



ANTERIEURE OVEREENKOMST HERSTRUCTURERING TUINBOUW BOMMELERWAARD

Betreffende plan van W.B. Pippel Holding B.V. Mertstraat 2B Zuilichem

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

versie d.d. 20 december 2022 met verbeteringen 6 april 2023

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 Mertstraat 4

Artikel 10: Invloed A-watergang Mertstraat

Artikel 11: Perceel Brakel K, 1210 en 1261 (ged)

Artikel 12: Werkzaamheden bouw- en woonrijp maken

Artikel 13: Planning

Artikel 14 : Boetebeding

Artikel 15: Geschillen

Artikel 16: Publiekrechtelijk medewerking

Artikel 17: Onvoorziene omstandigheden en ontbinding

Artikel 18: Overdracht van rechten

Artikel 19: Exclusiviteit

Artikel 20: Einde van de overeenkomst

Artikel 21: Publicatie

Artikel 22: Bijlagen

ONDERTEKENING

BIJLAGEN

PARTIJEN

De ondergetekenden:

1. 5.1.2e wonende te 5.1.2e gemeente 5.1.2e 5.1.2e (postcode 5.1.2e 5.1.2e, geboren te 5.1.2e op 5.1.2e te dezen handelende als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder met de titel 'algemeen directeur' over de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: W.B. Pippel Holding B.V., statutair gevestigd te Zaltbommel, kantoorhoudende te Zuilichem, gemeente Zaltbommel, Mertstraat 2 B (postcode 5305 TE), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 516012672, 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;
 - o de exploitant voornemens is om een nieuw bedrijf te realiseren op gronden gelegen aan de Mertstraat 4 te Zuilichem, kadastraal bekend gemeente Brakel, sectie K, nummers 306, 305, 171 (ged.), 1609, 222, 1542, 1500, 1501, 1124, 1431, 1182 (ged.), 1602, 1605 en 1610;
- wat 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 Mertstraat de totale oppervlakte van te ontwikkelen bouwwerken bedraagt 4.50.43 ha en de exploitant voornemens is het totale bouwplan, te ontwikkelen op een totaal bruto oppervlakte van circa 6.54.87 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-)bestemmingsplan nadat PHTB:

- het principe-verzoek van 6 december 2022 ter zake de ontwikkeling van exploitatiegebied positief heeft beoordeeld en hiervan provincie, gemeente en exploitant op 6 april 2023 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 het bevoegd gezag 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 door de gemeente Zaltbommel wordt overgenomen;
- 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 Zuilichem.
- 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 het bevoegd gezag 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:** Het gebied, ter grootte van circa 6.54.87 ha, waarbinnen de exploitant zijn voorgenomen bouwplan, van in totaal 4.50.43 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. **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 proceduurtijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het project gereed moet zijn.
- k. **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 het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied valt binnen het intensiveringsgebied Zuilichem, zoals weergegeven in bijlage 1. 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 Mertstraat betreft de nieuwvestiging van een tuinbouwbedrijf van circa 6,5 hectare, bestaande uit 1 kas van in totaal ca. 3.93.12 ha, een bedrijfsgebouw/loods met kantoor van ca. 2.035 m², een corridor van circa 710 m², een laaddock van ca. 120 m², en bassin van ca. 4.552 m² en overige bedrijfsvoorzieningen. Het ingediende initiatief is als bijlage 2 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, beheren en te onderhouden. Het ingediende initiatief is weergegeven met een inrichtingstekening met oppervlakteaanduidingen voor de gehele kavel. Deze is als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht;
- 3.2 De exploitant stelt, tijdig en voor zijn rekening, een concept bestemmingsplan op basis van het PIP op en legt deze voor aan het PHTB of haar rechtsopvolger;

- 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 bestemmingsplan worden ingediend;
- 3.4 Na vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de vergunningen, zal de exploitant zijn perceel in het plangebied in overeenstemming met het (ontwerp)bestemmingsplan 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 (0.40.84 ha) en conform eisen uit het PIP een beplantings- en beheerplan. Uiterlijk bij de aanvraag van het bestemmingsplan levert exploitant een beplantings- en beheerplan aan het bevoegd gezag 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 In het huidige plan zijn geen voorzieningen opgenomen voor huisvesting van (tijdelijke) werknemers. Exploitant zal zonodig zorgdragen voor huisvesting van zijn (tijdelijke) werknemers. Indien als nog binnen de ontwikkeling huisvesting wordt gewenst zal dit tot stand komen in overleg met de gemeente Zaltbommel binnen het dan geldende beleid. Exploitant draagt in elk geval zorg dat binnen het plan voldoende ruimte wordt gereserveerd voor een eventuele voorziening voor huisvesting voor medewerkers.

