



ANTERIEURE OVEREENKOMST HERSTRUCTURERING TUINBOUW BOMMELERWAARD

Betreffende plan van Nico Kiep Beheer B.V. Hogeweg 1 Nieuwaal

**Nico Kiep Beheer B.V.
en
Provincie Gelderland**

versie d.d. 20 december 2022

INHOUDSOPGAVE

PARTIJEN

OVERWEGINGEN

ALGEMEEN

Artikel 1 Definities en begrippen

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

Artikel 3: Taken van de exploitant

Artikel 4: Taken van de provincie

Artikel 5: Eigendom en Overdracht grond

FINANCIELE BEPALINGEN

Artikel 6: Financiële bepalingen

Artikel 7: Planschade

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 8: Planologische procedure

Artikel 9: Bepalingen ten aanzien van Hogeweg 3

Artikel 10: Werkzaamheden bouw- en woonrijp maken

Artikel 11: Planning

Artikel 12 : Boetebeding

Artikel 13: Geschillen

Artikel 14: Publiekrechtelijk medewerking

Artikel 15: Onvoorziene omstandigheden en ontbinding

Artikel 16: Overdracht van rechten

Artikel 17: Exclusiviteit

Artikel 18: Einde van de overeenkomst

Artikel 19: Publicatie

Artikel 20: Bijlagen

ONDERTEKENING

BIJLAGEN

PARTIJEN

De ondergetekenden:

1. **5.1.2e** wonende te Nieuwaal, gemeente Kerkwijk, **5.1.2e**, geboren te **5.1.2e** op **5.1.2e**, paspoort nummer **5.1.2e**, ten deze handelende als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder met de titel 'algemeen directeur' over de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Kiep&vdBerg Beheer B.V., statutair gevestigd te Nieuwaal, kantoorhoudende te Nieuwaal, gemeente Kerkwijk, Hogeweg 2 B (postcode 5313 BA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 86817329, welke vennootschap als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder met de titel 'algemeen directeur' de directie voert over de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Nico Kiep Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Nieuwaal, kantoorhoudende te Nieuwaal, gemeente Kerkwijk, Hogeweg 2 B (postcode 5313 BA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 11024645, in deze overeenkomst genoemd **"(de) exploitant"**
2. **de provincie Gelderland**, gevestigd en kantoorhoudende te 6811 CG Arnhem aan het adres Markt 11, voor deze aangelegenheid op grond van artikel 176, tweede lid Provinciewet krachtens volmacht van Gedeputeerde Staten en de Commissaris van de Koning d.d. 5 januari 2016, rechtsgeldig vertegenwoordigd door het Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard (PHTB), zulks ook ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 5 januari 2016, in deze overeenkomst genoemd **"de provincie"**;

De exploitant en de provincie hierna in deze anterieure overeenkomst gezamenlijk aangeduid als: **"Partijen"**.

OVERWEGINGEN

Overwegende dat:

- de provincie het Provinciaal Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard (PIP) respectievelijk het Reparatie Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard (RepPIP) heeft vastgesteld waarin zij de kaders voor de voorgenomen herstructurering van de tuinbouw in de Bommelerwaard heeft vastgelegd;
- het PIP/RepPIP een zogenaamd moederplan is waar middels wijzigingsplannen verdere uitwerking aan wordt gegeven;
- de exploitant voornemens is om:
 - o een nieuw bedrijf te realiseren op gronden gelegen aan de Hogeweg 1 te Nieuwaal, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie P, nummers 906, 1992, 1993, 2168 en 2203, en;
 - o een uitbreiding van zijn bedrijf aan de Burgerstraat 31 te realiseren op gronden gelegen achter Burgerstraat 21a te Gameren, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie P, nummers 2011 en 2013wat op grond van het PIP niet zonder wijzigingsplan is toegestaan;
- de exploitant voor de ontwikkeling van zijn voorgenomen bouwplannen de benodigde grond, reeds in eigendom heeft of aantoonbaar kan beschikken over de grond voor het realiseren van zijn / haar plan ten tijde van het vaststellen van het wijzigingsplan;

