zekere hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:
  - Bierhuis;
  - Biljartcentrum;
  - Café;
  - Proeflokaal;
  - Shoarma/grillroom;
  - Zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

  Categorie 3 'zware horeca':
  Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:
  - Dancing;
  - Discotheek;
  - Nachtclub;
  - Partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

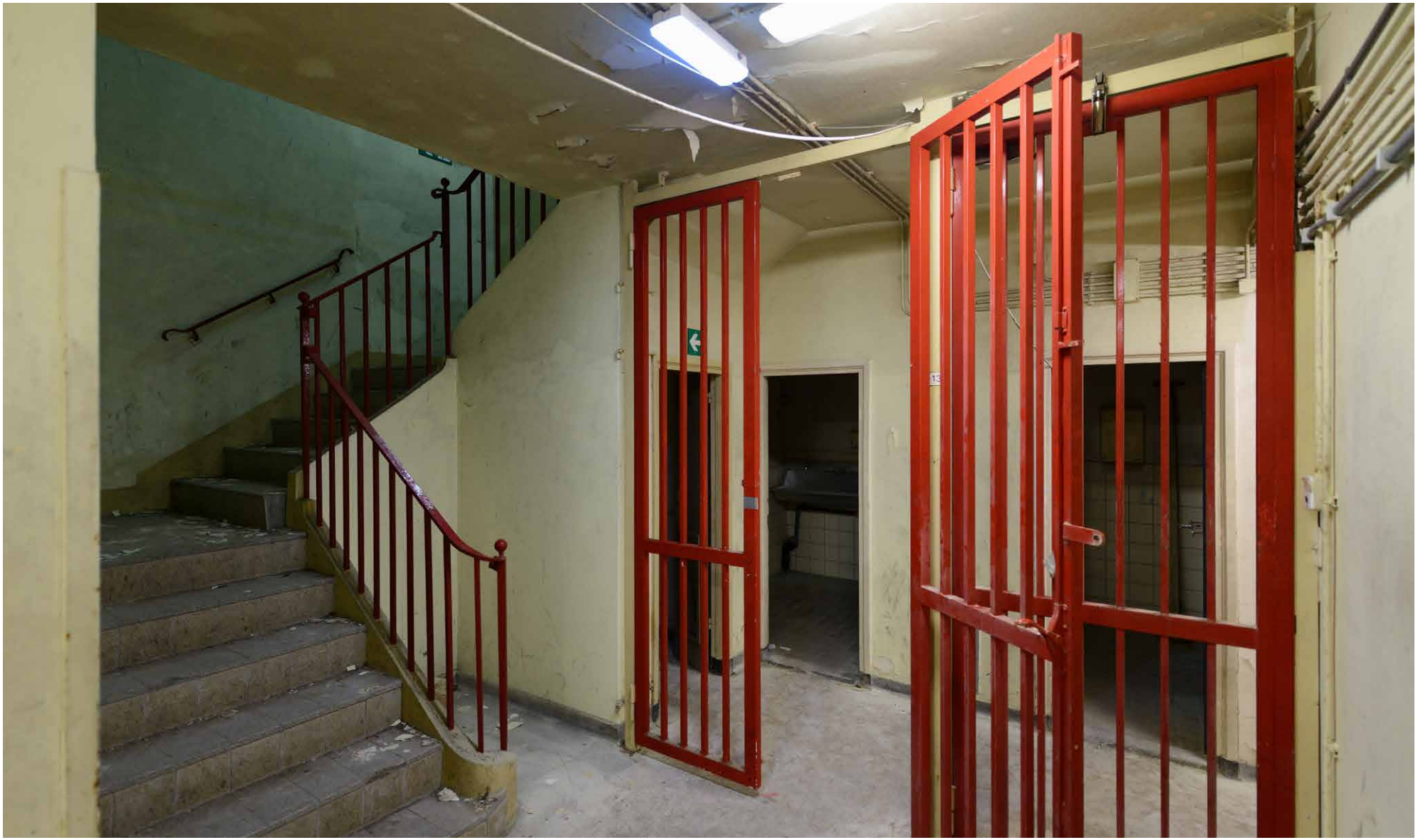
  Horeca categorie 1a en 1b is alleen toegestaan wanneer deze ondersteunend is aan het hoofdgebruik.

  Bron: Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 vanaf pagina 173, bijlage 2 Regels.



4

Uitvoeringsaspecten



In dit hoofdstuk komen enkele aanvullende uitvoerings-aspecten nadrukkelijk naar voren om rekening mee te houden rondom de herbestemming/transformatie van de Commandopost Clingendael.

4.1 Archeologie

Het gemeentelijke archeologiebeleid is verankerd in de Erfgoedvisie (2018) en nader uitgewerkt in het paraplu-bestemmingsplan cultureel erfgoed Wassenaar, Panden, objecten en Archeologisch Erfgoed (2016). In dit bestemmings-plan zijn regels opgenomen ter bescherming van in het gebied aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Voor deze locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 3'. De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 3', impliceert dat bodemingrepen groter dan 100 m² die dieper reiken dan 30 cm –Mv zonder omgevingsvergunning niet zijn toegestaan. Afwijking van dit verbod kan slechts in een aantal gevallen worden verleend.

Onderzoek van RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. heeft aangetoond dat er inderdaad een hoge archeologische waarde kan worden toegeschreven aan het terrein op de locaties waar archeologische resten aanwezig zijn uit de Tweede Wereldoorlog en Koude Oorlog. Daarnaast geldt er een hoge verwachting voor archeologische bewoning uit het midden neolithicum t/m vroege middeleeuwen. Het adviesbureau geeft de aanbeveling om de vindplaats(en) in het plangebied in situ te beschermen. Om verstoring van de vindplaats(en) te voorkomen wordt geadviseerd geen bodemingrepen uit te voeren op het terrein waar de vindplaatsen uit de Tweede Wereldoorlog en de Koude Oorlog zich bevinden. Voor de overige delen van het terrein geldt een hoge verwachting voor resten uit midden neolithicum t/m vroege middeleeuwen. Nader archeologisch onderzoek dient plaats te vinden, indien deze resten door ingrepen bedreigd worden. In die delen van het complex die onder de status van rijksmonument vallen, vallen bodemingrepen sowieso onder een vergunning van het Rijk.

4.2 Niet gesprongen explosieven

De Commandopost Clingendael en de directe omgeving zijn gelegen in een NGE (niet gesprongen explosieven) risicogebied. Het gebied is verdacht m.b.t. het voorkomen van kleinkaliber munitie, handgranaten en geschutsmunitie. Bij uitvoerende werkzaamheden dient men hierop bedacht te zijn.

4.3 Milieuwetgeving

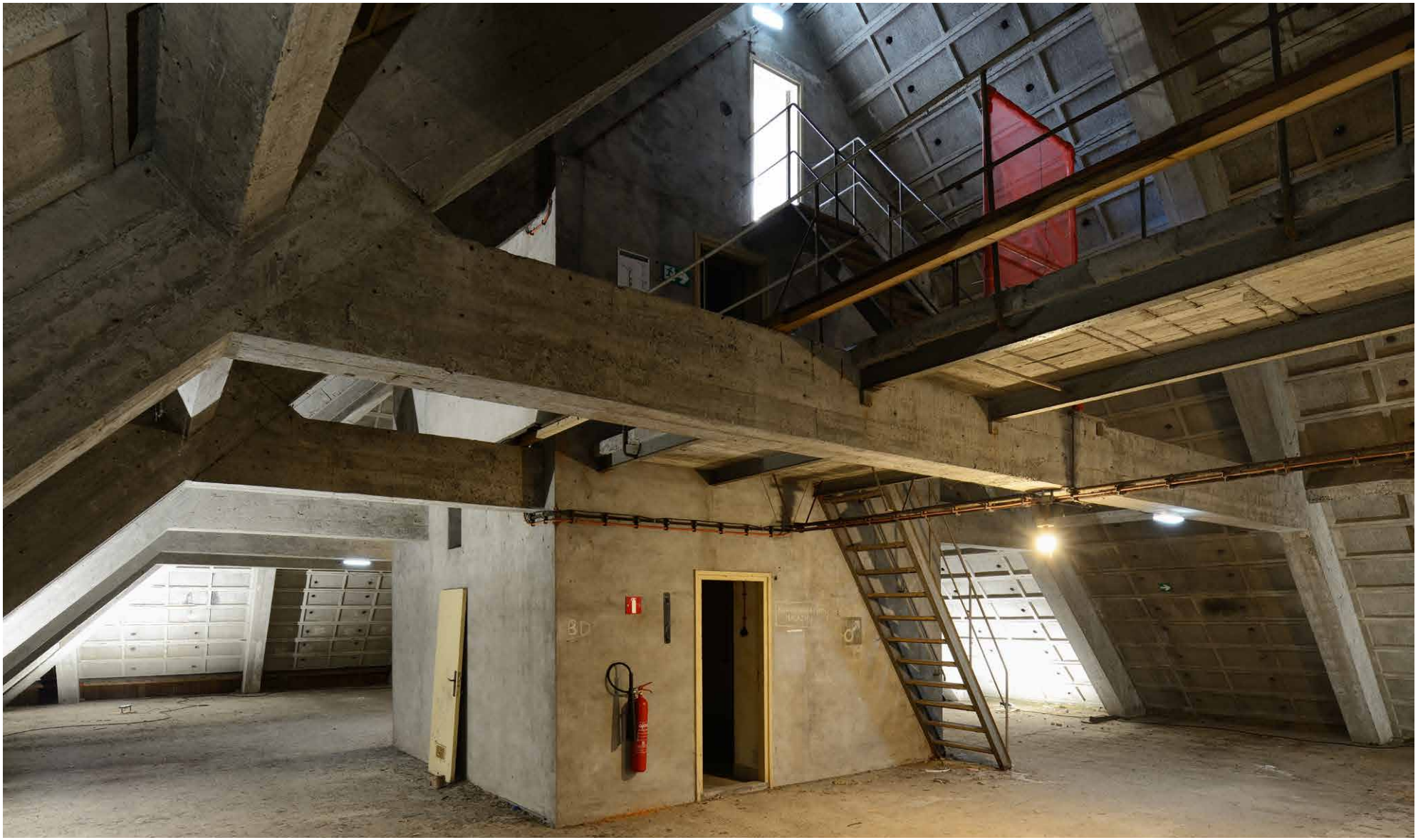
De locatie ligt in grondwaterbeschermingsgebied. De Provinciale milieuverordening (PMV) geeft restricties wat wel en niet mag met of zonder ontheffing. De aanleg van koude/warmte energiesystemen is niet toegestaan. Vanwege de ligging nabij twee risicobronnen, namelijk een transportroute voor gevaarlijke stoffen (Benoordenhoutseweg) en een tracé van een hogedruk aardgasleiding (Laan van Clingendael), kan het aspect externe veiligheid en de toepasselijke regelgeving (Besluit externe veiligheid transportroutes, Besluit externe veiligheid buisleidingen) hier niet onvermeld blijven. Andere milieuaspecten die, afhankelijk van de aard van de beoogde herontwikkeling, onderbouwing kunnen vergen zijn: de zonering ten opzichte van nabijgelegen functies, geluidhinder, bodemkwaliteit (zie paragraaf 4.4) en luchtkwaliteit.

Toetsingskaders voor deze aspecten zijn onder anderen: Bedrijven en milieuzonering (VNG,2009), Wet geluidhinder, Wassenaarse Bouwverordening, Wet Milieubeheer en Wet Natuurbescherming. Er moet rekening worden gehouden met genoemde aspecten bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Indien de gemeenteraad zou besluiten om aan een functie die voldoet aan de in deze Nota gestelde randvoorwaarden een planologische grondslag te verlenen waarop milieuregels van toepassing zijn, dan moet een aanvrager rekening houden met de volgende kaderstelling vanuit de geldende milieuregels:

- *Milieucategorieën*
  Mocht een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer mogelijk gemaakt worden, dan is de maximaal toegestane milieucategorie 1, op basis van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009). De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is namelijk 22 meter en het plangebied bevindt zich in een rustige woonwijk. Eventuele overige beperkingen met betrekking tot de functie worden opgelegd vanuit andere overwegingen en worden daarom in de andere paragrafen van deze Nota beschreven.

- *Mogelijkheden voor afwijken*
  Een aangevraagde functie die valt in milieucategorie 2 of hoger kan alleen worden gerealiseerd, indien door middel van onderzoek wordt aangetoond dat deze functie een richtafstand passend bij milieucategorie 1 mag aanhouden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en een lage verkeersaantrekkende werking heeft. Van de in de VNG-brochure bedoelde richtafstanden kan dus worden afgeweken volgens de werkwijze omschreven in deze brochure. Dit geldt bijvoorbeeld indien kan worden aangetoond dat er maatregelen zijn genomen waardoor lagere afstanden kunnen worden gehanteerd voor geluid, geur, stof en/of gevaar.



4.4 Bodem

Er zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Daaruit blijkt dat rond de bunker in de bovengrond regelmatig een lichte verontreiniging met lood, zink en kwik wordt gevonden. Deze lichte verontreinigingen geven geen risico's voor mens of dier. Ter plaatse van het noordoostelijke terreindeel zijn in de bodemlaag tot minimaal 1 m-mv en over een oppervlakte van 3.250 m² heterogeen matige tot en met sterke verontreinigingen aangetoond met koper, zink en/of lood. De verontreinigingen zijn echter in zowel het horizontale als verticale vlak, niet volledig afgeperkt. Het grondwater is licht verontreinigd.

In de bunker bevinden zich twee olietanks ten behoeve van de oliestookinstallatie. De tanks zijn in 1992 buiten gebruik gesteld. Ter plaatse van het vulpunt aan de buitenzijde van de bunker is een spot met sterke minerale olie verontreiniging in de grond aangetoond met een omvang van 7,5 tot 10 m³.
Bij het bodemonderzoek werden enkele stukken asbest aangetroffen op het maaiveld.

4.5 Natuur / Flora- en Fauna

Er is een (actualiserend) ecologische quickscan uitgevoerd. Daarin wordt geconcludeerd dat bij de nadere planuitwerking door de initiatiefnemer, vervolgonderzoek nodig is voor grondgebonden zoogdieren, broedvogels en vleermuizen zodat de ecologische waarden overeenkomstig de wet Natuurbescherming gewaarborgd zijn.

Het plangebied is opgenomen in het Natuur Netwerk Nederland (NNN), als onderdeel van het naastgelegen landgoed Clingendael. Het plangebied maakt echter geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied.

De verkoop van het plangebied heeft geen negatief effect op de NNN. Eventuele herontwikkelingsoptie(s) dienen beoordeeld te worden op hun effect op de NNN. Gelet op de ligging nabij Natura 2000 gebied dient in het kader de Wet Natuurbescherming voor (her)ontwikkeling van de Commandopost Clingendael een berekening naar de stikstofdepositie te worden uitgevoerd.

4.6 Asbest

Er is een onderzoeksrapport opgesteld waarbij asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Het asbest is in 2020 gesaneerd.

4.7 Binnenklimaat

Als onderdeel van de herontwikkeling is er een opgave wat betreft het binnenklimaat van de bunker. De aanwezige luchtbehandelingsvoorzieningen zijn vanwege hun ouderdom al geruime tijd niet meer operationeel. Het ontbreken van luchtbehandeling heeft in het verleden de nodige biologische aantasting van het nagelvaste interieur tot gevolg gehad. Met name de interieurafwerkingen uit de Koude Oorlog zoals zachtboard en gips zijn in meer en mindere mate onderhevig geweest aan deze aantasting.

Momenteel wordt het binnenklimaat alsmede de conditie van de afwerkingen gemonitord en wordt er ingegrepen wanneer dit nodig is doormiddel van tijdelijke maatregelen zoals mobiele luchtontvochtigers. Hierdoor is er momenteel sprake van een stabiele situatie.

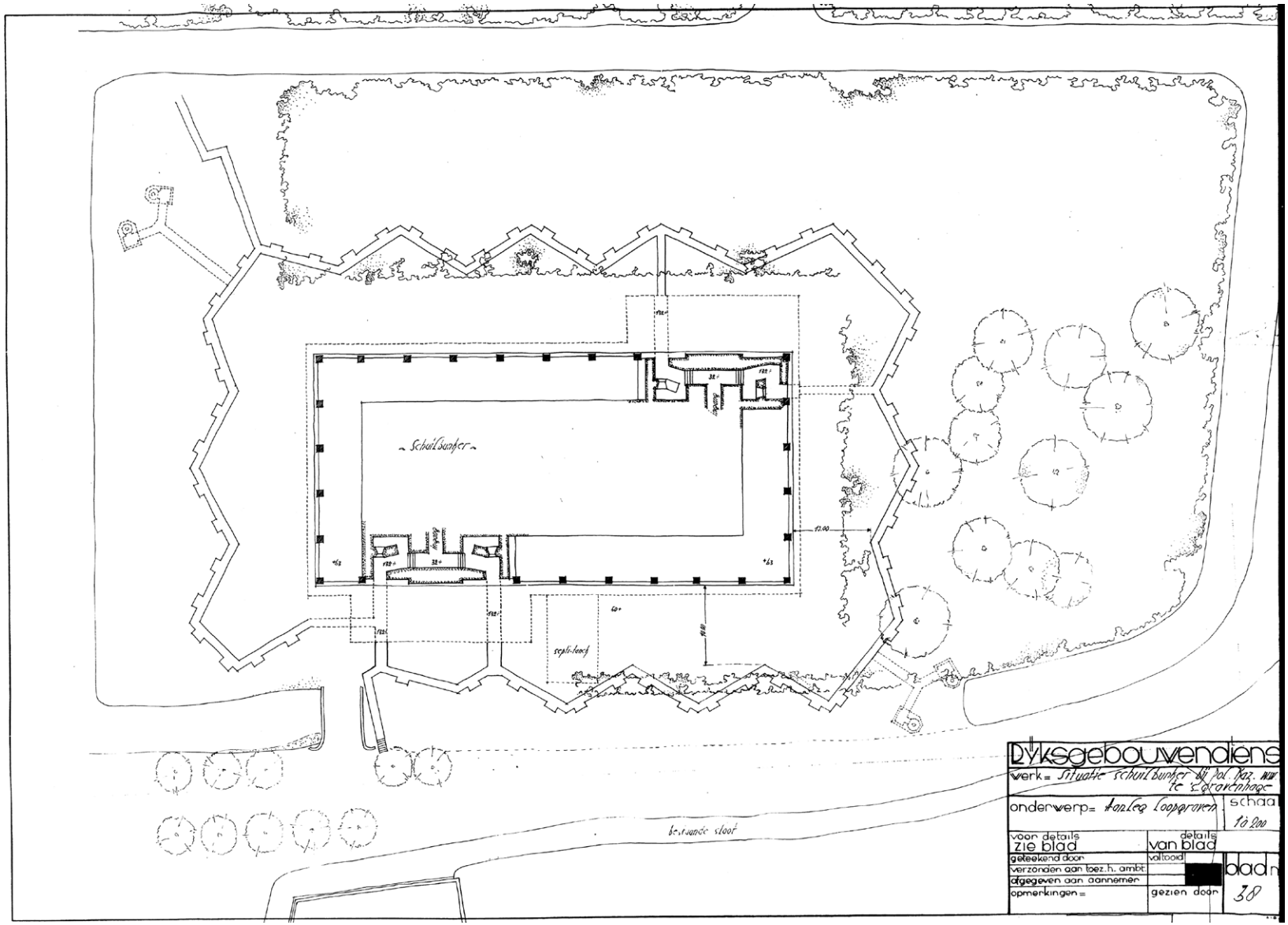
Bij de toekomstige planvorming dient rekening te worden gehouden met de opgave die er ligt met betrekking tot het conditioneren van het interieur en daarmee het in stand houden van resterende KO interieurafwerkingen. Het is van belang dat de stabiele situatie die er nu is wordt gecontinueerd totdat er een definitief plan wordt uitgevoerd.



5

Procedures

Ontwerptekening uit circa 1943 voor de aanleg van een loopgraaf rond de bunker



5.1 Verkoop

De verkoop van de Commandopost Clingendael verloopt via een openbare verkoopprocedure met voorselectie. Deze verkoopprocedure wordt uitgelegd op biedboek.nl en nader beschreven in het Biedboek wat ten tijde van de start van de verkoopprocedure tegen betaling beschikbaar wordt gesteld.

De voorselectie vindt plaats aan de hand van een Selectieleidraad en bestaat er onder meer uit dat belangstellenden moeten kunnen aantonen dat zij ervaring hebben met projecten van soortgelijke complexiteit, aard en omvang. Verder moeten zij hun visie geven op de herontwikkeling van het complex, die goed aansluit bij de vastgestelde kaders en randvoorwaarden van deze Nota van uitgangspunten. De precieze selectiecriteria en de Selectieleidraad worden in het Biedboek opgenomen. Belangstellenden die voldoen aan de gestelde selectiecriteria, worden daarna uitgenodigd om een bieding uit te brengen.

Het Rijksvastgoedbedrijf onderzoekt vervolgens de aanvaardbaarheid van de uitgebrachte biedingen. Hierbij kijkt het Rijksvastgoedbedrijf naar de risico's die zijn verbonden aan de eventueel gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de uitgebrachte bieding. Met name de eventuele onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de bieder de eigendomsoverdracht wil laten plaatsvinden, zal worden meegenomen in die afweging.

Het Rijksvastgoedbedrijf beslist uiteindelijk of kan worden gegund en zo ja, of wordt gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding.

In deze Nota van uitgangspunten zijn ambities en kansen genoemd voor het leveren van een visie. Er is nadrukkelijk ruimte gelaten voor verschillende invalshoeken en voor een verschillende programmering en de regels voor herontwikkeling zijn eerder stimulerend dan beperkend. Dit betekent dat alleen de hoogstnoodzakelijk gestelde eisen zijn genoemd, afgezien van algemeen geldende wetten en voorschriften waaraan een planuitwerking te zijner tijd moet voldoen.

De beoogde inhoudelijke kwaliteit van de visie is door de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf benoemd in termen van 'ambities'. Deze zijn terug te vinden in hoofdstuk 3.

De visie wordt, in aansluiting op de uitgangspunten van deze Nota van uitgangspunten, beoordeeld op de ambities binnen de volgende drie hoofdonderwerpen:

- Integrale kwaliteit
- Landschap, ruimte en planologie
- Gebouw, architectuur en cultuurhistorie

Bij veel aspecten binnen deze hoofdonderwerpen is geen boven- of ondergrens (geen maximum- of minimumeis) aan de beoogde kwaliteit gesteld. De reden hiervoor is dat gestreefd wordt naar integrale kwaliteit, waarbij niet altijd voorkomen kan worden dat een hoge kwaliteit op het ene aspect in sommige gevallen noodzakelijkerwijs samen moet gaan met een mindere kwaliteit op een ander aspect. De ingediende visies zullen integraal en ten opzichte van elkaar beoordeeld worden.

De beoordeling van de ingediende visies vindt onder meer plaats door het Atelier Rijksbouwmeester, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Rijksvastgoedbedrijf. Tevens wordt er namens Wassenaar iemand benoemd die zitting neemt in de beoordelingscommissie. Dit zal iemand zijn die een grote afstand heeft tot de dagelijkse politiek of ambtelijke organisatie en zonder last- of ruggenspraak kan opereren.

5.2 Planuitwerking

Op basis van deze Nota van Uitgangspunten kan de initiatiefnemer een planvoorstel uitwerken. Initiatiefnemer is verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de gestelde raadskaders en aan de criteria 'Een goede ruimtelijke ordening dan wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties / goede fysieke leefomgeving'. De verdere uitwerking van het planvoorstel behoeft zowel de goedkeuring van de gemeenteraad, waarbij advies ingewonnen wordt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed. De gemeente wil, gezien het belang dat zij hecht aan deze locatie, nauw betrokken zijn bij de verdere uitwerking van de planvorming. In verband met de ligging pal naast het Haags grondgebied en het feit dat de verkeersafwikkeling over Haags grondgebied gaat, is ook afstemming met de gemeente Den Haag vereist.

Verder moet de initiatiefnemer aantonen dat het plan financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar is en op toekomstige bestendige wijze bijdraagt aan het duurzaam behoud van het rijksmonument. Initiatiefnemer is ook verantwoordelijk om de aspecten - die niet in deze Nota van uitgangspunten zijn geregeld, maar wel wettelijk zijn vereist - nader te onderzoeken en uit te werken.

Bij de realisatie van de beoogde herontwikkeling wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te verlenen doet zich de vraag voor welke procedure hiervoor moet worden doorlopen. Onder de huidige Wet Ruimtelijke Ordening zijn voor initiatiefnemer twee opties: het indienen van een aanvraag om een (project)omgevingsvergunning of een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan.



Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en ontwerp besluit of ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het huidige recht van toepassing en kan op basis hiervan de benodigde (project) omgevingsvergunning of het bestemmingsplan worden afgegeven c.q. worden vastgesteld. Het is echter de vraag of tijdig een ontwerp besluit of bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Lukt dit niet, dan moet dan moet initiatiefnemer onder de Omgevingswet een aanvraag voor de planontwikkeling indienen. De Omgevingswet biedt ook mogelijkheden om met het geldende Omgevingsplan strijdige activiteiten toe te staan.

Deze Nota van Uitgangspunten treedt op geen enkele manier in de plaats van de beoordeling van een eventueel verzoek voor herziening van het bestemmingsplan of het (tijdelijke) omgevingsplan of een aanvraag om een (project)omgevings-vergunning, buitenplanse omgevingsactiviteit of een aanvraag om wijzigingsbesluit. Het laat het democratisch proces met de diverse rechtsbeschermingsmiddelen in stand. Zie voor een nadere uitwerking van de processtappen de bijbehorende bijlage ‘Processtappen planontwikkeling initiatiefnemer’.

Inwerkingtreding van de Omgevingswet is op het moment van schrijven voorzien op 1 januari 2024. Vanaf het moment van de inwerkingtreding zal mogelijk deels de Nota van Uitgangs-punten geactualiseerd moeten worden. Aan de inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

5.3 Financiën

De ontwikkeling zal plaatsvinden voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een ruimtelijke ordening procedure of een omgevingswet-procedure te worden doorlopen. De initiatiefnemer levert het wijzigingsplan aan. Daarnaast kan het wenselijk, dan wel noodzakelijk, zijn dat er diverse voorzieningen ten gunste van het plangebied aangelegd moeten worden of andere maatregelen genomen worden ten gunste van de ontwikkeling. Vanwege het profijt voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling is het niet gerechtvaardigd om de kosten niet ten laste van de algemene middelen te brengen. Om deze reden is het wettelijk verplicht dat de gemeente haar kosten naar evenredigheid verhaald op de initiatiefnemer van de ontwikkeling. De gemeentelijke voorkeur heeft het om het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst te verhalen. Mocht een anterieure overeenkomst niet haalbaar zijn, is de gemeente verplicht haar kosten te verhalen via de publiekrechtelijk weg, een exploitatieplan.

AANGENOMEN: VOOR: CDA, PvdA, GL, HvW, VVD, D66, LW!
TEGEN: DLW

AMENDEMENT

AMENDEMENT Commandopost Clingendael

De gemeenteraad van Wassenaar;

in vergadering bijeen op 30 januari 2024;

gehoord de beraadslagingen;

wijzigt het besluit behorend bij het raadsvoorstel over de Commandopost Clingendael (registratienummer Z/21/060548/373715) als volgt:

b e s l u i t:

Aan beslispunt 2 toe te voegen:

1. Er wordt namens Wassenaar iemand benoemd die zitting neemt in de beoordelingscommissie. Dit zal iemand zijn die een grote afstand heeft tot de dagelijkse politiek of ambtelijke organisatie en zonder last- of ruggenspraak kan opereren.

Toelichting
Doel van bovenstaande is te borgen dat de belangen van Wassenaar hiermee goed geborgd worden in de beoordeling van mogelijke nieuwe bestemmingen.

Wassenaar, 30 januari 2024

Matthijs Stekelenburg (Wassenaarse VVD)

BIJLAGE 6

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum:
10 maart 2025

Projectnummer:
O.00011856

Biedboek verkoop bij openbare inschrijving van

Commandopost Clingendael gelegen aan de Van Brienenlaan 40 te Wassenaar



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk		Pagina
0.	Definities	3
1.	Managementsamenvatting	4
2.	Belangrijke datums	6
3.	Informatie te verkopen Object en bezichtiging	7
4.	Voorselectie	15
5.	Verkoop bij inschrijving	21
6.	Algemene (procedure)voorwaarden	26
Bijlagen		27

0. Definities

Aanmelder:	een Belangstellende die zich heeft aangemeld voor de Selectieprocedure.
Belangstellende:	een geïnteresseerde partij die het Biedboek heeft gekocht en zich via www.biedboek.nl heeft geregistreerd voor de Verkoopprocedure.
Biedboek:	het biedboek voor de Verkoopprocedure.
Bieder:	een Deelnemer die een Bieding heeft uitgebracht in het kader van de Verkoopprocedure.
Bieding:	de door een Bieder uit te brengen bieding op het Object met de daarbij aan te leveren bescheiden zoals nader omschreven in artikel 5.2.4.
Deelnemer:	een Aanmelder (een natuurlijke of rechtspersoon of een combinatie als bedoeld in artikel 4.4.3) die heeft voldaan aan de selectie-eisen en door de Notaris is uitgenodigd voor deelname aan de Verkoopprocedure.
Gunning:	het besluit van de Staat tot gunning van het Object ingevolge welk besluit de overeenkomst van koop en verkoop als bedoeld in artikel 5.2.3 tot stand komt.
Koper:	de Bieder aan wie het Object is gegund.
Notaris:	mr. J.C. Verburg, notaris te 's-Gravenhage, of diens waarnemer, verbonden aan notariskantoor Pillar notarissen B.V., kantooradres: Prinses Beatrixlaan 5 te Den Haag.
Object:	de onroerende zaak, zoals nader is omschreven in paragraaf 1 en paragraaf 3.1.
Selectiecommissie:	een commissie, zoals nader is omschreven in paragraaf 4.11.
Selectieprocedure:	de procedure als bedoeld in hoofdstuk 4.
Verkoopprocedure:	de verkoop bij openbare inschrijving van het Object, waaronder mede begrepen de Selectieprocedure.

1. Managementsamenvatting

Omschrijving Object
De Staat (Rijksvastgoedbedrijf) **biedt te koop** aan **het voormalige bunkercomplex "Commandopost Clingendael",** hierna ook te noemen: de **"Commandopost"**, **gelegen aan de Van Brienenlaan 40 te Wassenaar,** kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 6153, en gemeente Wassenaar, sectie E, nummers 382, 2185, 2188 en 2189, totaal groot circa 12.445 m².

De Commandopost is een groot en indrukwekkend gebouw en cultuurhistorisch waardevol vanwege het gebruik als bunker tijdens de Tweede Wereldoorlog en als crisiscentrum tijdens de Koude oorlog.

Gebouw
De Commandopost ligt verscholen in het groen van landgoed Clingendael en bestaat naast de bunker en aangebouwde keukenbunker zelf uit twee garages, een schietbaan, een chauffeursruimte en een ruim terrein met parkeervoorziening en fietsenstalling. Met een bruto vloeroppervlakte van 5.516 m² en een totale perceelgrootte van 12.445 m² biedt het Object voldoende ruimte en mogelijkheden.

Historie/architectuur
De Commandopost werd in 1942 door de Duitse bezetter gebouwd en speelde een strategische rol tijdens de bezetting van Nederland en tijdens de Koude Oorlog. De bunker is in eerste instantie als Luftschutzbunker ontworpen; een schuilplaats voor luchtaanvallen.

De Commandopost ligt ingeklemd tussen landgoed Clingendael en landgoed Oosterbeek die deel uitmaken van de landgoederenzone. Zowel de Commandopost als beide landgoederen zijn rijksmonumenten.

Bereikbaarheid en ligging
Het Object is gelegen aan de Van Brienenlaan 40 te Wassenaar en bevindt zich in een groene en bosrijke omgeving op de grens van Wassenaar en Den Haag. De locatie biedt daarmee een goede verbinding met zowel stedelijke als natuurlijke gebieden.

De Commandopost is met de auto goed bereikbaar via de N44 (Rijksweg 44), die Den Haag met Wassenaar verbindt. Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten dankzij de busverbindingen HTM 23 (halte Wassenaarseweg) en Qbuzz 385 (halte Laan van Clingendael). Vanaf Den Haag Centraal Station is het ca. 15 minuten fietsen.

Nota van Uitgangspunten
De huidige bestemming van het Object is "Maatschappelijk - Defensieterrein", "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde - Cultuurhistorie". In januari 2024 is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor het toekomstige gebruik en de ontwikkeling van de locatie en is opgenomen in het Biedboek als **bijlage A23**. De inhoud biedt belangrijke richtlijnen en kaders voor potentiële kopers en geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van de Commandopost. Het is van belang dat toekomstige functies passen bij de uitstraling van de omgeving en deel uitmaken van een heldere visie op de duurzame ontwikkeling en benutting van de locatie.

Verkoopprocedure

Deze verkoop vindt plaats bij openbare inschrijving met een voorselectie.

Voorafgaand aan de voorselectie krijgen Belangstellenden gelegenheid het Object te bezichtigen.

De voorselectie bestaat uit dat Aanmelders hun ervaring moeten aantonen. De voorwaarden hiervoor staan beschreven in hoofdstuk 4.
Ook dient in het kader van de voorselectie een visie te worden ingediend door de Aanmelder.
De visie dient aan te sluiten bij de ambities en kansen uit de Nota van Uitgangspunten en wordt beoordeeld op vier beoordelingscriteria die staan vermeld in de selectieleidraad (zie **bijlage A24**).

De Notaris toetst aan de hand van de ingediende bescheiden of de aanmelding voldoet aan hetgeen dat is opgenomen in de paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4. De Selectiecommissie beoordeelt en selecteert de ingediende visies op de wijze als omschreven in de paragrafen 4.6 e.v. Derhalve zal de Selectiecommissie de voorselectie uitvoeren. Op de voorselectie betrekking hebbende documenten moeten uiterlijk **vrijdag 27 juni 2025 11:00 uur** worden ingediend ten kantore van de Notaris.
De Selectieprocedure is beschreven in hoofdstuk 4.

De Notaris zal de Aanmelders die met hun visie de in de selectieleidraad genoemde minimumscores hebben behaald, uitnodigen deel te nemen aan de biedingsfase van de Verkoopprocedure. De Deelnemers krijgen tijd om hun Bieding voor te bereiden. Zij moeten uiterlijk **vrijdag 14 november 2025 om 11:00 uur** hun Bieding inleveren bij de Notaris.

De Staat biedt uitsluitend de mogelijkheid om een onvoorwaardelijke Bieding (een bieding zonder voorwaarden) uit te brengen.

De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke Biedingen. De Staat verstrekt opdracht aan een taxateur om vlak voor het uitbrengen van de Biedingen de marktwaarde van het Object op basis van de onder meer via het Biedboek beschikbaar gestelde documenten vast te stellen. Biedingen worden onder meer getoetst aan (de bandbreedte van) deze marktwaarde.

De Staat beslist over het al dan niet aanvaarden van de Biedingen en omtrent de Gunning aan degene met de meest aanvaardbare Bieding. Tevens is de Staat bevoegd de Gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek. De Verkoopprocedure en -voorwaarden zijn beschreven in hoofdstuk 5.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de belangrijke datums van de Verkoopprocedure vermeld.

