



INTENTIEOVEREENKOMST HERSTRUCTURERING TUINBOUW BOMMELERWAARD

**Betreffende Ontwikkeling van een Glastuinbouwbedrijf aan de Mertstraat 2-4 in
Zuilichem**

**W.B. Pippel Holding B.V.
en
Provincie Gelderland**

versie d.d. 12-2-2018

INHOUDSOPGAVE

PARTIJEN

OVERWEGINGEN

ALGEMEEN

- | | |
|-----------|---------------------------|
| Artikel 1 | Definities |
| Artikel 2 | Doel Intentieovereenkomst |

PLANTONTWIKKELING

- | | |
|-----------|--|
| Artikel 3 | Plan oprichting nieuw bedrijf / uitbreiding bestaand bedrijf |
| Artikel 4 | Specifieke bepalingen |
| Artikel 5 | Financiële bepalingen |
| Artikel 6 | Planning |

OVERIGE BEPALINGEN

- | | |
|------------|--|
| Artikel 7 | Planschade |
| Artikel 8 | Totstandkoming, duur en einde intentieovereenkomst |
| Artikel 9 | Overdracht rechten en plichten |
| Artikel 10 | Slotbepaling |

ONDERTEKENING

BIJLAGEN

Paraaf provincie:

Paraaf exploitant

PARTIJEN:

1. **W.B. Pippel Holding B.V.**, gevestigd aan de Mertstraat 2B te 5305 TB Zuilichem, rechtsgeldig vertegenwoordigd door **5.1.2e** geboren op **5.1.2e** te **5.1.2e**, handelend in hoedanigheid van algemeen directeur, 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), en krachtens het besluit d.d. 12 mei 2016 van het Dagelijks Bestuur van PHTB tot verlening van ondermandaat en machtiging, zulks ook ter uitvoering van voornoemd besluiten, in deze overeenkomst genoemd **"de provincie"**

De provincie en de exploitant worden in het hiernavolgende gezamenlijk ook **"Partijen"** genoemd.

OVERWEGINGEN:

Overwegen het volgende:

- a. de exploitant heeft een tuinbouwbedrijf en grond aan de Mertstraat te Zuilichem en wenst voor haar bedrijfsvoering te komen tot een uitbreiding van een bestaande bedrijf met circa 4,9 ha vierkante meter;; hierna te noemen het voorgenomen bouwplan;
- b. de exploitant verklaart eigenaar te zijn van de grond benodigd voor het voorgenomen bouwplan of aantoonbaar eigenaar te gaan worden voordat een anterieure overeenkomst gesloten gaat worden;
- c. dat Partijen het eens zijn dat zij wensen te komen tot een meest gewenste en integrale ontwikkeling van het Plan in exploitatiegebied Zuilichem passend binnen de kaders van het Inpassingsplan Bommelerwaard; zie bijlage 1;
- d. dat Partijen hiervoor de bij het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard (PIP) gevoegde basiskaart als uitgangspunt zullen hanteren;
- e. het voorgenomen bouwplan betreft een voorstel voor de (her)ontwikkeling van het perceel van exploitant op basis van een de ingediende verkavelingschets. De ingediende verkavelingschets is als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht;
- f. Partijen de komende 10 maanden de mogelijkheden willen onderzoeken of het voorgenomen bouwplan kan worden opgenomen in een specifiek wijzigingsplan, Uitbreiding glastuinbouwbedrijf Pippelflowers op basis van het PIP en om te komen tot een "Anterieure Overeenkomst" waarin afspraken over de daadwerkelijke realisatie van het plan worden vastgelegd.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

ALGEMEEN

Artikel 1: Definities

1.1 Definities

- a. Anterieure overeenkomst: een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- b. Basiskaart: de basiskaart zoals als bijlage bij het Inpassingsplan Bommelerwaard gevoegd, waarbij het Plan betrekking heeft op deelgebied Zuilichem;
- c. Coördinatiebesluit: een besluit van het bevoegd gezag als bedoeld in afdeling 3.6 Wro, waarmee de voorbereiding en bekendmaking van de verschillende voor een bepaald project benodigde vergunningen, ontheffingen, andere toestemmingen worden gecoördineerd met het vaststellingsbesluit van het inpassingsplan.