- voor de nieuwvestiging aan de Hogeweg (exploitatiegebied 1) de totale oppervlakte van te ontwikkelen bouwwerken bedraagt 5.07.92 ha en de exploitant voornemens is het totale bouwplan, te ontwikkelen op een totaal bruto oppervlakte van circa 7.78.13 ha;
- voor de uitbreiding aan de Burgerstraat (exploitatiegebied 2) de totale oppervlakte van te ontwikkelen bouwwerken bedraagt 0.60.00 ha en de exploitant voornemens is het totale bouwplan te ontwikkelen op een totaal bruto oppervlakte van circa 7.4.60 ha
- de exploitant een levensvatbaar en economisch rendabel bedrijf heeft en deze nieuwe ontwikkeling tevens past in de herstructureringsopgave zoals bedoeld in het PIP.
- Exploitant is uitgenodigd tot het (laten) opstellen en uitwerken van een (ontwerp-)wijzigingsplan nadat PHTB:
 - o het principe-verzoek van 11 mei 2022 ter zake de ontwikkeling van exploitatiegebied 1 positief heeft beoordeeld en hiervan provincie, gemeente en exploitant op in kennis heeft gesteld, en;
 - o het principe-verzoek van 21 november 2022 ter zake de ontwikkeling van exploitatiegebied 2 positief heeft beoordeeld en hiervan provincie, gemeente en exploitant op in kennis heeft gesteld;
- een wijziging van het geldende inpassingsplan nodig is om de voorgenomen bouwplannen planologisch mogelijk te maken;
- de exploitant de medewerking van de provincie behoeft voor de toepassing van de planologische procedures, hetgeen kan geschieden door middel van het sluiten van onderhavige overeenkomst;
- partijen zich bewust zijn dat, ingevolge de aankomende Omgevingswet, een actualisatie van het PIP/ RepPIP is voorzien waarbij de huidige provinciale bevoegdheden worden overgedragen aan de gemeente en derhalve deze overeenkomst voor uitvoering en nakoming zal worden overgedragen aan de gemeente Zaltbommel;
- partijen met onderliggende overeenkomst onder andere nadere afspraken wensen te maken over het kostenverhaal, evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot het opstellen en vaststellen van het wijzigingsplan.

Verklaren overeengekomen te zijn als volgt:

ALGEMEEN

Artikel 1: Definities en begrippen

1.1 Definities

- a. Basiskaart: de basiskaart zoals als bijlage bij het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard gevoegd, waarbij het Plan betrekking heeft op deelgebied Nieuwaal.
- b. Inpassingsplan Bommelerwaard: het provinciaal Inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard', vastgesteld op 25 februari 2015 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland, (NL.IMRO.9925.IPBommelerwaard-VST1) (PIP) en alle bijbehorende relevante reparatie- en wijzigingsplannen.
- c. Kostenverhaal: de invulling van de verplichting van het bevoegd gezag om bij de vaststelling van wijzigingsplannen die een bouwplan mogelijk maken, zorg te (laten) dragen dat de kosten conform de systematiek van Afdeling 6.4 Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening worden verhaald middels het sluiten van anterieure overeenkomsten of door middel van het vaststellen van een of meer exploitatieplannen.
- d. Bevoegd gezag: provincie Gelderland tot inwerkingtreding van de herziening van het PIP en vanaf de inwerkingtreding van de herziening de gemeente waarbinnen de exploitatie/ontwikkeling is voorzien
- e. PHTB: de Gemeenschappelijke Regeling Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard, ingesteld door de provincie Gelderland, de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel en het Waterschap

Rivierenland en verantwoordelijk voor de uitvoering van de herstructurering van de glastuinbouw en de paddenstoelenteelt in de Bommelerwaard en alles wat daar mee te maken heeft.

- f. Voorgenomen bouwplan: de ontwikkeling van een nieuw glastuinbouwbedrijf van exploitant op basis van het door exploitant ingediende verkavelingsschets (vanaf nu: initiatief).
- g. Wijzigingsplan: het ruimtelijk wijzigingsplan voor het deelgebied in de Bommelerwaard dat de provincie wenst op te stellen en vast te stellen.
- h. Bouwrijp maken: De te verrichten werkzaamheden in het plangebied, welke nodig en dienstig zijn, waardoor de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze zijn verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden – voor zover als nodig is – onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - het slopen van bestaande opstallen en/of bouwwerken;
 - het ophogen en egaliseren van het terrein;
 - het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
 - het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
 - het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
 - het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
 - het afvoeren van grondwater, voor zover nodig.
- i. Exploitatiegebied 1: Het gebied, ter grootte van circa 7.78.13 ha, waarbinnen de exploitant zijn voorgenomen bouwplan, van in totaal 5.07.92 ha netto kassen en gebouwen, wil ontwikkelen. Het exploitatiegebied is op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening aangeduid. Het voorgenomen bouwplan is gelegen binnen dit exploitatiegebied.
- j. Exploitatiegebied 2: Het gebied, ter grootte van circa 074.60 ha, waarbinnen de exploitant zijn voorgenomen bouwplan, van in totaal 0.60.00 ha netto kassen wil ontwikkelen. Het exploitatiegebied is op de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte tekening aangeduid. Het voorgenomen bouwplan is gelegen binnen dit exploitatiegebied.
- k. Planning: Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduuretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het project gereed moet zijn.
- l. Woonrijp maken: Onder het woonrijp maken wordt mede gerekend het aanleggen van voorzieningen zoals:
 - nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
 - (bedrijfs)riolering met inbegrip van bijbehorende werken, bouwwerken en aansluitingen;
 - wegen, ongebouwde parkeergelegenheden, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
 - groenvoorzieningen, waaronder begrepen landschappelijke inpassing van het voorgenomen bouwplan;
 - verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

- 2.1 Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken over de ontwikkeling van de voorgenomen bouwplannen, alsmede over het bouwrijp maken en woonrijp (gebruiksrijp) maken van de exploitatiegebieden. De exploitatiegebieden vallen binnen het intensiveringsgebied Nieuwaal, zoals

weergegeven in bijlage 1 en 2. De bouwrijpe grond zal vervolgens door de exploitant worden bebouwd overeenkomstig de dan geldende planologische situatie;