In hoofdstuk 3 is nadere informatie over het Object opgenomen, zoals kadastrale informatie en kadastraal onderzoek, resultaten van bodem- en asbestonderzoeken en de bestemming.
Tevens zijn in dit hoofdstuk de bezichtigingsmogelijkheden vermeld.

In hoofdstuk 4 is informatie over de voorselectie opgenomen.

In hoofdstuk 5 zijn de inschrijvings- en verkoopvoorwaarden met betrekking tot de Verkoopprocedure vermeld.

2. Belangrijke datums

In deze Verkoopprocedure zijn twee fasen te onderscheiden. De selectiefase en de biedingsfase. Hierna wordt een overzicht gegeven van de belangrijke datums binnen beide fasen.

I Selectiefase

1. vanaf **maandag 10 maart 2025** Biedboek bestellen via www.biedboek.nl door middel van het digitaal akkoord verklaren van het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (**bijlage B06**) en het betalen van € 75,-.

2. op **maandag 24 maart 2025** en **donderdag 27 maart 2025: bezichtiging** (artikel 3.26). Belangstellenden kunnen zich digitaal aanmelden voor een bezichtiging via de Biedboekpagina op www.biedboek.nl.

3. uiterlijk **vrijdag 27 juni 2025** door Belangstellenden inleveren aanmelding met formulier en inleveren van een visie**, met bijbehorende bescheiden bij de Notaris** (artikel 4.4.1).

4. uiterlijk **vrijdag 11 juli 2025** door Notaris inlichten van de Aanmelders (art. 4.5.6).

5. op **maandag 8 september 2025** mogelijkheid voor Aanmelders om hun visie te verduidelijken d.m.v. een presentatie (art. 4.9.1).

6. uiterlijk **maandag 29 september 2025** door Notaris inlichten van de Aanmelders. De Aanmelders die met hun visie de minimumscores hebben behaald worden uitgenodigd om een Bieding uit te brengen (artikel 4.11.8).

II Biedingsfase

7. op **dinsdag 7 oktober 2025**: 2e bezichtigingsmogelijkheid (paragraaf 5.1).

8. uiterlijk **vrijdag 14 november 2025 11:00 uur**, door Deelnemers uitbrengen Biedingen (artikel 5.2.4.6).

9. in beginsel uiterlijk op zaterdag **14 februari 2026** Gunning (artikel 5.2.11.1 en 5.2.11.2).

10. uiterlijk vier (4) weken na Gunning ondertekenen koopovereenkomst (artikel 5.2.11.4).

11. uiterlijk zes (6) weken na Gunning afgeven bankgarantie of betaling waarborgsom (artikel 5.2.12).

12. levering en betaling van de koopprijs uiterlijk binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk tien (10) weken na Gunning.

3. Informatie te verkopen Object en bezichtiging

3.1 Beschrijving en ligging Object

De Commandopost heeft een aanzienlijke historische en cultuurhistorische waarde, zowel op nationaal als internationaal niveau. Het Object draagt een diepgaande herinneringswaarde, verbonden aan twee uitzonderlijke periodes in de Nederlandse geschiedenis. De eerste periode is de Tweede Wereldoorlog en de tweede belangrijke periode is de Koude Oorlog.

De Commandopost werd in 1942 door de Duitse bezetter gebouwd en ligt ingeklemd tussen landgoed Clingendael en landgoed Oosterbeek die deel uitmaken van de landgoederenzone. Beide landgoederen zijn eigendom van de gemeente Den Haag, maar bevinden zich in de gemeente Wassenaar. Clingendael en Oosterbeek zijn rijksmonumenten en sinds 2015 heeft de bunker ook die status.

Het Object is in totaal circa 12.445 m² groot, grotendeels door water omgeven en bereikbaar vanaf de Van Brienenlaan. De bunker is in eerste instantie als Luftschutzbunker ontworpen; een schuilplaats voor luchtaanvallen. Aan de overzijde stond de voormalige Prinses Julianakazerne. Deze werd in de Tweede Wereldoorlog als SS-kazerne gebouwd op de locatie van boerderij ’t Uilennest, die bij de buitenplaats Oosterbeek hoorde. De Prinses Julianakazerne is in 2016 verkocht en getransformeerd tot woningbouw.

De Commandopost ligt verscholen in het groen van landgoed Clingendael en bestaat naast een bunker en aangebouwde een keukenbunker uit twee garages, een schietbaan, een chauffeursruimte en een ruim terrein met parkeervoorziening en fietsenstalling.

De Commandopost is met de auto goed bereikbaar via de N44 (Rijksweg 44), die Den Haag met Wassenaar verbindt. Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten dankzij de busverbindingen HTM 23 (halte Wassenaarseweg) en Qbuzz 385 (halte Laan van Clingendael). Vanaf Den Haag Centraal Station is het ca. 15 minuten fietsen.

De bunker is uitzonderlijk door zijn omvang en verschijningsvorm. Ook valt de representatieve, verzorgde architectuur op. Onder een bouwwerk van 30 bij 60 meter met een enorm massief en gesloten schilddak schuilt een betonnen bunker van 12,5 bij 50 meter. Het geheel heeft een bruto vloeroppervlakte van 5.516 m².



Foto's en tekeningen
De foto's van het Object zijn in het Biedboek opgenomen als **bijlage A01.**

Indeling en vloeroppervlaktes
Het gebouw is onderverdeeld in de volgende bouwlagen en oppervlakten:

Bouwlaag	**BVO (m2)**	**VVO (m2)**
Begane grond	2.145 m²	1.159 m²
Tussenverdieping	341 m²	164 m²
1ste verdieping	1.801 m²	1.126 m²
2de verdieping	921 m²	549 m²
3de verdieping	200 m²	114 m²
4de verdieping	108 m²	29,1 m²
Totaal	**5.516 m²**	**3.141,1 m²**

In het Biedboek zijn als **bijlage A02** de plattegronden opgenomen.

De Staat maakt de Belangstellenden erop attent dat voor de berekening van de bruto vloeroppervlakte een NEN 2580 meetcertificaat beschikbaar is, welke als **bijlage A03** in het Biedboek is opgenomen. Dit rapport is opgesteld door PelserHartman Group BV gevestigd te 's-Hertogenbosch, op 25 september 2024 met kenmerk MR12862_A_V1.0.

Als **bijlage A04** is een plankaart (schaal 1:5000) opgenomen. Daarnaast stelt de Staat een gedetailleerd en uitwisselbaar IFC-model beschikbaar waarin een digitale inmeting van het complex en bijbehorende omliggende terrein is verwerkt. Het IFC-model is te downloaden via de volgende link:
https://bimx.graphisoft.com/model/dce2fabd-72b4-405a-9357-8656442b3a81
Wachtwoord: VDS123

3.2 Kadastrale percelen

Het Object omvat de percelen kadastraal bekend:

(i) gemeente Wassenaar, sectie E, nummers:
- 382, groot negenduizend zeshonderdtien vierkante meter (9.610 m²);
- 2185, ter grootte van ongeveer éénduizend zeshonderdvijfentachtig vierkante meter (1.685 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, doch ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken;
- 2188, ter grootte van ongeveer vijfhonderdzevenenzestig vierkante meter (567 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, doch ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken;
- 2189, ter grootte van ongeveer vijfhonderdeenentwintig vierkante meter (521 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, doch ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken; en

(ii) gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer:
- 6153, ter grootte van ongeveer tweeënzestig vierkante meter (62 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, doch ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken.

3.3 Aankomsttitels

Het Object is door de Staat verkregen door de inschrijving afschriften in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (gehouden door het Kadaster);

- voor wat betreft voornoemd perceel kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie E, nummer 382: op 22 oktober 1949 in Hypotheken 4, deel 2967, nummer 86, reeks 's-Gravenhage, van een akte van koop en verkoop;
- voor wat betreft de overige voornoemde percelen: blijkens verjaring, waarvan blijkt uit de 10 februari 2025 opgemaakte verklaring van verjaring (ingeschreven bij afschrift in Hypotheken 4, deel 90551, nummer 98).

Deze akten zijn opgenomen in het Biedboek onder bijlage **A05**.

3.4 Eigendomsinformatie en onderzoek erfdienstbaarheden & bijzondere lasten en beperkingen

De eigendomsinformatie en kadastrale kaart zijn opgenomen in het Biedboek onder **bijlage A06.**

Uit onderzoek in de openbare registers voor registergoederen, verricht door het Kadaster, is gebleken dat er ten laste van het Object geen erfdienstbaarheden zijn aangetroffen. De erfdienstbaarhedenonderzoeken waar dat uit blijkt zijn opgenomen in het Biedboek onder **bijlage A07.**

Blijkens de eigendomsinformatie zijn voor de kadastrale percelen Wassenaar E 382 en 2185 de volgende publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster:

- "Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
***Betrokken bestuursorgaan** De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)*
***Vermeld in stuk** Hyp4 72869/136 **Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00*
Naamswijziging rechtspersoon
***Datum in werking** 15-09-2003*
***Afkomstig uit stuk** Hyp4 82991/21 **Ingeschreven op** 22-11-2021 om 09:00*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 15-09-2003
***Overig stuk** Hyp4 88780/1 **Ingeschreven op** 24-05-2024 om 13:25*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
Datum kenbaarheid: 24-05-2024";
*- "**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken***
Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
***Betrokken bestuursorgaan** De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)*
***Vermeld in stuk** Hyp4 72869/136 **Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00*
Naamswijziging rechtspersoon
***Datum in werking** 06-02-2015*
***Afkomstig uit stuk** Hyp4 82953/142 **Ingeschreven op** 22-11-2021 om 09:00*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 06-02-2015
***Overige stukken** Hyp4 88727/199 **Ingeschreven op** 24-05-2024 om 13:05*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
Datum kenbaarheid: 24-05-2024
*Hyp4 85035/170 **Ingeschreven op** 21-09-2022 om 14:16*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
Datum kenbaarheid: 21-09-2022"

Wat betreft het kadastrale perceel Wassenaar E 2188, zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster:

- "Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
Betrokken bestuursorgaan *De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)*
Vermeld in stuk *Hyp4 72869/136* ***Ingeschreven op*** *29-03-2018 om 09:00*
Naamswijziging rechtspersoon
Datum in werking *15-09-2003*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 82991/21* ***Ingeschreven op*** *22-11-2021 om 09:00*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 15-09-2003
Overig stuk *Hyp4 88780/1* ***Ingeschreven op*** *24-05-2024 om 13:25*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving
Datum kenbaarheid: 24-05-2024".

De publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Object wordt verwezen naar **bijlage A08.**

Voor de bijzondere lasten (niet-publiekrechtelijke) en beperkingen met betrekking tot het Object wordt verwezen naar **bijlage A09**.

3.5 Monument en/of beschermd stads- en/of dorpsgezicht

Het Object is een rijksmonument op basis van de Erfgoedwet 2016 (voorheen: Monumentenwet 1988).

In **bijlage A10** is de redengevende omschrijving afkomstig van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed bijgevoegd (monumentnummer: 532049).

Het Object is gelegen in een beschermd stads- en/of dorpsgezicht op basis van de hiervoor geldende wet- en regelgeving.

3.6 Bouwhistorisch waardestellend onderzoek

De Staat heeft bouwhistorisch waardestellend onderzoek laten uitvoeren. Het onderzoek is uitgevoerd door Ir. A. Viersen, MA C. Cramer en MA R. Noorlander in september 2021.

Het rapport inclusief ruimteboek is in het Biedboek opgenomen onder **bijlage A11.**

3.7 Omgevingsplan

Het Object heeft de volgende functies:

- Maatschappelijk - Defensieterrein;
- Waarde - Archeologie 3;
- Waarde - Cultuurhistorie;
- Specifieke functieaanduiding: Specifieke vorm van maatschappelijk - defensieterrein - bunkercomplex;
- Gebiedsaanduiding: Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied;
- (fiets)parkeren.

Volgens informatie van de gemeente Wassenaar valt het Object onder de bepalingen van het 'Landelijk Gebied van de gemeente Wassenaar', vastgesteld op 6 april 2016, daarnaast is het 'paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar', door de Raad vastgesteld op 10 oktober 2016.

Volgens informatie van de gemeente Den Haag valt het kadastraal perceel 's-Gravenhage, sectie X, nummer 6153 onder de bepalingen van het 'Omgevingsplan gemeente Den Haag', in werking vanaf 1 mei 2024. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', vastgesteld op 20 september 2018 en de beheersverordening 'Benoordenhout Noord Oost', vastgesteld op 19 april 2012.

Voor nadere informatie over het vigerend omgevingsplan wordt verwezen naar de website van de gemeente Wassenaar, te weten www.wassenaar.nl, de website van de gemeente Den Haag, te weten www.denhaag.nl en naar het omgevingsloket https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ of voor zover (nog) niet zichtbaar in DSO naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De gemeente Wassenaar heeft, in samenwerking met Atelier Rijksbouwmeester en het Rijksvastgoedbedrijf, een Nota van Uitgangspunten opgesteld voor de herontwikkeling van het Object. Deze nota is in januari 2024 vastgesteld voor het Object.

De Nota van Uitgangspunten is opgenomen in het Biedboek onder **bijlage A23**.

3.8 Vrij en onverhuurd

Het Object zal geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander(e) gebruiksrecht(en) worden geleverd.

Anti-kraak contract

Ter voorkoming van wederrechtelijke inbezitneming door derden en vandalisme is het Object in bewaring gegeven aan 5Huizen Vastgoed & Leegstandbeheer. De huidige gebruikers zijn een bootcamporganisatie en Stichting Atlanticwall Museum Den Haag. Zij hebben de beide garages, de schietbaan en de chauffeurswoning in gebruik.
Deze overeenkomst zal voor de levering worden opgezegd en worden beëindigd.

Het college van burgemeester en wethouders van Wassenaar heeft op 20 juni 2023 besloten om niet handhavend op te treden tegen het huidige strijdige gebruik van de Commandopost Clingendael. Het tijdelijk gebruik van de Commandopost Clingendael wordt daarmee toegestaan tot en met 1 april 2027 zonder handhavingsmaatregelen. Het besluit is in het Biedboek opgenomen onder **bijlage A12**.

3.9 Kunst

Er is geen kunst aanwezig in het Object.

3.10 Opgave zakelijke lasten

De Staat is in 2024 aangeslagen voor de volgende lasten:

onroerende zaakbelasting eigenaar	:	€	4.686,54
waterschapsbelasting eigenaar	:	€	169,18

3.11 Verzekeringen

De Staat heeft het Object niet verzekerd.

3.12 Situatie bodem

De Staat heeft diverse bodemonderzoeken (inclusief asfalt-en funderingsonderzoek) laten uitvoeren. Deze onderzoeken zijn vastgelegd in de rapporten van:

- Koenders en Partners adviseurs en procesmanagers B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 14 januari 2014, projectnummer: 130982;
- Koenders en Partners adviseurs en procesmanagers B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 20 maart 2014, projectnummer: 131177-A;
- Koenders en Partners adviseurs en procesmanagers B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 20 maart 2014, projectnummer: 131177-B; en
- KP Adviseurs B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 20 juli 2021, projectnummer: 210252-B01.

De rapporten zijn in het Biedboek opgenomen als **bijlage A13**.

3.13 Asbest

De Staat heeft onderzoeken laten uitvoeren naar de aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen (asbestinventarisatieonderzoek SC-540, direct waarneembaar asbest). De onderzoeken zijn vastgelegd in de rapporten van:

- JABOR Advies B.V., gevestigd te Den Haag, de dato 8 april 2014, projectnummer 1401025D;
- Van Santen Advies B.V., gevestigd te Delft, de dato 18 januari 2017, projectnummer VSA161279;
- Van Santen Advies B.V., gevestigd te Delft, de dato 24 maart 2020, projectnummer 201567; en
- RPS advies- en ingenieursbureau B.V., gevestigd te Zwolle, de dato 28 augustus 2024, projectnummer NL202033293.309.

Naast deze onderzoeken zijn ook wettelijke eindcontroles uitgevoerd na asbestsanering. De resultaten van deze controles zijn gedocumenteerd in certificaten.

De rapporten en certificaten zijn in het Biedboek opgenomen als **bijlage A14**.

3.14 Archeologisch onderzoek

De Staat heeft archeologisch onderzoek laten uitvoeren, bestaande uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO). De onderzoeken zijn vastgelegd in de rapporten van:

- Hamaland Advies, gevestigd te Zelhem, de dato 10 juli 2013, kenmerk EKU/DIR/HAMA/20130642; en
- RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., gevestigd te Weesp, de dato 26 mei 2021, rapportnummer 5162.

De rapporten zijn in het Biedboek opgenomen als **bijlage A15**.

3.15 Ecologisch onderzoek

De Staat heeft ecologisch onderzoek laten uitvoeren. De onderzoeken zijn vastgelegd in de rapporten van:

- Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 14 april 2014, projectnummer 140173-2; en
- KP Adviseurs B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 31 mei 2021, projectnummer 210252-E01.

De rapporten zijn in het Biedboek opgenomen als **bijlage A16**.

3.16 Olietanks

In de bunker bevinden zich drie bovengrondse HBO-tanks op een vloeistofdichte betonvloer. De tanks zijn gereinigd en verzegeld volgens de Kiwa BRL 905/03 richtlijnen door Van der Hoeven Milieuservice B.V. Alle bij de installatie behorende leidingen zijn verwijderd. De locatie is gecontroleerd door Omgevingsdienst Haaglanden. De tankreinigingscertificaten, de brieven van de Omgevingsdienst en de bevestiging van de reiniging zijn opgenomen in het Biedboek als **bijlage A17**.

3.17 Kogelvangerzand

Op 19 september 2014 is door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., gevestigd te Jaarsveld, een notitie bemonstering kogelvangerzand opgesteld, projectnummer 140770, en een evaluatierapport, de dato 7 juli 2015, projectnummer 150131, met als conclusie dat het kogelvangerzand is verwijderd.
De notitie en het rapport zijn in het Biedboek opgenomen als **bijlage A18**.

3.18 Ontplofbare oorlogsresten

Met betrekking tot het risico van de aanwezigheid van ontplofbare resten als gevolg van oorlogshandelingen en hieraan gerelateerde handelingen is er onderzoek verricht naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in en rondom het Object. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport van Riel Explosive Advice & Services Europe B.V. te Riel, de dato 4 november 2022, met kenmerk 74628/RO-220195 versie 0.1, en in het rapport van de Explosieven Opruimingsdienst Defensie te Soesterberg, de dato 6 juli 2015, met projectnummer UO 20151194.De Commandopost Clingendael en de directe omgeving zijn gelegen in een risicogebied voor het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten. Het gebied is verdacht m.b.t. het voorkomen van kleinkaliber munitie, handgranaten en geschutsmunitie. Bij uitvoerende werkzaamheden dient men hierop bedacht te zijn. De rapporten zijn in het Biedboek opgenomen als **bijlage A19**

3.19 Energielabel

Er is geen energielabel verplicht vanwege de status van monument van het Object.

3.20 Kabels en leidingen

De Staat heeft omtrent de aanwezige leidingen, kabels, buisleidingen en dergelijke een Klic-melding gedaan voor het Object. Een overzicht van de aanwezige leidingen, kabels, buisleidingen en dergelijke is in het Biedboek opgenomen onder **bijlage A20**.

3.21 Dak

Op 20 juni 2024 is een interne inspectie uitgevoerd met betrekking tot de dakpanbedekking van de dakvlakken van de Commandopost Clingendael. Dit rapport en de bijlagen hiervan zijn in het Biedboek opgenomen als **bijlage A21**.

3.22 Binnenklimaat

Als onderdeel van de herontwikkeling is er een opgave wat betreft het binnenklimaat van de bunker. De aanwezige luchtbehandelingsvoorzieningen zijn vanwege hun ouderdom al geruime tijd niet meer operationeel. Het ontbreken van luchtbehandeling heeft in het verleden de nodige biologische aantasting van het nagelvaste interieur tot gevolg gehad. Met name de interieurafwerkingen uit de periode van de Koude Oorlog, zoals zachtboard en gips, zijn in meer of mindere mate aangetast.

Sinds enige tijd wordt het binnenklimaat, alsmede de conditie van de afwerkingen, gemonitord. Door het nemen van tijdelijke maatregelen, zoals het plaatsen van mobiele luchtontvochtigers, is momenteel sprake van een stabiele situatie.

Bij de toekomstige planvorming dient rekening te worden gehouden met de opgave die er ligt met betrekking tot het conditioneren van het interieur en daarmee het in stand houden van resterende interieurafwerkingen uit de periode van de Koude Oorlog. Het is van belang dat de huidige stabiele situatie wordt gecontinueerd, totdat een definitief plan wordt uitgevoerd.

3.23 Legionella

Er is geen legionella onderzoek (risicoanalyse) verricht en geen beheersplan opgesteld.

3.24 Participatierapport

Voor de vaststelling van de in artikel 3.25 bedoelde Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad van Wassenaar heeft het Rijksvastgoedbedrijf in maart en april 2023 participatiebijeenkomsten georganiseerd. Het participatierapport is opgenomen in het Biedboek als **bijlage A22**.

3.25 Nota van Uitgangspunten

In januari 2024 is een Nota van Uitgangspunten voor het Object vastgesteld. De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor het toekomstige gebruik en de ontwikkeling van de locatie en is opgenomen in het Biedboek als **bijlage A23**. De inhoud biedt belangrijke richtlijnen en kaders voor potentiële kopers en geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van het Object.

3.26 Bezichtiging

3.26.1 Het bezichtigen van het Object is mogelijk op **maandag 24 maart 2025 en donderdag 27 maart 2025**, telkens van 10:00 uur tot 16:00 uur.

3.26.2 Bezichtiging is uitsluitend op uitnodiging mogelijk voor Belangstellenden die minimaal drie (3) werkdagen voor de in artikel 3.26.1 aangegeven datums een exemplaar van dit Biedboek hebben besteld en zich hebben aangemeld voor de bezichtiging bij de Staat, door middel van het invullen van de voorkeursdatum op de Biedboekpagina van www.biedboek.nl. Indien een Belangstellende reeds in bezit is van het Biedboek is de minimum aanmeldingstermijn 1 werkdag voor de bezichtigingsdatums.

3.26.3 De Staat stuurt aan Belangstellenden, die tijdig een voorkeursdatum hebben aangegeven een uitnodiging voor een bezichtiging van het Object.

3.26.4 Na de onder artikel 4.5.6.2 genoemde mededeling zal met de Deelnemers een afspraak worden gemaakt voor het opnieuw bezichtigingen van het Object op **dinsdag 7 oktober 2025.**

4 Voorselectie

Op de Verkoopprocedure is een uitgebreide voorselectie van toepassing.

4.1 Algemeen

In de Selectieprocedure kunnen Belangstellenden zich aanmelden bij de Notaris. De Notaris zal aan de hand van de ingeleverde bescheiden controleren of de aanmeldingen volledig zijn, zulks conform de hierna gestelde selectie-eisen. Is dat het geval, dan worden de betreffende Aanmelders door de Notaris medegedeeld dat zij mogen deelnemen aan de uitgebreide voorselectie als bedoeld in paragraaf 4.6 van de Selectieprocedure.

4.2 Selectie-eisen bij aanmelding

4.2.1. Een Aanmelder moet aan de volgende eisen voldoen:
   a. aantoonbare ervaring hebben met projecten van soortgelijke complexiteit, aard en omvang (zie hiervoor **bijlage B03a**, verklaring referentieproject (aanmelder) en **bijlage B03b**, verklaring referentieproject (opdracht)); en
   b. zijn ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar register in het buitenland (voor zover de Aanmelder een rechtspersoon betreft);

4.2.2. Indien de Aanmelder bestaat uit een combinatie van meerdere (rechts)personen gelden de in artikel 4.2.1, onder a genoemde eisen voor de combinatie; de overige toelatingseisen gelden voor ieder lid van de combinatie afzonderlijk.

4.2.3. In geval van een combinatie dient te worden bijgevoegd een in de Nederlandse taal gestelde volmacht overeenkomstig het bij dit Biedboek behorende model (**bijlage B04**).

4.2.4. Om te voldoen aan de eisen als omschreven in artikel 4.2.1 kan de Aanmelder bij de aanmelding gebruik maken van de ervaring van een derde die geen onderdeel uitmaakt van de combinatie. Deze derde dient daartoe (een) verklaring(en) over een referentieproject te overleggen (zie hiervoor **bijlage B03b**) die wordt gevoegd bij de aanmelding van de Aanmelder, waardoor de Aanmelder kan voldoen aan de selectie-eisen als omschreven in artikel 4.2.1.

4.3 Toelichting selectie-eisen

4.3.1 <u>Ervaring</u>

Aantoonbare ervaring betekent dat Aanmelders verantwoordelijkheid hebben gedragen in één van de volgende disciplines: ontwerpen, ontwikkelen, bouwen of financieren van minimaal 2 projecten, waarvan ten minste één project sprake is van de herontwikkeling van een monumentencomplex in de zin van een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument.

Deze ervaring mag niet ouder zijn dan vijftien (15) jaren na de op de referentieverklaring genoemde datum. Voorts wordt erop gewezen dat slechts volledig opgeleverde referentieprojecten mogen worden opgenomen in de referentieverklaringen.

Om deze ervaring aan te tonen moet de aanmelding voorzien zijn van een verklaring overeenkomstig de bij dit Biedboek behorende modellen (**bijlage B03a** en **bijlage B03b**).

Voor ieder afzonderlijk referentieproject dient een verklaring ingediend te worden.

Bedoelde referentieverklaringen betreffen "eigen verklaringen" van een Aanmelder dan wel “derdenverklaringen”.

Onder "eigen verklaring" wordt verstaan dat de Aanmelder zelf verklaart en er jegens de Staat onvoorwaardelijk voor instaat dat de Aanmelder het in de verklaring opgenomen referentieproject heeft ontworpen en/of heeft ontwikkeld en/of heeft gebouwd en/of heeft gefinancierd (zie **bijlage B03a**).

Onder "derdenverklaring" wordt verstaan dat een derde, die geen onderdeel uitmaakt van de (combinatie van de) Aanmelder, verklaart en er jegens de Staat onvoorwaardelijk voor in staat dat deze derde het in de verklaring opgenomen referentieproject heeft ontworpen en/of heeft ontwikkeld en/of heeft gebouwd en/of heeft gefinancierd, alsmede een overeenkomst tot opdracht heeft gesloten met de Aanmelder ten aanzien van (de voorgenomen herontwikkeling van) het Object, zoals omschreven in de derdenverklaring (zie **bijlage B03b**).

4.3.2 Inschrijving in het Handelsregister

Om dit aan te tonen moet de aanmelding voorzien zijn van een recent (niet ouder dan een (1) maand) uittreksel uit het handelsregister waarin de Aanmelder is ingeschreven.
Indien een Aanmelder wordt vertegenwoordigd door een rechtspersoon-bestuurder dient van deze laatste rechtspersoon eveneens een uittreksel uit het handelsregister (niet ouder dan een (1) maand) bijgevoegd te worden.

4.3.3 Overige eisen

De Aanmelder dient twee visies (één volledige en één geanonimiseerde versie) in te leveren overeenkomstig de eisen zoals gesteld in paragraaf 4.6 e.v.
De Aanmelder - of indien er sprake is van een rechtspersoon, de daartoe bevoegde bestuurder(s) van een Aanmelder- moet ook een verklaring op het 'aanmeldingsformulier deelname NP' dan wel het 'aanmeldingsformulier deelname RP' (**bijlage B02**) ondertekenen.
Tevens dient een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart of rijbewijs) van de persoon of personen die het aanmeldingsformulier deelname NP of RP (**bijlage B02**) en de referentieverklaringen (**bijlage B03a en bijlage B03b**) ondertekenen te worden bijgevoegd, op welke kopie het burgerservicenummer kan worden doorgehaald.

4.4 Aanmelding

4.4.1 Een (rechts)persoon of een combinatie van (rechts)personen die wenst deel te nemen aan de Selectieprocedure voor de verkoop bij inschrijving dient uiterlijk **vrijdag 27 juni 2025 om 11:00 uur**, tegen uitreiking van een bewijs van ontvangst, het hierna in artikel 4.4.2 bedoelde 'aanmeldingsformulier deelname NP' dan wel het 'aanmeldingsformulier deelname RP', tezamen met de overige bescheiden als onder de paragrafen 4.2 en 4.3 bedoeld, af te geven bij de Notaris.

4.4.2 Een aanmelding moet geschieden met gebruikmaking van het voorgeschreven 'aanmeldingsformulier deelname NP' dan wel het 'aanmeldingsformulier deelname RP' (**bijlage B02**). Ingeval er sprake is van een combinatie dient per lid van de combinatie een aanmeldingsformulier deelname NP of RP (**bijlage B02**) te worden ingeleverd.
Het aanmeldingsformulier deelname NP of RP wordt uitsluitend geaccepteerd door de Notaris indien de aanbieding plaatsvindt in een gesloten enveloppe, die vervolgens wordt ingediend op de wijze als hiervoor omschreven. Aanmeldingen uitgebracht op een andere wijze dan hiervoor omschreven worden niet geaccepteerd.

4.4.3 In geval er sprake is van een combinatie van (rechts)personen dienen de leden van de combinatie een natuurlijk persoon als gevolmachtigde aan te wijzen, waarvoor te dezen wordt verwezen naar artikel 4.2.3. Deze gevolmachtigde is gedurende de gehele duur van de Verkoopprocedure bevoegd alle rechts- en feitelijke handelingen te verrichten die de gevolmachtigde in verband hiermee nuttig en/of nodig acht, waaronder onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen:

(i) het ondertekenen van alle namens de Aanmelder in het kader van de Verkoopprocedure bij de Staat of de Notaris in te dienen formulieren en bescheiden;
(ii) het uitbrengen van de Bieding(en) namens de Deelnemer;
(iii) het tekenen van de koopovereenkomst namens de Koper;
(iv) het tekenen van de akte van levering namens de Koper.

Voorts zal deze gevolmachtigde als exclusief en enig aanspreekpunt - met uitsluiting van de (overige) leden van de combinatie - fungeren voor de Staat en de Notaris voor alle mededelingen en correspondentie, hoegenaamd dan ook, die de Staat en de Notaris in het kader van de Verkoopprocedure doen respectievelijk voeren.
Volledigheidshalve worden de leden van een combinatie erop gewezen dat gedurende de Verkoopprocedure door geen ander dan de gevolmachtigde in naam van de Aanmelder rechtshandelingen in het kader van de selectie- en inschrijvingsprocedure mogen worden verricht, derhalve ook niet door een bestuurder van de Aanmelder.

4.4.4 a. Het is de Aanmelder gedurende de gehele Verkoopprocedure niet toegestaan de overeenkomst met dan wel opdracht aan de derde, die een referentieproject heeft overlegd als bedoeld in de paragrafen 4.2.4 en 4.3.1, te beëindigen.
Indien de hiervoor bedoelde overeenkomst met of opdracht aan een derde voor het moment van juridische levering van het Object aan de Aanmelder - om welke reden dan ook - wordt beëindigd is het ter uitsluitende beoordeling van de Staat of de desbetreffende Aanmelder wordt uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure en er derhalve geen levering aan de Aanmelder zal plaatsvinden.

b. Het is niet toegestaan de hoedanigheid en/of samenstelling van de (rechts)personen van de combinatie gedurende de gehele Verkoopprocedure te veranderen. Indien een lid van een combinatie - om welke reden dan ook - voor het moment waarop de Bieding namens de combinatie wordt ingediend bij de Notaris, schriftelijk aan de Notaris te kennen geeft niet langer deel te willen nemen aan de combinatie, is het ter uitsluitende beoordeling van de Staat of de desbetreffende Deelnemer wordt uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure of dat de desbetreffende Deelnemer alsnog in de gelegenheid wordt gesteld om een Bieding uit te brengen.

Na het indienen van een Bieding door de Deelnemer bij de Notaris zijn de leden van de combinatie gebonden aan deze Bieding met inachtneming van het hierna in de artikelen 5.2.6.3 en 5.2.11.5 bepaalde.

4.4.5 De Aanmelder en de aanmelding dienen te voldoen aan de in dit in hoofdstuk genoemde voorwaarden.

4.4.6 Met het inleveren van de aanmelding onderwerpt de Aanmelder zich aan alle op de Verkoopprocedure van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen.

4.4.7 Te laat ten kantore van de Notaris afgegeven aanmeldingen en/of onjuist ingediende aanmeldingen zijn ongeldig en worden niet aangenomen, noch in behandeling genomen.

4.4.8. De in artikel 4.4.7 bedoelde aanmeldingen worden (ongeopend) retour gezonden aan de desbetreffende Aanmelder, waarbij de Notaris zich de bevoegdheid voorbehoudt om zo nodig een enveloppe te openen indien niet duidelijk is van welke partij/partijen de desbetreffende aanmelding afkomstig is.

4.5 Controle aanmeldingen

4.5.1 De Notaris toetst aan de hand van de hiervoor genoemde bescheiden of de aanmelding voldoet aan hetgeen is opgenomen in de paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4.

4.5.2 Indien op enig moment tijdens de procedure gerede twijfel bestaat over de juistheid van de onder de artikel 4.3.1 bedoelde verklaring, kan de Staat via de Notaris de Aanmelder vragen om binnen een alsdan door de Staat te bepalen termijn nadere informatie te verstrekken aan de Staat om de juistheid van de verklaring aan te tonen. Indien de Aanmelder daar binnen de daarbij gestelde termijn niet of niet afdoende aan voldoet, wordt de Aanmelder uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
Onverminderd het hiervoor bepaalde is een Aanmelder gehouden op eerste aanzegging door de Staat onderstaande gegevens aan te leveren ten behoeve van het uitvoeren van een nader toetsingsproces, indien de Staat daartoe aanleiding ziet:

a. opgave van de Aanmelder(s) (namen en verdere gegevens van de desbetreffende natuurlijke- of rechtspersonen);
b. ingeval de Aanmelder een rechtspersoon is: opgave van de aandeelhouders en het overleggen van het aandeelhoudersregister waaruit dit blijkt;
c. opgave van andere partijen, waarmee het plan tezamen wordt ontwikkeld en informatie over deze andere partijen (kopie legitimatiebewijs, uittreksel uit het handelsregister en informatie over de aandeelhouder(s) van de desbetreffende zakenpartners);
d. opgave van het doel waarvoor het Object wordt ontwikkeld;
e. opgave van de wijze waarop de aankoop en de ontwikkeling wordt gefinancierd en schriftelijke documenten waaruit dit blijkt.

Indien de Aanmelder binnen de daarbij gestelde termijn niet of niet afdoende aan het vorenstaande verzoek voldoet of bewust foutieve informatie verstrekt aan de Staat, wordt de Aanmelder uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

4.5.3 Na de onder artikel 4.5.1 bedoelde controle zal de Notaris de ontvangst van de bescheiden aan de Aanmelder bevestigen.
In geval de aanmelding niet voldoet aan de onder paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4 gestelde eisen, zal de Notaris de Aanmelder daarvan in kennis stellen en de Aanmelder de gelegenheid geven zijn aanmelding binnen één (1) week na schriftelijke berichtgeving alsnog volledig te maken.
Voor zover er documenten dienen te worden aangevuld met handtekeningen, dan dienen de desbetreffende documenten met daarop de originele handtekeningen af te worden gegeven, dan wel per post aan de Notaris te worden gestuurd en binnen de gestelde periode van één (1) week te zijn ontvangen door de Notaris. Andere bescheiden mogen per e-mail aan de Notaris worden gezonden; deze e-mail dient door de Notaris op een nader bekend te maken e-mailadres binnen de gestelde termijn van één (1) week te zijn ontvangen.