Paraaf provincie:

Paraaf exploitant

- d. Exploitatiegebied: het intensiveringsgebied in de gemeente Zaltbommel, genaamd Zuilichem, welk gebied wordt omsloten door Mertstraat aan oostzijde en Uilkerweg aan noordzijde, schetsmatig aangegeven op de als bijlage 1 aangehechte kaart en waar het voorgenomen bouwplan van exploitant onderdeel van uit maakt;
- e. Inpassingsplan Bommelerwaard: het provinciaal Inpassingsplan 'Tuinbouw Bommelerwaard', gewijzigd vastgesteld op 28 september 2016 door Provinciale Staten van de provincie Gelderland, (NL.IMRO.9925.IPBommelerwaard-VST2) en geheel onherroepelijk in werking (PIP);
- f. Intentiefase: de fase vanaf de ondertekening van de Intentieovereenkomst tot en met het sluiten van de anterieure overeenkomst of het einde van de Intentieovereenkomst als omschreven in artikel 8 van deze Intentieovereenkomst;
- g. 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 exploitatieplan;
- h. 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;
- i. ~~Reserveconcentratiegebied: Deze gebieden zijn als zodanig opgenomen in het Inpassingsplan Bommelerwaard en in principe beschikbaar voor de herstructurering. In de reserveconcentratiegebieden is nieuwvestiging en/ of grootschalige uitbreiding van glastuinbouwbedrijven uitsluitend mogelijk op het moment dat dit om bedrijfseconomische, ruimtelijke en/ of landschappelijke redenen aantoonbaar niet realiseerbaar is op gronden in intensiveringsgebieden (rangorde-regeling). De gronden worden uitsluitend opengesteld voor bedrijven die vanuit het gebied van de Bommelerwaard worden verplaatst.~~
- j. Voorgenomen bouwplan: de (her)ontwikkeling van het perceel van exploitant op basis van het door exploitant ingediende verkavelingsschets (ook wel: initiatief);
- k. Wijzigingsplan [Zuilichem Mertstraat 2-4]: het ruimtelijk wijzigingsplan voor plan Uitbreiding glastuinbouwbedrijf Pippelflowers: het ruimtelijk wijzigingsplan voor een gedeelte van de Bommelerwaard dat de provincie op verzoek van de initiatiefnemer wenst op te stellen en vast te stellen

Artikel 2: Doel Intentieovereenkomst

- 2.1 Het doel van de Intentieovereenkomst is onderzoeken of het initiatief van de exploitant kan worden opgenomen in een specifiek wijzigingsplan op basis van het PIP voor het voorgenomen bouwplan van de exploitant;
- 2.2 Hiertoe zal de komende periode een onderzoek plaatsvinden waarin wordt beoordeeld of en in hoeverre het initiatief past binnen de gestelde kaders en uitgangspunten voor een wijzigingsplan.
- 2.3 ~~Indien het initiatief is gesitueerd in een reserveconcentratiegebied, zal de exploitant, gezien de formulering in het PIP en het gestelde in artikel 28, lid 3, onder 1 van dit plan, binnen 3 maanden na ondertekening van deze Intentieovereenkomst een onderzoek (laten) uitvoeren en overleggen, naar de mogelijkheden om zijn voorgenomen bouwplan te ontwikkelen binnen een bestaand intensiveringsgebied in de Bommelerwaard. Indien de conclusie van dit onderzoek is dat dit niet mogelijk is, mag het reserveconcentratiegebied ingezet worden voor de ontwikkeling van het voorgenomen bouwplan, mits instemming van het DB van de gemeenschappelijke regeling PHTB is verkregen.~~

PLANONTWIKKELING

Artikel 3: Plan uitbreiding bestaand bedrijf

Paraaf provincie:

Paraaf exploitant

- 3.1 Partijen nemen het initiatief van exploitant op in een op te stellen wijzigingsplan, indien het plan:
- voldoet aan de kaders, uitgangspunten, regels en verbeelding van het Inpassingsplan Bommelerwaard;
 - dat de exploitant het plan goed heeft voorbereid en uitgewerkt, met gedetailleerde tekeningen, omschrijvingen en resultaten van onderzoek (bodem, archeologie, flora en fauna, e.d.), zoals vermeld in het A4-tje 'Waaraan moet een plan voldoen', zoals vastgesteld door het DB van het PHTB op 31 augustus 2015;
 - optimaal tegemoet komt aan de integrale doelen van het provinciaal Inpassingsplan;
 - in onderling overleg wordt geoptimaliseerd naar aanleiding van eventuele opmerkingen en suggesties in het inspraaktraject om zodoende het draagvlak in de omgeving te behouden en/of te vergroten;
- 3.2 Het plan betreft de ontwikkeling van een tuinbouwbedrijf van circa ... hectare, bestaande uit een kas van m², een loods/bedrijfsgebouw van m², een kantoor van m², een bassin van m³, een bedrijfswoning en overige bedrijfsvoorzieningen (silo's, e.d.). [SCHRAPPEN WAT NIET VAN TOEPASSING IS]. Het ingediende initiatief is weergegeven met een inrichtingstekening met oppervlakteaanduidingen voor de gehele kavel. Deze is als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht;

Artikel 4: Specifieke bepalingen

- 4.1 Partijen kunnen in overleg besluiten ten behoeve van de begeleiding van het gehele proces om te komen tot een specifiek wijzigingsplan en een omgevingsvergunning voor het voorgenomen bouwplan, een procesmanager aan te stellen, die er voor zorgt dat het gehele proces soepel verloopt. De initiatiefnemer heeft de keus offertes aan te vragen bij verschillende partijen, waaronder het PHTB.
- 4.2 Indien de exploitant het wijzigingsplan en de vergunningen in één proces wil (laten) doorlopen, dient hij dit tijdig kenbaar te maken bij de provincie en dient zo nodig een verzoek in tot het nemen van een coördinatiebesluit.
- 4.3 De exploitant heeft het perceel kadastraal bekend als de gemeente Brakels, sectie K, nummer 302 (ged.) ter grootte van _____. ha gekocht voor de prijs van € _____. Indien exploitant er niet in slaagt de overige benodigde gronden van derden te kopen staat het PHTB garant om het betrokken perceel van exploitant voor genoemde koopsom over te nemen **doch nimmer voor meer dan € 5.1.2b per m²**. De juridische levering geschied binnen 8 weken na verzoek van exploitant daartoe doch uiterlijk 15 januari 2019.
- 4.4 Het PHTB is eigenaar van percelen zonder bebouwing kadastraal bekend als de gemeente Brakel, sectie K, nummers 1124, 1500, 1501 en 1542 met een gezamenlijke grootte van 2.47.40 ha. PHTB en exploitant hebben overeenstemming bereikt over de verkoop van deze percelen aan exploitant voor de prijs van € 5.1.2b per m² 5.1.2b. De juridische levering aan exploitant van deze percelen zal uiterlijk 1 maand na onherroepelijk worden van het noodzakelijke wijzigingsplan Uitbreiding glastuinbouwbedrijf Pippelflowers plaatsvinden. De koop-/verkoop vindt plaats onder de ontbindende voorwaarden dat deze intentieovereenkomst uiterlijk 25 december 2018 wordt opgevolgd door een getekende anterieure overeenkomst en dat het wijzigingsplan onherroepelijk wordt.
- 4.5 Exploitant is bekend met de navolgende verplichting van het PHTB (koper) aan 5.1.2e (verkoper) dat als kettingbeding bij de levering zal worden opgenomen, tenzij exploitant aangeeft dat de grond ter weerszijden van de woning nummer 6 niet wil overnemen.
1. Indien **koper** de grond oostelijk van de woning met een oppervlakte van ongeveer 668 m² niet voor de glastuinbouw reconstructie benodigd heeft, zal **koper** op straffe van een boete van € 100.000,- deze grond als eerste aan **verkoper** aanbieden tegen een marktconforme prijs voor grond die bedoeld is voor gebruik als tuin bij de plattelandswoning.
 2. Het is **koper** of haar rechtsopvolgers op straffe van een boete van € 150.000,- niet toegestaan de grond waarop het terugkooprecht rust aan te wenden voor de bouw van een woning, gedurende de periode dat **verkoper** eigenaar is van de naast gelegen woning