- 2.2 Het doel is tevens afspraken te maken over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische, financiële aspecten, waaronder kostenverhaal, en de planning en de fasering;
- 2.3 Het plan voor de ontwikkeling aan de Hogeweg betreft de nieuwvestiging van een tuinbouwbedrijf van circa 7,8 hectare, bestaande uit 1 kas van in totaal ca. 4.76.16 ha, een bedrijfsgebouw/loods met kantoor van ca. 2.137 m², laaddock van ca. 125 m², ketelhuis van 100 m², een WKK van 100 m², waterbuffertank ca. 1.500 m³, watertanks (5) van in totaal 447 m² en bassin van ca. 2.560 m³ en overige bedrijfsvoorzieningen. Het ingediende initiatief is als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehecht.
- 2.4 Het plan voor de ontwikkeling aan de Burgerstraat betreft de uitbreiding van een tuinbouwbedrijf van ca 0,7 hectare, bestaande uit 6.000 m² kas en 2 tanks. Het ingediende initiatief is als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 3: Taken van de exploitant

- 3.1 De exploitant is voornemens het plan voor nieuwe kassen met bedrijfsgebouwen, bassins, alsmede de landschappelijke inpassing(en), te bouwen c.q. aan te leggen en als dan te exploiteren, beheeren en te onderhouden. Het ingediende initiatief is weergegeven met een inrichtingstekening met oppervlakteaanduidingen voor de gehele kavel. Deze is als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehecht;
- 3.2 De exploitant stelt, tijdig en voor zijn rekening, een concept wijzigingsplan op basis van het PIP op en legt deze, ingevolge de bevoegdheidswijziging tussen provincie en gemeente, voor aan de gemeente Zaltbommel;
- 3.3 De exploitant zal eveneens, tijdig en voor zijn rekening, de benodigde vergunningaanvragen (laten) opstellen en deze voorgeleggen aan de OmgevingsDienst Rivierenland (ODR), dan wel aan het Waterschap Rivierenland. Daarbij zal de vergunningaanvraag direct na vaststelling van het wijzigingsplan worden ingediend;
- 3.4 Na vaststelling van het wijzigingsplan en verlening van de vergunningen, zal de exploitant zijn perceel in het plangebied in overeenstemming met het (ontwerp)wijzigingsplan en het voorgenomen bouwplan, voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maken, en vervolgens zijn bouwplan realiseren.
- 3.5 Exploitant maakt voor de landschappelijk inpassing (0.49.50 ha) en conform eisen uit het PIP een beplantings- en beheerplan. Uiterlijk bij de aanvraag van het wijzigingsplan levert exploitant een beplantings- en beheerplan aan bij de gemeente Zaltbommel ter beoordeling aan. Na goedkeuring van deze plannen doch voor het in gebruiknemen van het glastuinbouwbedrijf legt exploitant de landschappelijk inpassing conform het goedgekeurde beplantingsplan aan en beheert de landschappelijke inpassing conform het goedgekeurde beheerplan. Indien exploitant de beplanting niet tijdig aanlegt of niet juist beheert, is exploitant per overtreding een niet voor vermindering vatbare boete verschuldigd van € 25.000,- plus € 1.000,- per dag dat de overtreding langer duurt dan 8 werkdagen na de constatering.
- 3.6 In principe wordt uitgegaan dat ruiling van gronden met betrekking tot watergangen tussen exploitant en Waterschap rechtstreeks zal plaatsvinden.
- 3.7 Exploitant zorgt dat binnen het plan voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de voorziening voor huisvesting voor werknemers. In het bedrijfsgebouw en/of de bedrijfswoning(en) die deel uitmaken van het te ontwikkelen bedrijf in exploitatiegebied 1 is huisvesting voorzien voor werknemers van het bedrijf. Bij de verdere uitwerking van deze voorziening wordt rekening gehouden met het gemeentelijk beleid voor de huisvesting en zal dit tot stand komen in overleg met de gemeente Zaltbommel.

Artikel 4: Taken van het bevoegd gezag

- 4.1 Het bevoegd gezag neemt alsdan de inspanningsverplichting op zich om de planologische procedure te starten:
- indien het door Initiatiefnemer aangeleverde plan voldoet aan de eisen van een volwaardig en integraal ruimtelijk plan, dat is voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing, bebouwings- en inrichtingsvoorstellen, stedenbouwkundig plan en omvat alle benodigde onderzoeken én hierop een schriftelijk akkoord door het college is gegeven;
 - met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en onverlet krachtens publiekrechtelijke regelgeving en/of geldende jurisprudentie op het bevoegd gezag rustende verplichtingen en verantwoordelijkheden;
 - onder voorbehoud van gemeentelijke en/of provinciale medewerking en het waterschap Rivierenland. Wanneer een van deze partijen van mening is dat het plan onvoldoende is onderbouwd of op bezwaren stuit, behoudt de het bevoegd gezag het recht het plan niet (verder) in procedure te brengen.
- 4.2 Het bevoegd gezag spant zich in ten opzichte van de exploitant om, voor zover dit noodzakelijk is en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te (laten) nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te (laten) handelen;
- 4.3 Het bevoegd gezag heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden alsmede alle daarvoor eventueel in aanmerking komende subsidies en/of tegemoetkomingen tijdig zullen worden verleend. Zij zal de exploitant op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedure. De exploitant is zich daarbij bewust van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocedures.