4.5.4 Een Aanmelder die na de in de artikel 4.5.3 bedoelde periode van één (1) week alsnog niet voldoet aan de onder artikel 4.3.1 gestelde eisen wordt niet toegelaten tot de uitgebreide voorselectie als bedoeld in paragraaf 4.6 en het vervolg van de Verkoopprocedure. De Notaris zal de desbetreffende Aanmelder schriftelijk in kennisstellen van zijn afwijzing.

4.5.5 Na voltooiing van de onder artikel 4.5.1 bedoelde controle zal de Notaris vaststellen hoeveel aanmeldingen voldoen aan de onder paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4 gestelde eisen.

4.5.6 De Notaris zal uiterlijk **vrijdag 11 juli 2025** aan de Aanmelders schriftelijk bekend maken:

4.5.6.1 of de Aanmelder is afgewezen omdat hij niet heeft voldaan aan de selectie-eisen*;*

4.5.6.2 of de Aanmelder mag deelnemen aan de uitgebreide voorselectie als bedoeld in paragraaf 4.6.

4.6 Eisen bij indiening visie

4.6.1 De ruimtelijke en programmatische kaders voor de herontwikkeling van het Object staan omschreven in de Nota van Uitgangspunten. Ook bevat het document ambities voor het leveren van een visie waarbij nadrukkelijk ruimte is gelaten voor verschillende invalshoeken. De visie dient aan te sluiten bij de ambities en kansen uit de Nota van Uitgangspunten en wordt beoordeeld op vier beoordelingscriteria die staan vermeld in de selectieleidraad (**bijlage A24**).

4.6.2 De onder 4.6.1 bedoelde visie moet zijn vergezeld van een identieke, maar door de Aanmelder geanonimiseerde versie. De Notaris zal de geanonimiseerde versie van de visie van een Aanmelder die mag deelnemen aan de uitgebreide voorselectie overdragen aan de Selectiecommissie.

4.7 *Selectiefase algemeen*

In de selectiefase van de Verkoopprocedure kunnen Aanmelders die zich hebben aangemeld en die voldoen aan de voorwaarden voor aanmelding hun visie nader toelichten aan de Selectiecommissie. De Selectiecommissie zal de ingediende visies voor het complex beoordelen aan de hand van de in artikel 4.6.1 bedoelde selectieleidraad. De Aanmelders die voldoen aan de in artikel 4.10.2 vermelde minimumscore zullen uitgenodigd worden om als Deelnemer mee te doen aan de biedingsfase van de Verkoopprocedure en daarmee voor het uitbrengen van een onvoorwaardelijke bieding.

4.8 Controle ingediende visies

4.8.1 De Selectiecommissie toetst of de visies voldoen aan de onder 4.6 gestelde eisen en randvoorwaarden.

4.8.2 In geval een visie niet voldoet aan de onder 4.6 gestelde eisen, zal de Selectiecommissie via de Notaris de desbetreffende Aanmelder daarvan in kennis stellen en hem de gelegenheid geven zijn visie binnen één week na schriftelijke berichtgeving alsnog te laten voldoen aan de onder 4.6 gestelde eisen. Van deze mogelijkheid wordt enkel gebruik gemaakt in het geval van kennelijke omissies of kennelijke geringe fouten die zich naar hun aard lenen voor herstel.

4.8.3 Een visiedocument dat na de onder 4.8.2 bedoelde periode van één week alsnog niet voldoet aan de onder 4.6 gestelde eisen, wordt niet door de Selectiecommissie beoordeeld. De Aanmelder van het desbetreffende visiedocument wordt niet toegelaten tot de verdere Selectieprocedure en Verkoopprocedure. De Notaris zal de desbetreffende Aanmelder schriftelijk in kennis stellen van zijn afwijzing.

4.9 Mondelinge toelichting

4.9.1 De Aanmelders worden uitgenodigd om de ingediende visie op **maandag 8 september 2025** mondeling toe te lichten. De toelichting door de Aanmelder heeft voor de Selectiecommissie een informerend en voor de Aanmelder een toelichtend karakter. De Selectiecommissie stelt uitsluitend vragen gericht op verduidelijking van de reeds ingediende Visie. Er mag dus geen nieuwe informatie aan de Visie toegevoegd worden en er mag niet worden afgeweken van de Visie. Daarnaast is het ook niet toegestaan om nieuw beeldmateriaal te presenteren.

4.9.2 De Aanmelders krijgen voor de toelichting vijftien minuten gelegenheid. Daarna is er voor de Selectiecommissie vijftien minuten gelegenheid tot het stellen van vragen.

4.10 Beoordeling en selectie visies

4.10.1 De Selectiecommissie beoordeelt en waardeert elke geanonimiseerde visie, die niet is uitgesloten ingevolge het bepaalde onder 4.8, aan de hand van de in de selectieleidraad (**bijlage A24**) beschreven vier beoordelingscriteria. Ieder beoordelingscriterium weegt daarbij even zwaar. Elke visie wordt absoluut gewaardeerd met een score van 1 tot en met 10 punten, afgerond op één (1) decimaal.

4.10.2 Na de waardering en de mondelinge toelichting stelt de Selectiecommissie vast hoeveel punten elke beoordeelde visie definitief heeft gescoord.
Visies dienen met minimaal gemiddeld 6 punten te worden gewaardeerd om geselecteerd te kunnen worden. Visies die op één van de vier criteria lager scoren dan 5 punten worden niet geselecteerd.

4.10.3 De Selectiecommissie geeft aan de Notaris door welke visies voldoen aan de beoordelingscriteria.

4.10.4 De Notaris zal uiterlijk op **29 september 2025** aan iedere Aanmelder afzonderlijk en met een korte motivering bekend maken of hij al dan niet kan deelnemen aan de biedingsfase van deze Verkoopprocedure (zie hoofdstuk 5). Indien een bieding mag worden uitgebracht, zendt de Notaris een inschrijfformulier (**bijlage B04**) aan de Deelnemer.

4.11 Selectiecommissie

4.11.1 Bij de Verkoopprocedure wordt met een Selectiecommissie gewerkt om de in het kader van de Selectieprocedure ingediende visies op hun waarde te beoordelen. De Selectiecommissie wordt ondersteund door een technische werkgroep, zoals nader omschreven in de selectieleidraad (**Bijlage A24**). De opdracht van de Selectiecommissie is om op basis van deze beoordeling Deelnemers voor te dragen voor deelname aan de biedingsfase van de Verkoopprocedure.
De Selectiecommissie bestaat uit zeven leden met de volgende expertise:

- Architectuur, ruimte en stedenbouw
- Renovatie, transformatie en herbestemming van monumenten
- Landschapsarchitectuur
- Beladen erfgoed
- Ondernemen en complexe herontwikkelingen

De voorzitter van de Selectiecommissie is de Rijksbouwmeester of een door hem aangewezen vervanger.

4.11.2 Het samenstellen van de Selectiecommissie is de verantwoordelijkheid van het Rijksvastgoedbedrijf.

4.11.3 Bij de samenstelling van de Selectiecommissie is gelet op een evenredige vertegenwoordiging vanuit het Rijksvastgoedbedrijf, het Atelier Rijksbouwmeester, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de gemeente Wassenaar en een externe deskundige, waarbij de leden relevante vakdisciplines vertegenwoordigen. Een deskundige beoordeling op de verschillende criteria is gewaarborgd.

4.11.4 De te beoordelen visies worden voorafgaand aan het ter beschikking stellen aan de Selectiecommissie geanonimiseerd. Deze anonimisering vindt plaats door de Aanmelders en wordt gecontroleerd en - indien nodig - aangevuld door de Notaris.

4.11.5 De onafhankelijkheid van de leden van de Selectiecommissie is geborgd d.m.v. onafhankelijkheidsverklaringen.

4.11.6 De Selectiecommissie en de technische werkgroep zullen hun taak uitvoeren overeenkomstig de selectieleidraad (**Bijlage A24)**.

4.11.7 De Aanmelder wordt in de gelegenheid gesteld om door middel van een presentatie aan de Selectiecommissie de visie toe te lichten. Dit vindt plaats op **maandag 8 september 2025.**

4.11.8 De Notaris nodigt de Aanmelders die met hun visie de minimumscores hebben behaald uit om deel te nemen aan de procedure als bedoeld in hoofdstuk 5. Zij worden hierna aangeduid als Deelnemer.

4.11.9 De beslissingen van de Selectiecommissie zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling, zodat daartegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene wet bestuursrecht).

5. Verkoop bij inschrijving

5.1 Algemeen

De Deelnemers die mogen deelnemen aan de biedingsfase van de Verkoopprocedure hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen. De uitnodiging geeft de mogelijkheid om het Object (opnieuw) te bezichtigen op **dinsdag 7 oktober 2025** door zich aan te melden bij de Staat via de Biedboekpagina op www.biedboek.nl.

De Staat beslist in beginsel binnen drie (3) maanden na de inschrijvingsdatum omtrent het al dan niet aanvaarden van de Biedingen en omtrent de Gunning.

De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke Biedingen.

De Staat is (daarnaast) bevoegd de Gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek.

De Staat behoudt zich het recht voor om een nadere toelichting te vragen op de uitgebrachte Biedingen en op de financiële gegoedheid van de Bieder. In dat verband kan de Staat de Bieder vragen naar de herkomst van financiële middelen alsmede naar documenten ter onderbouwing van de financiering, zoals een verklaring ("letter of comfort") van een bank of instelling (welke onder toezicht staat krachtens de Wet op het financieel toezicht of een vergelijkbare buitenlandse instelling).

Tevens behoudt de Staat zich het recht voor om in overleg te treden met lokale overheden over (de toekomstige ontwikkeling van) het Object. De Staat beslist uiteindelijk of kan worden gegund en zo ja, of wordt gegund aan degene met de meest aanvaardbare Bieding.

Door middel van de Gunning komt de koop tussen de Staat en de Koper tot stand, welke koop nader wordt uitgewerkt in de koopovereenkomst. Binnen vier (4) weken na de Gunning dient de koopovereenkomst conform het ontwerp zoals opgenomen in het Biedboek te worden ondertekend. Tevens dient binnen een termijn van zes (6) weken na Gunning door de Koper een bankgarantie te worden afgegeven of een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs te worden gestort, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in artikel 'Waarborgsom. Bankgarantie' van de (concept)koopovereenkomst. De levering en de betaling van de koopprijs vinden plaats binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk tien (10) weken na Gunning.

5.2 Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden

Deze uitnodiging tot het doen van een Bieding geschiedt onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Sluitingsdatum

De inschrijving (het uitbrengen van een Bieding) sluit op **vrijdag 14 november 2025 om 11:00 uur**.

5.2.2 Onvoorwaardelijkheid

De Belangstellende mag uitsluitend één (1) inschrijfformulier indienen voor het uitbrengen van een Bieding, welk formulier alleen een onvoorwaardelijke Bieding bevat (in welk geval eventueel nader gestelde voorwaarden die de onvoorwaardelijkheid aantasten, voor niet-geschreven worden gehouden).

5.2.3 Koop en levering

De koop komt tot stand ingevolge de Gunning en onder de voorwaarden en bepalingen, zoals opgenomen in de (concept)koopovereenkomst (**bijlage B05**). Deze bepalingen zijn vanaf het moment van Gunning van toepassing op de koop en de onderlinge rechtsverhouding tussen de Staat en Koper. De levering zal onder gelijke voorwaarden als opgenomen in de (concept)koopovereenkomst plaatsvinden.

5.2.4 Wijze van inschrijven

5.2.4.1 Een inschrijving dient uitsluitend door een Deelnemer en uitsluitend schriftelijk in een gesloten enveloppe te worden gedaan met gebruikmaking van het inschrijfformulier (**bijlage B01**).

5.2.4.2 Een Bieding mag slechts bestaan uit een bedrag in euro's. Tevens zijn de Biedingen exclusief overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, ook ingeval er sprake is van een Bieding vrij op naam. Deze belastingen komen te allen tijde voor rekening van de Koper.

5.2.4.3 De inschrijving moet conform **bijlage B01** inhouden de gegevens van de Bieder (naam, adres), het Object waarop de Bieding betrekking heeft en het bedrag van de Bieding in letters en cijfers, in hele euro's (centen worden voor niet-geschreven gehouden).
Indien het in letters en cijfers vermelde bedrag van de Bieding niet met elkaar overeenstemmen, geldt het bedrag in letters.

5.2.4.4 De inschrijving moet door de Bieder rechtsgeldig (met originele handtekening(en) en bij rechtspersonen door de bevoegd bestuurder(s)) worden ondertekend. Ingeval er sprake is van een gevolmachtigde als bedoeld in artikel 4.4.3 dient de gevolmachtigde de inschrijving te ondertekenen. De gevolmachtigde staat jegens de Staat te allen tijde in voor de omvang van zijn volmacht en de handelingen die de gevolmachtigde in de hoedanigheid van gevolmachtigde verricht.

5.2.4.5 Bij de inschrijving moet worden gevoegd:

a. *legitimatiebewijs Bieder / ondertekenaar(s) rechtspersoon*
een leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de pasfoto en de handtekening) uit een geldig legitimatiebewijs (paspoort, Europese identiteitskaart, Nederlands rijbewijs) van de Bieder (in geval van een natuurlijk persoon) c.q. ondertekenaar(s) namens de Bieder (in geval van een rechtspersoon), op welke kopie het burgerservicenummer kan worden doorgehaald;

b. *uittreksel handelsregister*
indien de Bieding wordt uitgebracht door een rechtspersoon, een uittreksel uit het handelsregister, dat de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de desbetreffende rechtspersoon en haar bevoegde bestuurder(s) (de uiteindelijke natuurlijke personen) weergeven;

c. *statuten en/of (interne) besluiten*
de statuten van de rechtspersoon dienen slechts te worden bijgevoegd indien de Bieding wordt uitgebracht door een rechtspersoon die wordt vertegenwoordigd door meerdere bevoegde bestuurders en in het uittreksel van het handelsregister is vermeld dat zij slechts gezamenlijk bevoegd zijn met verwijzing naar de statuten,
(interne) besluiten dienen slechts te worden bijgevoegd indien in de statuten is vermeld dat er een besluit van bevoegde organen is vereist ter goedkeuring/instemming.

5.2.4.6 De inschrijving moet, in een gesloten enveloppe, **uiterlijk vrijdag 14 november 2025 om 11:00 uur worden afgegeven bij de Notaris,** waarbij het mogelijk is om de inschrijving af te geven bij de Notaris of de inschrijving per aangetekende post aan te bieden (zie ook artikel 5.2.1). In beide gevallen strekt de administratie van de Notaris tot volledig bewijs van de ontvangst van de inschrijving. De Staat en de Notaris aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor het geval een Bieding per post wordt aangeboden bij de Notaris en deze Bieding vervolgens na het onder 5.2.1 bedoelde tijdstip door de Notaris wordt ontvangen.
De Deelnemer wordt verzocht op de enveloppe te vermelden: **'Inschrijving verkoop Commandopost Clingendael te Wassenaar**".

5.2.4.7 Te laat ontvangen inschrijvingen en inschrijvingen die niet voldoen aan de onder artikelen 5.2.2, 5.2.4.1 tot en met 5.2.4.4 en 5.2.4.6 vermelde voorwaarden, zijn ongeldig.
Ongeldige inschrijvingen worden door de Notaris geretourneerd aan de Bieder.

5.2.5 Aansprakelijkheid Staat

5.2.5.1 De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit Biedboek met bijbehorende bijlagen zijn opgenomen.

5.2.5.2 Tenzij een overeenkomst tot stand komt tussen een Deelnemer en de Staat met betrekking tot het Object, welke uitdrukkelijk andersluidende verklaringen en/of garanties van de Staat bevat, staat de Staat niet in voor de kwaliteit en de onderhoudstoestand van het Object en/of de zich daarin bevindende technische installaties. De informatie op de website en in dit Biedboek mag en kan niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van het Object en bedoelde installaties. Desgewenst wordt de Deelnemer tijdens de bezichtigingen of eventueel op afspraak in de gelegenheid gesteld onderzoek uit te voeren om de bovengenoemde kwaliteit en onderhoudstoestand vast te stellen.

5.2.5.3 Het Object zal aan de Koper ontruimd en ongevorderd worden overgedragen en door de Koper worden aanvaard in de staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt (*as-is*). Eventuele wijzigingen in de staat van het Object, ontstaan gedurende de periode tussen de datum waarop de Koper zijn Bieding in het kader van de Verkoopprocedure heeft gedaan en de datum van de levering, komen voor rekening en risico van de Koper, tenzij de Koper aantoont dat deze wijzigingen het gevolg zijn van een verwijtbaar handelen of nalaten van de zijde van de Staat en Koper ten gevolge van dit handelen of nalaten schade lijdt.

5.2.5.4 De voorwaarden in het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' **(bijlage B06)** zijn onverkort van toepassing met betrekking tot de aansprakelijkheid van de Staat (artikel 5.2.5.1).

5.2.5.5 Op de in dit document beschreven werkzaamheden van de Notaris zijn de Algemene Voorwaarden van Pillar notarissen B.V. van toepassing. Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. Een exemplaar van deze voorwaarden treft u in **bijlage B07**.

5.2.6 Gebondenheid en aansprakelijkheid Bieder

5.2.6.1 Met het doen van zijn Bieding onderwerpt de Bieder zich aan alle bepalingen van dit Biedboek.

5.2.6.2 De Bieder is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier inlevert, tot en met het moment van Gunning onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn Bieding(en) gebonden, tenzij de Staat in het kader van de beoordeling van de Biedingen vaststelt dat - vooruitlopend op de uiteindelijke beslissing omtrent de Gunning van het Object aan de Bieder die de meest aanvaardbare Bieding heeft uitgebracht - de door een Bieder uitgebrachte Bieding niet een zodanig aanvaardbare Bieding is die voor Gunning in aanmerking komt, en de Bieder een daartoe strekkende schriftelijke mededeling van de Staat ontvangt. Alsdan is de desbetreffende Bieder niet langer aan zijn Bieding gebonden.
Indien de hiervoor bedoelde schriftelijke mededeling omtrent de niet-aanvaardbare Bieding uitblijft en voor zover en nadat Gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid eerst voor degene aan wie niet is gegund, nadat een daartoe strekkende schriftelijke mededeling van de Staat door de desbetreffende Bieder is ontvangen.

5.2.6.3 (Rechts)personen die als combinatie als bedoeld in artikel 4.4.3 een Bieding hebben gedaan, zijn ieder hoofdelijk gebonden aan de Bieding en voor het geheel aansprakelijk.

5.2.7 Openen enveloppen

5.2.7.1 Onmiddellijk na het onder artikel 5.2.4.6 genoemde tijdstip zal de Notaris de enveloppen in een niet-openbare bijeenkomst in het bijzijn van vertegenwoordigers van de Staat openen. Nadat alle enveloppen zijn geopend zal de Notaris de geldigheid van de Biedingen controleren en de geldige Biedingen vervolgens aan de Staat overhandigen. Daarna zal de onder artikel 5.2.11 bedoelde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de Biedingen door de Staat plaatsvinden. Over het aantal, de hoogte en de inhoud van de Biedingen worden gedurende de gehele Verkoopprocedure geen mededelingen verstrekt door de Staat en de Notaris.

5.2.7.2 Van de inschrijving wordt een notarieel proces-verbaal opgemaakt.

5.2.8 Gelijke Biedingen

Indien bij de Bieding twee of meer Bieders dezelfde hoogste onvoorwaardelijke Bieding hebben uitgebracht, zal de Notaris door middel van een loting bepalen welke Bieding als de hoogste Bieding zal worden aangemerkt.

5.2.9 Legitimatieplicht

De Bieders zijn op eerste verzoek van de Notaris verplicht zich tegenover hem te legitimeren.

5.2.10 Toelichting op bieding

Indien de Staat dit noodzakelijk en/of wenselijk acht, kan zij een of meer Bieders vragen naar een toelichting op de uitgebrachte Bieding(en) en de financiële gegoedheid van de Bieder(s). Een Bieder is gehouden de Staat zo nodig te voorzien van de benodigde informatie, bijvoorbeeld door het overleggen van een verklaring ("letter of comfort") van een bank of instelling (welke onder toezicht staat krachtens de Wet op het financieel toezicht of een vergelijkbare buitenlandse instelling).

Indien de Bieder niet voldoet aan dit verzoek of de informatie niet voldoende is voor de Staat, is de Staat bevoegd om de Bieding van de Bieder ter zijde te leggen.

5.2.11 Gunning

5.2.11.1 De Staat beslist in beginsel binnen drie (3) maanden na de inschrijvingsdatum omtrent het al dan niet aanvaarden van de Biedingen en omtrent de Gunning. Zie hiervoor ook paragraaf 5.1. De Staat behoudt zich het recht voor om een nadere toelichting te vragen op de uitgebrachte Biedingen en om in overleg te treden met lokale overheden over (de toekomstige ontwikkeling van) het Object.

5.2.11.2 Naast het bepaalde in artikel 5.2.10 en 5.2.11.1 is de Staat bevoegd om de Gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een door de Staat desgewenst uit te voeren integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek naar de partij die de meest aanvaardbare Bieding heeft uitgebracht, gelijk aan of vergelijkbaar met de procedures en criteria zoals opgenomen in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Staat is bevoegd een door haar aan te wijzen externe partij te verzoeken om dienaangaande een advies uit te brengen. Dit advies is voor de Staat niet bindend. De Staat is bevoegd niet tot Gunning over te gaan zolang vorenbedoeld onderzoek niet is afgerond. Ook indien het resultaat van dit onderzoek daartoe aanleiding geeft, is de Staat bevoegd niet tot Gunning over te gaan.

5.2.11.3 De Gunning wordt per e-mail, per post en bij aangetekende brief meegedeeld aan degene aan wie is gegund. Degenen aan wie niet is gegund ontvangen hiervan bericht.

5.2.11.4 Degene aan wie is gegund, moet binnen vier (4) weken na dagtekening van de brief waarbij hem mededeling is gedaan van de Gunning, de koopovereenkomst ondertekenen. De levering en de betaling van de koopprijs vinden plaats binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk tien (10) weken na Gunning of een andere termijn, indien de Gunning geschiedt op grond van een Bieding met voorwaarden, dat een uitstel van de levering inhoudt.

5.2.11.5 Ingeval van Gunning aan een Bieder die bestaat uit een combinatie van (rechts)personen als bedoeld in artikel 4.4.3, komt de koop ingevolge de Gunning tot stand tussen de Staat en alle leden van de desbetreffende combinatie, ieder voor een gelijk onverdeeld aandeel, en zijn deze leden hoofdelijk en voor het geheel gebonden aan alle verplichtingen die voor de combinatie uit de koop voortvloeien.

5.2.11.6 De Staat is nimmer gehouden - hoe dan ook - het Object aan een ander dan de Koper te leveren. Het is de Koper echter niet toegestaan overeenkomsten - hoe genaamd dan ook - aan te gaan met (een) derde(n), die de Staat kunnen verplichten tot het leveren van het Object aan (een) derde(n).

5.2.12 Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de koop is Koper gehouden binnen zes (6) weken na Gunning een waarborgsom te betalen ten bedrage van tien procent (10%) van de koopprijs, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in het artikel 'Waarborgsom. Bankgarantie' van de (concept)koopovereenkomst. In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan Koper desgewenst uiterlijk op de hiervoor vermelde datum een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in artikel 'Waarborgsom. Bankgarantie' van de (concept)koopovereenkomst.

5.2.13 Niet-nakoming verplichtingen

Ingeval van niet-nakoming van de in artikel 5.2.11.4 bedoelde verplichtingen zal zonder dat ingebrekestelling is vereist:

a. de Staat bevoegd zijn de koopovereenkomst te ontbinden;
b. de Koper een boete verschuldigd zijn, gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd de bevoegdheid van de Staat om vergoeding te vorderen voor de geleden of te lijden schade, voor zover deze schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Ingeval van niet-nakoming van het in artikel 5.2.12 bepaalde, is het bepaalde in de artikelen 'Waarborgsom. Bankgarantie' en 'Ingebrekestelling. Verzuim en ontbinding' van de koopovereenkomst van toepassing.

6. Algemene (procedure)voorwaarden

In dit hoofdstuk dient voor Belangstellende ook te worden gelezen: Aanmelders, Deelnemers en Bieders.

6.1 Nederlands recht

6.1.1 Op de in dit Biedboek vervatte procedure is het Nederlands recht van toepassing.

6.1.2 Bij de in te dienen bescheiden, alle correspondentie, de selectie en het verdere vervolg van de procedure mag uitsluitend de Nederlandse taal worden gebezigd.

6.2 Bevoegdheid tot opschorten of beëindigen Verkoopprocedure

De Staat heeft het recht deze procedure op elk gewenst moment om welke reden dan ook op te schorten of te beëindigen, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens Belangstellenden leidt.

6.3 Beheer en publicatie ingezonden bescheiden

6.3.1 Alle door de Belangstellenden ingediende bescheiden blijven onder berusting van de Staat. De Staat heeft het recht de inhoud van de bescheiden te delen met een beoordelings- of Selectiecommissie of lokale overheden indien de Staat zulks wenselijk acht in het kader van het beoordelen van de aanvaardbaarheid van een Bieding.
Daar buiten zal de informatie uit de bescheiden niet bekend worden gemaakt aan derden – waaronder begrepen andere Belangstellenden - noch zal de Staat gedurende de gehele procedure mededelingen doen aan derden en/of Belangstellenden omtrent de aan de beslissingen van de Staat ten grondslag liggende motiveringen en afwegingen of anderszins daarmee verband houdende informatie, behoudens indien en voor zover de Staat daartoe op grond van het in dit Biedboek bepaalde of rechtens is gehouden of de informatie in het kader van een in rechte in te nemen standpunt nodig heeft. Een en ander ter beoordeling van de Staat.

6.3.2 De Belangstellenden mogen de gegevens die de Staat in verband met deze procedure verstrekt alleen gebruiken voor het doel waarvoor deze gegevens zijn verstrekt. Behoudens uitzonderingen ingevolge de Auteurswet of schriftelijke toestemming van de Staat, mag niets uit dit document (inclusief bijlagen) worden verveelvoudigd of gedistribueerd, anders dan voor de deelname aan deze Verkoopprocedure. Het is Belangstellenden voorts niet toegestaan informatie uit hun aanmelding, de daarmee verband houdende documenten, eventueel ingediende plannen noch de uiteindelijke Bieding bekend te maken aan derden, op welke wijze dan ook.

6.3.3 Indien door de Belangstellenden niet wordt voldaan aan het onder artikel 6.3.1 en 6.3.2 gestelde, kan dit aanleiding zijn de desbetreffende Belangstellenden van verdere deelname aan deze procedure uit te sluiten, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van de Staat is.

6.3.4 Onverminderd het hiervoor in dit hoofdstuk bepaalde behoudt de Staat zich het recht voor om de naam van de Koper en de koopprijs openbaar bekend te maken al dan niet door gebruikmaking van een persbericht.

6.4 Beslissingen van de Staat

De beslissingen van de Staat zijn niet aan te merken als besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht zodat daartegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht). De beslissingen zijn onderdeel van het privaatrechtelijk handelen van de Staat.

Bijlagen:

A: Informatie

A01 Foto’s
A02 Plattegronden en indelingstekeningen
A03 Meetrapport NEN 2580
A04 Plankaart
A05 Aankomsttitels
A06 Eigendomsinformatie en kadastrale kaart
A07 Erfdienstbaarhedenonderzoeken
A08 Publiekrechtelijke beperkingen
A09 Bijzondere lasten en (niet-publiekrechtelijke) beperkingen
A10 Rijksmonument
A11 Bouwhistorische documentatie en waardebepaling
A12 Besluit college van burgemeester en wethouders Wassenaar
A13 Rapportage bodemonderzoek
A14 Rapportage asbestonderzoek
A15 Rapportage archeologisch onderzoek
A16 Rapportage ecologisch onderzoek
A17 Olietanks
A18 Kogelvangerzand
A19 Ontplofbare oorlogsresten
A20 Kabels en leidingen
A21 Rapport interne inspectie dak
A22 Participatierapport
A23 Nota van Uitgangspunten
A24 Selectieleidraad

B: Bescheiden

B01 Inschrijfformulier
B02 Aanmeldingsformulier deelname NP
B02 Aanmeldingsformulier deelname RP
B03a Verklaring aanmelder referentieprojecten
B03b Verklaring referentieproject (opdracht)
B04a Volmacht combinatie NP
B04b Volmacht combinatie RP
B05 Koopovereenkomst
B06 Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer
B07 Algemene Voorwaarden Pillar notarissen B.V.

BIJLAGE 7

CONCEPT-KOOPOVEREENKOMST
(Commandopost Clingendael te Wassenaar)

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling
Afdeling Aan- en Verkoop

Datum
10 maart 2025

Projectnummer
O.00011856

KVK
65890604

Iban nummer
NL 75 INGB 0705 0026 24

1. ***, Sectiehoofd van Sectie *** van de afdeling Aan- en Verkoop van de directie Gebieds- en Vastgoedontwikkeling van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, handelende namens de publiekrechtelijke rechtspersoon: Staat der Nederlanden (Rijksvastgoedbedrijf), gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te (2511 CW) 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7, met correspondentieadres: (2500 BD) 's-Gravenhage, postbus 16169, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65890604, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2020 van 3 maart 2020 (Staatscourant 2020 nr. 8491), gewijzigd bij besluit van 18 december 2023 (Staatscourant 2023 nr. 34756), alsmede het Tijdelijk Mandaatbesluit van 16 juli 2024 (Staatscourant 2024 nr. 22975);

   en

2. ***,

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Definities

1. Tenzij anders blijkt wordt in de Overeenkomst verstaan onder:
   Akte van levering:
   de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.
   Bijlage:
   de tot de Overeenkomst behorende bijlage, welke bijlage een integraal geheel vormt met de Overeenkomst.
   Documentatie:
   - de door Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot de verkoop van het Verkochte, welke informatie via de website: www.biedboek.nl aan Koper is verstrekt, en de aanvullingen en/of wijzigingen hierop als gevolg van nadere ter kennis van Verkoper gekomen informatie;
   - de antwoorden op de vragen die in het kader van de Verkoopprocedure zijn opgenomen in het op biedboek.nl gepubliceerde document "Vragen & antwoorden";
   - alle informatie die publiekelijk bekend is of beschikbaar is met betrekking tot het Verkochte via openbare bronnen, waaronder doch niet uitsluitend, de openbare registers voor registergoederen, het handelsregister, het Omgevingsloket (Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO)) en voor zover (nog) niet zichtbaar in DSO naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de websites van de gemeenten Den Haag en Wassenaar,
   welke Documentatie uitsluitend bedoeld was om Koper in de gelegenheid te stellen gedurende de Verkoopprocedure (nader) onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.
   Gunning:
   het besluit van Verkoper tot gunning van het Verkochte ingevolge welk besluit de Koop tot stand is gekomen.

Koop:
de ingevolge de Gunning tot stand gekomen koop met betrekking tot het Verkochte, welke koop nader wordt uitgewerkt in de Overeenkomst.
Koopprijs:
de koopprijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht.
Koper:
***, de ondergetekende(n) sub 2 genoemd.
Kwaliteitsrekening:
de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt.
Notaris:
mr. J.C. Verburg, notaris te Den Haag, of diens waarnemer, verbonden aan Pillar notarissen, te wiens overstaan de Akte van levering zal worden verleden.
Overdrachtsdatum:
de datum waarop de Akte van levering van het Verkochte ten overstaan van de Notaris wordt verleden, te weten uiterlijk 10 weken na de Gunning.
Overeenkomst:
de in deze akte opgenomen overeenkomst van verkoop en koop van het Verkochte.
Partijen:
Verkoper en Koper.
Pillar notarissen:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Pillar notarissen B.V., statutair gevestigd te ’s-Gravenhage, met adres: Monarch Tower, Prinses Beatrixlaan 5, 7e etage, 2595 AK ’s-Gravenhage.
Sluitingsdatum:
de datum waarop de Overeenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een Partij de Overeenkomst heeft ondertekend als de datum geldt waarop de Overeenkomst wordt geacht te zijn aangegaan.
Verkochte:
de percelen grond met het daarop aanwezige (voormalige) bunkercomplex “Commandopost Clingendael” c.a., plaatselijk bekend Van Brienenlaan 40 te (2244 BP) Wassenaar, kadastraal bekend:
(i) gemeente Wassenaar, sectie E, nummers:

- 382, groot negenduizend zeshonderdtien vierkante meter (9.610 m²);
- 2185, ter grootte van ongeveer éénduizend zeshonderdvijfentachtig vierkante meter (1.685 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, doch ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken;
- 2188, ter grootte van ongeveer vijfhonderdzevenenzestig vierkante meter (567 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, doch ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken;

- 2189, ter grootte van ongeveer vijfhonderdeenentwintig vierkante meter (521 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, doch ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken; en

(ii) gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 6153, ter grootte van ongeveer tweeënzestig vierkante meter (62 m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, doch ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken.

Verkoopprocedure:
de verkoop bij openbare inschrijving van het Verkochte, zoals nader omschreven in de Voorwaarden.
Verkoper:
de Staat der Nederlanden (Rijksvastgoedbedrijf), de ondergetekende sub 1 genoemd.
Voorwaarden:
de op de Verkoopprocedure van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen, opgenomen in de Documentatie.

2. Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Koop

1. Verkoper heeft het Verkochte onder toepasselijkheid van de Voorwaarden te koop aangeboden in de Verkoopprocedure.
2. Op *** heeft Koper een bieding uitgebracht onder toepasselijkheid van de Voorwaarden.
3. Op *** heeft Verkoper het Verkochte met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Voorwaarden gegund aan Koper, waardoor overeenkomstig artikel *5.2.3 van het biedboek,* dat onderdeel uitmaakt van de Voorwaarden de Koop tot stand is gekomen.
4. De Overeenkomst is louter en alleen bedoeld ter verdere uitwerking van de Koop.
5. In de Koop zijn mede begrepen de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen in de zin van artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek voor zover deze goederen niet toebehoren aan derden.

Artikel 3. Koopprijs

1. De Koopprijs van het Verkochte bedraagt *** euro (***).
2. De mee verkochte roerende zaken worden geacht om niet te worden overgedragen door Verkoper aan Koper.

Artikel 4. Levering

1. De Akte van levering zal op de Overdrachtsdatum, of zoveel eerder als Partijen schriftelijk overeenkomen, worden verleden ten overstaan van de Notaris.
2. Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.
3. Koper bevestigt ermee bekend te zijn dat de Notaris tevens adviseur is van Verkoper ter zake van de in de Overeenkomst beoogde transactie. Koper stemt er uitdrukkelijk mee in dat de Notaris de Akte van levering passeert.