Paraaf provincie:

Paraaf exploitant

plaatselijk bekend als Uilkerweg 6 te Zuilichem.

3. **Verkoper** verkrijgt het voortgezet gebruik op dit gedeelte tot dat **koper** schriftelijk aangeeft de grond nodig te hebben voor ontwikkeling van de achterliggende grond doch uiterlijk tot 31 december 2017. Dit recht is persoonlijk voor verkoper en niet overdraagbaar aan derden. Het voortgezet gebruik kan zijdens **koper** schriftelijk worden beëindigd indien verkoper onvoldoende onderhoud pleegt.
4. **Verkoper** verkrijgt het recht op de scheiding een haag aan te planten.

Artikel 5: Financiële bepalingen

- 5.1 De exploitant verklaart bereid te zijn tot het betalen van een exploitatiebijdrage van € ^{5.1.2b} per vierkante meter nieuw toegevoegde bedrijfsbebouwing (alle aan de tuinbouw ter beschikking staande bouwwerken, zoals kas, energiegebouw, opslagruimte, waterbassin, kantoor, silo's, etc.) in het kader van kostenverhaal;
- 5.2 ~~De hoogte van deze exploitatiebijdrage kan voor het gedeelte van het plan dat ligt binnen het reserveconcentratiegebied [NAAM Reserveconcentratiegebied] afwijken ten opzichte van het gedeelte van het plan dat ligt binnen het Intensiveringsgebied;~~
- 5.3 De exploitatiebijdrage wordt voldaan uiterlijk 2 jaar na het vaststellen van de anterieure overeenkomst, of zoveel eerder als de omgevingsvergunning wordt verleend;
- 5.4 De exploitant verklaart bereid te zijn opdrachten te verlenen en de kosten daarvan voor zijn rekening te nemen, voor:
 - a. het opstellen van een notitie ex artikel 28 lid 2 onder 1 van het Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard (indien noodzakelijk);
 - b. het uitvoeren van de onderzoeken die benodigd zijn voor het opstellen van het wijzigingsplan;
- 5.5 De exploitant verklaart bereid te zijn alle kosten voor de procedure van het wijzigingsplan, alsmede de kosten van de daarvoor benodigde voorbereiding, overleggen en eventuele inspraakavonden, alsmede de kosten voor het weerleggen van eventuele zienswijzen, voor zijn rekening te nemen. Deze kosten worden op werkelijk gemaakte uren verrekend middels het uurtarief conform WMO.

Artikel 6: Planning

Partijen onderzoeken de mogelijkheden voor het opnemen van het initiatief in een wijzigingsplan Zuilichem Zuidoost voor een periode van 3 maanden of zoveel langer als noodzakelijk is, doch niet langer dan één jaar na ondertekening van onderhavige intentieovereenkomst. Afhankelijk van dit traject zal er, indien de plannen concreet zijn geworden, een Anterieure overeenkomst worden gesloten, een specifiek ontwerp wijzigingsplan worden ingediend bij de provincie Gelderland en daarna een aanvraag omgevingsvergunning bij de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR). Indien gewenst is het mogelijk beide laatst genoemde procedures te coördineren, dat wil zeggen dat de procedure voor het wijzigingsplan en voor de omgevingsvergunning gelijktijdig verlopen. Hiervoor dient wel een coördinatiebesluit te worden genomen door de provincie Gelderland. Afhankelijk van de keuze voor de procedure moet rekening worden gehouden met tenminste een doorlooptijd van 36 tot 39 weken tot het onherroepelijk zijn van het plan en de vergunning. Daarbij is geen rekening gehouden met een eventuele beroepszaak bij de Raad van State. Partijen zullen zo spoedig als mogelijk is een definitieve planning (laten) opstellen en overeenkomen.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 7: Planschade