Artikel 5: Eigendom en Overdracht grond

- 5.1 De exploitant is eigenaar van c.q. kan beschikken over de als zodanig indicatief met groene kleur op bijlage 4 aangegeven percelen, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie P, nrs 332, 334, 2168, 906, 1992, 1993, 2203, 2011 en 2013, ter grootte van ca. 6.76.48ha
- 5.2 De exploitant zal zich uiterst inspannen om de op bijlage 4 niet ingekleurde percelen, kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie P, nummers 1453, 1510 en 1511 zo spoedig mogelijk doch uiterlijk 31 december 2024 minnelijk te verwerven; daarmee kan het volledige plan van exploitant worden gerealiseerd (zie bijlage 3);
- 5.3 Indien de exploitant daarin niet slaagt zal het bevoegd gezag, in het belang van de herstructurering, zo nodig in overleg met de exploitant, ter verwerving van de door exploitant niet verwervbaar gebleken stroken grond, haar publiekrechtelijke instrumentarium inzetten, waaronder haar bevoegdheden op grond van de Onteigeningswet en handhaving. Eventuele onteigening door het bevoegde gezag zal in nauw overleg met de exploitant plaatsvinden. Alle kosten, verband houdende met de onteigening, zowel de interne als de externe kosten van het bevoegd gezag, zullen door de exploitant aan het bevoegd gezag worden vergoed.
- 5.4 Ter compensatie van de waardevermindering van de grond onder de landschappelijke inpassing is met het PHTB overeengekomen dat de gronden kadastraal bekend als de gemeente Kerkwijk, sectie P, nummers 2011 en 2013 om niet worden geleverd, waarbij de koopsom ten bedrage van € 186.500,- wordt geacht te zijn verrekend in de exploitatiebijdrage.

Artikel 6: Financiële bepalingen

- 6.1 Als bijdrage aan de openbare voorzieningen en de overheidsplankosten, is de exploitant verschuldigd een bedrag van € 100.903,97. Dit bedrag bestaat uit een exploitatiebijdrage (€ 2,50 per m²

bouwwerken (excl. Bassin) voor het Intensiveringsgebied, minus de kosten die de exploitant maakt voor de aanleg van openbare voorzieningen in het gebied) en een bijdrage (€ 11.520,00) gebaseerd op de plankostenscan alsmede de kosten voor het weerleggen van eventuele zienswijzen. Voor de opbouw van dit bedrag wordt verwezen naar bijlage 5;

- 6.2 Partijen aanvaarden dat de bijdrage conform de plankostenscan als genoemd in artikel 6.1 kan afwijken van de ministeriële regeling ten aanzien van deze scan;
- 6.3 Het in eerste lid bedoelde bedrag dient binnen 24 maanden na ondertekening van deze overeenkomst te worden voldaan, of zoveel eerder als de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bouwwerken op het perceel van de exploitant, is verleend. Bij te late betaling van dit bedrag, is de exploitant aan het bevoegd gezag de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de datum dat betaald had moeten zijn tot aan de dag van betaling; opgemerkt wordt dat bij te late betaling het bevoegd gezag bevoegd is om bestemming glastuinbouw weer te verwijderen uit het plan.
- 6.4 De exploitant zal voorts tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze anterieure overeenkomst en tot zekerheid voor eventueel verbeurde een waarborgsom ten bedrage van € 10.000,00 op bankrekeningnummer NL 03 BNGH 028 515 06 18 storten. Deze waarborgsom wordt verrekend met het totale bedrag aan kostenverhaal. Over deze waarborgsom worden geen kosten of opbrengsten verrekend. De waarborgsom dient uiterlijk één dag voor de volledige ondertekening van de overeenkomst te zijn ontvangen.

Artikel 7: Planschade

- 7.1 Een eventuele planschadeclaim van derden naar aanleiding van de voorgenomen initiatieven wordt door het bevoegd gezag volgens de wettelijk vastgelegde procedure afgehandeld;
- 7.2 Initiatiefnemer verklaart geen planschadeclaim jegens de provincie, dan wel de gemeente Zaltbommel, in te (laten) dienen die betrekking heeft op de wijzigingen in de exploitatiegebieden en/of een of meerdere onderdelen hiervan, welke onderdeel zijn van deze overeenkomst.
- 7.3 Een eventuele planschadeclaim komt voor rekening en risico van initiatiefnemer. Uitgezonderd hiervan is (het gedeelte van) een planschadeclaim, die ziet op gronden:
- die ten tijde van de vaststelling van Inpassingsplan Bommelerwaard op 25 februari 2015 reeds in eigendom waren van initiatiefnemer, én
 - waarop een bouwtitel rustte op basis van de (glas)tuinbouwbestemming, welke door vaststelling van Inpassingsplan Bommelerwaard is komen te vervallen.
- 7.4 Het bevoegd gezag en initiatiefnemer kunnen met degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend onderhandelen over een in overleg met het college goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming, dan betaalt het bevoegd gezag het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. Dit bedrag wordt vervolgens conform het bepaalde in lid 9.3 verhaald op de initiatiefnemer.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 8: Planologische procedures