Artikel 5. Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en retributies, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting verband houdende met de Overeenkomst en de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper. De kosten die de Notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot het Verkochte, zijn eveneens voor rekening van Koper. Eventuele overige kosten die de Notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de Partij die hiervan gebruik maakt.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde blijft onverminderd van kracht indien de Overeenkomst - om welke reden dan ook – wordt ontbonden.
3. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de desbetreffende adviseur heeft verleend.
4. Ter zake van de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopprijs en komt voor rekening van en wordt gedragen door Koper. Koper zal – indien ter zake van de verkrijging van het Verkochte een beroep op vrijstelling van de overdrachtsbelasting kan worden gedaan – een beroep op die vrijstelling in de Akte van levering doen.
5. Ter zake van de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 6. Betalingen

1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen verbandhoudende met de Overeenkomst vindt plaats via de Kwaliteitsrekening.
2. Koper is verplicht het verschuldigde als in lid 1 van dit artikel bedoeld te voldoen voor het ondertekenen van de Akte van levering door creditering van de Kwaliteitsrekening, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.
3. Uitbetaling van de Koopprijs of enige andere betaling verbandhoudende met de Overeenkomst zal eerst plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheken, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 7. Waarborgsom. Bankgarantie

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is Koper verplicht om binnen zes (6) weken na de Gunning bij de Notaris op de Kwaliteitsrekening een waarborgsom te storten van tien procent (10%) van de Koopprijs. Over de waarborgsom wordt door de Notaris rente vergoed, welke rente gelijk is aan de rente die wordt vergoed aan de Notaris op Kwaliteitsrekening. De rente wordt gelijktijdig met de uitkering van de waarborgsom uitgekeerd aan de Partij aan wie de waarborgsom op grond van het bepaalde in de Overeenkomst toekomt. Voor zover een negatieve rente door de bank aan de Notaris in rekening wordt gebracht, wordt deze negatieve rente doorbelast aan de Partij aan wie de waarborgsom op grond van het bepaalde in de Overeenkomst toekomt en bij uitkering verrekend.
2. In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan Koper desgewenst uiterlijk op de lid 1 van dit artikel vermelde datum bij en ten genoegen van de Notaris een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de Koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht.
3. De bankgarantie dient:
   a. onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud – hoe ook genaamd – te bevatten;
   b. voort te duren tot minimaal een maand na de Overdrachtsdatum;
   c. en in te houden dat het bedrag op eerste vordering van de Notaris, zonder opgaaf van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op de Kwaliteitsrekening.

   Indien Partijen overeenkomen de Overdrachtsdatum te verschuiven naar een later tijdstip respectievelijk indien de Overdrachtsdatum wordt opgeschort op grond van het in artikel "Risico-overgang. Beschadiging en verzekering" bepaalde, zal de bankgarantie dienovereenkomstig worden verlengd.
4. De bankgarantie zal, anders dan door verloop van de duur waarvoor zij is afgegeven, slechts eindigen, zodra de Notaris dat aan de bank, die de bankgarantie heeft afgegeven, meedeelt.
5. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van de Overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindingsgrond en behoudens het in artikel "Ingebrekestelling, Verzuim en ontbinding" bepaalde, aan Koper na betaling van de Koopprijs en overige door Koper verschuldigde bedragen worden gerestitueerd.
6. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is het bepaalde in artikel "Ingebrekestelling Verzuim en ontbinding" van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8. Staat van het Verkochte. Aflevering

1. Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de Akte van levering aan Koper in bezit worden gesteld.
2. Het Verkochte zal aan Koper geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander(e) gebruiksrecht(en) ongevorderd worden overgedragen. Koper aanvaardt het Verkochte "*as is, where is*" en derhalve in de feitelijke, technische, milieukundige, commerciële, publiekrechtelijke, juridische en fiscale toestand waarin het Verkochte zich op de Overdrachtsdatum bevindt met alle kenbare en niet-kenbare gebreken. Koper verklaart het vorenstaande uitdrukkelijk. Het bepaalde in de artikelen 6:228, 6:230, 7:17, 7:21 lid 1, 2 en 3 en 7:23 van het Burgerlijk Wetboek is in dat kader uitgesloten. Koper heeft ter zake van de vorenbedoelde staat van het Verkochte geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper.
   Voor wat betreft de staat verwijzen Partijen – voor zoveel noodzakelijk – tevens naar de in artikel "Bodemverontreiniging" bedoelde bodemrapporten en de in artikel "Asbest" bedoelde asbestrapporten en certificaten.
   Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor het Verkochte zorg (doen) dragen op de wijze waarop een zorgvuldig gebruiker dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
3. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit en de onderhoudstoestand van het Verkochte en/of de zich daarin bevindende technische installaties. De informatie in de Documentatie mag en kan niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van het Verkochte en/of bedoelde installaties. Koper is door Verkoper tijdens de bezichtigingen in de gelegenheid gesteld om onderzoek uit te voeren om de bovengenoemde kwaliteit en onderhoudstoestand vast te stellen.
4. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als ***. Elk risico dat dit gebruik of een ander gebruik op privaatrechtelijke of publiekrechtelijke gronden niet mogelijk blijkt te zijn is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.
5. Indien het Verkochte of enig deel daarvan eigenschappen heeft of mist respectievelijk gebreken heeft, van welke aard of omvang dan ook, welke een door Koper beoogd gebruik niet of niet zonder meer toestaan en/of niet of niet zonder meer mogelijk maken, zal:
   a. dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding, vernietiging of wijziging de Overeenkomst of tot enigerlei verrekening;
   b. Koper Verkoper nimmer aanspreken tot aflevering van het ontbrekende en/of tot herstel en/of vervanging en/of het betalen van enige schadevergoeding, in welke vorm ook.
6. Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de Akte van levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe Verkoper, voor zover de verhuursituatie van het Verkochte zulks toestaat, hem gelegenheid zal bieden.
7. Verkoper attendeert Koper uitdrukkelijk op het feit dat hij (gedeelten van) het Verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet kan informeren over eigenschappen en/of gebreken aan die gedeelten van het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij die gedeelten van het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen Partijen uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken, zowel zichtbare als onzichtbare, voor risico en rekening van Koper zullen komen. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid ter zake hiervan.

8. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte meer dan tachtig (80) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat Verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de bouwkundige constructies, zoals de fundering(en), daken, vloeren, gevels, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en ongedierte c.q. schimmels. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 8.4 omschreven gebruik.

Artikel 9. Bijzondere lasten en beperkingen

1. Het Verkochte zal door Verkoper worden overgedragen:
   a. vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
   b. vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit de Overeenkomst blijkt.
2. Verkoper heeft aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (niet-publiekrechtelijke) beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
   (i) de overschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds 's-Gravenhage) op zevenentwintig mei negentienhonderdeenenveertig, in register Hypotheken 4, deel 2710, nummer 38, van een afschrift van een akte op zevenentwintig mei negentienhonderdeenenveertig verleden voor J.C.J. Waldorp, destijds notaris te 's-Gravenhage, waarin onder meer het volgende woordelijk is opgenomen:
   "4. Indien terrein tusschen de bebouwing en de grens van den weg lager wordt aangelegd dan de bovenkant van het trottoir en die grens en daarbij geen grondkeerende muur op die grens wordt gebouwd, moet bedoeld terrein over de geheele lengte en over een breedte van ten minste een meter; gerekend vanaf die grens, worden opgehoogd tot aan den bovenkant van het trottoir; deze ophooging moet worden afgewerkt met een talud, niet steiler dan één op één, en tot genoegen van Burgemeester en Wethouders van 's-Gravenhage in behoorlijken staat onderhouden worden.
   5. Ten behoeve van een behoorlijke afwatering van de bouwgronden, welke deel uitmaken van de onder 2b. bedoelde terreinen, zullen de noodige duikers van voldoende grootte in de op het terrein aan te leggen straten worden gelegd.
   Alle kosten, zoo van aanleg en onderhoud, als van eventueele verlegging of opruiming van de duikers, komen ten laste van de aanvraagster of haar opvolgers in den eigendom.
   6. De aanvraagster en haar opvolgers in den eigendom zijn verplicht tot het op aanzegging en tot genoegen van Burgemeester en Wethouders van 's-Gravenhage dempen van alle slooten en wateren, welke gelegen zijn binnen de op de aangehechte kaart aangegeven groene biezen of daarbinnen gedurende de bebouwing der gronden gegraven mochten worden, voor zoover deze niet als blijvend water in het plan zijn opgenomen.

7. Voor het dempen van slooten en wateren en voor het aanleggen en ophogen van straten mag geen ander materiaal worden gebruikt als dan zuiver zand.
8. De in deze acte bedoelde werken moeten in twee gedeelten worden uitgevoerd.
Het eerste gedeelte, hetwelk gelegen is ten westen van de op de aangehechte kaart getrokken roode streep-stiplijn, is in uitvoering; met de uitvoering van het tweede gedeelte, hetwelk gelegen is ten oosten van genoemde lijn, zal uiterlijk op vijftien April negentienhonderd drie en veertig een aanvang moeten worden gemaakt.
In afwijking hiervan zal een gedeelte van het rijwielpad langs den Wassenaarscheweg hetwelk valt in het tweede gedeelte, reeds nu moeten worden aangelegd.
Zoolang met den aanleg van de in het tweede gedeelte begrepen, bij deze acte aan de Gemeente overgedragen, gronden nog geen aanvang worden gemaakt, zullen deze gronden bij de aanvraagster of haar haar opvolgers in den eigendom in gebruik blijven tegen een recognitie van een gulden per jaar of gedeelte daarvan, te voldoen ten kantore van den Gemeente ontvangen van 's-Gravenhage, voor het eerst binnen veertien dagen na het verlijden dezer akte over het nog niet verstreken gedeelte van het jaar negentienhonderd een en veertig en voorts telkens op den eerste werkdag van de maand Februari van elk volgend kalenderjaar.
9. Indien bij de verkaveling der bouwgronden op of naast de grens van twee kavels muren worden opgetrokken, zal de rechthebbende op den aangrenzenden grond moeten [worden] gedoogen, dat aan deze muren constructiedeelen over de grens van den kavel worden aangebracht, welke, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van 's-Gravenhage voor een goede technische verzorging van deze muren noodig zijn;
welke constructie deelen, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders voornoemd, tot hun genoegen ten behoeve van de aangrenzende bebouwing moeten worden verwijderd.
Bij geschil over eenige hieruit voortvloeiende schadeloosstelling beslist de directeur van het Gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht van 's-Gravenhage.
10. Tot grootere zekerheid van de nakoming van de hiervoren onder 1-2-5-6 en 7 genoemde bepalingen heeft de aanvraagster ten kantore van den administrateur van den Dienst der Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting aldaar een waarborgsom in contanten gedeponeerd, tot een bedrag van zevenduizend vijfhonderd gulden.
Deze waarborgsom zal ten behoeve van de Gemeente zijn verbeurd, indien aan een dier bepalingen niet wordt voldaan, en anders aan de aanvraagster of haar opvolgers in den eigendom worden teruggegeven met een rente, berekend naar twee procent 's jaars, zoodra naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voornoemd, de straataanleg met bijbehoorende werken geheel gereed is en dienaangaande afrekening heeft plaats gehad.

11. De comparanten ter eener en ter tweede zijde en hun gemelde hoedanigheden verklaarden de hiervoor onder 9 genoemde bepaling, voor zoover de wet dit toelaat, als erfdienstbaarheid te vestigen:
ten (onleesbaar) *laste van de perceelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, Sectie X nummers 1984-2693 en 4153 en ten behoeve van het perceel Sectie X nummer 4154;*
ten laste van de perceelen Sectie X nummers 4176-4178 en 4179 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4155-4175-4180 en 4181;
ten laste van de perceelen sectie X nummers 4199-4200 en 4201 en ten behoeve van de perceelen sectie X nummers 4180-4181-4197-4202 en 4203;
ten laste van het perceel Sectie X nummer 4167 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4155-4166-4168 en 4175;
ten laste van het perceel sectie X nummer 4157 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummer 4155-4165-4158 en 4166;
ten (onleesbaar) *laste van het perceel Sectie X nummer 4159 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4158-4165-4162 en 4160;*
ten laste van het perceel sectie X nummer 4161 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4158-4160-4162 en 4166;
ten laste van het perceel sectie X nummer 4169 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4168-4166-4173 en 4171;
ten laste van het perceel Sectie X nummer 4172 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4168-4171-4173 en 4175;
ten laste van het perceel Sectie X nummer 4174 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4173-4166-4180 en 4175;
ten laste van het perceel Sectie X nummer 4164 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4162-4165-4180 en 4166;
ten (onleesbaar) *laste van het perceel Sectie X nummer 4182 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4180-4188-4193 en 4189;*
ten laste van het perceel sectie X nummer 4191 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4180-4189-4192 en 4197;
ten laste van het perceel Sectie X nummer 4194 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4192-4189-4195 en 4197;
ten laste van het perceel Sectie X nummer 4184 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4183-4188-4185 en 4189;
ten laste van het perceel sectie X nummer 4186 en ten behoeve van de perceelen Sectie X nummers 4185-4188-4202 en 4189;
ten laste van het perceel Sectie X nummer 4196 en ten behoeve van de perceelen sectie X nummers 4195-4189-4202 en 4197.
Indien de gemeente 's-Gravenhage te eeniger tijd een of meer gedeelten van de hiervoor genoemde heerschende erven mocht vervreemden of in erfpacht uitgeven, zal de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid ten aanzien van bedoeld(e) gedeelte(n) te niet gaan (in geval van erfpachtsuitgifte slechts voor den duur van het erfpachtsrecht).
12. De aanvraagster en haar rechtverkrijgenden, een der onder 4-9 of 13 genoemde bepalingen overtredende, verbeuren ten behoeve van de Gemeente 's-Gravenhage een boete tot een telkens door Burgemeester en Wethouders van 's-Gravenhage te bepalen bedrag van ten hoogste vijf

duizend gulden, voor elke overtreding, tenzij de Gemeente de nakoming der overtreden bepaling(en) in rechten vordert.
13. De aanvraagster en haar rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht van terreinen, deel uitmakende van de op de aangehechte kaart groen ombiesde oppervlakten, de onder 4-9-12-13 en 14 genoemde bepalingen in de akte van overdracht op te nemen.
14. Onder opvolgers in den eigendom worden in deze akte begrepen alle latere eigenaren van de op de aangehechte kaart groen ombiesde terreinen, voor zoover deze niet aan de gemeente 's-Gravenhage in eigendom toebehooren of bij deze akte aan haar zijn of worden overgedragen.
Onder rechtverkrijgenden worden in deze akte begrepen allen, die eenig recht, hetwelk insluit de bevoegdheid tot bouwen op de in het vorige lid bedoelde terreinen aan de aanvraagster of haar opvolgers in den eigendom ontleenen.
Hetgeen onder 13 is bepaald omtrent overdracht is van overeenkomstige toepassing op elke rechtshandeling als gevolg waarvan een recht als in het vorig lid bedoeld, kan ontstaan.";

(ii) de overschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds 's-Gravenhage) op tweeëntwintig oktober negentienhonderdnegenenveertig, in register Hypotheken 4, deel 2967, nummer 86, van een afschrift van een akte op twaalf oktober negentienhonderdnegenenveertig verleden;

(iii) de overschrijving op één oktober negentienhonderdvierenvijftig in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 3149, nummer 14, van een afschrift van een akte van levering, op dertig september negentienhonderdvierenvijftig verleden voor W.B. Bruyns, destijds notaris te Scheveningen;

(iv) de overschrijving op zevenentwintig mei negentienhonderdeenenveertig in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 2710, nummer 37, van een afschrift van een akte van ruiling op zevenentwintig mei negentienhonderdeenenveertig verleden voor J.C.J. Waldorp, destijds notaris te 's-Gravenhage;

(v) de inschrijving op elf februari tweeduizend vijfentwintig in de openbare registers voor registergoederen, in register Hypotheken 4, deel 90551, nummer 98, van een afschrift van een verklaring van verjaring, opgemaakt op tien februari tweeduizend vijfentwintig door mr. J.C. Verburg, notaris te 's-Gravenhage.

3. Ter zake van erfdienstbaarheden ten laste van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers verrichte erfdienstbaarhedenonderzoeken, waarvan kopieën als **Bijlage 1** aan de Overeenkomst zijn gehecht en zijn opgenomen in de Documentatie.

4. Blijkens Eigendomsinformatie van de Basisregistratie Kadaster, welke als **Bijlage 2** aan de Overeenkomst is gehecht, zijn ten aanzien van het Verkochte op de Sluitingsdatum de navolgende publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken bekend:

   (i) voor wat betreft de kadastrale percelen Wassenaar E 382 en 2185:
   - "Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
   Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
   Betrokken bestuursorgaan *De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)*
   Vermeld in stuk *Hyp4 72869/136* ***Ingeschreven op*** *29-03-2018 om 09:00*
   Naamswijziging rechtspersoon
   Datum in werking *15-09-2003*
   Afkomstig uit stuk *Hyp4 82991/21* ***Ingeschreven op*** *22-11-2021 om 09:00*
   Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
   Datum kenbaarheid: 15-09-2003
   Overig stuk *Hyp4 88780/1* ***Ingeschreven op*** *24-05-2024 om 13:25*
   Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
   Datum kenbaarheid: 24-05-2024";
   *- "**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken***
   Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
   Betrokken bestuursorgaan *De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)*
   Vermeld in stuk *Hyp4 72869/136* ***Ingeschreven op*** *29-03-2018 om 09:00*
   Naamswijziging rechtspersoon
   Datum in werking *06-02-2015*
   Afkomstig uit stuk *Hyp4 82953/142* ***Ingeschreven op*** *22-11-2021 om 09:00*
   Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
   Datum kenbaarheid: 06-02-2015
   Overige stukken *Hyp4 88727/199* ***Ingeschreven op*** *24-05-2024 om 13:05*
   Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
   Datum kenbaarheid: 24-05-2024
   Hyp4 85035/170 ***Ingeschreven op*** *21-09-2022 om 14:16*
   Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)
   Datum kenbaarheid: 21-09-2022"

(ii) voor wat betreft het kadastrale perceel Wassenaar E 2188:
- "Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
Betrokken bestuursorgaan *De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)*
Vermeld in stuk *Hyp4 72869/136* ***Ingeschreven op*** *29-03-2018 om 09:00*
Naamswijziging rechtspersoon
Datum in werking *15-09-2003*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 82991/21* ***Ingeschreven op*** *22-11-2021 om 09:00*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 15-09-2003
Overig stuk *Hyp4 88780/1* ***Ingeschreven op*** *24-05-2024 om 13:25*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving
Datum kenbaarheid: 24-05-2024".

5. Koper heeft kennisgenomen van de hiervoor in lid 2 en 4 bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk. Bovendien aanvaardt Koper alle overige lasten en beperkingen welke in de openbare registers zijn ingeschreven, alsmede die lasten en beperkingen die uit het Omgevingsloket (Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO)) en voor zover (nog) niet zichtbaar in DSO uit de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de websites van de gemeenten Den Haag en Wassenaar blijken, doch niet uit de hiervoor in lid 2 en 4 van dit artikel bedoelde stukken blijken. Voor zover die bepalingen of de bepalingen uit de hiervoor in lid 2 en 4 van dit artikel bedoelde stukken rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, zullen die rechten per de Overdrachtsdatum uitdrukkelijk door Verkoper van Koper worden bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) worden aanvaard.
6. Indien in de periode tussen de datum zoals vermeld op de Eigendomsinformatie van het Kadaster en de Overdrachtsdatum mocht blijken dat er wijzigingen in de in lid 4 van dit artikel bedoelde registraties plaatsvinden, zal Verkoper Koper hierover informeren terstond nadat Verkoper van deze mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan. Een wijziging in de zin van dit artikel zal nimmer kunnen leiden tot ontbinding van de Overeenkomst, zulks met uitzondering van het in artikel "Voorkeursrecht" bepaalde.

Artikel 10. Overgang en overdracht aanspraken

1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers – ten aanzien van het Verkochte heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
   a. wordt het desbetreffende recht geacht te zijn begrepen in de Koop; en
   b. is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het desbetreffende recht.

   Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing – tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen.
   Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de desbetreffende wijziging van de tenaamstelling.

   Op eerste verzoek van Koper zal Verkoper een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Verkoper zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.
2. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie. Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

Artikel 11. Over- of ondermaat

Indien de door Verkoper opgegeven maat, grootte en/of omschrijving van de tot het Verkochte behorende percelen grond of de zich daarop bevindende opstallen niet juist is/zijn, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van Koper uitzondering indien de desbetreffende door Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

Artikel 12. Verrekening zakelijke lasten

1. Het eigenaarsgedeelte van de onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan.
   Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend.
   Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last worden gebaseerd op de aanslag van het voorgaande jaar, ter zake waarvan later geen verrekening zal plaatsvinden, tenzij het bedrag van de werkelijke aanslag meer dan tien procent (10%) afwijkt van het bedrag van de aanslag van het voorgaande jaar.
2. Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde lasten zal geen verrekening plaatsvinden.

Artikel 13. Bevoegdheid Verkoper

Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.

Artikel 14. Risico-overgang. Beschadiging en verzekering

1. Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het in de Akte van levering te vermelden tijdstip van ondertekening van de akte. Het Verkochte komt voor rekening van Koper vanaf de Overdrachtsdatum.
2. Indien de zich op het Verkochte bevindende opstallen voor het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Voor zover de opstallen gedeeltelijk (niet grotendeels) verloren zijn gegaan, dan wel zijn beschadigd, is de Overeenkomst niet van rechtswege ontbonden en zullen Partijen in overleg treden om vast te stellen of Verkoper de schade voor zijn rekening zal herstellen dan wel de schade in geld zal vergoeden.
4. Mochten de opstallen grotendeels of geheel verloren zijn gegaan, is de Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier (4) weken nadat Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de Overdrachtsdatum:
   - Koper niettemin uitvoering van de Overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper het Verkochte aan Koper zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast Koopprijs - alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade jegens derden kan doen gelden; dan wel
   - Verkoper verklaart de schade vóór de Overdrachtsdatum dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag volgende op die waarop de termijn van vier (4) weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft Koper alsnog het recht de Overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 15. Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper, ten dele in afwijking van het in artikel "Risico-overgang. Beschadiging en verzekering" bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden voor zover het de vaste bodem betreft, dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de kwaliteitseisen, bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit en in de Regeling bodemkwaliteit 2022, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
   Indien het grondwater betreft, wordt aangesloten bij de signaleringsparameters voor grondwater, bedoeld in artikel 4.12a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

2. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van Partijen onafhankelijke instelling onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapporten van:
    1. Koenders en Partners adviseurs en procesmanagers B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 14 januari 2014, projectnummer: 130982;
    2. Koenders en Partners adviseurs en procesmanagers B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 20 maart 2014, projectnummer: 131177-A;
    3. Koenders en Partners adviseurs en procesmanagers B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 20 maart 2014, projectnummer: 131177-B; en
    4. KP Adviseurs B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 20 juli 2021, projectnummer: 210252-B01;

    welke rapporten zijn opgenomen in de Documentatie. Partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. Verkoper verwijst naar deze rapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte. Het is Koper bekend dat de eventueel in de hierboven bedoelde rapporten geconstateerde verontreinigingen nu dan wel in de toekomst gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbeperkingen.
3. In de bunker die deel uitmaakt van het Verkochte bevinden zich drie bovengrondse HBO-tanks. De tanks zijn gereinigd en verzegeld volgens de Kiwa BRL 905/03 richtlijnen door Van der Hoeven Milieuservice B.V. Alle bij de installatie behorende leidingen zijn verwijderd. De locatie is gecontroleerd door Omgevingsdienst Haaglanden. Koper verklaart in het bezit te zijn van de tankreinigingscertificaten, de brieven van de Omgevingsdienst en de bevestiging van de reiniging. Deze documenten zijn opgenomen in de Documentatie.
4. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. Wanneer er binnen een periode van tien (10) jaren, ingaande op de Overdrachtsdatum, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, er naar het oordeel van bevoegd gezag in het Verkochte sprake is van een toevalsvondst waarvoor tijdelijke beschermingsmaatregelen vereist zijn of sprake is van een ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst op grond van het/de verrichte bodemonderzoek(en) niet bekende en substantiële bodemverontreiniging boven de interventiewaarde bodemkwaliteit die een onaanvaardbaar risico vormt voor mens, ecologie of verspreiding in het grondwater en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte aanwezig was, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem en/of de kwaliteit van het grondwater alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed.

Indien uit onderzoek blijkt dat de nieuw ontdekte verontreiniging is veroorzaakt voor 1 januari 2024 en op deze verontreiniging het overgangsrecht van de Wet bodembescherming van toepassing is, dan is de volgende bepaling van toepassing op de desbetreffende nieuw ontdekte verontreiniging:

Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande op de Overdrachtsdatum, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de Akte van levering, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de Akte van levering, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.

Artikel 16. Asbest bouwwerk(en)

1. Verkoper heeft voor wat betreft de vraag of er sprake kan zijn van asbest in, op en/of aan het/de bouwwerk(en) aanwezig op het Verkochte onderzoeken laten uitvoeren, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de rapporten van:
   1. JABOR Advies B.V., gevestigd te Den Haag, de dato 8 april 2014, projectnummer 1401025D;
   2. Van Santen Advies B.V., gevestigd te Delft, de dato 18 januari 2017, projectnummer VSA161279;
   3. Van Santen Advies B.V., gevestigd te Delft, de dato 24 maart 2020, projectnummer 201567; en
   4. RPS advies- en ingenieursbureau B.V.bv, gevestigd te Zwolle, de dato 28 augustus 2024, met projectnummer NL202033293.309.

   Naast deze onderzoeken zijn ook wettelijke eindcontroles uitgevoerd na asbestsanering. De resultaten van deze controles zijn gedocumenteerd in certificaten.
   Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van deze rapporten en certificaten en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn. Deze rapporten en certificaten zijn opgenomen in de Documentatie.

2. Uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde rapporten blijkt dat asbest in, op en/of aan het/de bouwwerk(en) is aangetroffen.
3. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle bekende en onbekende asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het/de bouwwerk(en) van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.
4. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 3 van dit artikel bedoelde (on)bekende asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het/de bouwwerk(en) aanwezig op het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van eventuele aanwezigheid van deze materialen. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Artikel 17. Archeologische waarde

1. Verkoper heeft met betrekking tot archeologie in het Verkochte een onderzoek laten uitvoeren, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in twee rapporten. Het eerste rapport is van Hamaland Advies, gevestigd te Zelhem, de dato 10 juli 2013, kenmerk EKU/DIR/HAMA/20130642, en het tweede rapport is van RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., gevestigd te Weesp, de dato 26 mei 2021, rapportnummer 5162.
2. Partijen verklaren in het bezit te zijn van de in lid 1 van dit artikel vermelde rapporten en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn. De rapporten zijn opgenomen in de Documentatie.

Artikel 18. Ecologisch onderzoek

1. Verkoper heeft een ecologisch onderzoek laten uitvoeren met betrekking tot het Verkochte, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in twee rapporten. Het eerste rapport is van Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 14 april 2014, projectnummer 140173-2, en het tweede rapport is van KP Adviseurs B.V., gevestigd te Jaarsveld, de dato 31 mei 2021, projectnummer 210252-E01.
2. Partijen verklaren in het bezit te zijn van de in lid 1 van dit artikel vermelde rapporten en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn. De rapporten zijn opgenomen in de Documentatie.**Legionella**

1. Koper is ermee bekend dat in het Verkochte geen onderzoek naar legionella (risicoanalyse) is verricht en geen beheersplan is opgesteld, aangezien het Verkochte niet over een collectieve leidingwaterinstallatie beschikt.
2. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verrichten van een onderzoek naar legionella (uitvoeren van een risicoanalyse en het eventueel opstellen van een beheersplan) of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van legionella in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid van legionella.

3. De verplichting van Koper als bedoeld in lid 2 van dit artikel geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal

overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzonder titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Artikel 20. Overname van aanwezige nutsvoorzieningen

1. Het Verkochte wordt geleverd inclusief de aanwezige nutsvoorzieningen, waaronder aansluitingen en meters voor elektra, gas en water. De in verband hiermee door Verkoper gesloten contracten met derden zoals leveranciers en netbeheerders voor levering, transport en netbeheer zijn of worden per Overdrachtsdatum door Verkoper opgezegd en beëindigd.
2. Koper verplicht zich alle in het Verkochte aanwezige meters, aansluitingen en installaties over te nemen en zal zich onverwijld per Overdrachtsdatum melden als nieuwe eigenaar bij een leverancier en de regionale netbeheerder. Verkoper is niet meer gehouden enige betalingen te doen voor de levering van gas, elektra en water en de instandhouding, wijziging of verwijdering van de bestaande aansluitingen na de Overdrachtsdatum.

Artikel 21. Overname verplichtingen met betrekking tot leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke

Voor zover in het Verkochte andere dan de in de Overeenkomst vermelde leidingen, kabels en buisleidingen aanwezig zijn, zal Koper de daarmee verband houdende verplichtingen op de Overdrachtsdatum ter gelegenheid van de levering van het Verkochte van Verkoper overnemen, zich verbinden deze na te komen en Verkoper vrijwaren voor iedere vordering ter zake.

Artikel 22. Ontplofbare oorlogsresten

Met betrekking tot het risico van de aanwezigheid van ontplofbare resten als gevolg van oorlogshandelingen en hieraan gerelateerde handelingen (bijvoorbeeld kavelvernietiging) in het Verkochte, waaronder begrepen munitie, granaten en bommen of restanten daarvan, in dit artikel hierna te noemen: "ontplofbare oorlogsresten", wordt het volgende bepaald:

1. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het Verkochte waarvan de resultaten zijn vastgelegd in twee rapporten. Het eerste rapport is van Riel Explosive Advice & Services Europe B.V., gevestigd te Riel, de dato 4 november 2022, kenmerk 74628/RO-220195 versie 0.1, en het tweede rapport is van de Explosieven Opruimingsdienst Defensie, gevestigd te Soesterberg, de dato 6 juli 2015, projectnummer UO 20151194. De rapporten zijn opgenomen in de Documentatie. Partijen verklaren in het bezit te zijn van de voormelde rapporten en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn. Uit voormelde rapporten blijkt dat een deel van het Verkochte geldt als verdacht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.
2. Koper verklaart ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten die in het Verkochte aanwezig kunnen zijn, ermee bekend te zijn dat uitsluitend de kosten die een gemeente maakt voor het opsporen en ruimen van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog deels vergoed kunnen worden via een suppletie uit het gemeentefonds op grond van de zogenaamde “bommenregeling” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dat Verkoper niet bijdraagt in de kosten van verwijdering van ontplofbare oorlogsresten.

3. De eventuele negatieve waarde als gevolg van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het Verkochte wordt geacht in de Koopprijs te zijn begrepen.
4. Koper neemt op het moment van ondertekening van de Akte van levering het risico van en de aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende – ontplofbare oorlogsresten in het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake. Met inachtneming van hetgeen is overeengekomen in lid 2 van dit artikel zal Koper Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot ruiming of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van in het Verkochte aanwezige ontplofbare oorlogsresten.
5. Koper en Verkoper verklaren dat de in dit artikellid omschreven verplichting tot niet-doen, geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Deze kwalitatieve verplichting gaat over op alle opvolgende verkrijgers en diens rechtsopvolgers. Zij die van Koper, opvolgende verkrijgers en diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik verkrijgen, zijn mede aan deze verplichting gebonden.

Artikel 23. Overige onderzoeken
Koper verklaart bekend te zijn met de overige - niet nader in de Overeenkomst geduide - in de Documentatie opgenomen onderzoeken, adviezen en notities en overige informatie met betrekking tot het Verkochte en aanvaardt uitdrukkelijk de eventueel daaruit voortvloeiende beperkingen.

Artikel 24. Ontbindende voorwaarden
Partijen zijn geen ontbindende voorwaarden overeengekomen, anders dan het bepaalde in artikel “Ingebrekestelling, Verzuim en ontbinding” en de ontbindingsgrond als vermeld in artikel “Voorkeursrecht”.

Artikel 25. Voorkeursrecht
De Overeenkomst is ontbonden indien Verkoper op de Overdrachtsdatum het Verkochte niet kan leveren aan Koper ten gevolge van een op het Verkochte (mogelijk) drukkend voorkeursrecht krachtens hoofdstuk 9 van de Omgevingswet en afdeling 7.1 van het Omgevingsbesluit. Hiervan is in ieder geval sprake indien de Notaris op grond van een dergelijk (mogelijk) voorkeursrecht weigert medewerking te verlenen aan het verlijden van de Akte van levering. Verkoper zal na de Sluitingsdatum Koper en de Notaris terstond informeren omtrent iedere kennisgeving die Verkoper ontvangt respectievelijk andere wetenschap die Verkoper verkrijgt over een mogelijke aanwijzing of een voorstel daartoe om het Verkochte onder het voorkeursrecht in die wet te doen vallen. Iedere Partij is bevoegd vast te stellen dat de ontbindingsgrond is vervuld, welke vaststelling zal geschieden door middel van een mededeling daartoe aan de andere Partij of de Notaris.

Artikel 26. Ingebrekestelling. Verzuim en ontbinding.

1. Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige de Overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechtelijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
   Indien de wederpartij na verloop van tijd de Overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht (8) dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de Overeenkomst ontbonden is.
4. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. De in lid 2 en 3 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling(en) hebben geen toepassing meer zodra de Koopprijs aan Verkoper is betaald en de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel lid 3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd.
6. De Notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig bij deze onherroepelijk gemachtigd om:
   a. indien Koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de Notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel de bij de Notaris gestorte waarborgsom, aan Verkoper te betalen;
   b. indien Verkoper een boete is verschuldigd, de aan de Notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door Koper bij de Notaris gestorte waarborgsom aan Koper terug te betalen;
   c. indien Partijen tekortschieten of de Notaris onvoldoende kan beoordelen wie van Partijen tekortschiet, de bankgarantie of de waarborgsom onder zich te houden tot dat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

Artikel 27. Informatie- en onderzoeksplicht

1. Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.
2. Koper verklaart dat hij goed, tijdig en volledig een hem conveniërend (due diligence) onderzoek heeft kunnen doen naar het Verkochte, onder meer op basis van de Documentatie. Koper is een professionele (vastgoed) partij en is bijgestaan door de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n). Indien Koper niet is bijgestaan door adviseur(s)/deskundige(n), is dit geheel voor zijn rekening en risico.
3. Koper verklaart dat hij de Documentatie en de uit eigen onderzoek ter beschikking staande (openbare) informatie nauwkeurig heeft bestudeerd en Koper heeft (al dan niet met behulp van zijn adviseur(s)/deskundige(n)) een onafhankelijk en zelfstandig oordeel gevormd ten aanzien van de (commerciële) waarde van het Verkochte en de door Koper geboden Koopprijs. Koper kan zich nimmer beroepen op de onjuistheid en/of onvolledigheid van de Documentatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en/of volledigheid van de Documentatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin van het woord te (laten) verrichten. De Documentatie was uitsluitend bedoeld om Koper in de gelegenheid te stellen (nader) onderzoek te laten doen naar de juistheid en volledigheid daarvan.
4. Onverminderd het overigens in de Overeenkomst bepaalde, geldt dat door Verkoper verstrekte informatie ter goede trouw door Verkoper aan Koper is verstrekt, hetgeen inhoudt dat Verkoper naar beste weten alle relevante informatie ten aanzien van het Verkochte waarover Verkoper beschikt aan Koper heeft verstrekt en deze informatie naar beste weten van Verkoper juist en volledig is, hetgeen niet inhoudt dat Verkoper garandeert dat de verstrekte informatie ook daadwerkelijk juist en volledig is.
5. Verkoper verklaart dat hij niet willens en wetens (frauduleus, opzettelijk dan wel door grove schuld) informatie, waarvan zij wist dat deze materieel relevant is voor de verwerving van het Verkochte en die Verkoper kende, voor Koper heeft achtergehouden.
6. Vorenstaande laat het bepaalde in artikel 8.2 van de Overeenkomst onverlet.

Artikel 28. Levering aan derden

1. Verkoper is nimmer gehouden - hoe dan ook - het Verkochte aan een ander dan Koper te leveren.
2. Het is Koper niet toegestaan overeenkomsten - hoe genaamd dan ook - aan te gaan met (een) derde(n), die Verkoper kunnen verplichten tot het leveren van het Verkochte aan (een) derde(n).