- 7.1 Een eventuele planschadeclaim van derden naar aanleiding van het voorgenomen bouwplan wordt door de provincie volgens de wettelijk vastgelegde procedure afgehandeld.
- 7.2 Exploitant verklaart geen planschadeclaim jegens de provincie, dan wel de gemeente Zaltbommel, in te (laten) dienen die betrekking heeft op de wijzigingsplan Uitbreiding glastuinbouwbedrijf Pippelflowers

Paraaf provincie:

Paraaf exploitant

en/of een of meerdere onderdelen hiervan.

- 7.3 Een eventuele planschadeclaim komt voor rekening en risico van de exploitant. Hiervoor wordt met exploitant separaat een planschadeovereenkomst gesloten.
- 7.4 Het PHTB en de exploitant kunnen met degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend onderhandelen over een in overleg met het DB van de GR PHTB en/of het college van Gedeputeerde Staten goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen partijen tot over-eenstemming dan betaalt het PHTB namens de provincie het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. Dit bedrag wordt vervolgens conform de in lid 7.3 genoemde overeenkomst verhaald op de exploitant.

Artikel 8: Totstandkoming, duur en einde Intentieovereenkomst

- 8.1 De Intentieovereenkomst komt tot stand na ondertekening daarvan door Partijen;
- 8.2 De Intentieovereenkomst vervalt bij het ondertekenen van de anterieure overeenkomst,
- 8.3 Indien partijen niet tot overeenstemming komen over het opnemen van het initiatief in het wijzigingsplan Uitbreiding glastuinbouwbedrijf Pippelflowers, voor 25 december 2018, zal de intentieovereenkomst en alle bepalingen welke daarin zijn opgenomen komen te vervallen;
- 8.4 Bij het niet tot stand komen van een anterieure overeenkomst en het niet tot stand komen van overeenstemming over het opnemen van het voorgenomen bouwplan in een wijzigingsplan, dient de exploitant de gemaakte kosten van het PHTB in het voortraject te vergoeden. Het PHTB zal, indien zich dit voordoet, hiervoor in overleg met de exploitant, een in redelijkheid opgestelde declaratie bij exploitant indienen;
- 8.5 Indien het in lid 3 bedoelde geval zich voordoet, is de provincie of een andere 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 9: Overdracht rechten en verplichtingen

Het is Partijen niet toegestaan om hun rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze Intentieovereenkomst over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

Artikel 10: Slotbepaling

- 10.1 Deze Intentieovereenkomst geeft de volledige instemming weer tussen Partijen en vervangt alle eventueel eerder gemaakte afspraken tussen Partijen.
- 10.2 Deze Intentieovereenkomst kan alleen schriftelijk worden gewijzigd na goedkeuring van Partijen
- 10.3 Is of wordt deze overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend (al dan niet door de rechter verklaard), dan blijven de partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. De partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel rechtsgeldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte. De onverbindendheid van enige bepaling van deze overeenkomst laat onverlet de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen.

ONDERTEKENING:

Aldus overeengekomen en in drielvoud opgemaakt te

[PLAATS] op [DATUM] door:

[PLAATS] op [DATUM] door:

Provincie Gelderland
namens deze

W.B. Pippel Holding B.V.

Paraaf provincie:

Paraaf exploitant

het DB van de GR PHTB
namens deze,

.....
5.1.2e
Directeur PHTB

.....
5.1.2e
directeur

Paraaf provincie:
Paraaf exploitant

BIJLAGEN

1. Exploitatiegebied
2. Voorgenomen bouwplan

Paraaf provincie:

Paraaf exploitant