- 8.1 Door initiatiefnemer worden eventueel reeds ingebrachte zienswijzen, geuite bedenkingen, ingesteld bezwaar en/of beroep tegen plannen die betrekking (zullen) hebben, dan wel van invloed (zullen/kunnen) zijn op de beoogde bestemmingen in een van de exploitatiegebieden waar deze overeenkomst betrekking op heeft binnen 8 dagen na ondertekening van deze overeenkomst schriftelijk ingetrokken;
- 8.2 De initiatiefnemer verbindt zich geen (nieuwe) zienswijzen, bedenkingen, bezwaren/beroepen te zullen indienen tegen plannen en (nieuwe) vergunningaanvragen of tegen wijzigingen daarvan, één en ander voor zover die betrekking (zullen) hebben dan wel van invloed (zullen/kunnen) zijn op de

- beoogde bestemmingen in de van deze overeenkomst deel uitmakende exploitatiegebieden, mits deze bestemmingen in overeenstemming zijn met de initiatieven zoals omschreven in deze overeenkomst;
- 8.3 PHTB verbindt zich geen zienswijzen, bedenkingen, bezwaren/beroepen te zullen indienen tegen plannen en vergunningaanvragen van initiatiefnemer of tegen wijzigingen daarvan, één en ander voor zover die betrekking (zullen) hebben op de van deze overeenkomst deel uitmakende exploitatiegebieden.

Artikel 9: bepalingen ten aanzien van Hogeweg 3

Exploitant is in onderhandeling met de eigenaar van Hogeweg 3 (perceel P.1510) tot verwerving van het perceel. Eigenaar is bereid tot een minnelijke verwerving mits de strijdige houtverwerkingsactiviteiten (verwerking van bomen tot kachelhout) voortgezet kunnen worden. In vooroverleg met de gemeente zijn hiervoor twee opties in beeld;

- Voorkeursoptie: verplaatsing, onder voorwaarden, van alle activiteiten naar de Inktfordseweg 1 te Zaltbommel en daarmee volledige beëindiging van alle houtverwerkingsactiviteiten aan de Hogeweg 3.
- Alternatieve optie: behoud van de activiteiten aan de Hogeweg 3 onder voorwaarden dat deze activiteiten en de glastuinbouwontwikkeling op elkaar worden afgestemd en de houtverwerking wordt beperkt tot hetgeen ter plaatse acceptabel is.

De gemeente heeft aangegeven ten aanzien van deze opties en met in achtneming van de voorwaarden bereid te zijn een positieve grondhouding aan te nemen en wacht een verzoek tot principebesluit hiertoe af. Een positieve grondhouding is nog geen positief principebesluit en leidt niet per definitie tot een positief principebesluit.

Exploitant is bekend met de voorwaarden en zal met in achtneming hiervan, in afstemming met de eigenaar, het principeverzoek op (laten) stellen voor de voorkeursoptie en/of de alternatieve optie en een principebesluit aanvragen bij het bevoegd gezag.

Bij een positief besluit op het principeverzoek is het aan exploitant en eigenaar om in onderlinge afstemming de benodigde aanvragen tot het verkrijgen van een definitief herzieningsbesluit bij het bevoegd gezag te overleggen. Een positief principebesluit is geen herzieningsbesluit en geeft geen resultaatsverplichting.

Artikel 10 Werkzaamheden bouw- en woonrijp maken

- 10.1 De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van benodigde voorzieningen op perceel van de exploitant geschiedt door of namens de exploitant en volledig voor zijn rekening en risico;
- 10.2 De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van benodigde voorzieningen in de openbare ruimte geschiedt voor zover van toepassing door of namens het bevoegd gezag, tenzij hierover tussen de exploitant en het bevoegd gezag andere afspraken zijn gemaakt;
- 10.3 De aansluiting van het bouwplan van exploitant op openbare nutsvoorzieningen en telecommunicatievoorzieningen zijn de verantwoordelijkheid van exploitant zelf. Hij dient hiertoe zelf de vergunningen, toestemmingen aan te vragen en overige afspraken te maken, alsmede de kosten hiervoor te dragen.

Artikel 11: Planning

Tussen partijen zal een planning voor de projecten in de exploitatiegebieden 1 en 2 worden overeengekomen die na het gereedkomen en goedkeuring door partijen als bijlage 6 aan deze overeenkomst wordt toegevoegd en een onlosmakelijk deel van deze overeenkomst uitmaakt. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na het gereedkomen en goedkeuring door partijen van dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden

Artikel 12: Boetebeding

Indien de exploitant in gebreke is met betrekking tot enige verplichting uit onderhavige overeenkomst, en exploitant bij aangetekende brief in gebreke is gesteld en gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, dan is de exploitant in verzuim. Na afloop van voormelde termijn van acht dagen is de exploitant voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 10% van de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 van deze overeenkomst;

Artikel 13: Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, indien partijen deze niet onderling kunnen oplossen, worden voorgelegd aan de Rechtbank te Arnhem.