Artikel 29. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

1. De uit de Overeenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
2. Indien een uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.
3. Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontlenen.

Artikel 30. Termijnen

Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 31. Inschrijving Overeenkomst

1. Koper kan de Notaris opdracht geven de Overeenkomst in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster in te schrijven.
2. De aan deze inschrijving verbonden kosten en de kadastrale leges komen voor rekening van Koper.

Artikel 32. Vertrouwelijkheid

1. Het bestaan van de Overeenkomst en de inhoud ervan, evenals de vertrouwelijke informatie die is uitgewisseld tussen Partijen tijdens de Verkoopprocedure en de uitvoering van de Overeenkomst en de transactiedocumenten, zijn vertrouwelijk. Geen van de Partijen zal het voorgaande bekend maken aan derden, behoudens:
   (i) na voorafgaand schriftelijk akkoord van de andere Partij;
   (ii) in het kader van een betwisting in verband met of die betrekking heeft op de Overeenkomst (voor zover het gebruik van die informatie in dat verband nodig is);
   (iii) aan betrokken banken van Partijen;
   (iv) aan adviseurs van Partijen, mits deze gebonden worden aan een geheimhoudingsverplichting;
   (v) uit hoofde van wettelijke verplichtingen; of
   (vi) voor zover het de volgende informatie betreft:
      - informatie die in het openbaar domein is anders dan ten gevolge van een fout of een schending van confidentialiteitsverplichtingen van de Partij die de informatie heeft ontvangen;
      - informatie die rechtmatig bekend is aan een Partij die de betrokken informatie heeft ontvangen voor enige mededeling van die informatie in de context van de Overeenkomst;
      - informatie die (op enig ogenblik) rechtsgeldig werd bekomen van een derde anders dan ten gevolge van een fout of schending van confidentialiteitsverplichtingen van die derde.
2. Verkoper en Koper zullen in de periode kort na het ondertekenen van de Overeenkomst in overleg treden over het al dan niet publiceren van een persbericht en de inhoud daarvan.

Artikel 33. Domicilie - rechtskeuze

1. De Overeenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen ter zake van de Overeenkomst woonplaats kiezen.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 34. Diversen

1. Onverminderd de bepalingen in de Overeenkomst waarin specifiek is voorgeschreven op welke wijze een mededeling, kennisgeving of verklaring moet plaatsvinden, mogen overige mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Overeenkomst alleen schriftelijk worden gedaan.
2. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
3. De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de Koop van het Verkochte zijn overeengekomen. Met ingang van de Sluitingsdatum eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen eerder onderling over de Koop mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt.
4. Is of wordt de Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overgebleven gedeelte van de Overeenkomst gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en de strekking van de Overeenkomst, zoveel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
5. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de algemene voorwaarden van Pillar notarissen van toepassing. Daarin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. Koper is bekend met de tarieven. Partijen verklaren dat deze algemene voorwaarden als **Bijlage 3** aan de Overeenkomst zijn gehecht en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst:
Bijlage 1. Erfdienstbaarhedenonderzoeken ten laste van het Verkochte
Bijlage 2. Eigendomsinformatie
Bijlage 3. Algemene voorwaarden Pillar notarissen

Aldus door Verkoper getekend te _____ op
_____

_____

Aldus door Koper getekend te _____ op
_____

_____

BIJLAGE 8

Bijlage A24
Selectiedocument behorende bij biedboek Commandopost Clingendael

1. Inleiding

De Staat (i.c. het Rijksvastgoedbedrijf) verkoopt de Commandopost Clingendael te Wassenaar ("CPC") bij openbare inschrijving met een uitgebreide voorselectie. Bij aanmelding zal door partijen een visie worden ingediend die – indien is voldaan aan de bij aanmelding gestelde voorwaarden - beoordeeld wordt aan de hand van deze selectieleidraad. In deze leidraad zijn de beoordelingscriteria, de in te dienen bescheiden en de waarderingsmethode beschreven. De partijen die op basis van de beoordeling van de ingediende visie geselecteerd zijn om deel te nemen aan de biedingsfase van de verkoop worden vervolgens uitgenodigd om een bieding uit te brengen.

De gemeente Wassenaar heeft in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf, het Atelier Rijksbouwmeester en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een Nota van Uitgangspunten ("NvU") opgesteld voor de herontwikkeling van de CPC. De NvU is op 30 januari 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Een visie moet passen binnen de gestelde kaders uit de NvU en wordt getoetst aan de in deze selectieleidraad genoemde beoordelingscriteria.

In hoofdstuk 2 van deze selectieleidraad zijn de beoordelingscriteria, de ambities en de aandachtspunten opgenomen. Hoofdstuk 3 beschrijft de rol van de selectiecommissie in het beoordelingsproces. De in te dienen bescheiden zijn aangeven in hoofdstuk 4. De eindbeoordeling is gebaseerd op de waarderingsmethode zoals beschreven in hoofdstuk 5.

2. Beoordelingscriteria, ambities en aandachtspunten

In de NvU zijn de ruimtelijke en programmatische kaders voor de herontwikkeling van de CPC omschreven. Ook bevat het document ambities en kansen voor het leveren van een visie waarbij nadrukkelijk ruimte is gelaten voor verschillende invalshoeken. Een visie dient aan te sluiten bij deze ambities en kansen en te voldoen aan de gestelde kaders uit de NvU. Daarnaast is de visie een betekenisvol concept voor de herontwikkeling dat inspireert, tot de verbeelding spreekt en is uitgewerkt tot geloofwaardig niveau. De visie wordt beoordeeld op onderstaande vier beoordelingscriteria.

Beoordelingscriterium	Ambities	Aandachtspunten
1. Integrale kwaliteit (25%) De mate waarin op een zorgvuldige wijze invulling wordt gegeven aan een consistent en toekomstbestendig voorstel voor herontwikkeling van het bunkercomplex als geheel.	• Het vergroten van de ruimtelijke en programmatische diversiteit van de buitenplaats, passend bij de betekenis van het monument, de uitstraling van de buitenplaatsen en het internationale karakter van Den Haag; • Het (publiek) toegankelijk maken van het perceel: van gesloten naar besloten, van hermetisch afgegrendeld naar uitnodigend.	In dit beoordelingscriterium wordt er onder meer op gelet in hoeverre er sprake is van: • Een overtuigende en inspirerende visie voor het bunkercomplex als geheel, dat consistent is op alle niveaus: van analyse naar concept en (naar) principes voor uitwerking (inclusief integratie van technische elementen); • Een programmatische invulling voor het bunkercomplex die recht doet aan de cultuurhistorische waarden en het unieke karakter van de bunker en zijn context. Ook bij het toegankelijk en ervaarbaar houden van het object, moet rekening worden gehouden met het gevoelige karakter van de bunker en zijn inrichting. • Transformaties en eventueel nieuwe toevoegingen die de cultuurhistorische waarden van het bestaande complex intact laten en die bijdragen aan de vorming van een waardevolle historische gelaagdheid waaruit ook het verhaal van het object en de omgeving recht wordt gedaan; • Een voorstel dat zich gedragen weet door direct belanghebbenden, onder meer door de wijze waarop de omgeving wordt geïnformeerd over en

		betrokken bij de ontwikkeling.
2. Landschap, ruimte en planologie (25%) De mate waarin op een zorgvuldige wijze, ook vanuit cultuurhistorisch perspectief, invulling wordt gegeven aan de herinrichting van het bunkerterrein. En een passende, vanzelfsprekende aansluiting van het bunkercomplex op zijn directe omgeving.	• Het verrijken, verbreden en versterken van de cultuurhistorische betekenis van de buitenplaatsen; • Het realiseren van verbindingen met huis Clingendael, tussen buitenplaatsen Clingendael en Oosterbeek en tussen Wassenaar en Den Haag; • Het versterken en verbinden van zowel Nationaal Park Hollandse Duinen als de Landgoederenzone; • Het verhogen van de toegankelijkheid van de locatie over het water (vanuit Clingendael); • Het aansluiten van de Commandopost Clingendael op bestaande recreatieve en sportieve routes (fiets, voet of paard).	In dit beoordelingscriterium wordt er onder meer op gelet in hoeverre er sprake is van: • Integratie van het complex in het landschappelijk weefsel; • Een aantrekkelijk en passend ingerichte buitenruimte binnen de contour van de omheining die goed aansluit bij de omgeving en rechtdoet aan de cultuurhistorische waarde van het terrein inclusief de archeologische WOII-aspecten daarvan; • Een integrale oplossing voor parkeren en verkeer passend binnen het totaalconcept; • Behoud van het kenmerkende silhouet van het bunkercomplex, waarbij rekening is gehouden met het cultuurhistorisch ensemble, de relatie met de buitenplaatsen én de naastgelegen voormalige kazerne.
3. Gebouw, architectuur en cultuurhistorie (25%) De mate waarin op een zorgvuldige wijze invulling wordt gegeven aan de transformatie van het monumentale complex.	• Het behouden en versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten; • Het zichtbaar en ervaarbaar maken van de betekenis van het complex, als militair- en herdenkingserfgoed; • Publieke toegankelijkheid van (een relevant deel) van het bunkercomplex.	In dit beoordelingscriterium wordt er onder meer op gelet in hoeverre er sprake is van: • Het in acht nemen van de kernwaarden (pagina 21 NvU), erfgoedwaarden (gebouw, inrichting, terrein) en het weer zichtbaar maken van verborgen kwaliteiten. • Een betekenisvolle transformatie waarbij ingrepen en eventuele toevoegingen zorgvuldig zijn afgewogen en waarbij een nieuw uitgebalanceerd geheel ontstaat. • Vakkundige ingrepen bij transformatie die technisch haalbaar zijn met respect voor de cultuurhistorische waarden.
4. Haalbaarheid (25%) De mate waarin inzicht wordt gegeven op het ontwikkelproces, investeringen en op de kosten van exploitatie, beheer en	• Het financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar maken van de herontwikkeling; • Een duurzaam behoud van het rijksmonument;	In dit beoordelingscriterium wordt er onder meer op gelet in hoeverre er sprake is van: • Een financieel robuuste visie waarvan de exploitatie een solide financiële basis heeft en waarbij verwacht mag

onderhoud.	• Een realistische ontwikkelstrategie om een langjarige herontwikkeling tot een succes te maken.	worden dat ook in de toekomst het behoud en een gedegen instandhouding en onderhoud van de gebouwen gegarandeerd is; • Een indicatieve financiële onderbouwing voor de realisering van het project en de duurzame instandhouding van terrein, gebouw en inrichting op termijn. • Een beschrijving van het type partijen die nog betrokken moeten worden om herontwikkeling en exploitatie tot een succes te maken.

3. Selectiecommissie

Door het Rijksvastgoedbedrijf is een selectiecommissie ingesteld. De selectiecommissie beoordeelt de kwaliteit van de ingediende visies aan de hand van de bovengenoemde beoordelingscriteria en de in de NvU gestelde kaders. De visies worden anoniem voorgelegd. De notaris voorziet de selectiecommissie van de door partijen geanonimiseerde visies.

De leden van de commissie hebben expertise op de volgende onderwerpen:

- Architectuur, ruimte en stedenbouw
- Renovatie, transformatie en herbestemming van monumenten
- Landschapsarchitectuur
- Beladen erfgoed
- Ondernemen en complexe herontwikkelingen

Daarnaast benoemt zowel de gemeente Wassenaar als het Rijksvastgoedbedrijf iemand die zitting neemt in de selectiecommissie. De voorzitter van de selectiecommissie is de Rijksbouwmeester of een door hem aangestelde vervanger met een stem in de beoordeling. Indien een commissielid onverhoopt niet kan deelnemen aan de selectiecommissie, zorgt de technische werkgroep voor een kwalitatief inhoudelijke vervanger.

Aan de leden van de selectiecommissie zal voorafgaand aan de beoordeling een vertrouwenlijkheids- en onafhankelijkheidsverklaring ter ondertekening worden voorgelegd. Deze verklaring heeft betrekking op de vertrouwelijke behandeling van alle documenten en andere gegevens, de onafhankelijkheid van de leden van de selectiecommissie en de technische werkgroep ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de partijen die deelnemen aan de verkoopprocedure.

De selectiecommissie wordt ondersteund door een technische werkgroep die de stukken voorbereidt en de procedure bewaakt. Eén van de leden van de technische werkgroep treedt op als secretaris van de selectiecommissie.

De 1e beoordeling vindt individueel plaats door ieder commissielid aan de hand van de geanonimiseerde visies. Alle partijen krijgen de mogelijkheid om hun visie te verduidelijken via een presentatie waarbij de commissieleden de mogelijkheid hebben om verduidelijkingsvragen te stellen. De selectiecommissie bespreekt vervolgens gezamenlijk de ingediende visies waarbij de commissieleden de mogelijkheid hebben om hun waardering te herzien. Daaropvolgend brengt de selectiecommissie de eindbeoordeling uit en legt dit vast in een kort verslag.

Op basis van de waardering van de visies (zie onder 5) worden de partijen al dan niet door de notaris uitgenodigd deel te nemen aan de biedingsfase van de verkoopprocedure.

4. In te dienen visie

4.1 Aan te leveren bescheiden (digitaal) bij indiening visie

De in te dienen visie bestaat uit:

- Tekst: In totaal maximaal 10 pagina's A4, lettergrootte 10.
- Beeldmateriaal: In totaal maximaal 10 pagina's A3 met tekeningen en referentiebeelden, zo nodig verkleind naar formaat A3;
- De gevraagde schaalniveaus verwijzen naar het gevraagde detailniveau en niet zozeer naar een exacte weergave, altijd voorzien van een schaalbalk.

De inzendingen worden geanonimiseerd aangeleverd bij de notaris. De bijlagen mogen in verband met de anonimiteit niet te herleiden zijn tot de indiener. Het beeldmateriaal verbeeldt de visie met onder andere referentiebeelden die de beoogde sfeer, stijl, functionaliteit, beeldkwaliteit en het materiaalgebruik ondersteunen. Deze referentiebeelden mogen niet uit de eigen bureauportfolio afkomstig zijn. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet beoordeeld. De inzending wordt voorzien van een motto/titel, die de essentie van de visie beschrijft.

De visie op de herontwikkeling van de CPC moet de volgende onderdelen bevatten:

4.1.1. Beoordelingscriterium 1: INTEGRALE KWALITEIT

Tekst

- Max. 2 x A4.
  Een algemene uitwerking in tekst.

Verbeelding

- Max. 2 x A3.
- Programmatabel.
- Een globale voorstelling die inzicht biedt in het voorstel voor herontwikkeling van het bunkercomplex in zijn geheel.
- Perspectiefbeelden/ schetsen (interieur en/of exterieur) waarin de beleefbare historie tot uiting komt.
- Referentiebeelden die een indruk geven van de beoogde uitstraling, kwaliteit en het afwerkingsniveau (deze mogen vanwege de anonimiteit van de inzending niet afkomstig zijn uit eigen portfolio). Per referentiebeeld specifiek beschrijven waarom dit beeld gebruikt wordt.
- Een fragment van een voor de herontwikkelingsvisie karakteristiek deel van de CPC, in plattegrond, doorsnede en gevel, schaal 1:200.

4.1.2. Beoordelingscriterium 2: LANDSCHAP, RUIMTE EN PLANOLOGIE

Tekst

- Max. 2 x A4.
- Een algemene uitwerking in tekst.

Verbeelding

- Max. 4 x A3.
- Plankaart met onder andere betrekking tot de positionering van de voorgestelde ingrepen in de bestaande omgeving (Landgoed Clingendael, de Julianakazerne, de wijk Benoordenhout) zodanig dat een goed beeld ontstaat van de oplossingen op stedenbouwkundige schaal (1:5000).
- Schematische weergave en eventueel doorsnede 1:500 met indicatie maaiveldinrichting, gebouwentrees en aansluiting op de directe omgeving.
- Tabel met onderbouwing mobiliteitsconcept incl. parkeren.
- Referentiebeelden ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit.

4.1.3. Beoordelingscriterium 3 GEBOUW, ARCHITECTUUR EN CULTUURHISTORIE

Tekst

- Max. 2 x A4.
- Een algemene uitwerking in tekst.

Verbeelding

- Max. 4 x A3.
- Schematische weergave van de programmatische invulling per bouwdeel, schaal 1:500.
- Globale verbeelding van de hoofdvorm, hoofdindeling en volumetrische opbouw van de bebouwing, de functionele ordening op verdiepingsniveau met ontsluitingsprincipes per verdieping.
- Verbeelding ten aanzien van (publieke) toegankelijkheid en ontsluitingen.

4.1.4. Beoordelingscriterium 4 HAALBAARHEID

Tekst

- Max. 4 x A4.
- Een algemene uitwerking in tekst
- Hierin wordt in ieder geval aandacht gegeven aan de onderstaande aspecten:
    - Hoe het complex in de tijd wordt herontwikkeld en duurzaam wordt geëxploiteerd.
    - Planning.
    - Een indicatie van de partijen die de gewenste investeringen in de herontwikkeling, instandhouding en exploitatie gaan dragen, bij voorkeur door middel van steunverklaringen (bv. een intentieovereenkomst) van eindgebruikers en financiers.

5. Waardering en selectie van de visies

5.1 Waarderingsmethode

De ingediende visies worden getoetst aan de beoordelingscriteria die in hoofdstuk 2 van deze selectieleidraad zijn genoemd.

De weging van de beoordelingscriteria is als volgt:

- Integrale kwaliteit 25%
- Landschap, ruimte en planologie 25%
- Gebouw, architectuur en cultuurhistorie 25%
- Haalbaarheid 25%

De beoordeling gaat als volgt:

- De visies worden door de commissieleden individueel beoordeeld via een absolute beoordeling op elk van de 4 genoemde criteria met een cijfer tussen de 1 en 10.
- Er zijn maximaal 40 punten te scoren.
- Op basis van het gemiddelde van alle commissieleden op de 4 genoemde criteria wordt de subscore per criterium vastgesteld en vervolgens de totaalscore.
- Een ingediende visie dient op elk criterium een subscore van minimaal 5 te behalen. Het gemiddelde van de 4 subscores is de totaalscore en dient minimaal een 6 te zijn.
- De subscores worden niet afgerond op hele punten; de totaalscore wordt afgerond met 1 cijfer achter de komma.
- Indien een ingediende visie op één van de criteria of in de totaalscore lager scoort dan de hier genoemde minima, dan wordt de partij uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.

5.2 Selectie

De partijen die met hun visie bovengenoemde minimumscores hebben behaald worden uitgenodigd om deel te nemen aan de biedingsfase van de verkoopprocedure. Partijen die in aanmerking komen voor deelname aan de biedingsfase maar het object niet gegund krijgen, kunnen een bijdrage van € 7.500,- ontvangen voor de gemaakte kosten t.b.v. het opstellen van de visie.

BIJLAGE 9

bijlage B03a

Verklaring aanmelder referentieprojecten

(als bedoeld onder artikel 4.3.1 van het biedboek)

Toelichting:

- de in dit document opgenomen verklaringen zijn "eigen verklaringen" van de aanmelder, die door middel van ondertekening van deze verklaring onvoorwaardelijk instaat voor het feit dat de aanmelder het hierna te omschrijven referentieproject heeft ontworpen en/of heeft gebouwd en/of heeft gefinancierd en/of heeft ontwikkeld (zie artikel 4.3.1 van het biedboek).

- ondertekening van deze referentieverklaring dient te geschieden door de aanmelder zelf of, indien de aanmelder een rechtspersoon is, haar daartoe bevoegde bestuurder(s), zulks op straffe van ongeldigheid van deze referentieverklaring.

- de aanmelder is er mee bekend dat hij wordt uitgesloten van deze verkoopprocedure ingeval er sprake is van het willens en wetens verstrekken van onjuiste gegevens in deze verklaring en hieraan alsdan geen (verdere) rechten meer kan ontlenen jegens de Staat (Rijksvastgoedbedrijf) en erkent uitdrukkelijk het recht van de Staat alsdan schadevergoeding te vorderen die de Staat dientengevolge mocht lijden.

- er mogen slechts referentieprojecten worden opgenomen in deze verklaring die geheel zijn opgeleverd.

- een referentieproject mag niet ouder zijn dan vijftien (15) jaar, gerekend vanaf de datum van ondertekening van deze verklaring.

I. Aanmelder:

Naam aanmelder[1]:

II. Naam referentieproject:

Naam project:_____

Locatie:_____

Plaats en land:_____

Gebruiksfunctie:_____

Korte beschrijving project:

[1] dit dient dezelfde partij te zijn die vermeld staat op het aanmeldingsformulier

verklaart met betrekking tot het in deze verklaring omschreven referentieproject de navolgende betrokkenheid te hebben gehad[2]:

het vervaardigen van één of meerdere ontwerpen ten behoeve van het project (*ontwerpen*);
het ontwikkelen van het project (*ontwikkelen)*;
het bouwen van het project (bouwen)
het financieren van het project (*financieren*).

De ervaring die uit deze disciplines blijkt is niet ouder dan 15 jaar, te rekenen vanaf de datum van ondertekening van deze verklaring:
ja (niet ouder) nee (wel ouder)

III. Projectgegevens:
In het project is sprake van de herontwikkeling van een monumentencomplex in de zin van een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument.
ja nee

IV. Ondertekening

De aanmelder verklaart dat bovenstaande gegevens naar waarheid ingevuld zijn en gaat ermee akkoord dat de Staat zich het recht voorbehoudt om deze verklaring te verifiëren.

(naam en handtekening aanmelder)

[2] ten minste 1 discipline aangeven

bijlage B03b

VERKLARING REFERENTIEPROJECT (OPDRACHT)

(als bedoeld onder artikel 4.3.1 van het biedboek)

ten behoeve van de verkoop bij openbare inschrijving van het object

COMMANDOPOST CLINGENDAEL TE WASSENAAR

De ondergetekende:

statutaire naam :_____

rechtsvorm :_____

statutaire zetel :_____

kantooradres vestigingsadres :_____

postcode en plaats :_____

land van vestiging :_____

KvK-nummer :_____

telefoon :_____

e-mail :_____

ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

1. naam :_____
   volledige voornamen :_____
   geboortedatum :_____
   soort identiteitsbewijs : paspoort / Europese identiteitskaart / Nederlands rijbewijs *(aanvinken wat van toepassing is)*
   nummer identiteitsbewijs :_____

2. naam :_____
   volledige voornamen :_____
   geboortedatum :_____
   soort identiteitsbewijs : paspoort / Europese identiteitskaart / Nederlands rijbewijs *(aanvinken wat van toepassing is)*
   nummer identiteitsbewijs :_____

verklaart hierbij:

A. opdracht te hebben gekregen van _____,
   zijnde een Aanmelder voor de verkoop bij openbare inschrijving van het object _____ om met betrekking tot voormelde verkoop bij openbare inschrijving de navolgende werkzaamheden te verrichten:

het vervaardigen van één of meerdere ontwerpen ten behoeve van het project (ontwerpen);

het ontwikkelen van het project (ontwikkelen);

het bouwen van het project (bouwen);

het financieren van het project (financieren).

s.v.p. aanvinken wat van toepassing is, ten minste één discipline aanvinken.

B. de onder A vermelde opdracht van de Aanmelder te hebben aanvaard;

C. ten aanzien van de onder A vermelde opdracht te kunnen verwijzen naar het volgende referentieproject:

Naam project:

Locatie:

Plaats en land:

Gebruiksfunctie:

[invullen eisen, gelijk aan eisen in biedboek]

In het project is sprake van de herontwikkeling van een monumentencomplex in de zin van een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument?

ja nee

Korte beschrijving project:

D. met betrekking tot het in deze verklaring omschreven referentieproject de navolgende betrokkenheid te hebben gehad:

het vervaardigen van één of meerdere ontwerpen ten behoeve van het project (ontwerpen);

het ontwikkelen van het project (ontwikkelen);

het bouwen van het project (bouwen);

het financieren van het project (financieren.

s.v.p. aanvinken wat van toepassing is, ten minste één discipline aankruisen.

De ervaring die uit deze disciplines blijkt is niet ouder dan 15 jaar, te rekenen vanaf de in het biedboek onder 4.4.1 genoemde datum:

□ ja (niet ouder) □ nee (wel ouder)

E. ermee bekend te zijn dat slechts referentieprojecten die geheel zijn afgerond mogen worden opgenomen in deze verklaring;

F. ermee bekend te zijn dat de onder A vermelde opdracht en de overeenkomst tussen ondergetekende en de onder A vermelde Aanmelder tenminste in stand dient te blijven tot de levering van het Object aan de Aanmelder indien wordt gegund aan deze Aanmelder;

G. ermee bekend te zijn dat zowel ondergetekende als de Aanmelder worden uitgesloten van (betrokkenheid bij) de onderhavige verkoop bij inschrijving ingeval er sprake is van het willens en wetens verstrekken van onjuiste gegevens in deze verklaring en hieraan alsdan geen (verdere) rechten meer kan ontlenen jegens Rijksvastgoedbedrijf en uitdrukkelijk te erkennen het recht van het Rijksvastgoedbedrijf alsdan schadevergoeding te vorderen die het Rijksvastgoedbedrijf dientengevolge mocht leiden;

H. dat bovenstaande gegevens naar waarheid ingevuld zijn en ermee akkoord te gaan dat het Rijksvastgoedbedrijf zich het recht voorbehoudt om deze verklaring te verifiëren.

Datum:_____

Plaats: _____

(handtekening)

Naam: _____

N.B. Deze referentieverklaring is **UITSLUITEND** geldig indien het vergezeld gaat van:

1. een origineel en recent (niet ouder dan een maand) uittreksel uit het handelsregister waarin de referent als rechtspersoon is ingeschreven;
2. een leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de pasfoto en de handtekening van de ondertekenaar(s)) uit een geldig legitimatiebewijs (paspoort, Europese identiteitskaart, Nederlands rijbewijs) van de ondertekenaar(s);

BIJLAGE 10

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Voorzieningenrechter Rechtbank Den Haag

Zaaknummer: **C/09/708128/KG ZA 26/737**

Datum zitting: **12 oktober 2026**

Conclusie van antwoord

In het geschil tussen:

de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE STAAT DER NEDERLANDEN, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties**, zetelende te Den Haag,

gedaagde ('de Staat'),

advocaat: mr. R.Q. Janus

tegen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NATIONALE MAATSCHAPPIJ TOT RESTAUREREN & HERBESTEMMEN VAN CULTUREEL ERFGOED B.V.**, gevestigd te Amersfoort,

eiseres ('BOEi'),

advocaten: mrs. S.C. Brackmann en J.H.J. Bax

1. Inleiding

1. Gedaagde, hierna te noemen “de Staat”, heeft kennisgenomen van de dagvaarding van eiseres, hierna te noemen “BOEi”. De Staat betwist al hetgeen daarin is gesteld en gevorderd, behoudens hetgeen hieronder uitdrukkelijk wordt erkend.

2. De Staat heeft via een verkoopprocedure het voormalige bunkercomplex “Commandopost Clingendael” te koop aangeboden. Deze procedure bestond uit twee fasen, die beide liepen via de notaris. Indien de aanmelder voldeed aan de minimumvereisten van de selectiefase, werd deze aanmelder uitgenodigd om deel te nemen aan de biedingsfase. Deelnemers moesten uiterlijk 14 november 2025 een bieding inleveren bij de notaris.

3. De Staat heeft uiteindelijk twee biedingen ontvangen, van BOEi en van J. de Wilde Holding B.V. (“De Wilde"). De bieding van BOEi betrof de ‘meest aanvaardbare bieding’.

4. Het was vervolgens uitsluitend aan De Staat om een bieding al dan niet te aanvaarden. Voorafgaand aan het nemen van deze beslissing, had de Staat de mogelijkheid om een integriteitsonderzoek uit te (laten) voeren. Indien het resultaat van dit onderzoek daartoe aanleiding gaf, was de Staat bevoegd de ‘meest aanvaardbare bieding’ niet te aanvaarden.

5. De Staat ontving meldingen dat BOEi contact had gezocht met andere deelnemers gedurende de verkoopprocedure. Ook ontving de Staat informatie over een presentatie die BOEi, voorafgaand aan het doen van de bieding, had gehouden voor derden. In deze presentatie heeft BOEi (al dan niet delen van) haar visie gedeeld met deze derden. Naar aanleiding van deze meldingen heeft de Staat een extern bureau, Integis B.V., opdracht gegeven om een onafhankelijk onderzoek te verrichten naar deze meldingen.

6. Integis concludeerde dat BOEi op 7 oktober 2025 een presentatie heeft gehouden voor derden waar (delen van) haar visie werd getoond. Ook concludeerde Integis onder meer dat BOEi in de biedingsfase geprobeerd heeft contact te leggen met De Wilde.

7. Gelet op de uitkomst van het onderzoek van Integis heeft de Staat besloten om de bieding van BOEi als onaanvaardbaar te beschouwen en derhalve niet te gunnen aan BOEi. In de dagvaarding verzet BOEi zich tegen de uitsluiting.

8. De Staat zal in deze conclusie toelichten dat BOEi terecht is uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure, hetgeen ertoe leidt dat de vorderingen van BOEi moeten worden afgewezen.

2. Feiten

9. De Staat heeft voor de verkoop van Commandopost Clingendael een 'Biedboek verkoop bij openbare inschrijving van Commandopost Clingendael gelegen aan de Van Brienenlaan 40 te Wassenaar' ("Biedboek") opgesteld. Geïnteresseerden konden dit Biedboek bij het Rijksvastgoedbedrijf voor € 75 kopen.

10. De verkoop van Commandopost Clingendael ging via een openbare inschrijving en bestond uit twee fasen ("Verkoopprocedure"); de selectiefase en de biedingsfase. In beide fasen bestond ook de mogelijkheid om het object te bezichtigen. Dit was vooraf bekendgemaakt in het Biedboek en de bezichtiging tijdens de biedingsfase was op 7 oktober 2025 gepland.

11. De Staat had een notaris kantoor, Pillar Notarissen, aangesteld om zowel de selectiefase als de biedingsfase als onafhankelijke en onpartijdige partij te begeleiden. Dit om een eerlijk en objectief verkoopproces te waarborgen.

12. Tijdens de Verkoopprocedure konden geïnteresseerden via de Q&A op biedboek.nl vragen stellen. Alle vragen en antwoorden werden hierop gepubliceerd en waren zichtbaar voor diegenen die een Biedboek hebben gekocht (**productie 1**). In vraag 6 werd gevraagd of het was toegestaan om na aanmelding nog samenwerkingspartners toe te voegen, of dat partijen in de biedingsfase nog konden gaan samenvoegen. Dit was niet toegestaan. Het stond partijen vrij om te kiezen met wie ze wilden samenwerken, maar wel tot het moment van aanmelding. Daarna kon de samenstelling niet meer worden gewijzigd (zie ook artikel 4.4.4 b Biedboek:

> **06 (29-04-2025): Is het mogelijk om na de aanmelding nog samenwerkingspartners toe te voegen? En mogen partijen die worden uitgenodigd om deel te nemen aan de biedingsfase, zich later samenvoegen?**
> Nee, indien de aanmelding bestaat uit een combinatie van meerdere (rechts)personen is het niet toegestaan om de combinatie tijdens de verkoopprocedure te wijzigen.

13. Ook vraag 2 werd beantwoord dat het wel is toegestaan om samenwerkingen aan te gaan vòòr het indienen van een visie (en dus voor aanmelding):

> **02 (29-04-2025): Kan het RVB een rol spelen bij het in contact brengen van partijen als zij willen samenwerken voor het indienen van de visie?**
> Nee, het Rijksvastgoedbedrijf vervult hierin geen rol. Het staat partijen uiteraard vrij om onderling contact met elkaar op te nemen en samenwerkingen aan te gaan voor het indienen van een visie.

14. BOEi heeft op 24 juni 2025 haar aanmelding (**productie 2**) en visie ingediend. Zij heeft ervoor gekozen om dit alleen te doen en niet in een samenwerkingsverband:

(Aanmelder = rechtspersoon (RP))

De ondergetekende:
statutaire naam : Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestem
rechtsvorm : Besloten Vennootschap

15. Door het doen van een aanmelding confirmeert de aanmelder zich aan alle op de Verkoopprocedure van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen:

4.4.6 Met het inleveren van de aanmelding onderwerpt de Aanmelder zich aan alle op de Verkoopprocedure van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen.

16. De notaris en de selectiecommissie hebben geoordeeld dat de aanmelding inclusief visie van BOEi voldeed aan de voorwaarden in de selectiefase, waardoor BOEi op 30 juli 2025 per brief werd uitgenodigd om haar visie aan de selectiecommissie nader toe te lichten.

17. Naast BOEi hebben nog vier andere partijen een visie ingediend, waaronder De Wilde (in samenwerking met R4a architecten) en mevrouw Hendriks van het kunstenaarscollectief.

18. De Staat beoordeelde de visie van BOEi met een 7,3. Daarmee voldeed BOEi aan de voorwaarde voor het verkrijgen van een uitnodiging voor de biedingsfase[1]. De enige andere partij die ook voldeed aan alle voorwaarden, en dus werd uitgenodigd om een bieding te doen, was De Wilde.

19. Op 7 oktober 2025 vond de tweede rondleiding door het Rijksvastgoedbedrijf plaats op de Commandopost. De rondleiding voor BOEi was in de ochtend en voor De Wilde in de middag. Tijdens de rondleiding van De Wilde constateerden De Wilde en het Rijksvastgoedbedrijf dat BOEi nog steeds op het terrein aanwezig was en een presentatie hield voor verschillende partijen.

20. De biedingen moesten uiterlijk op vrijdag 14 november 2025 om 11.00 uur zijn ingediend. Met het doen van een bieding confirmeert de bieder zich nogmaals aan alle bepalingen in het Biedboek:

5.2.6 Gebondenheid en aansprakelijkheid Bieder
5.2.6.1 Met het doen van zijn Bieding onderwerpt de Bieder zich aan alle bepalingen van dit Biedboek.

[1] Productie 8 bij dagvaarding

21. Op 13 november 2025[2] heeft de notaris op verzoek van de Staat aan BOEi en De Wilde meegedeeld dat er meerdere signalen zijn ontvangen over onregelmatigheden met betrekking tot de Verkoopprocedure. De Staat heeft naar aanleiding van die meldingen besloten om conform paragraaf 5.1 Biedboek een onderzoek in te stellen naar de onregelmatigheden. Om enige schijn van partijdigheid te voorkomen is een derde onafhankelijke partij, Integis B.V., aangesteld om dit onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek schorste de procedure verder niet op, de datum voor het indienen van de bieding bleef dus staan.

22. Integis heeft eerst een feitenonderzoek verricht, om vast te stellen wat er precies is gebeurd en of de verwijten klopten of niet. De Staat heeft daarbij aangegeven dat het Biedboek als normenkader dient. Integis heeft de vastgestelde feiten vervolgens getoetst aan de bepalingen in het Biedboek:

> **3.3 Het (op hoofdlijnen) vaststellen van het vigerende normenkader**
>
> 24. Wij hebben de aan de verwijten te relateren normen op hoofdlijnen geanalyseerd om het van toepassing zijnde normenkader te verkennen.
>
> 25. Ons is namens het RVB per mail meegedeeld dat het Biedboek als normenkader kan fungeren. Wij beperken ons in onderhavig rapport dan ook tot het Biedboek.