Artikel 14: Publiekrechtelijke medewerking

- 14.1 Het bepaalde in artikel 4 laat onverlet de publieke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de provincie c.q. de gemeente en haar ter zake bevoegde organen. Die verantwoordelijkheid kan met zich mee brengen dat het bevoegd gezag besluiten neemt of anderszins publiekrechtelijke handelingen verricht die zich niet verdragen met de aard en strekking van deze overeenkomst. Die besluiten en handelingen dienen echter hun grondslag te vinden in externe omstandigheden, die er redelijkerwijs toe nopen dat het bevoegd gezag daartoe overgaat, zoals bijvoorbeeld daartoe nopen de zienswijzen van derden, een stellingname of besluit van andere overheidsinstanties, uitspraken van de bestuursrechter en/of gewijzigde regelgeving, met als gevolg dat het plan van exploitant geen doorgang kan vinden;
- 14.2 Indien het in lid 1 bedoelde geval zich voordoet, zullen Partijen onderzoeken en daarover ook overleggen, op welke wijze de daaruit voor de exploitant voortvloeiende nadelige gevolgen – bijvoorbeeld door middel van een wijziging (van het betreffende onderdeel) van het plan, de planning en/of de overeenkomst – kunnen worden ondervangen. Datzelfde zullen Partijen doen indien de publiekrechtelijke medewerking niet (tijdig) in een onherroepelijke vorm afkomt, c.q. verleende publiekrechtelijke medewerking door de bestuursrechter wordt geschorst en/of vernietigd. Mits Partijen zich met de wijziging(en), als blijkend uit bedoeld onderzoek/overleg, kunnen verenigen en daarbij rekening houdend met hun wederzijdse belangen, posities, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, nemen Partijen een inspanningsverplichting op zich onder de in de vorige volzinnen bedoelde omstandigheden aan (de realisatie van) een dergelijke wijziging van (het betreffende onderdeel van) het plan, de planning en/of de overeenkomst hun medewerking te verlenen;
- 14.3 Indien het in lid 1 bedoelde geval zich voordoet, is de overheidsinstantie die betrokken is bij een publiekrechtelijk besluit, in geen enkel geval en op geen enkele manier gehouden tot vergoeding van onkosten of geleden schade aan de exploitant.

Artikel 15: Onvoorziene omstandigheden en ontbinding

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6.258 BW van partijen of van één der partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.

Artikel 16: Overdracht van rechten

- 16.1 Het is de exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De provincie c.q. de gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
- 16.2 Het is exploitant bekend dat het PHTB per 31 december 2022 ophoudt te bestaan en dat een actualisatie van het inpassingsplan is voorzien waarbij de bevoegdheden van de provincie worden overgeheveld naar de gemeente Zaltbommel. Vaststelling van de actualisatie van het inpassingsplan is verwacht op 8 februari 2023. Wanneer de actualisatie onherroepelijk is geworden is de gemeente Zaltbommel verantwoordelijk voor de in deze overeenkomst opgenomen rechten en plichten.

Artikel 17: Exclusiviteit

Met ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen partijen mondeling en/of schriftelijk gemaakte afspraken ter zake deze overeenkomst én voor zover deze niet zijn vastgelegd c.q. deel uitmaken van deze overeenkomst.

Artikel 18: Einde van de overeenkomst

- 18.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren;
- 18.2 De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan;
- 18.3 De overeenkomst eindigt eveneens indien exploitant 24 maanden na ondertekenen van deze overeenkomst geen aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van het bouwplan heeft ingediend. In dat geval is de exploitant gehouden de plankosten, conform de plankostenscan, zoals genoemd in artikel 6.1, alsnog te voldoen aan het bevoegd gezag.

Artikel 19: Publicatie

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

Artikel 20: Bijlagen

- 20.1 De bijlagen genoemd in artikel 20 lid 3 maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na het gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn;
- 20.2 Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst;
- 20.3 Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
1. Exploitatiegebied 1: ontwikkeling Hogeweg
 2. Exploitatiegebied 2: ontwikkeling Burgerstraat
 3. Voorgenomen bouwplannen
 4. Overzicht beschikbare percelen
 5. Onderbouwing exploitatiebijdrage
 6. Planning

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt te Zaltbommel op December 2022 door:

Provincie Gelderland

namens deze
het DB van de GR PHTB
namens deze,

Bedrijfsnaam exploitant

Nico Kiep Beheer B.V.

.....

5.1.2e
5.1.2e

.....