23. Ten aanzien van dit normenkader richtte Integis zich met name op paragraaf 6.3.2 Biedboek, Integis toetste of de geconstateerde en vastgestelde verwijten binnen de reikwijdte van deze bepaling vielen:

> 6.3.2 De Belangstellenden mogen de gegevens die de Staat in verband met deze procedure verstrekt alleen gebruiken voor het doel waarvoor deze gegevens zijn verstrekt. Behoudens uitzonderingen ingevolge de Auteurswet of schriftelijke toestemming van de Staat, mag niets uit dit document (inclusief bijlagen) worden verveelvoudigd of gedistribueerd, anders dan voor de deelname aan deze Verkoopprocedure. Het is Belangstellenden voorts niet toegestaan informatie uit hun aanmelding, de daarmee verband houdende documenten, eventueel ingediende plannen noch de uiteindelijke Bieding bekend te maken aan derden, op welke wijze dan ook.

24. Kort gezegd heeft Integis onderzocht of (i) BOEi (of een samenwerkingspartner) contact heeft gezocht (althans heeft getracht te zoeken) met onder meer De Wilde en of diens samenwerkingspartner voorafgaand aan de bieding, en (ii) BOEi op 7 oktober 2025 een presentatie heeft gegeven aan derden waarin (delen van) de visie is getoond.

25. Integis heeft haar bevindingen in een rapport op 28 april 2026 uitgebracht.[3] De conclusie van Integis op het eerste verwijt (i) is dat dit verwijt houdbaar is, maar – verwijzend naar paragraaf

[2] Productie 9 bij dagvaarding
[3] Productie 16 bij dagvaarding

6.3.2 Biedboek – dat er geen aanwijzingen zijn dat BOEi informatie heeft gedeeld met derden. Integis heeft daarom de verdere beoordeling hiervan aan de Staat overgelaten, zie onder meer:

> 125. Wij laten het aan onze opdrachtgever om te beoordelen of het passend is dat Boon c.q. BOEi in dit stadium van het (ver)koopproces van de CPC door tussenkomst van Trimbos het initiatief neemt om met een andere Belangstellende c.q. een andere bieder in contact te treden over, kort gesteld, samenwerking en financiering.

Hetzelfde gold voor de toenadering van BOEi via R4A architectenbureau, waarmee De Wilde samenwerkt:

> 151. Wij hebben, onder verwijzing naar paragraaf 6.3.2 van het Biedboek, in casu geen aanwijzingen dat informatie uit de aanmelding, de daarmee verband houdende documenten en/of eventueel ingediende plannen van BOEi bekend zijn gemaakt aan derden.
>
> 152. Wij laten het aan onze opdrachtgever om te beoordelen of het passend is dat BOEi in dit stadium van het (ver)koopproces van de CPC het initiatief neemt om met een andere Belangstellende c.q. een andere bieder in contact te treden over, kort gesteld, samenwerking, financiering, het verwerven van het eigendom en het verzorgen van de inhoud.

26. Ten aanzien van het tweede verwijt (ii) concludeerde Integis dat dit verwijt houdbaar is èn dat met deze presentatie informatie uit de aanmelding en de daarmee verband houdende documenten en/of eventueel ingediende plannen van BOEi bekend is gemaakt aan derden, hetgeen niet is toegestaan op grond van artikel 6.3.2 Biedboek:

> 197. Wij constateren, onder verwijzing naar paragraaf 6.3.2 van het Biedboek, dat informatie uit de aanmelding, de daarmee verband houdende documenten en/of eventueel ingediende plannen van BOEi bekend is gemaakt aan derden.

27. De uitkomsten van dit rapport hebben ertoe geleid dat de Staat BOEi per brief van 8 juni 2026[4] heeft uitgesloten van verdere deelname, zowel op grond van artikelen 6.3.2 en 6.3.3 Biedboek als artikel 5.2.11.2 Biedboek.

28. Ten overvloede merkt de Staat nog op dat hij inderdaad in de veronderstelling was dat Integis het definitieve rapport aan BOEi had gezonden. Integis had immers het concept rapport ook aan BOEi gestuurd. Aangezien BOEi in het bezit was van het concept inclusief haar eigen commentaar, de inhoud van beide rapporten niet veel verschillen en BOEi het definitieve rapport in de dagvaarding heeft kunnen verwerken acht de Staat een nadere akte onnodig. De bewering dat de eindrapportage geen onderdeel zou zijn van het besluit tot uitsluiting van BOEi kan de Staat niet plaatsen. De brief tot uitsluiting dateert van 8 juni 2026 en het rapport van 28 april 2026. De Staat heeft enkel het definitieve rapport in het oordeel betrokken.

[4] Productie 10 bij dagvaarding

3. Verweer van de Staat: de Staat heeft BOEi terecht uitgesloten

29. BOEi stelt in haar dagvaarding dat de Staat de uitsluiting van BOEi uitsluitend zou hebben onderbouwd door te verwijzen naar het onderzoeksrapport. De Staat kan dit niet goed plaatsen. Het onderzoek was juist bedoeld om de onregelmatigheden tijdens de Verkoopprocedure te onderzoeken. Dit onderzoek was gericht op meerdere verwijten in de richting van BOEi. De Staat heeft er bewust voor gekozen om het onderzoek uit te laten voeren door een gerenommeerd en onafhankelijk onderzoeksbureau. Uit het rapport bleek dat deze verwijten (grotendeels) klopten en het was vervolgens aan de Staat hoe hiermee om te aan. De bewering van BOEi dat de Staat geen eigen beoordeling zou hebben uitgevoerd is daarmee onjuist. De Staat heeft wel een eigen beoordeling gedaan, maar wel met op basis van de uitkomsten van het integriteitsonderzoek.

30. BOEi stelt zich in de dagvaarding verder op het standpunt dat de uitsluiting van de bieding van BOEi zowel procedureel als materieel onrechtmatig zou zijn.

3.1 Procedureel: De Staat was op grond van het Biedboek gerechtigd om een integriteitsonderzoek uit te laten uitvoeren

31. Procedureel zou de uitsluiting volgens BOEi onrechtmatig zijn, omdat het door Integis verrichte onderzoek onzorgvuldig zou zijn met een reëel risico op willekeur. Het onderzoek zou immers zijn uitgevoerd zonder dat daaraan voorafgaand een norm was vastgesteld, waaraan de feiten worden getoetst. Integis zou die norm zelf achteraf hebben mogen bepalen.

32. De Staat kan deze stellingen niet plaatsen en betwist deze. De handelwijze van de Staat is niet willekeurig. Partijen hebben zich bij aanmelding gecommitteerd aan (de inhoud van) het Biedboek. Daarin staat de mogelijkheid voor de Staat om een integriteitsonderzoek te (laten) verrichten. De Staat zag zich genoodzaakt om daartoe over te gaan.

33. Logischerwijs wordt in een integriteitsonderzoek eerst onderzocht of de gemelde kwesties zich überhaupt hebben voorgedaan. Integis heeft derhalve in opdracht van de Staat deze meldingen onderzocht door middel van het houden van interviews (waaronder met BOEi zelf[5]), het stellen van (schriftelijke) vragen en bestudering van schriftelijke stukken (voor zover aanwezig). Ook is het logisch dat de Staat het Biedboek als normenkader heeft aangewezen, dat biedt immers de grondslag voor het integriteitsonderzoek.

[5] Zie bijvoorbeeld productie 11 pagina 1 van het Interview verslag. Hierin zet Integis uitvoerig uiteen welke opdracht zij heeft gekregen van het RVB en welk onderzoek zij zal verrichten.

34. De bewering dat deze gang van zaken tot willekeur zou kunnen leiden, omdat andere belangstellenden klachten zouden kunnen poneren waardoor deze belangstellenden in een betere positie zouden komen te verkeren, is onjuist. Integis heeft eerst juist onderzocht of de klachten terecht waren. Bovendien was één van de klachten gedaan door een derde partij die niet meedeed aan de biedingsfase van de Verkoopprocedure. Dat wordt ook bevestigd in randnummer 3.7 van de dagvaarding. Deze derde partij zou derhalve geen baat hebben bij een dergelijk door BOEi gestelde betere positie.

35. De bewering dat de klagende partijen wisten wat hun positie was ten opzichte van BOEi is eveneens onjuist. Althans, de Staat heeft partijen niet geïnformeerd over de andere deelnemers.

36. Ook heeft Integis na het verzamelen van de feiten de norm niet achteraf zelf bepaald. De Staat heeft op grond van het Biedboek Integis opdracht gegeven en heeft het Biedboek als norm aangewezen. De Staat betwist dan ook dat de norm achteraf (door Integis) zou zijn vastgesteld.[6]

37. Nadat Integis had vastgesteld of de verwijten zich al dan niet hadden voorgedaan, toetste Integis deze verwijten aan de bepalingen in het Biedboek. Het was vervolgens aan de Staat om hier gevolg aan te geven, eveneens conform Biedboek. Daarmee kan de Staat de verwijzing van BOEi naar de precontractuele goede trouw en de zorgvuldigheid ook niet plaatsen. Overigens stelt BOEi in dat kader alleen maar dat getoetst zou mogen worden aan normen en criteria die daadwerkelijk in de stukken staan. Naast het feit dat Integis dit ook feitelijk heeft gedaan, is deze bewering onjuist. Partijen dienen immers ook simpelweg aan de wet als norm te voldoen. Voor het overige onderbouwt noch bewijst BOEi dat de Staat in strijd met de precontractuele goede trouw of onzorgvuldig zou hebben gehandeld.

38. De Staat heeft hier juist zeer zorgvuldig gehandeld. De Staat was er ook helemaal niet bij gebaat om BOEi van verdere deelname uit te sluiten. De visie van BOEi was goed beoordeeld en BOEi had eveneens de hoogste bieding gedaan. De Staat kon echter niet anders dan de verrichte meldingen te (laten) onderzoeken. De Staat was juist op grond van het Biedboek verplicht om de aanvaardbaarheid van de biedingen te onderzoeken. Daarbij stond het de Staat vrij om de gunning daarvan afhankelijk te stellen. Kortom, de Staat besliste of kon worden gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding (hoofdstuk 5.1 Biedboek):

> De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke Biedingen.
>
> De Staat is (daarnaast) bevoegd de Gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek.

[6] In randnummer 5.5 dagvaarding staat dat tussen partijen niet ter discussie staat dat de norm achteraf is vastgesteld. Dit is onjuist en staat niet vast. Dit is ook nimmer erkend door de Staat.

Tevens behoudt de Staat zich het recht voor om in overleg te treden met lokale overheden over (de toekomstige ontwikkeling van) het Object. De Staat beslist uiteindelijk of kan worden gegund en zo ja, of wordt gegund aan degene met de meest aanvaardbare Bieding.

Dit is vervolgens nogmaals uitgewerkt in artikel 5.2.11 Biedboek:

5.2.11 Gunning

5.2.11.1 De Staat beslist in beginsel binnen drie (3) maanden na de inschrijvingsdatum omtrent het al dan niet aanvaarden van de Biedingen en omtrent de Gunning. Zie hiervoor ook paragraaf 5.1. De Staat behoudt zich het recht voor om een nadere toelichting te vragen op de uitgebrachte Biedingen en om in overleg te treden met lokale overheden over (de toekomstige ontwikkeling van) het Object.

5.2.11.2 Naast het bepaalde in artikel 5.2.10 en 5.2.11.1 is de Staat bevoegd om de Gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een door de Staat desgewenst uit te voeren integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek naar de partij die de meest aanvaardbare Bieding heeft uitgebracht, gelijk aan of vergelijkbaar met de procedures en criteria zoals opgenomen in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Staat is bevoegd een door haar aan te wijzen externe partij te verzoeken om dienaangaande een advies uit te brengen. Dit advies is voor de Staat niet bindend. De Staat is bevoegd niet tot Gunning over te gaan zolang vorenbedoeld onderzoek niet is afgerond. Ook indien het resultaat van dit onderzoek daartoe aanleiding geeft, is de Staat bevoegd niet tot Gunning over te gaan.

39. De Staat concludeerde op basis van de uitkomsten van het integriteitsonderzoek dat niet gegund kon worden aan de meest aanvaardbare bieding.

3.2 Materieel: BOEi heeft onder meer in strijd met artikel 6.3.2 Biedboek gehandeld en is daardoor terecht uitgesloten

40. De Staat heeft het delen van informatie uit de aanmelding met derden en de poging tot prijsafstemming ten grondslag gelegd aan de uitsluiting van BOEi.

41. BOEi stelt in haar dagvaarding dat de presentatie van 7 oktober 2025 niet was verboden en dat er geen verboden contact zou zijn geweest.

42. Van belang is dat BOEi bij haar aanmelding en het indienen van haar visie de regels van de Verkoopprocedure heeft geaccepteerd. Daarmee accepteerde zij dus dat zij gedurende de Verkoopprocedure haar aanmelding/visie niet aan derden openbaar mocht maken en geen informatie met derden mocht delen. Ook accepteerde BOEi met haar aanmelding dat de Staat de gunning afhankelijk kon stellen van de uitkomst van een integriteitsonderzoek. Als BOEi hiermee niet akkoord was, had zij daarover vragen moet stellen en in het uiterste geval geen aanmelding moeten doen.

BOEi heeft delen van haar aanmelding gedeeld met derden tijdens het geven van een presentatie

43. BOEi heeft op 7 oktober 2025 een presentatie gegeven aan een gezelschap. Uit het rapport van Integis blijkt dat daarbij in ieder geval leden van de VvE, van de wijkraad, van Stichting Toen, van Stichting WO2 Sporen en van Stichting Atlantikwall aanwezig waren. De aanwezigen waren

volgens BOEi een selecte en een eerder betrokken groep, waarmee BOEi haar visie zou hebben voorbereid. Het was volgens BOEi namelijk essentieel om draagvlak te creëren om een passende visie te kunnen doen. Deze bijeenkomst zou volgens BOEi aansluiten bij het Rijksbeleid van het Verdrag van Faro.

44. De Staat kan dit argument – gelet op het tijdspad – niet volgen. De visie is door BOEi op 24 juni 2025 ingediend. Vervolgens heeft BOEi op 8 september 2025 de visie gepresenteerd bij de selectiecommissie. De gegeven presentatie op 7 oktober 2025 was dus ver nadat de visie reeds was ingediend en niet meer aangepast of gewijzigd kon worden, maar vòòr het moment van de bieding. BOEi had de visie dus ingediend, maar was op dat moment nog geen winnaar. De presentatie had daarmee geen doel, althans niet het doel dat BOEi nu wil doen geloven.

45. BOEi heeft niet in een samenwerkingsverband maar alleen ingeschreven. Dat betekent dat overige partijen per definitie derden zijn. Maar naast de partijen die BOEi in haar visie als 'coalitie' had benoemd, waren bij de presentatie ook anderen aanwezig. Zo waren volgens BOEi ook '*mensen van de wijkvereniging en mensen van de VvE'* bij de presentatie van 7 oktober 2025 aanwezig. Bovendien verwijst BOEi eerst in de dagvaarding dat het belangrijk is om draagvlak te creëren bij *omwonenden en belangstellenden* om vervolgens te stellen dat alleen een zogenaamde 'achterban' bij de presentatie aanwezig was. Deze aanwezige 'achterban' was in ieder geval breder dan de zogenoemde 'coalitie' in de visie.

46. Interessant is ook de aanvulling van BOEi op het eerste concept van het rapport van Integis, bijlage 1 bij het definitieve rapport van Integis[7]. Daarin meldt BOEi dat mevrouw Hendriks onder een andere naam heeft deelgenomen aan de bijeenkomst van 7 oktober 2025. Daarop concludeerde BOEi zelf dat dit een schuilnaam was en dat zij feitelijk geen genodigde was. Dat betekent dus dat zij als derde en ongenodigde heeft kunnen deelnemen aan de presentatie en daarmee dus als derde (al dan niet delen van) de visie van BOEi heeft ingezien. Dat Boon niet wist wie Hendriks was, doet daar niet aan af en betekent in feite dat iedereen de presentatie kon bijwonen:

> 155: Wat ontbreekt in de weergave van de reactie van Boon op het verwijt is dat Hendriks aanwezig was bij de bijeenkomst van 7 oktober 2025 maar onder een andere naam. Blijkbaar – wij nemen de ruimte om zelf een oordeel uit te spreken – was een schuilnaam nodig én was zij feitelijk ook géén genodigde. Zie punt 53 uit de reactie op het conceptverslag van het interview. De relevantie hiervan is dat Boon Hendriks niet kent, en niet wist en niet kon weten dat zij bij de bijeenkomst aanwezig was althans wie zij was of vertegenwoordigde.

[7] Productie 16 bij dagvaarding

47. BOEi heeft aan Integis erkend dat (in ieder geval een deel van) de door haar gegeven presentatie aan de selectiecommissie gelijk is aan de presentatie van 7 oktober 2025[8]:

> 189. In reactie op onze vraag om te mogen beschikken over de presentatie die Boon heeft gegeven voor de selectiecommissie alsmede over de presentatie die Boon op 7 oktober 2025 heeft gegeven, heeft Boon als volgt gereageerd:
>
> *[...] De presentatie die is gegeven aan de selectiecommissie zal worden toegestuurd; tijdens de bijeenkomst van 7 oktober zijn daarvan de slides 3, 7, 8, 9, 12, 13, 15, 18, 20, 23, 25, 26, 29, 32 getoond. Die presentatie is echter niet meer beschikbaar; de*

48. Volgens het rapport heeft Integis deze slides naast de visie van BOEi gelegd en geconstateerd dat meerdere afbeeldingen op de getoonde slides overeenkomen met de afbeeldingen in de visie van BOEi. Dit geldt bovendien ook voor de cijfermatige overzichten die BOEi tijdens deze presentatie heeft laten zien:

> 193. Verder hebben wij de 16 slides die tijdens de bijeenkomst op 7 oktober 2025 volgens Boon zijn getoond, vergeleken met de inhoud van de visie van BOEi. Wij hebben geconstateerd dat:
>
> - De 'Inhoudsopgave' met onder andere 'Achtung Europa!' uit slide 3 van de presentatie overeenkomt met de uitspraak aan het begin van de visie van BOEi;
> - De afbeeldingen (waaronder een foto) uit de slides 7, 8, 9, 12, 13, 15, 20, 23, 25, 26, 29 en 32 overeenkomen met de afbeeldingen (waaronder een foto) zoals opgenomen in de visie van BOEi. In een enkel geval[31] is de afbeelding niet met een nadere verklaring/toelichting opgenomen in de presentatie, daar waar deze verklaring/toelichting wel is opgenomen bij de afbeelding in de visie van BOEi;
> - De 'Parkeerbalans' met een overzicht met de 'Parkeernorm' en de 'Spreiding parkeerdruk' uit slide 18 van de presentatie overeenkomt met dit overzicht in de visie van BOEi;
> - De cijfermatige overzichten in samenhang met 'Investeringen' en 'Exploitatie' uit de slides 35 en 36 van de presentatie overeenkomen met de cijfermatige overzichten in de visie van BOEi.

49. De conclusie van Integis was dat informatie uit de aanmelding en overige documenten bekend zijn gemaakt aan derden:

> 197. Wij constateren, onder verwijzing naar paragraaf 6.3.2 van het Biedboek, dat informatie uit de aanmelding, de daarmee verband houdende documenten en/of eventueel ingediende plannen van BOEi bekend is gemaakt aan derden.

[8] Zie hoofdstuk 7.10 rapport Integis, productie 16 bij dagvaarding

50. Het was vervolgens uitsluitend aan de Staat om te beslissen wat voor een gevolg hieraan werd gegeven.

Contact met andere deelnemers tussen de aanmeld- en de biedingsfase is niet toegestaan

51. Tijdens het integriteitsonderzoek is komen vast te staan dat BOEi heeft geprobeerd om contact te leggen met De Wilde. Dit volgt uit de verklaring van dhr. Trimbos, voorzitter van de Stichting Atlantikwall, waarin hij bevestigde dat BOEi hem had opgedragen om contact te leggen met De Wilde. Daarnaast heeft een medewerker van het architectenbureau R4A, waarmee De Wilde samenwerkte, aangegeven dat BOEi hem telefonisch om de contactgegevens van De Wilde heeft gevraagd. In dat telefoongesprek deelde BOEi mee dat '*zij openstond voor een samenwerking met De Wilde en het 'vervelend zou vinden als één van de twee partijen moet gaan 'over'bieden om dit project te verwerven*'.

52. BOEi heeft bovendien zelf aan Integis bevestigd dat zij contact zocht met De Wilde. Volgens BOEi om te bespreken of BOEi zich moest terugtrekken uit de Verkoopprocedure, zodat De Wilde alleen verder zou kunnen gaan. Het gevolg zou dan zijn dat De Wilde het project zou 'winnen' en BOEi de invulling zou kunnen verzorgen:

> 140. In samenhang met de aard van het contact heeft Integis tijdens het interview aangegeven 'dat uit de verklaring van De Wilde volgt dat Boon contact wilde over de koopprijs van CPC en dat Boon ervoor wilde zorgen dat de prijs niet 'te hoog' zou zijn en contact zocht met De Wilde om afstemming te hebben'. Daarop heeft Boon als volgt verklaard:
>
> *Boon geeft aan contact te hebben gezocht over samenwerking (De Wilde als financier en het verwerven van de eigendom en BOEi voor de inhoud, de 'hardware en software'); de consequentie had bijvoorbeeld kunnen zijn dat BOEi zich had teruggetrokken uit de procedure zodat De Wilde alleen verder zou kunnen gaan. De Wilde zou dan het project 'winnen' en BOEi zou de invulling verzorgen. Inmiddels had Boon immers via-via vernomen dat alleen BOEi en De Wilde 'over waren'.*
> *Desgevraagd bevestigt Boon dat het gesprek alleen ging over samenwerking (zoals hiervoor bedoeld: De Wilde voor het geld en BOEi voor de inhoud) en niet over een bod en niet over geld en niet over afstemmen van biedingen; het ging over processen in het algemeen en Boon was op zoek naar De Wilde.*

53. BOEi stelt in de dagvaarding dat het niet haar intentie was om de bieding af te stemmen, maar dat zij slechts een samenwerking wenste te verkennen. Allereerst is een samenwerking in het stadium waarin partijen zich op dat moment bevonden niet toegestaan. Belangrijker is echter dat op het moment dat bekend is dat er nog maar één partij over is, deze enige overgebleven partij 'carte blanche' heeft. In een dergelijk geval komt er in ieder geval geen bieding in concurrentie tot stand.

54. Daarmee heeft het er alle schijn van dat BOEi prijsafspraken met De Wilde wenste te maken. Althans dat BOEi een samenwerking aan wenste te gaan waarbij De Wilde als enige partij overbleef, De Wilde dat ook wist en daarmee in feite kon bieden wat zij wilde. Het maken van dergelijke afspraken is in strijd met artikel 6 Mededingingswet. Een wettelijke norm die voor éénieder geldt (of dit nou in de stukken is benoemd of niet). Deze uitkomst van het onderzoek (namelijk een poging tot prijsafstemming) was de tweede grond waarop de Staat zich genoodzaakt zag om BOEi (op grond van artikel 5.11.2 Biedboek) uit te sluiten zoals in de brief van 8 juni 2026 ook is verwoord.

55. Bovendien is de reden voor het opnemen van een bepaling als 6.3.2 Biedboek onder meer om te waarborgen dat partijen elkaar tijdens de Verkoopprocedure niet kunnen beïnvloeden. Op basis van de Regeling beheer onroerende zaken Rijk[9] is de Staat verplicht om objecten, openbaar, transparant en marktconform te verkopen. Dit is ook de reden voor het toepassen van een (uitgebreide) openbare verkoopprocedure, waarbij alle potentiële kopers dezelfde informatie kunnen verkrijgen via de aanschaf van het Biedboek. Het is de bedoeling dat partijen, die na aanmelding zijn toegelaten, op basis van eigen inzichten komen tot een bod. Daarbij is het doel dat biedingen in concurrentie worden geplaatst wat ook weer leidt tot marktconformiteit. Op het moment dat partijen onderling informatie en biedingen uitwisselen is er geen sprake van daadwerkelijke concurrentie noch van marktconformiteit (en dat is verboden, artikel 6 Mededingingswet). Ook het verkennen van een samenwerking (in welke vorm dan ook) was in dit stadium tussen de twee overgebleven partijen niet toegestaan.

56. De bewering van BOEi dat het contact met een andere deelnemer niet verboden zou zijn, omdat dit verbod niet in de documenten van de Verkoopprocedure staat opgenomen[10], is gelet op het bovenstaande onjuist.

57. Daarnaast stelt BOEi in de dagvaarding dat de Staat in strijd met het gelijkheidsbeginsel zou hebben gehandeld door uitsluitend BOEi en niet De Wilde uit te sluiten. Dit is onjuist. De Wilde en Trimbos hebben voor aanmelding contact gehad. Uit het rapport van Integis volgt verder dat partijen elkaar later juist dankzij De Wilde niet hebben gesproken:
Bericht van Trimbos aan De Wilde:

[9] Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024 -> wetten.nl - Regeling - Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024 - BWBR0049701
[10] Zie randnummer 6.9 ev. dagvaarding

Hey Jeroen [De Wilde]. Nog even contact. Het kan ook met een koffie natuurlijk wat mij betreft. Bedankt overigens voor je laatste bericht. Gezien de allerlaatste informatie over de CPC denk ik dat het toch heel nuttig is als je een paar seconden met Arno [Boon] van gedachten wisselt of een oor beschikbaar stelt. De juristen zijn van mening dat daar geen schade uit voortkomt. Maar dat ter zijde. Concreet dus of hij je kort kan toespreken tbv de collectieve geest.

Reactie van De Wilde aan Trimbos:

105. Op 19 oktober 2025 stuurde De Wilde Trimbos een bericht met de volgende tekst:

Hoi Jeroen [Trimbos], ik heb het even nagevraagd, maar tijdens de rondes mogen partijen echt geen contact met elkaar hebben. Dat zijn de regels helaas. Fijne avond, Jeroen [De Wilde].

58. BOEi heeft door contact te zoeken met De Wilde in strijd met zowel de regels uit het Biedboek als de wettelijke bepalingen gehandeld. Daarmee kon de Staat ook ten aanzien van deze gebeurtenissen niet anders dan BOEi uitsluiten en dienen de vorderingen van BOEi te worden afgewezen.

4. Bewijs

59. Voor zover een procedure in kort geding dat toelaat biedt de Staat bewijs aan van al zijn stellingen met alle middelen rechtens.

5. Bespreking vorderingen

60. BOEi vordert primair dat de Staat wordt geboden om de uitsluitingsbeslissing in te trekken en ingetrokken te houden, BOEi te accepteren als geldende partij en de opdracht aan BOEi te gunnen als de Staat de verkoopprocedure voortzet. Daarnaast vordert BOEi dat het de Staat wordt verboden om een gunningsbeslissing te nemen gedurende de periode dat de kortgedingprocedure loopt, tot *vier weken* na het vonnis van de voorzieningenrechter. Daarmee lijken (I) en (II) onder de primaire vordering tegenstrijdig.

61. Daarbij merkt de Staat op dat reeds is toegezegd het vonnis van de Voorzieningenrechter af te wachten alvorens verdere uitvoering te geven aan de Verkoopprocedure en over te gaan tot gunning. Met de vordering van BOEi dat een termijn van vier weken na vonnis in acht genomen zou moeten worden voor gunning, miskent zij dat op deze gunningsprocedure het gewone procesrecht van toepassing is. Het is aldus aan de Staat om na vonnis al dan niet te gunnen, waarbij het aan BOEi is om al dan niet in beroep te gaan tegen het te wijzen vonnis. Als de overige vorderingen van BOEi worden afgewezen, is er geen recht of belang de gerechtvaardigde belangen van de Staat te frustreren door een dergelijk uitstel te vorderen. Die vordering moet dan ook worden afgewezen, evenals de andere vorderingen. De Staat wijst er bovendien nog op

dat de vordering niet als subsidiaire of alternatieve vordering is voorgesteld en ook daarom het lot deelt van de vordering waaraan zij gekoppeld is.

62. Subsidiair vordert BOEi de voorzieningenrechter een andere maatregel te treffen die passend wordt geacht en die recht doet aan de belangen van BOEi. Een dergelijke 'veegvordering' is onvoldoende bepaalbaar en daarmee niet toewijsbaar.
Zie bijvoorbeeld Vzr. Rb. Rotterdam 21 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:2265, r.o. 5.6:
"(...) De uiterst subsidiaire veegvordering is onvoldoende bepaalbaar en daarmee niet toewijsbaar. Het hoort bovendien niet tot de taak van de voorzieningenrechter om op eigen initiatief invulling te geven aan een voorziening waarmee recht wordt gedaan aan de belangen van Vink."

63. Nu de primaire en subsidiaire vordering niet voor toewijzing in aanmerking komen, is er ook geen grond voor een veroordeling van de Staat in de proceskosten. Ook deze vordering dient dus afgewezen te worden.

MET CONCLUSIE:

De Staat concludeert tot niet-ontvankelijkverklaring van BOEi in haar vorderingen, dan wel tot afwijzing van de vorderingen, met veroordeling van BOEi in de kosten van dit geding, waaronder begrepen de nakosten, met bepaling dat daarover wettelijke rente verschuldigd is, met ingang van veertien dagen na de datum van het in deze zaak te wijzen vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad.



Advocaat

Productielijst

Productie 1: Vragen & antwoorden

Productie 2: Aanmelding BOEi

BIJLAGE 11

Brackmann
Aanbesteding | Bouw | Omgeving

RECHTBANK DEN HAAG
LOCATIE DEN HAAG
VOORZIENINGENRECHTER
D.R. GLASS

Kort geding
12 oktober 2026
te 10:00 uur
Rol- en zaaknummer: C/09/708128

Pleitnotitie in kort geding ingediend op
12 oktober 2026

PLEITNOTITIE
van mr. S.C. Brackmann en mr. L. Sylaj

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NATIONALE MAATSCHAPPIJ TOT RESTAUREREN & HERBESTEMMEN VAN CULTUREEL ERFGOED B.V.**, mede handelend onder de naam "**BOEi**", statutair gevestigd te Amersfoort,
eiseres,
advocaten: mr. S.C. Brackmann en mr. L. Sylaj, te Rotterdam

tegen*:*

de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE STAAT DER NEDERLANDEN, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, DG Vastgoed en Bedrijfsvoering Rijk,** met zetel te Den Haag,
gedaagde,
advocaat: mr. R.Q. Janus, te Den Haag

Edelachtbare Heer,

1. Inleiding

1.1 De kwestie die vandaag aan de orde is, heeft betrekking op de verkoop van het rijksmonument Commandopost Clingendael.[1] De vraag is of de Staat (RVB) op basis van vooraf kenbare regels, onderzochte feiten en de beoordeling daarvan mocht besluiten tot de zwaarste maatregel binnen de verkoopprocedure: uitsluiting van BOEi, de partij met de meest aanvaardbare bieding[2]. Dat is niet het geval.

1.2 BOEi is van oordeel dat haar uitsluiting op onterechte gronden, zowel procedureel als materieel, heeft plaatsgevonden en vordert daarom de intrekking van dat uitsluitingsbesluit, de acceptatie van haar en haar bieding als geldig en de gunning van het Object aan haar. Subsidiair vordert BOEi de staking van de verkoopprocedure.

[1] Commandopost Clingendael is een rijksmonument op basis van de Erfgoedwet 2016, Biedboek, par. 3.5, **productie 2**. Commandopost wordt aangeduid als de Seys-Inquartbunker of de Nazi-bunker.
[2] CvA, punt 3; in het Biedboek is bepaald dat het integriteitsonderzoek plaats kan vinden naar de partij die de meest aanvaardbare bieding heeft uitgebracht, **productie 2**.

1.3 De Staat baseert het besluit tot uitsluiting volledig en enkel op het rapport van Integis. Volgens de Staat zou BOEi met de presentatie van 7 oktober 2025 in strijd met artikel 6.3.2. Biedboek informatie uit haar visie aan derden hebben bekendgemaakt. De Staat ziet een poging van BOEi om met De Wilde in gesprek te komen als een poging tot prijsafstemming. BOEi betwist beide gronden en deze kunnen de uitsluiting niet dragen.

1.4 Het rapport van Integis is onvoldoende deugdelijk en kan en mag niet ten grondslag worden gelegd aan het uitsluitingsbesluit. Het onderzoek van Integis voldoet bovendien niet aan paragraaf 5.2.11.2 Biedboek, dat bepaalt dat een Bibob-onderzoek moet worden gedaan.

2. Verkoop 'schuldig erfgoed'

2.1 Commandopost Clingendael behoort tot wat wordt genoemd 'schuldig erfgoed': monumenten die een directe verbinding hebben met zwarte bladzijden uit onze geschiedenis. De Staat heeft maatregelen getroffen om zorgvuldig om te gaan met erfgoed. Onder meer door aan organisaties die de herbestemming en beheer op de zeer lange termijn van dergelijk erfgoed zorgvuldig en met oog voor die historie uitvoeren een speciale status te geven, te weten die van POM, Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud.[3] BOEi is sinds 2013 als POM geregistreerd bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed ("**RCE**").[4] De Wilde is geen POM.

2.2 De RCE is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Verdrag van Faro. Daarin wordt de maatschappelijke en verbindende waarde van cultureel erfgoed benadrukt, waarbij participatie wordt gestimuleerd. RCE heeft dat ingevuld door middel van de uitvoeringsagenda.[5]

> BOEi vindt het opmerkelijk dat zij in het interview met Integis heeft verwezen heeft naar het Verdrag van Faro en naar de rol van de RCE[6] en dat zij in de opmerkingen op het concept-rapport van Integis nogmaals nadrukkelijk heeft verwezen naar het Verdrag van Faro[7], maar dat Integis om onbekende en onbegrijpelijke redenen ervoor heeft gekozen om in het definitieve rapport[8] daarover niets te vermelden. Onbegrijpelijk omdat juist daarmee de basis voor participatie is gegeven en afstoten van beladen erfgoed kan niet zonder participatie. Zeker niet met Valentijn Wosten als voorzitter van de Wijkraad[9]

2.3 Participatie van stakeholders (onder meer omwonenden) is op basis van de *Omgevingswet* een *verplicht* onderdeel van het proces, het liefst in een zo vroeg mogelijk stadium en met als doel een breed maatschappelijk draagvlak te creëren en de samenleving te betrekken bij de ideeënvorming.

---

[3] Nader toegelicht in de dagvaarding, punt 1.1 en voetnoot 1.

[4] Stichting Monumentenbezit, die een steunverklaring heeft verstrekt (productie 20) is ook een POM.

[5] In de dagvaarding, punt 2.8, zijn de richtinggevende principes genoemd.

[6] Conceptverslag interview met reactie Integis, randnummer 08, **productie 12**; Conceptverslag interview (getekend), randnummer 5, **productie 13**.

[7] Reactie BOEi op conceptrapport, blz. 4, laatste alinea, **productie 15**.

[8] Definitief rapport, **productie 16**.

[9] Volgens de RCE gaat het niet altijd alleen om bescherming van het monument zelf, maar vooral «om een respectvolle omgang en betekenisgeving». 32820 Nieuwe visie cultuurbeleid, nr 231 brief min. OCW - 5-11-2019) Kamerstuk 32820, nr. 321 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen.

Toelichting: de herontwikkeling van de bunker past niet binnen de huidige (beperkte) defensie-bestemming. Conform de Nota van Uitgangspunten moet een BOPA-omgevingsvergunning worden aangevraagd. Op grond van artikel 16.55 Omgevingswet jo. artikel 7.4 Omgevingsregeling moet de aanvrager aangeven of er aan participatie is gedaan en zo ja, hoe dit is verlopen. Nu het gaat om 'Cultureel erfgoed' (de bunker is aangewezen als rijksmonument) en om een initiatief in een 'beschermde omgeving' (de locatie van de bunker is aangemerkt als BUITENCATEGORIE COMPLEX MONUMENT karakteristieke of beeldbepalende zaak[10] en heeft de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie'[11]) heeft de gemeente Wassenaar bepaald dat participatie verplicht is.[12]

2.4 Vanzelfsprekend is de verkoopprocedure onderworpen aan de toepasselijke wet- en regelgeving.[13] De Staat heeft de toepasselijkheid van de Erfgoedwet en de Omgevingswet zelf ook genoemd.[14] En de Staat neemt het als uitganspunt in de CvA.[15]

2.5 De RCE heeft een rol gespeeld bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten.[16] De maatschappelijke en verbindende waarde is in die Nota bijvoorbeeld terug te zien in het volgende:

- "*Van belang bij de verdere uitwerking van de herbestemming is dat er met name een dialoog wordt gezocht met gemeente, RCE en andere betrokkenen*."[17]

- "*Er zal draagvlak bij buurtbewoners en andere betrokkenen moeten zijn om een initiatief tot een succes te maken. Het is wenselijk dat toekomstige functie(s) aansluit(en) op het woonklimaat van de nabije omgeving en op de opzet en inrichting van buitenplaats Clingendael. Een gedegen communicatieplan is nodig om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren*."[18]

2.6 BOEi weet door haar ervaringen met herbestemming van (schuldig) erfgoed dat draagvlak van de directe omgeving van doorslaggevend belang is. Op basis van de regelgeving, en haar status als aangewezen POM en de informatie uit de verkoopdocumenten heeft zij dat ingevuld.

2.7 Het steekt BOEi dat zij wordt 'afgerekend' op participatie, ten faveure van een partij die zich niet bezig houdt met cultureel erfgoed maar met de commerciële ontwikkeling van projecten.[19] Het steekt ook dat de Staat zijn oren laat hangen naar een ongefundeerde klacht van juist die partij, zonder deugdelijk onderzoek te doen. En het steekt BOEi hoe de Staat het afstootbeleid heeft

[10] Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar Panden, objecten en Archeologisch erfgoed 2016.
[11] Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.
[12] Lijst verzwaard adviesrecht en verplichte participatie gemeente Wassenaar 2023', zoals deze geldt sinds 1 januari 2024.
[13] Biedboek, par. 6.1.1: "Op de in dit Biedboek vervatte procedure is het Nederlands recht van toepassing.", **productie 2**.
[14] Leidraad Afstoot Monumenten, par. Wet- en regelgeving, blz. 10.
[15] CvA, onder meer punt 37, 55, 58 en verwijst naar de Mededingingswet en de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024
[16] Nota van Uitgangspunten, **productie 3**.
[17] Nota van Uitgangspunten, blz. 39, 1e kolom, 2e alinea, **productie 3**.
[18] Nota van Uitgangspunten, blz. 39, 1e kolom, 3e alinea, **productie 3**.
[19] De Wilde Werken is een handelsnaam van De Wilde Holding B.V. Het statutaire doel is: "*activiteiten van trust-, vastgoed- en agentschaprekeningen*" en "*activiteiten van organisatie-adviesbureaus, stamrecht, pensioenbeheer, management advies, consultancy en investeringen*", **productie 17**.

ingevuld: veel is geheim en de toets of een partij geschikt is ontbreekt geheel; er wordt alleen getoetst op plan en niet op partij. Dat is van wezenlijk belang.

3. De presentatie van 7 oktober 2025

3.1 Volgens de Staat heeft BOEi met de presentatie van 7 oktober 2025 in strijd gehandeld met artikel 6.3.2 Biedboek.

3.2 Artikel 6.3.2 Biedboek bepaalt:

"*De Belangstellenden mogen de gegevens die de Staat in verband met deze procedure verstrekt alleen gebruiken voor het doel HET DOEL IS OOK; DRAAGVLAK CREEREN waarvoor deze gegevens zijn verstrekt. Behoudens uitzonderingen ingevolge de Auteurswet of schriftelijke toestemming van de Staat, mag niets uit dit document (inclusief bijlagen) worden verveelvoudigd of gedistribueerd, anders dan voor de deelname aan deze Verkoopprocedure. Het is Belangstellenden voorts niet toegestaan informatie uit hun aanmelding, de daarmee verband houdende documenten, eventueel ingediende plannen noch de uiteindelijke Bieding bekend te maken aan derden, op welke wijze dan ook.*"

3.3 Artikel 6.3.3 Biedboek verbindt daaraan niet automatisch de consequentie van uitsluiting, maar bepaalt:

"*Indien door de Belangstellenden niet wordt voldaan aan het onder artikel 6.3.1 en 6.3.2 gestelde, kan dit aanleiding zijn de desbetreffende Belangstellenden van verdere deelname aan deze procedure uit te sluiten, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van de Staat is.*"

3.4 Uit deze bepalingen volgt dat twee vragen moeten worden onderscheiden. Eerst moet worden beoordeeld of BOEi met de presentatie daadwerkelijk in strijd heeft gehandeld met artikel 6.3.2 Biedboek. Vervolgens moet, indien een overtreding wordt aangenomen, worden beoordeeld of die concrete overtreding de uitsluiting van BOEi kon rechtvaardigen. De enkele vaststelling dat tijdens de presentatie informatie uit de visie is getoond, beantwoordt die tweede vraag nog niet.

Vraag 1: Wat heeft BOEi gedaan en is daarmee artikel 6.3.2 overtreden?

3.5 BOEi heeft in de voorbereiding van haar visie maatschappelijk draagvlak gecreëerd. In het concept-verslag van het interview, staat hierover het volgende:[20]

"*(…) Boon licht toe dat BOEi dezelfde groep mensen van de achterban heeft uitgenodigd als voor een bijeenkomst in april 2025 EN MEI EN JUNI, dus mensen van de VVE, mensen van de wijkraad, mensen van Stichting Toen, en mensen van Stichting WO2 Sporen en, Stichting Atlantikwall. (…)*"

3.6 BOEi heeft aan haar achterban een presentatie gegeven, die een samenvatting was van de presentatie die BOEi aan de selectiecommissie van de Staat had gegeven. BOEi heeft de presentatie

[20] Conceptverslag interview (getekend), randnummer 49, **productie 13**.

en de visie niet uitgereikt. De bieding heeft zij niet bekendgemaakt. HET GESPREK GING DAARNA VOORAL OVER BEZOEKERSAANTALLEN, PARKEREN EN VERKEER.

3.7 Wat Integis niet in haar overwegingen heeft meegenomen, althans uit niets blijkt dat zij dat wel heeft gedaan, - en de Staat heeft dat dus ook niet ten grondslag gelegd c.q. kunnen leggen aan het uitsluitingsbesluit - is het volgende:

- "*Boon heeft geen stukken uitgereikt en heeft de visie globaal toegelicht, waaronder op welke manier BOEi met het gebouw wil omgaan en wat het idee is met de inhoud, de programmering. Boon voegt hieraan toe dat het plan van Sibelt inzake CPC al vijf jaar op internet staat en dat dit plan zijn afstudeerscriptie is.*"[21]

- BOEi is er altijd transparant over geweest dat zij anderen betrekt bij haar plan.[22] Bij de presentatie aan de selectiecommissie van de Staat waren daarom ook mensen uit de achterban aanwezig. De Staat was er dus mee bekend dat BOEi samenwerkte met haar achterban. De Staat heeft bovendien op 7 oktober 2025 geconstateerd dat BOEi een presentatie gaf, maar heeft dat toen kennelijk niet als problematisch bestempeld.[23]

- Zoals hiervoor[24] toegelicht, was het tijdig opbouwen van draagvlak voor herbestemming van dit bijzondere rijksmonument en schuldig vastgoed noodzakelijk. Deze context is niet (kenbaar) in de beoordeling betrokken:

  > In de Vertrouwelijkheids- en Integriteitsverklaring[25] is bepaald dat een geïnteresseerde partij de documentatie mag delen met derden voor onderzoek met het oog op een eventueel verkrijging van het object. Dat volgt ook uit par. 6.3.2 Biedboek: *"(…) mag niets uit dit document (inclusief bijlagen) worden verveelvoudigd of gedistribueerd, anders dan voor de deelname aan deze Verkoopprocedure.*".

- In artikel 6.3.2 Biedboek staat verder: "*Het is Belangstellenden voorts niet toegestaan informatie uit hun aanmelding, de daarmee verband houdende documenten, eventueel ingediende plannen noch de uiteindelijke Bieding bekend te maken aan derden, op welke wijze dan ook.*" BOEi heeft de hoofdlijnen van haar visie op 7 oktober 2025 teruggekoppeld aan haar achterban. Die bijeenkomst was een vervolg op een eerdere fysieke bijeenkomst in april 2025 EN MEI EN JUNI VÓÓR DE BIEDING. BOEi vond (en vindt) zo'n terugkoppeling van belang. De terugkoppeling betrof alleen de (gedeeltelijke) inhoud van de visie; en niet de bieding of het biedingsbedrag.

[21] Definitief rapport, randnummer 188, **productie 16**.
[22] Visie BOEi, blz. 1, laatste alinea, blz. 6 ('Participatie' en 'Inhoudelijke participatie') en blz. 18 ('Betrokken partijen'), **productie 5**.
[23] CvA, onder nr. 19: "*Tijdens de rondleiding van De Wilde constateerden De Wilde en het Rijksvastgoedbedrijf dat BOEi nog steeds op het terrein aanwezig was en een presentatie hield voor verschillende partijen*".
[24] Paragraaf 2 van deze pleitnota.
[25] Vertrouwelijkheids- en Integriteitsverklaring, **productie 4**.

- De Staat heeft "derden" niet gedefinieerd en gebruikt dit begrip in verschillende betekenissen in de verkoopdocumenten.[26] De coalitie, de mensen en organisaties die hebben geparticipeerd, zijn geen "derden", in ieder geval niet in de verschillende betekenissen die de Staat gebruikt in het Biedboek, en ook niet in bijvoorbeeld de betekenis van 'buitenstaander'. De Staat stelt nu dat iedereen buiten BOEi een "derde"[27] is. Dat volgt niet uit de verkoopdocumentatie en is een zo beperkte opvatting, zeker gezien de opdracht tot participatie en draagvlak, dat BOEi geen rekening behoefde te houden met die definitie. DAN WEL EEN PLAN KANSLOOS WORDT (VALENTIJN WOSTEN).

3.8 De Staat heeft onvoldoende onderzocht en vastgesteld welke concrete informatie uit de visie aan welke aanwezigen is bekendgemaakt en wat de rol was van die aanwezigen. De enkele vaststelling dat tijdens een bijeenkomst onderdelen van de visie zijn getoond, is onvoldoende om een overtreding van artikel 6.3.2 Biedboek ten aanzien van alle getoonde informatie aan te nemen.

3.9 De Staat verliest bovendien uit het oog welk doel hij nastreeft met de herontwikkeling van de Commandopost Clingendael, en hoe dat doel moet worden bereikt. In de Nota van Uitgangspunten is onder meer als ambitie beschreven:

> "*Het verhaal van de landgoederenzone, de bezetting tijdens de Tweede Wereldoorlog en de periode van de Koude Oorlog kan bij de herbestemming van de Commandopost Clingendael worden ontsloten en verteld, zoals verwoord in het gemeentelijk erfgoedbeleid om erfgoed te behouden, te beleven en te benutten. Maar ook in de recente visies en studies t.a.v. Militair en aanverwant erfgoed van OCW (2019 en verder). De Commandopost Clingendael kan een spilfunctie vervullen in relatie tot ander militair erfgoed in de directe omgeving, zoals de Waalsdorpervlakte en het Oranjehotel (de gevangenis) in Scheveningen, beide ook rijksmonument. Een zekere publieke toegankelijkheid van de Commandopost Clingendael en de ontwikkeling van een herinneringsplek passen bij de ambities van de erfgoedlijn Atlantikwall en de recente voornemens van het Ministerie van OCW t.a.v. deze verdedigingslinie.*"

In de Nota van Uitgangspunten wordt nadrukkelijk de dialoog en de participatie genoemd voor het welslagen van het project, juist om deze ambities te kunnen realiseren. Het is niet zomaar vastgoed ergens in Nederland. Het is een heel bijzonder rijksmonument.

3.10 Het belang van dit erfgoed én de borging dat de ***beste partij*** met dit erfgoed aan de slag gaat, zou voor de Staat leidend moeten zijn. Dat is de werkelijke, materiële rechtsvraag die dient te prevaleren boven de formele procesvraag wie wel of niet de regel van vertrouwelijkheid gebroken heeft (als daarvan al sprake zou zijn).

Vraag 2: kon een eventuele overtreding uitsluiting rechtvaardigen?

---

[26] Zowel in de zin van een partij waarop een beroep kan worden gedaan om aan de selectie-eisen te voldoen (par. 4.2.4 Biedboek), als in de zin van een partij die de bunker beschadigd (vandalisme, par. 3.8 Biedboek), als in de zin van een opvolgend koper (par. 5.2.11.6 Biedboek).

[27] CvA, punt 45: "*BOEi heeft niet in een samenwerkingsverband maar alleen ingeschreven. Dat betekent dat overige partijen per definitie derden zijn. (…)*".

3.11 Ook indien UEA Voorzieningenrechter oordeelt dat BOEi tijdens de bijeenkomst op 7 oktober 2025 informatie uit haar visie aan een of meer derden heeft bekendgemaakt, volgt daaruit niet automatisch dat de Staat BOEi mocht uitsluiten. Artikel 6.3.3 Biedboek bepaalt immers slechts dat niet-naleving van artikel 6.3.2 Biedboek aanleiding *kan* zijn voor uitsluiting.

3.12 De woorden "*ter uitsluitende beoordeling van de Staat*" geven de Staat beoordelingsruimte, maar geen vrijbrief. De Staat moet zijn privaatrechtelijke bevoegdheid uitoefenen met inachtneming van artikel 3:14 BW.[28] De Staat moest de relevante feiten daarom zorgvuldig vaststellen (geen concurrentiegevoelige informatie gedeeld), de relevante omstandigheden bij zijn beoordeling betrekken (effecten voor de verkoopprocedure?) en de keuze voor uitsluiting en de proportionaliteit ervan in verhouding tot de feiten en het doel van de verkoopprocedure deugdelijk motiveren. Uit het uitsluitingsbesluit blijkt hier niets van, en ook niet dat de Staat de ruimte uit artikel 6.3.3 daadwerkelijk heeft benut. Het uitsluitingsbesluit is daarom ondeugdelijk.

4. *"Contact met de andere deelnemer over afspraken over de bieding, wat kan worden gezien als een poging tot prijsafstemming"*

4.1 Ook deze grond is materieel ondeugdelijk, en kan en mag niet leiden tot de uitsluiting van BOEi.

4.2 Uit het besluit tot uitsluiting blijkt dat de Staat 'aan de haal is gegaan' met het rapport van Integis. Integis constateert dat "*In de weergave van het gesprek is opgenomen dat Boon contact wilde met De Wilde omdat Boon het vervelend zou vinden als één van de twee overgebleven partijen moet gaan overbieden om het project te verwerven en dat Boon openstaat voor een eventuele samenwerking; [dat] Boon tegenover ons heeft verklaard, kort gesteld, dat Boon contact met De Wilde heeft gezocht over samenwerking, waarbij De Wilde de financiering en het verwerven van het eigendom zou verzorgen en BOEi voor de inhoud in de vorm van de 'hardware en software' zou zorgen; "*[29] De Staat 'vertaalt' dit tot de volgende conclusie: "*Gelet op de uitkomst van het onderzoek van Integis, waarin is geconstateerd dat BOEi contact heeft gezocht met de andere deelnemer over afspraken over de bieding, wat kan worden gezien als een poging tot prijsafstemming, is de bieding van BOEi niet aanvaardbaar.*" [30]

4.3 Wat gaat hier fout? Een heleboel:

- Heeft BOEi rechtstreeks contact gehad met De Wilde? Nee.
- Is er daadwerkelijk een gesprek geweest tussen BOEi en De Wilde? Nee.
- Heeft er afstemming plaatsgevonden? Nee.
- Was de poging om contact te leggen bedoeld om afspraken te maken over de bieding? Nee.
- Kan de enkele poging om over samenwerking in gesprek te gaan worden gezien als een poging tot prijsafstemming? Nee.

Vijfmaal nee.

[28] Uiteengezet in de dagvaarding, par. 4.

[29] Definitief rapport, randnummer 148, 3e bullet, **productie 16**.

[30] Brief van de Staat aan BOEi, 8 juni 2026, **productie 10**.

4.4 De conclusie van Integis dat BOEi contact heeft gezocht "*over afspraken over de bieding*" volgt niet uit de feiten. De kwalificatie "*poging tot prijsafstemming*" die de Staat daaraan verbindt, volgt niet uit de feiten.

4.5 Boon heeft ten tijde van het interview verteld dat hij wilde onderzoeken of BOEi en De Wilde met elkaar zouden kunnen samenwerken: De Wilde voor de financiering en BOEi voor de 'hardware en de software'. Boon heeft daartoe geprobeerd de contactgegevens van De Wilde te achterhalen en hij heeft daartoe het architectenbureau gebeld waarvan hij wist dat zij vaak met De Wilde samenwerkten. Een medewerker van dat architectenbureau heeft van het gesprek met Boon kennelijk een mail opgesteld.

4.6 Van belang is wat de verschillende bronnen over het telefoongesprek vermelden. In het conceptverslag van het interview is het verwijt van De Wilde aan de BOEi opgenomen. De Wilde nam niet aan dat telefoongesprek deel. Zijn verwijt is zijn *eigen* interpretatie van de interpretatie/ weergave die hij van de medewerker van het architectenbureau ontving. De Wilde gebruikt de woorden "*de koopprijs van de CPC*" en "*de prijs niet te hoog zou zijn*" en "*afstemming*":[31]

> ~~25~~28. Integis citeert de volgende tekst uit de verklaring van De Wilde en vraagt Boon om een reactie:
>
> *Medio november dienden de biedingen ingediend te worden bij de projectnotaris. Enkele dagen voor deze deadline ontving De Wilde een uitgebreide telefoonnotitie van een telefoongesprek dat een medewerker van het kantoor van de architecte had gehad met Boon. Boon had naar het kantoor van de architecte gebeld. De architecte was door omstandigheden niet [aanwezig]. Haar collega heeft derhalve het gesprek met Boon gevoerd en betreffende collega vroeg aan Boon naar de reden van het telefonisch contact. Volgens de collega van de architecte was Boon op zoek naar de contactgegevens van De Wilde. Boon wilde contact met De Wilde over, kort gesteld, de koopprijs ten aanzien van de CPC. Boon wilde ervoor zorgen dat de prijs niet 'te hoog' zou zijn en zocht contact met De Wilde om afstemming te hebben.*

4.7 Boon heeft het enkel over samenwerking:

> ~~32~~35. Desgevraagd bevestigt Boon dat het gesprek alleen ging over samenwerking (zoals hiervoor bedoeld: De Wilde voor het geld en BOEi voor de inhoud) en niet over een bod en niet over geld en niet over afstemmen van biedingen; het ging over processen in het algemeen en Boon was op zoek naar De Wilde.

4.8 Integis heeft in het rapport opgenomen dat de medewerker van R4a heeft vastgelegd dat Boon "*het vervelend [vindt] als één van deze twee partijen moet gaan 'over'-bieden om dit project te*

[31] Conceptverslag interview, randnummer 28, **productie 12**.

verwerven. (hij sprak zich niet uit over hoe hij het dan graag zou zien)" en dat Boon openstaat voor samenwerking [32]:

Op mijn vraag wat ik aan jou moet doorgeven melde hij in grote lijnen het volgende;

- *Hij heeft met meerdere betrokkenen gesproken (hij noemde oa.;xxxx),*
- *de procedure verloopt volgens hem nogal knullig verloopt [sic],*
- *één betrokkenen heeft contact gehad met één van de jury-leden (xxxxx),*
- *Jeroen de Wilde en Boei blijken de enige twee partijen te zijn die nog meedingen in deze selectie en*
- *Hij vind [sic] het vervelend als één van deze twee partijen moet gaan 'over'-bieden om dit project te verwerven.*
  (hij sprak zich niet uit over hoe hij het dan graag zou zien)

Zijn vraag is of we aan Jeroen [De Wilde] kenbaar willen maken dat hij graag met hem zou spreken.
Hij staat open voor een eventuele samenwerking!
Hij heeft op het web wel gezocht maar kon niet de juiste contactinfo vinden om hem rechtstreeks te benaderen.

4.9 De medewerker gebruikt niet de woorden "*koopprijs van de CPC*", en "*de prijs niet te hoog zou zijn*" en "*afstemming*", die De Wilde gebruikt in zijn verwijt. De medewerker gebruikt uitsluitend het woord "*overbieden*" en vermeldt daarbij uitdrukkelijk dat Boon zich niet heeft uitgesproken over hoe hij het dan graag zou zien.

4.10 Uit de mail blijkt dus niet dat Boon een voorstel heeft gedaan over bieden. Ook blijkt daaruit niet dat Boon zijn bieding met De Wilde wilde afstemmen. De e-mail vermeldt juist dat Boon zich niet heeft uitgesproken over hoe hij het graag zou zien.

4.11 De mail sluit daarentegen wel aan bij de verklaring van Boon:[33]

- "*Boon geeft aan de betreffende mannelijke medewerker gesproken te hebben over samenwerking met De Wilde.*"
- "*Boon geeft aan contact te hebben gezocht over samenwerking (De Wilde als financier en het verwerven van de eigendom en BOEi voor de inhoud, de 'hardware en software');*" en;
- "*Desgevraagd bevestigt Boon dat het gesprek alleen ging over samenwerking (zoals hiervoor bedoeld: De Wilde voor het geld en BOEi voor de inhoud) en niet over een bod en niet over*

[32] Definitieve rapport, par.7.6.3 en randnummer 141, en bijlage 2, **productie 16**.
[33] Definitief rapport, randnummers 138, 139 en 140, **productie 16**.

geld en niet over afstemmen van biedingen; het ging over processen in het algemeen en Boon was op zoek naar De Wilde. "

4.12 Nog los van het feit dat er een discrepantie bestaat tussen de verklaring van de medewerker van het architectenbureau en De Wilde, is de bron onvoldoende diepgaand onderzocht. Integis heeft Boon uitvoerig bevraagd (en Boon heeft de vragen beantwoord), maar heeft de medewerker die het telefoongesprek voerde en de telefoonnotitie opstelde niet gehoord. Daardoor heeft Integis niet kunnen doorvragen naar de exacte bewoordingen, de context van het gesprek en het onderscheid tussen hetgeen de medewerker zelf heeft gehoord en de betekenis die de medewerker daaraan heeft toegekend. Integis licht evenmin toe waarom de e-mail zwaarder zou wegen dan de uitvoerige verklaring van Boon dat hij uitsluitend samenwerking wilde onderzoeken.[34] Dat terwijl Boon natuurlijk het beste weet wat er precies is gezegd. En Trimbos bevestigt de lezing van Boon: "*Gevraagd naar de reden van het contact en/of de aan De Wilde voor te leggen vraag deelt Trimbos mee dat Boon aan De Wilde wilde voorleggen om te overleggen of er t.z.t. eventueel samengewerkt zou kunnen worden. (…) Boon heeft tegen Trimbos gezegd dat hij in samenhang met latere samenwerking contact wilden opnemen met De Wilde en dat hij daarover een keer wilde praten met De Wilde.*" [35]

4.13 Integis spreekt steeds over "*de verklaring van De Wilde*" of behandelt het verwijt als afkomstig van De Wilde. Voor het relevante telefoongesprek betreft het echter de weergave van een medewerker van het architectenbureau (met wie Integis niet heeft gesproken). De Wilde was geen deelnemer aan het telefoongesprek en kon dus niet uit eigen waarneming verklaren wat Boon tijdens dat gesprek heeft gezegd.

4.14 Er is geen contact geweest, er is geen afstemming, geen overeenkomst, geen uitwisseling van biedingen, geen afgestemde biedprijs en geen gezamenlijk marktgedrag.

4.15 De Staat motiveert de uitsluiting van BOEi als volgt: "*Tevens blijkt dat BOEi contact heeft opgenomen met de andere deelnemer over afspraken over de bieding.*" En: "*Gelet op de uitkomst van het onderzoek van Integis, waarin is geconstateerd dat BOEi contact heeft gezocht met de andere deelnemer over afspraken over de bieding, wat kan worden gezien als een poging tot prijsafstemming, is de bieding van BOEi niet aanvaardbaar. Derhalve wordt niet gegund aan BOEi.*"

4.16 De Staat maakt in zijn motivering geen onderscheid tussen een poging om (überhaupt) een gesprek over samenwerking tot stand te brengen en een poging om biedingen of prijzen af te stemmen. Juist dat onderscheid is beslissend.

4.17 Voor het eerst in de CvA verwijst de Staat naar artikel 6 Mededingingswet.[36] Integis heeft haar onderzoek daar niet op gebaseerd. De Staat stelt nu dat "*het er alle schijn van [heeft] dat BOEi prijsafspraken met De Wilde wenste te maken. Althans dat BOEi een samenwerking aan wenste te*

[34] Integis heeft er bewust voor gekozen om die medewerker niet mondeling te bevragen.
[35] Definitief rapport, randnummer 113, **productie 16**.
[36] CvA, punt 54 en 55.

gaan waarbij De Wilde als enige partij overbleef, De Wilde dat ook wist en daarmee in feite kon bieden wat zij wilde."

4.18 De Staat beroept zich dus niet op een door Integis vastgestelde prijsafspraak, maar op de "schijn" dat BOEi prijsafspraken zou hebben willen maken en dat "*Het maken van dergelijke afspraken in strijd [is] met artikel 6 Mededingingswet*". Artikel 6 Mededingingswet verbiedt overeenkomsten en onderling afgestemde feitelijke gedragingen die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging wordt verhinderd, beperkt of vervalst. Tussen partijen staat echter vast dat er geen overeenkomst of onderling afgestemde feitelijke gedraging heeft plaatsgevonden. Een dergelijke "schijn" vormt zonder voldoende vastgestelde feiten geen overtreding van artikel 6 Mededingingswet en kan de uitsluiting niet dragen.

4.19 De Staat neemt voor waar aan dat dat BOEi een samenwerking aan wenste te gaan waarbij De Wilde als enige partij overbleef. Dat blijkt niet uit de verklaring van de medewerker, dat blijkt niet uit de verklaringen van Boon over het gesprek met de medewerker, het blijkt enkel uit een speculatieve vraag van Integis.

4.20 Opmerkelijk is dat de Staat in de CvA[37] voor het eerst de Mededingingswet noemt maar niet de Wet Bibob; op grond van artikel 5.2.11.2 Biedboek had onderzocht moeten worden conform de procedures en criteria vergelijkbaar met de Wet Bibob. Vaststaat dat dat onderzoek niet is uitgevoerd. De Staat kan en mag BOEi dan ook niet uitsluiten op grond van artikel 5.2.11.2.

5. Procedurele en inhoudelijke gebreken in het onderzoek van Integis

5.1 BOEi heeft de gebreken in het onderzoek van Integis nader uiteengezet in haar nadere akte d.d. 8 oktober 2026.

5.2 Het onderzoek voldoet niet aan paragraaf 5.2.11.2 Biedboek. Integis heeft geen integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek dat gelijk is aan of vergelijkbaar is met de procedures en criteria van de Wet Bibob en geen mate van gevaar vastgesteld. Ook de Staat heeft de ontbrekende Bibob-beoordeling niet kenbaar zelf verricht. Het rapport kan daarom niet gelden als het in paragraaf 5.2.11.2 bedoelde integriteitsonderzoek.

5.3 In de tweede plaats is het handelen van BOEi niet in de volledige context onderzocht en beoordeeld. Integis beperkte zich in afstemming met de Staat tot het Biedboek, terwijl het normenkader tijdens het interview met BOEi nog niet vaststond. Daarbij is niet kenbaar betrokken dat de verkoop betrekking heeft op schuldig monumentaal erfgoed en dat het Verdrag van Faro, de uitvoeringsagenda van de RCE en de Nota van Uitgangspunten juist het belang van participatie, draagvlak en betrokkenheid van de omgeving benadrukken. Die context is rechtstreeks relevant voor de beoordeling van de bijeenkomst van 7 oktober 2025.

5.4 Ook overigens vertoont het feitenonderzoek wezenlijke gebreken. De bewijsmaatstaf "houdbaar" is niet gedefinieerd, de belangen van melders en bronnen zijn onvoldoende onderzocht, de opsteller

[37] CvA, randnummer 54.

van de telefoonnotitie is niet mondeling gehoord en het wederhoor is onvoldoende controleerbaar verwerkt. Integis heeft bovendien niet onderzocht en ook niet vastgesteld dat de contactpoging een poging tot prijsafstemming of een overtreding van artikel 6 Mededingingswet vormde.

5.5 Het rapport kan daarom hoogstens dienen als beperkte feitenbron. Het kan niet gelden als het aangekondigde Bibob-vergelijkbare integriteitsonderzoek. Ook overtreding van artikel 6 Mededingingswet is niet onderzocht. Het besluit van de Staat om BOEi op basis van dit rapport uit te sluiten wordt niet gedragen door het rapport. Het besluit is daarmee ondeugdelijk, onzorgvuldig en disproportioneel.

6. Subsidiaire vordering tot staking

6.1 BOEi vordert subsidiair de staking van de verkoopprocedure; ik verwijs naar de Akte Eiswijziging. De grondslag daarvoor is dat de Staat toepasselijke wet- en regelgeving niet toepast, wel acht slaat op de Mededingingswet en de regeling beheer onroerende zaken Rijk, die beide niet vermeld zijn in de verkoopdocumentatie, en weer geen acht slaat op de Wet Bibob die als specifiek kader voor het integriteitsonderzoek is genoemd.

6.2 Uit de materiële en procedurele bezwaren tegen het onderzoek en het rapport van Integis blijkt dat het integriteitsonderzoek ondeugdelijk is. De verkoopprocedure is daarom onzorgvuldig, niet transparant, en heeft het risico van verwezenlijking van favoritisme en willekeur, zodat de verkoopprocedure gestaakt moet worden.

7. Vorderingen en conclusie

7.1 De primaire c.q. de subsidiaire vorderingen liggen voor toewijzing gereed.

7.2 Bij de primaire vordering onder II vordert BOEi dat het de Staat wordt verboden om een gunningsbeslissing te nemen, gedurende de periode dat de kortgedingprocedure loopt en tot vier weken na het vonnis. Dat hangt samen met het gevorderde onder I, te weten gunning aan BOEi, tenzij de Staat besluit om de verkoopprocedure in te trekken. Die termijn geeft de Staat de tijd om zich daarover te buigen.

Advocaat
mr. L. Sylaj



Advocaat
mr. S.C. Brackmann



Advocaat/Advocaten : mr. S.C. Brackmann, mr. L. Sylaj

Brackmann

Correspondentie	: Weena 798A, 3014 DA Rotterdam
Telefoon	: +31 (0)6 43 04 08 00
E-mail	: brackmann@brackmann.nl
Referentie	: D103752

BIJLAGE 12

Het monumentale ecosysteem

De erfgoedsector neemt binnen het cultuurbestel een aparte positie in. Hij bestaat voor een groot deel uit particuliere eigenaren en heeft geen landelijke (ondersteunende) instellingen in de BIS. De sector heeft daarentegen wel een eigen kennisinstituut, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, en een eigen financieringsinstituut, het Nationaal Restauratiefonds. De decentralisatie is in deze sector ver doorgevoerd en al decennialang gaande. Er is een nauwe verwevenheid met de bouwwereld, die de sector conjunctuurgevoelig maakt. Tijdens de crisis liep zowel het aantal archeologische opgravingen en onderzoeken als het aantal restauraties flink terug. Voor archeologische onderzoeksbedrijven, restauratieaannemers en vaklieden daalde het werk, maar de beschermde monumenten zelf, zowel boven als in de grond, hadden een paar rustige jaren. Sinds 2015 is de bouwsector weer flink aan het groeien, wat direct zijn effect heeft op de monumentensector. [1]

Wanneer de raad kijkt naar het ecosysteem van de erfgoedsector, springen daar vijf dominante actoren uit: eigenaren, instandhoudingspraktijk, onderwijs, financiering en beleid, en belangenbehartiging. Het overall beeld van de raad is dat de actoren in deze sector elkaar redelijk in balans houden en dat er binnen de actoren veel beweging is. Zo is de rol van woningcorporaties als eigenaar aan het verkleinen en dient zich een bewuster eigenaarschap bij waterschappen aan. [2] [3] Op het gebied van instandhouding volgen de ontwikkelingen elkaar als gevolg van duurzaamheidsopgaven in rap tempo op; het onderwijs is in beweging door een tekort aan vaklieden. Als gevolg van ‘Erfgoed telt’ zijn er veranderingen zichtbaar op het terrein van de financiering.

Eigenaren

Van de bijna 62.000 gebouwde rijksmonumenten in Nederland is circa 59 procent eigendom van particuliere (woonhuis) eigenaren, circa 12 procent van agrariërs, circa 9 procent van woningcorporaties en 3 procent van het Rijk. [4] De overige 17 procent is eigendom van waterschappen, gemeenten en honderden institutionele eigenaren, zoals stadsherstelorganisaties, kerkgenootschappen, natuur- en landschapsorganisaties en landelijk, provinciaal of lokaal opererende verenigingen, stichtingen en bedrijven. [5] Ook waardevolle cultuurlandschappen en archeologische terreinen hebben particulieren, natuurverenigingen, overheden, kerkgenootschappen, bedrijven en agrariërs als eigenaar. Er is, kortom, sprake van een enorme verscheidenheid aan eigenaren.

Over de eigenaren van gebouwde rijksmonumenten heeft de raad in zijn advies ‘Van statisch naar dynamisch’ al het een en ander gezegd. [6] Hij concludeerde dat er voor de particuliere eigenaren aanzienlijk veel geregeld was, vooral op financieel gebied. Voor de institutionele eigenaren is dit anders. Dit ligt onder meer aan de enorme diversiteit van de groep, maar ook aan het feit dat vele van hen, denk aan

kerkgenootschappen, woningcorporaties, natuurbeheerders of waterschappen, het behoud of de ontwikkeling van erfgoed niet als primaire doelstelling hebben.

Governance Code Cultuur

In relatie tot eigenaren wil de raad twee onderwerpen aansnijden: het gebruik van de Governance Code Cultuur en het Rijk als eigenaar.

De raad adviseert over aanvragen van institutionele eigenaren om door de minister van OCW aangewezen te worden als Professionele Organisatie tot Monumentenbehoud (POM). Over onze ervaringen hiermee hebben wij u in 2015 geadviseerd. Een van de onderwerpen destijds was het gebruik van de Governance Code Cultuur in de monumentensector. De raad adviseerde POM's en andere organisaties te vragen om gebruik te maken van deze code. Omdat dit onderwerp in de beantwoording van de minister destijds niet terugkwam en het gebruik van de code inmiddels in andere sectoren gemeengoed is geworden, vraagt de raad hiervoor nogmaals aandacht.