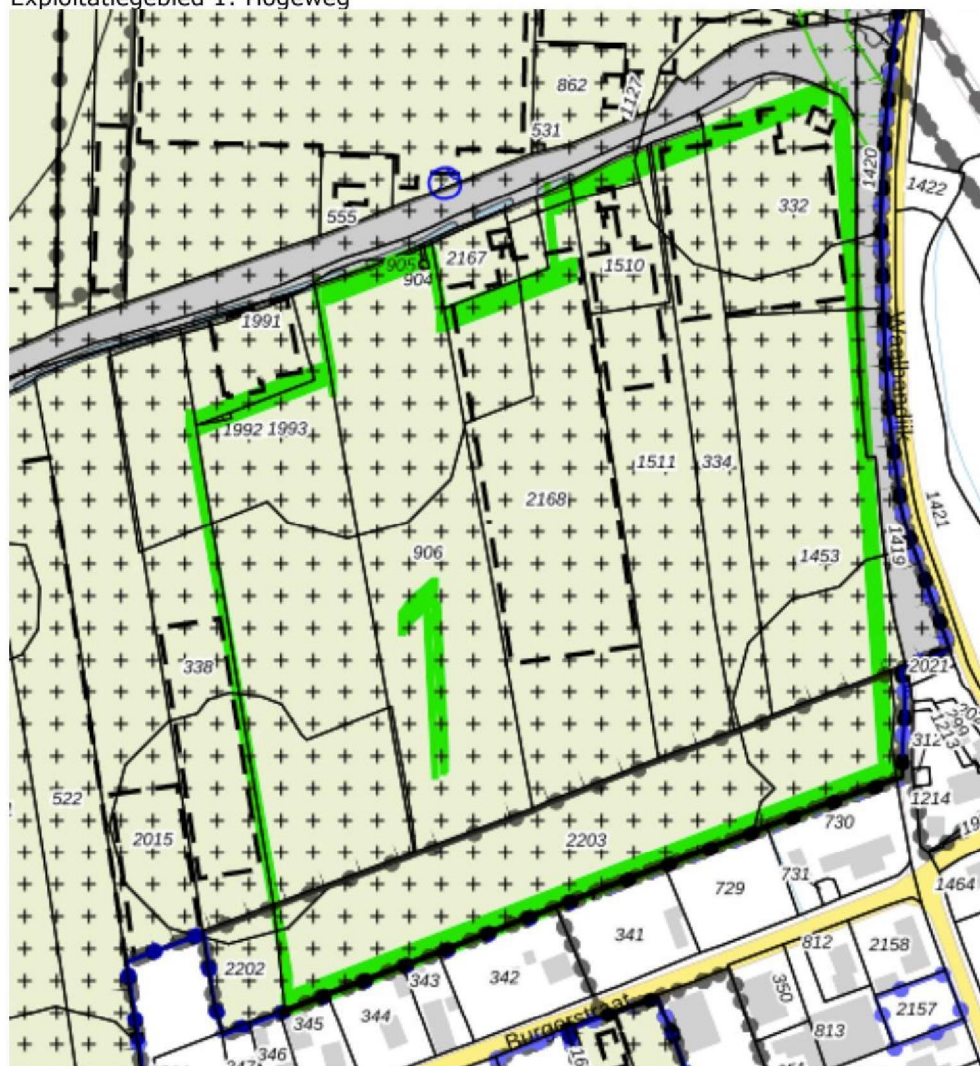
5.1.2e
directeur

BIJLAGEN

1. Exploitatiegebied 1: ontwikkeling Hogeweg
2. Exploitatiegebied 2: ontwikkeling Burgerstraat
3. Voorgenomen bouwplannen
4. Overzicht beschikbare percelen
5. Onderbouwing exploitatiebijdrage
6. Planning