De raad constateert, mede op basis van de 72 POM-adviezen die hij sinds 2013 uitbracht, dat de Governance Code Cultuur in de monumentensector nog nauwelijks wordt gebruikt. Hoewel bij de totstandkoming van de Governance Code Cultuur 2019 geen vertegenwoordigers uit de monumenten- en archeologiesector betrokken waren, meent de raad dat de code ook voor deze sector goed bruikbaar is. De raad wil de professionalisering in de sector verder bevorderen en deze code helpt hieraan invulling te geven. Naar erfgoed gaat veel cultuurgeld en hieraan zijn spelregels verbonden, ook in relatie tot professionaliteit. De raad adviseert dan ook om bij subsidieverlening aan organisaties die monumenten bezitten te vragen om gebruik te maken van de Code Governance Cultuur.

Het Rijk als monumenteneigenaar

In zijn advies uit 2015 aan de Tweede Kamer over de afstoting van 29 rijksmonumenten en de overdracht aan de Nationale Monumentenorganisatie bepleitte de raad een inhoudelijke en integrale visie op te stellen, en beleid te ontwikkelen over vervreemding van monumenten in rijksbezit op de lange termijn. [7] De raad was toen, en nog steeds, kritisch op het Rijk over de verkoop van zijn eigen monumenten. [8] Wat de raad vooral mist, is een visie van het Rijk. Heldere criteria en randvoorwaarden over wat het Rijk wel – en vooral niet – wil verkopen, ontbreken. Afgelopen jaren zorgde verkoop regelmatig tot ophef en veel daarvan is terug te leiden naar een gebrek aan visie. Dit speelde ook een rol in de aangenomen motie van de Tweede Kamer van 13 september 2018, waarin de regering werd verzocht 'met een samenhangende visie en actieplan te komen voor het beheer, behoud, onderzoek en aan een breed publiek tonen van erfgoed en archeologie uit de Tweede Wereldoorlog'. Hier speelde de voorgenomen verkoop door het Rijk van de bunker van Seyss-Inquart in Wassenaar een rol. [9]

Het is overigens niet zo dat er niets gebeurt op dit gebied: in 2010 heeft de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid (RVR) in het Protocol Cultureel Erfgoed Rijksoverheid vastgelegd hoe zij zullen omgaan met hun cultureel erfgoed. [10] In 2017 is de Intentieverklaring Cultureel Erfgoed Rijksoverheid opgesteld door de RVR, waarin staat dat de leden zich bewust zijn van hun voorbeeldrol voor andere monumenteigenaren en de culturele waarde wegen bij vervreemding. Toch heeft de

raad nog steeds de indruk dat bij de beslissing tot vervreemding de financiële opbrengst in de afweging zwaarder weegt dan het behoud van cultuurhistorische waarden. [11]

De raad adviseert dat het Rijk een visie op zijn eigen monumentenbezit ontwikkelt en bij vervreemding vooraf meer randvoorwaarden en kwaliteitseisen stelt. Ook geeft de raad de overweging mee om monumentenorganisaties te betrekken bij de afstoting van incourant monumentaal vastgoed. Dit is zeker minder lucratief voor het Rijk, maar geeft maatschappelijke baten een grotere rol en verzekert instandhouding op de lange termijn van afwijkende monumenten. [12]

Uitvoeringspraktijk

De instandhoudingspraktijk wordt in Nederland met kennis ondersteund door organisaties zoals de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de provinciale steunpunten monumentenzorg en archeologie en Erfgoedhuizen, het Nationaal Restauratiefonds, gemeenten, lokale monumentencommissies en door de vele historische en archeologische verenigingen. Ook de markt, in de vorm van adviesbureaus, restauratiebedrijven en archeologische opgravings- en onderzoeksbureaus, speelt een belangrijke rol bij de zorg en instandhouding voor gebouwd en archeologisch erfgoed.

De laatste jaren is bij (opgravings)bedrijven de druk om snel te werken groot en de raad vraagt zich af welk effect dit heeft op de kwaliteit van het onderzoek en de rapporten. Vorig jaar is deze vraag ook door de Tweede Kamer bij de minister neergelegd; de raad wacht de uitkomsten van dat onderzoek af. [13]

Kwaliteitsnormen

Om de kwaliteit van de uitvoering meer eenduidig en objectief te kunnen beoordelen, zijn verschillende kwaliteitsnormen ontwikkeld. Zo is Stichting Erkende Restauratiekwaliteit (ERM) vanuit het Rijk opgericht om de instandhouding en restauratie van gebouwde monumenten op een breed gedragen kwaliteitsniveau te brengen en te houden. Restauratiearchitecten, georganiseerd in de Vereniging van Architecten Werkzaam in de Restauratie, hebben een eigen erkenningsregeling (GEAR) en ook de restauratieaannemers hebben een branchevereniging voor erkende restauratiebedrijven, de Vakgroep Restauratie. In 2017 is daarnaast het Platform Restauratie van de Gespecialiseerde Aannemers opgericht, waarin brancheverenigingen van verschillende restauratiedisciplines zoals leidekkers, voegers, steenhouwers, metselaars, rietdekkers en timmerlieden zijn verenigd. Per restauratiediscipline zijn er certificeringen en richtlijnen van ERM.

In de archeologie is het stelsel van vergunningen voor opgravingen in de Erfgoedwet vervangen door een systeem van certificering. Dit heeft stevige gevolgen gehad voor de beroepsgroep en met name voor de opgravingsbedrijven en de inrichting van het kwaliteitssysteem. Om te mogen opgraven, is een certificaat verplicht. Voor andere onderdelen van de archeologische werkcyclus, zoals voor archeologisch bureauonderzoek of voor het opstellen van programma's van eisen, kunnen vrijwillig certificaten worden behaald.

De archeologie heeft de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, van belang voor het toezicht, en geldt voor een ieder die gecertificeerd is om archeologisch onderzoek uit te voeren. [14] Het Centraal College van deskundigen Archeologie stelt de leidraden vast. [15] Deze zijn een aanvulling op de KNA en kunnen via een Programma van Eisen verplicht worden gesteld door een gemeente.

Inspectie

In elke provincie is een Monumentenwacht actief die monumentale gebouwen inspecteert en eigenaren adviseert over het onderhoud van hun monumenten. Eigenaren zijn hiervan op vrijwillige basis lid. Er is ook een Groene Monumentenwacht en tot 2013 een was er een Archeologische Monumentenwacht. Uit het veld krijgt de raad geluiden dat deze laatste behoorlijk wordt gemist.

Het toezicht en de handhaving met betrekking tot het onroerend erfgoed zijn de laatste jaren in beweging geweest. Handhaving ligt in de regel bij gemeenten en de toezichthoudende rol van de Erfgoedinspectie, sinds kort Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed, is voor een groot deel overgenomen door de provincies. Dit gebeurde in het kader van de rijksbrede operatie van specifiek naar generiek toezicht. De Erfgoedinspectie richt zich nu meer op het toezicht op het functioneren van het archeologiestelsel en houdt toezicht op de aangewezen POM's.

Onderwijs

Wat voor de bouw in het algemeen geldt, geldt voor de erfgoedsector in het bijzonder: de komende jaren is een forse instroom van arbeidskrachten noodzakelijk. Er is sprake van vergrijzing en het aantal leerlingen dat een bouwopleiding volgt, is sinds het uitbreken van de crisis fors afgenomen en voor de komende jaren niet toereikend om in de benodigde instroom te voorzien. Het toenemende tekort aan specialisten en vaklieden, zowel gebouwd, groen als archeologisch, is een urgent probleem in de sector. De zorg bestaat dat de tekorten in de toekomst nog erger zullen worden, dat kennis en kunde verloren gaan en dat sommige specialismen zullen uitsterven.

Gaat het in de restauratiesector vooral om een nijpend tekort aan vaklieden, in de archeologie dreigt een terugloop van specialistische, wetenschappelijke kennis. Dit terwijl specialistisch onderzoek voor het doen van onderbouwde uitspraken van toenemend belang is. Denk bijvoorbeeld aan kennis op het gebied van maritieme archeologie of materiaalkennis. Ook bij bedrijven lijkt door de grote druk om snel te werken er minder aandacht te zijn voor opleiding en kennisontwikkeling. Meer duidelijkheid hierover zal het onderzoek van de minister moeten uitwijzen. [16]

Er wordt weinig geïnvesteerd in opleidingen en jongeren worden niet verleid een restauratievak te kiezen. De minister onderkent dit en heeft in haar beleidsbrief 'Erfgoed telt' de komende drie jaar in totaal 3,8 miljoen euro voor opleidingen en vakmanschap gereserveerd. Het afgelopen jaar is de handschoen ook opgepakt door de sector zelf. Het Nationaal Centrum Erfgoedopleidingen is naar aanleiding van de beleidsbrief 'Cultuur in een open samenleving' met een masterplan gekomen voor opleidingen. [17] Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft daarnaast een inventarisatie uitgevoerd van de omzet, scholing en certificering in de restauratiesector. Dit alles is positief, maar hiermee zijn we er nog niet. Er is financiële ondersteuning en de sector biedt leerplekken genoeg aan, maar het punt

is: er zijn geen leerlingen om deze te vullen. De vraag is: hoe maak je het vak aantrekkelijker?

Het is een probleem dat niet alleen in deze sector speelt. Een moeizaam imago, te weinig marketing en een lagere maatschappelijke status voor vakmanschap is wat breder in de samenleving speelt. De raad constateert dat hier een programma ontbreekt dat meer jongeren verleidt een ambacht te leren en adviseert de minister te verkennen wat er verder mogelijk is.

Tegelijkertijd adviseert de raad de sector te investeren in ambassadeurs die op opleidingen voorlichting geven en daaraan dus tijd mogen besteden. Een jonge timmerman, meubelrestaurator of steenhouwer met een goed verhaal uit de praktijk, spreekt aan. Die kan het meest overtuigend laten zien dat er een goede toekomst in dit vak zit, ook qua verdiensten. Op het Nationaal Monumentencongres 2018 was bijvoorbeeld een van de Monumenten Talenten een aanstekelijke jonge metselaar, die zich gespecialiseerd heeft in gevelrestauraties. Zijn rol als projectleider bij de gevelrestauratie van Het Schip in Amsterdam was een persoonlijk hoogtepunt voor hem.

Belangenverenigingen en koepels

In Nederland bestaan tientallen erfgoedorganisaties. Die behartigen de belangen van alle mogelijke categorieën monumenten: van kerken tot molens, van boerderijen tot kastelen en van mobiel erfgoed tot industrieel erfgoed. Organisaties met een bredere insteek zijn bijvoorbeeld Erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap. Particuliere eigenaren van rijksmonumenten worden vertegenwoordigd door de Federatie Particuliere Monumenteneigenaren en eigenaren van een flink aantal monumenten en andere erfgoedorganisaties zijn verenigd in de Federatie Instandhouding Monumenten, een brancheorganisatie waarvan inmiddels veertig organisaties lid zijn en die als spreekbuis richting de overheid opereert. [18]

De archeologiesector kent een breed scala aan verenigingen en koepels: de Vereniging van Ondernemers in de Archeologie, Nederlandse Vereniging van Archeologen, het Biologisch-Archeologisch Platform, het Convent van Gemeentelijke Archeologen, het IPO van de provinciaal archeologen en de Archeologische Werkgemeenschap Nederland voor de vrijwilligers. In deze sector blijkt er nog behoefte te zijn aan een spreekbuis waar de verschillende ‘bloedgroepen’ in de Nederlandse archeologie zijn vertegenwoordigd: ondernemers, gemeentelijke en provinciale archeologen, wetenschappers, musea, erfgoedinstellingen en vrijwilligers. De Stichting Reuvens probeert dit voor elkaar te krijgen, wil een platform voor de beroepsgroep vormen en een belangenbehartiger zijn.

Aanbevelingen

- De raad adviseert, bij subsidieverlening door het Rijk, dat organisaties die monumenten bezitten gebruikmaken van de Code Governance Cultuur. Zo wordt de professionalisering in de sector verder bevorderd.
- De raad adviseert dat het Rijk een visie op zijn eigen monumentenbezit ontwikkelt en bij vervreemding vooraf meer randvoorwaarden en kwaliteitseisen stelt. Ook geeft de raad de overweging mee monumentenorganisaties te betrekken bij de afstoting van incourant monumentaal vastgoed.
- De raad adviseert dat het Rijk verkent welke mogelijkheden er zijn voor een programma dat meer jongeren verleidt een ambacht te leren. Daarnaast adviseert de raad de sector te investeren in ambassadeurs.

1
Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid.
Economisch Instituut voor de Bouw, 2016

2
Woningbouwcorporaties verkopen in toenemende mate, als gevolg van de Woningwet 2015 waarbij de corporaties zich op hun kerntaken moesten richten, hun monumentale bezit.

3
Bij waterschappen is sprake van een groeiend bewustzijn over hun erfgoed. Erfgoed in bezit van waterschappen werd meestal uitsluitend gewaardeerd vanwege hun waterbouwkundige waarde en niet vanwege hun cultuur(historische) waarde.

4
In 2011 hadden de corporaties samen circa 5800 rijksmonumenten in bezit.
bron: Economisch Instituut voor de Bouw.

5
Staatsbosbeheer heeft 800 rijksmonumenten in bezit (waarvan 206 archeologisch) en Vereniging Natuurmonumenten bijna 400 waarmee ze samen 2 procent bezitten.

6
Van statisch naar dynamisch.
Advies professionalisering monumentenbehoud.
Raad voor Cultuur, 2015

7
Advies aan Tweede Kamer over afstoting monumenten door Rijk en overdracht aan NMo,
29 juni 2015, rc-2015.07100/2

8
De Rijksoverheid heeft ongeveer 1800 rijksmonumenten in eigendom. De meeste daarvan worden ingezet voor het primaire proces: sluizen, kantoren, gevangenissen, bruggen et cetera.

9
Tweede Kamer,
vergaderjaar 2017 – 2018,
32 820, nr. 266

10
In de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid werken samen:
Rijkswaterstaat, Dienst Landelijk Gebied, Rijksvastgoedbedrijf, Nationale politie, ProRail, Staatsbosbeheer en het Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

11
Intentieverklaring Cultureel Erfgoed Rijksoverheid.
Raad voor Vastgoed Rijksoverheid,
september 2017

12
Vrijkomend rijksvastgoed, over maatschappelijke doelen en geld.
Raad voor de leefomgeving en infrastructuur,
Den Haag, 2014

13
In de Tweede Kamer is op 31 januari 2018 aan de minister gevraagd wat zij gaat doen aan de kwaliteit van het archeologisch onderzoek, dat als gevolg van de marktwerking onder druk kan komen te staan. Minister Engelshoven heeft in haar brief aan de Tweede Kamer van 8 maart 2018 toegezegd onderzoek te laten uitvoeren naar de kwaliteit van onderzoek en rapportages uit de periode voor invoering van certificering (Erfgoedwet) en de periode daarna. De uitkomst zal beschikbaar komen via de Erfgoedmonitor.

14
De KNA bestaat uit een aantal protocollen die elk een deel van het archeologisch werk beschrijven. De KNA-protocollen bevatten de minimale inhoudelijke en ambachtelijke eisen die worden gesteld aan archeologische werkzaamheden van inventariserend onderzoek tot aan depotbeheer.

15
Leidraden worden opgesteld door diverse specialisten op het betreffende terrein (bijv. anorganisch vondstmateriaal) en zijn bedoeld om het verzamelen en registreren van vondsten te uniformeren. De leidraden voorzien in een behoefte aan inhoudelijke verdieping, kennisvermeerdering en betere ontsluiting van gegevens.

16
Brief Minister van OCW aan Tweede Kamer, Evaluatie en vervolg ‘archeologiefonds’,
18 september 2017

17
Het Nationaal Centrum Erfgoedopleidingen is opgericht om de toekomst van het restauratievakonderwijs veilig te stellen. Het NCE werkt samen met de restauratiebranche, het onderwijs en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, om voor zo veel mogelijk restauratiedisciplines goede opleidingen en keuzedelen te ontwikkelen, die aansluiten bij de behoefte van de restauratiesector en dus op de arbeidsmarkt.
‘erfgoedopleidingen.nl’

18
De organisatie bestaat sinds 2017. Initiatiefnemers zijn de vereniging Bewoond Bewaard, de Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen en de stichting Agrarisch Erfgoed Nederland.

BIJLAGE 13

’s-Gravenhage, 25 maart 2019

GEZAMENLIJKE OPROEP,

Kabinet, staak de verkoop van het Rijksmonument Commandobunker Seyss-Inquart.

Wij, bezorgde burgers, wetenschappers, herinneringscentra, belangenorganisaties en verenigingen, roepen het kabinet op om de openbare verkoop van het Rijksmonument “Commandobunker Seyss-Inquart” (S-I bunker) te staken daar men de toekomstige herbestemming moet baseren op de resultaten van:

- de verkenning van herinneringserfgoed door het ministerie van OCW, erfgoed om bij stil te staan;
- de samenhangende visie en het actieplan van de regering voor het beheer, behoud, onderzoeken en aan een breed publiek tonen van erfgoed en archeologie uit de Tweede Wereldoorlog.

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) zal binnenkort haar Nota van Uitgangspunten (NvU) presenteren voor de aanstaande verkoop van de S-I bunker. Deze uitgangspunten zijn tot stand gekomen door een leidende rol van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in samenwerking met de Gemeente Wassenaar, de Gemeente Den Haag en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) met als doel tot het afstoten door middel van een openbare verkoop.

Het Rijk stelt dat men de historie van het object respecteert en dat de cultuurhistorische waarde bij openbare verkoop niet verloren gaat. De cultuurhistorische waarde ligt verankerd in de beoordeling van het plan van de toekomstige eigenaar en dit prevaleert boven de financiële opbrengst. (Kenmerk 4010000518, Beantwoording vragen lid Laan-Geselschap (VVD) over het bericht ‘Wie koopt bunker van nazi-topman Seyss-Inquart?)

De werkelijkheid zou moeten zijn dat de financiële *opbrengst* totaal geen invloed mag hebben bij een eventuele vervreemding. Waarbij het Rijk moet erkennen dat de levensduur van een NvU (d.m.v. een kettingbeding) en het bestemmingsplan een (zeer) beperkte levensduur hebben met het risico van ingrijpende gevolgen met name voor dit zeer beladen, maar tevens buitengewoon belangrijke oorlogserfgoed (dadererfgoed).

Bij het erfgoed debat “Nieuwe Visie Cultuurbeleid” van 11 september 2018 is de S-I bunker breed ter sprake gekomen en heeft Kamerlid Beckerman (SP) met mede-indieners Nijboer (PvdA) en Geluk-Poortvliet (CDA) de Motie 32820 ingediend. Minister mevr. van Engelshoven (D66) van OCW heeft deze motie ter beoordeling aan de Tweede Kamer gegeven. De Minister vermeldde hierbij dat men op basis van de verkenning van herinneringserfgoed nader zal kijken wat er verder moet gebeuren.

Motie 32820-267

De Kamer, gehoord de beraadslaging, overwegende dat erfgoed en archeologie uit de Tweede Wereldoorlog belangrijk zijn voor ons collectieve bewustzijn van deze periode;

constaterende dat erfgoed uit de Tweede Wereldoorlog onder druk komt te staan zoals gebeurde bij de Muur van Mussert en nu bij de bunker van Seyss-Inquart;

verzoekt de regering, met een samenhangende visie en actieplan te komen voor het beheer, behoud, onderzoeken en aan een breed publiek tonen van erfgoed en archeologie uit de Tweede Wereldoorlog.

Op 13 september is Motie 32820-267, met mede-indieners Bergkamp (D66), Dik-Faber (CU) Ellemeet (GL), inclusief coalitiepartij VVD aangenomen in de Tweede Kamer met een overweldigende meerderheid van 130 stemmen.

Het Rijksvastgoedbedrijf, vertegenwoordigd door Sectie-Hoofd verkoop D.J. Delbeek, vermeldt schriftelijk op 4 oktober 2018 namens de Staatsecretaris dhr. Knops (CDA) dat het RVB, de RCE en de gemeente Wassenaar vroegtijdig in contact zijn getreden over de verkoop en dat Motie 32820-267 er niet toe strekt om het verkoopproces stil te leggen. (kenmerk 1020224618, zaaknummer 105008398) Op 29 januari 2019 wordt dit besluit namens de Staatssecretaris nogmaals bevestigd door mevr. A van de Graaf projectmanager RVB.

Door het verkoopproces te continueren, de Nota van Uitgangspunten definitief te maken, worden hierdoor zorgelijke en onomkeerbare stappen gezet.

De Minister van OCW (en RCE) kan hierbij de NvU niet toetsen aan de toegezegde resultaten van de verkenning van herinneringserfgoed. De Staatssecretaris van het RVB handelt niet in de geest van Motie 32820-267 en hierdoor zou de mogelijkheid kunnen ontstaan dat de verkoop, herbestemming en/of de NvU niet in overeenstemming zijn met een samenhangende visie en actieplan van de regering voor het beheer, behoud, onderzoeken en aan een breed publiek tonen van erfgoed en archeologie uit de Tweede Wereldoorlog.

Vandaar onze oproep: Kabinet, staak de verkoop van het Rijksmonument "Commandobunker Seyss-Inquart". Respecteer de verkenning van herinneringserfgoed en zorg dat de resultaten van de samenhangende visie en actieplan, Motie 32820-267, gedragen wordt door een wetenschappelijke visie met voldoende maatschappelijk draagvlak.

Was getekend,

- Stichting WO2 Sporen
- Dirk Mulder, directeur herinneringscentrum Kamp Westerbork
- Jeroen van den Eijnde, directeur Nationaal Monument Kamp Vught
- Willemien Meershoek, directeur Nationaal Monument Kamp Amersfoort
- Prof. dr. Frank van Vree, directeur NIOD
- Prof. dr. ir. J.M.M. (Jo) Ritzen, oud-minister Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
- Maria J.A. van der Hoeven, oud-minister Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
- Prof. mr. dr. M.J. (Job) Cohen, oud-staatssecretaris Onderwijs en Justitie, oud-burgemeester Amsterdam en voorzitter Amsterdamse 4 en 5 mei comité.
- Dr. Philipp Neumann-Thein, Kommissarischer Stellvertretender Stiftungsdirektor Stiftung Gedenkstätten Buchenwald und Mittelbau-Dora
- Prof. mr. Cornelis J.H. (Corjo) Jansen, hoogleraar in de rechtsgeschiedenis
- Prof. dr. Kees Ribbens, bijzonder hoogleraar EUR en Senior Onderzoeker NIOD
- Prof. dr. Rob van der Laarse, hoogleraar Erfgoed van de Oorlog (Westerborkleerstoel)
- Prof. dr. H.W. (Henk) van Os, hoogleraar kunst- en cultuurgeschiedenis en oud-directeur Rijksmuseum Amsterdam
- Em. Prof. dr. Maarten van Rossem, bijzonder hoogleraar Geschiedenis
- Em. Prof. Johannes Houwink ten Cate, leerstoel Holocaust- en genocidestudies NIOD
- Em. Prof. Wim Willems, leerstoel Sociale Geschiedenis, Campus Den Haag
- Em. Prof. dr. Herman Pleij
- Dr. Erik Somers, historicus, publicist, onderzoeker en programmamanager publieksactiviteiten NIOD
- Dr. Harry Stein, Museumkurator und Wissenschaft Gedenkstätte Buchenwald
- Hanna Luden, directeur CIDI
- Drs. Edwin Klijn, historicus
- Drs. Robin te Slaa, historicus en publicist
- Drs. Aline Pennewaard, historica, publicist en onderzoeker
- Drs. Wally M. de Lang, historica, publicist en onderzoeker
- Drs. Erik van den Dungen, directeur Oorlogsmuseum Overloon
- Sarah Heijse, directeur-bestuurder Airborne Museum 'Hartenstein'
- Prof. dr. P.T. (Paul) van de Laar, directeur Museum Rotterdam
- Drs. Peter de Haan, historicus en directeur Museon Den Haag
- Marco van Baalen, directeur Stichting Haags Historisch Museum
- Kees Neisingh, generaal-majoor KMar b.d.
- Drs. K. Loeff, directeur Erfgoedvereniging Bond Heemschut (Beschermvrouwe: H.K.H. Prinses Beatrix)
- Mr H.C. Grootveld, Voorzitter Geschiedkundige Vereniging Die Haghe/Vrienden van het Haags Historisch Museum (Beschermvrouwe: H.K.H. Prinses Beatrix)
- Sabine Stein, Leitung Archiv Gedenkstätte Buchenwald
- Remco G. Vogel, rector Maerlant-Lyceum
- Drs. Michel van der Heide, docent geschiedenis en maatschappijleer Maerlant-Lyceum
- Theo P.N. van Daalhoff, lid Stichting Nationale Herdenking ‘s-Gravenhage
- Corrie Hoekstra, voorzitter Stichting Oud Loosduinen / Museum de Korenschuur
- Arend Disberg, voorzitter Stichting Dwangarbeiders Apeldoorn 1940-1945
- Stichting Menno van Coehoorn
- Historische Vereniging Oud Wassenaer

Getekend na overhandiging Kabinet 25 maart 2019

- Stichting 1940-1945
- Stichting De Eerebegraafplaats te Bloemendaal
- Stichting Liberation Route Europe

BIJLAGE 14

Open brief aan de Tweede Kamer
Erfgoeddebat 4 oktober 2023

Haal die bunker nou voor eens en voor altijd uit de verkoop

Op 4 oktober wordt er in de Tweede Kamer gedebatteerd over erfgoed. Een mooi moment om voor eens en voor altijd de Seyss-Inquart bunker uit de openbare verkoop te halen en er een museum en herinneringscentrum van te maken. Dat past uitstekend op de rand van Den Haag, stad van vrede en recht.

Op de grens tussen Wassenaar en Den Haag, in park Clingendael, ligt een uit de kluiten gewassen boerderij met een erg groot dak. In werkelijkheid is het geen boerderij maar een bunker. Het was de schuilplaats van Dr. Arthur Seyss-Inquart, die tijdens de Tweede Wereldoorlog als Rijkscommissaris de scepter over het bezette Nederland zwaaide. Seyss-Inquart was een nazibestuurder die in de loop der jaren steeds extremistischer werd en verantwoordelijk was voor de deportatie van meer dan 100.000 Nederlandse joden naar concentratiekampen.

Hoe moeten we nu als Nederlanders met zo'n historisch monument omgaan? Hoe kun je dit zogeheten 'dadererfgoed' een goede bestemming geven? Dat is een vraag die in de afgelopen tien jaar steeds opnieuw stof heeft doen opwaaien. De Tweede Kamer sprak zich in 2018 uit voor 'beheer, behoud, onderzoeken en aan een breed publiek tonen van erfgoed en archeologie uit de Tweede Wereldoorlog' (Motie 32820-267), en het gebouw werd in 2015 zelfs een Rijksmonument. Maar dat houdt het Rijksvastgoedbedrijf kennelijk niet tegen. Het RVB is nog altijd druk bezig om het gebouw in de openbare verkoop te krijgen. Waarom steekt de Tweede Kamer daar geen stokje voor?

Om twee redenen menen wij dat de bunker van de verkooplijst moet worden geschrapt. Allereerst omdat de overheid – op langere termijn – niet kan bepalen wat er met dit erfgoed gebeurt als het in private handen komt. Natuurlijk, je kunt van de directe koper eisen dat het pand bijvoorbeeld niet wordt omgebouwd tot een crematorium of een bowlingbaan, maar er zijn allerlei mazen in de wet die het mogelijk maken dat het gebouw op een later moment een zeer ongepaste bestemming krijgt. Een voorbeeld hoe het zeker niet moet, is de 'Anne Frank escape bunker' in Valkenswaard. Een tenenkrommend voorbeeld dat geen navolging verdient.

Maar de belangrijkste reden dat de bunker een gepaste bestemming verdient, is natuurlijk dat het van groot belang is om deze periode uit de geschiedenis te blijven herdenken. Dit Rijksmonument vertelt het verhaal hoe Nederland tijdens de Tweede Wereldoorlog bestuurd werd door een vijandelijke mogendheid. Het bijzondere is bovendien dat Nederland geen militair Duits bezettingsregime had, maar een regime van een nazi-ideoloog die na de oorlog in Neurenberg veroordeeld werd voor oorlogsmisdrijven en misdaden tegen de mensheid. Dit is geen gezellig verhaal, maar wel een belangrijk verhaal dat het best in een museum of herinneringscentrum verteld kan worden.

De oproep is duidelijk: behandel de Seyss-Inquart bunker eindelijk als een Rijksmonument, maak er een herinneringscentrum met museum van en zorg ervoor dat het voor eens en voor altijd van de verkooplijst van het Rijksvastgoedbedrijf wordt geschrapt.

Stichting WO2 Sporen - www.wo2sporen.eu - KvK 71888705 - RSIN 858889936
Triodos Bank NL 56 TRIO 0379293862
p/a Wingerd 208 2496 VK Den Haag - info@wo2sporen.eu - Tel. 06 2150 4311

Was getekend,

- Ronald Klomp, voorzitter Stichting WO2 Sporen, onderzoeker Den Haag in WO2
- Em. Prof. dr. Maarten van Rossem, bijzonder hoogleraar Geschiedenis
- Em. Prof. dr. Herman Pleij, hoogleraar Cultuurgeschiedenis
- Em. Prof. Wim Willems, hoogleraar Sociale Geschiedenis
- Prof. dr. ir. J.M.M. (Jo) Ritzen, oud-minister Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
- Prof. mr. Cornelis J.H. (Corjo) Jansen, hoogleraar in de rechtsgeschiedenis en lid van de Restitutiecommissie nazi-roofkunst
- Prof. dr. Floribert H. Baudet, bijzonder hoogleraar Militaire Geschiedenis
- Prof. dr. Bart Wallet, hoogleraar Joodse studies
- Jeroen van den Eijnde, directeur Nationaal Monument Kamp Vught
- Chanan Hertzberger, voorzitter Centraal Joods Overleg (CJO)
- Ronny Naftaniel, voormalig directeur Centrum Informatie en Documentatie Israël (CIDI) en oud-voorzitter Centraal Joods Overleg (CJO)
- Hanneke M. Gelderblom Lankhout, oud-senator Eerste Kamer D66, Eén van de 52 Joodse kinderen gered door verzetsstrijder Ru Paré (Tante Zus)
- Arnon Y.Y. Grünberg, literaire schrijver, voordrager 4 mei-lezing 2020, voorzitter Stichting Hermann & Hannelore Grünberg - Holocaust Literatuur Prijs
- Dick Berlijn, Generaal b.d. voormalig Commandant der Strijdkrachten
- Tom Middendorp, Generaal b.d. voormalig Commandant der Strijdkrachten
- Mart de Kruif, Luitenant-generaal b.d. voormalig Commandant Landstrijdkrachten
- Kees Neisingh, Generaal-majoor b.d. voormalig Commandant Koninklijke Marechaussee
- Dr. Harry Stein, ehemaliger Museumkurator und Wissenschaft Gedenkstätte Buchenwald
- Dr. Erik Somers, historicus, publicist en senior-onderzoeker NIOD (Proefschrift 'De oorlog in het museum. Herinnering en verbeelding')
- Dr. Raymund Schütz, historicus, publicist en onderzoeker
- Drs. David Barnouw, Oorlogsdeskundige voormalig onderzoeker, woordvoerder en voorlichter NIOD
- Drs. Hans Wallage, onderzoeker en beleidsadviseur antisemitisme CIDI
- Drs. Wally M. de Lang, historica, publicist, onderzoeker en winnaar Holocaust Literatuur Prijs
- Drs. Aline Pennewaard, historica, publicist en onderzoeker
- Drs. Victor Laurentius, historicus (Afstudeerscriptie ‘Seyss-Inquart op Clingendael’)
- Drs. Robin te Slaa, historicus en auteur
- Drs. Willem Post, Haags historicus
- Drs. A.J. Boekestijn, assistant professor University College Utrecht en podcastmaker

- Drs. K. Loeff, directeur Erfgoedvereniging Heemschut (beschermvrouwe H.K.H. Prinses Beatrix)
- Drs. Oscar F. Hefting, voorzitter Stichting Menno van Coehoorn
- Flory Neter – Polak, voorzitter Verbond Belangenbehartiging Vervolgingsslachtoffers
- Drs. Thom Klück, voorzitter Stichting Vriendenkring Neuengamme
- Wimar Jaeger, voorzitter Stichting Nederlands Dachau Comité
- Jaïr Stranders, voorzitter Stichting Comité Herdenking Februaristaking 1941
- Minka Kaszó, secretaris Vereniging Kinderen van Verzetsdeelnemers 1940 – 1945
- Sabine Stein, ehemaliger Leitung Archiv Gedenkstätte Buchenwald
- Mr. H.C. Grootveld, voorzitter Geschiedkundige Vereniging Die Haghe/Vrienden van het Haags Historisch Museum
- Ing. Willem G.J. Marchée genaamd Bratengeijer, onderzoeker Den Haag in WO2
- Jos Teunissen, initiatiefnemer Museum Engelandvaarders
- Lion Tokkie, Holocaust onderzoeker, Project Samen - Een Werkkampen in Nederland, voorheen geassocieerd onderzoeker NIOD
- Coby van Gelderen, nabestaande Prof. Jacob van Gelderen vicefractievoorzitter Tweede Kamer der Staten-Generaal SDAP (14-5-1940 onder druk van de omstandigheden)
- Open Joodse Huizen – Huizen van Verzet Den Haag
- Stichting Het Cuypersgenootschap
- Stichting Cultureel Erfgoed Koude Oorlog
- Stichting Eregraf Stijkelgroep
- Stichting bunkers in Wassenaar
- Historische Vereniging Oud Wassenaer

BIJLAGE 15

United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization

Unesco
Netherlands Commission

College van burgemeester en wethouder van de gemeente Wassenaar
t.a.v. dhr J.F. Koen, burgemeester
Postbus 499
2240 AL Wassenaar

Postal address
P.O. Box 29777
2502 LT The Hague
The Netherlands
+31 (0)70 – 4 260 263
www.unesco.nl

Your reference	Direct number	Date	Email
[Your reference]	070-426 0263	Mar 25, 2019	mschelhaas@unesco.nl

Our reference	Subject
[Our reference]	Comandobunker Seyss-Inquart

Geachte heer Koen,

De Nederlandse Unesco Commissie heeft kennis genomen van het plan van de gemeente Wassenaar om de commandobunker Seyss-Inquart te verkopen. Er is over dit besluit een levendige discussie ontstaan, en een petitie tegen dit plan is ondertekend door een groot aantal personen die zich zorgen maakt dat de verkoop de status van de Seyss-Inquart bunker als ‘dadererfgoed’ in gevaar zal brengen.

De Nederlandse Unesco Commissie zou u graag in overweging willen geven om verdere beslissingen over de bunker uit te stellen in ieder geval tot de Tweede Kamer zich heeft gebogen over de samenhangende visie en actieplan voor erfgoed en archeologie uit de Tweede Wereldoorlog waarom zij aan de regering heeft verzocht in de motie 32 820-267 van 11 september 2018. Minister Engelshoven heeft de Kamer beloofd om vóór 1 oktober 2019 op deze motie terug te komen.

De Unesco Commissie heeft in de afgelopen jaren het probleem van dit type ‘betwiste erfgoed’ bestudeerd en besproken met overheden die de verantwoordelijkheid hebben voor dergelijk erfgoed. Ik stuur u hierbij de brochure over bedreigd erfgoed mee, waarin de conclusies van ons project staan samengevat.

Hoogachtend,

Marielies Schelhaas
Algemeen Secretaris
Nederlandse Unesco Commissie

Bijlage
Brochure Betwist Erfgoed, nieuw beleid voor een meerstemmige samenleving:
https://www.unesco.nl/publicatie/betwist-erfgoed-nieuw-beleid-voor-een-meerstemmige-samenleving/1-inleiding