Bijlage 1

Exploitatiegebied 1: Hogeweg

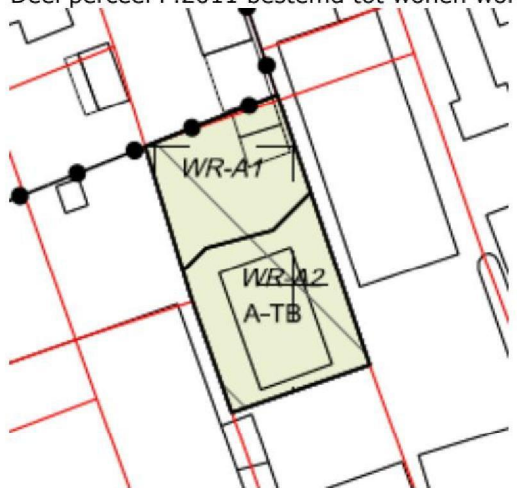


Bijlage 2

Exploitatiegebied 2: achter Burgerstraat

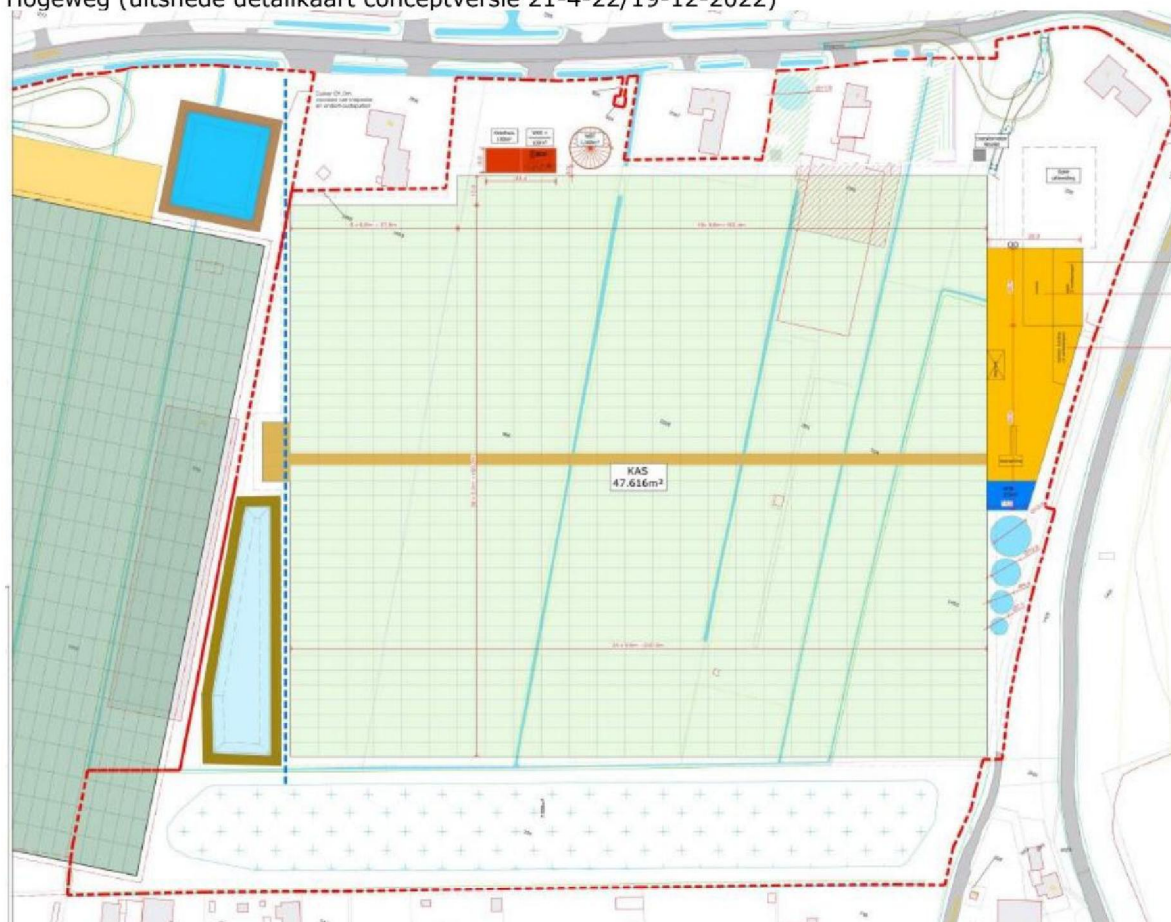


Deel perceel P.2011 bestemd tot wonen wordt bij herziening PIP/RepPIP hersteld in Agrarisch-Tuinbouw



Bijlage 3

Hogeweg (uitsnede detailkaart conceptversie 21-4-22/19-12-2022)



Uitbreiding Burgerstraat (schetsversie 18-11-22)



Bijlage 4

Percelen



Bijlage 5

Exploitatiebijdrage

Exploitatiebijdrage 24 novmber 2022					Bijlage 5				
Soort bebouwing Fase 1A	oppervlakte								
kantoor/loods/wtr	2137,44 m ²								
1 laaddock	125 m ²								
2 woningen bestaand	0 m ²								
transformator	16								
tank 1	149,6 m ²	6,9							
tank 2	91,6 m ²	5,4							
tank 3	55,4 m ²	4,2							
tank 4	39,6 m ²	3,6							
warmtebuffertank	250 m ²								
ketelhuys	100 m ²								
WKK	100 m ²								
kas 1	47616 m ²								
tank 5	111,2 m ²	6,0							
Uitbreiding	0 m ²								
te voldoen voor verrekening	50791,85 m ²								
Totaal bebouwing	50791,85 m ² à								
nieuwe kas 1453, 334, 1510, 1511, 2203	15984 m ²								
kantoor/loods/wtr	2137,44 m ²	447,4							
1 laaddock	125 m ²								
transformator	16 m ²								
tanks 1 t/m 4	336,2 m ²								
Uitbreiding	0,0 m ²								
af bestaande kas op 1510 en 1511	-1475 m ²								
	17123,63 m ² à	€ 2,50	per m ² =	€ 42.809,07					
Kas en 2 tanks Burgerstraat	6000 m ² à	€ 2,50	per m ² =	€ 15.000,00					
Kosten volgens plankosten scan	90 uur à	€ 128,00	per uur =	€ 11.520,00					
inbreng grond ivm vv ls-inpassing				€ 50.375,00					
aanleg landschappelijke inpas.	4950 m ² à	€ 3,00	per m ² =	€ -14.850,00					
beheer landschappelijke inpas.	10 factor à	2,66%	=	€ -3.950,10					
Exploitatiebijdrage te voldoen				€ 100.903,97					