Artikel 4: Taken van het bevoegd gezag

- 4.1 Het bevoegd gezag zal zich inspannen dat op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure wordt doorlopen:
- 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, waaruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met de wijzigingsvoorwaarden van het Inpassingsplan én hierop een schriftelijk akkoord door het college van het bevoegd gezag 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 provinciale en/of gemeentelijke medewerking en het waterschap Rivierenland. Wanneer een van deze partijen van mening is dat het plan onvoldoende is onderbouwd of op bezwaren stuit, behoudt 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 3 aangegeven percelen, zijnde het volledige plangebied ter grootte van ca. 6.54.87ha

Artikel 6: Financiële bepalingen

- 6.1 Als bijdrage aan de openbare voorzieningen en de plankosten, is de exploitant verschuldigd een bedrag van € 44.188,47. 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 de landschappelijke inpassingen 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 4;
- 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 € 4.500,00 op bankrekeningnummer NL 75 BNGH 028 081616 (gemeente Zaltbommel) 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 van Gedeputeerde Staten 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 bedrijfswoning Mertstraat 4

Exploitant heeft het gehele tuinbouwobject aan de Mertstraat 4 aangekocht inclusief de daarop staande bedrijfswoning. Exploitant wenst de bedrijfswoning binnen de vigerende planologische regels (verplaatsing bedrijfswoning art. 31.2.2 herziening PIP/RepPIP) naar buiten het exploitatiegebied te verplaatsen, maar heeft de locatie daarvoor nog niet beschikbaar. Exploitant heeft de mogelijkheid deze woning planologisch te verplaatsen totdat hij de woning fysiek heeft gesloopt. Indien de bedrijfswoning is gesloopt voordat de planologische toestemming voor verplaatsing is verkregen vervalt het recht op de mogelijkheid tot verplaatsing tenzij partijen schriftelijk tot andere afspraken komen welke ter bevestiging van wederzijdse instemming als bijlage (allonge) onderdeel worden van deze anterieure overeenkomst.

Artikel 10: Invloed A-watergang Mertstraat

De A-watergang aan de westzijde van de Mertstraat is bestemd als water, waardoor de kas niet zo dicht op de Mertstraat kan worden gebouwd als thans wordt voorzien. Eerdere gesprekken met het PHTB, de gemeente Zaltbommel, het waterschap en Dutch Berries over verplaatsen van de A-watergang van de west- naar de oostzijde van de Mertstraat zijn kansrijk verlopen. Exploitant dient de wijzigingen van de waterschapslegger en opgenomen bestemmingen in het PIP Tuinbouw Bommelerwaard wel mee te nemen in haar bestemmingsplan tenzij dit al op andere wijze is gerealiseerd .

Artikel 11: Perceel Brakel, K, 1210 en 1261 (ged.)

De percelen kadastraal bekend als de gemeente Brakel, sectie K, nummers 1210 en 1261 (ged.) zijn in het PIP Tuinbouw Bommelerwaard aangewezen als Intensiveringsgebied voorzien van een strook met landschappelijke inpassing. Exploitant acht de verwerving van deze percelen niet haalbaar en meent dat de toevoeging van deze percelen niet leidt tot een verbetering of optimalere aanwending van zijn nieuwe bedrijf. Ter compensatie en optimalisatie van de landschappelijke inrichting zal hij zijn bestaande waterbassin slopen en daarvoor een strook landschappelijke inrichting inrichten. Daarnaast zal hij tussen de woningen van de Uilkerweg en zijn nieuwe bedrijf eveneens een strook landschappelijke inpassing realiseren. Exploitant zal in het door hem in te dienen bestemmingsplan nader onderbouwen waarom betrokken gedeelten van het Intensiveringsgebied dienen te vervallen.

Artikel 12 Werkzaamheden bouw- en woonrijp maken

- 12.1 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;
- 12.2 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;
- 12.3 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 13: Planning

Tussen partijen zal een planning worden overeengekomen die na het gereedkomen en goedkeuring door partijen als bijlage 5 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 14: 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 15: 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 16: Publiekrechtelijke medewerking

- 16.1 Het bepaalde in artikel 4 laat onverlet de publieke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag en haar ter zake bevoegde organen. Die verantwoordelijkheid kan met zich mee brengen dat de provincie 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 nopende 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;
- 16.2 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;

- 16.3 Indien het in lid 1 bedoelde geval zich voordoet, is het bevoegd gezag 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 17: 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 gevergd 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 18: Overdracht van rechten

- 18.1 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. Het bevoegd gezag is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
- 18.2 In afwijking van het voorgaande lid is het exploitant wel toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming de overeenkomst in zijn geheel over te dragen aan 5.1.2e wonende te 5.1.2e, gemeente 5.1.2e, 5.1.2e (postcode 5.1.2e, geboren te 5.1.2e op 5.1.2e, alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder met de titel 'algemeen directeur' van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: L.J. Pippel Holding B.V., statutair gevestigd te Zaltbommel, kantoorhoudende te Brakel, gemeente Zaltbommel, Kooiweg 5 (postcode 5306VT), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74637924, onder de voorwaarden dat;
- de overeenkomst en het initiatief worden voortgezet als overeengekomen, en;
 - de wederpartij (het bevoegd gezag) binnen acht werkdagen nadat de overdracht heeft plaatsgevonden schriftelijk in kennis is gesteld.
- 18.2 Het is exploitant bekend dat het PHTB per 31 december 2022 in liquidatie is en dat een actualisatie van het inpassingsplan is voorzien waarbij de bevoegdheden van de provincie worden overgeheveld naar de gemeente Zaltbommel. Tot vaststelling van de actualisatie van het inpassingsplan is besloten 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 19: 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 20: Einde van de overeenkomst

- 20.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren;

- 20.2 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;

Artikel 21: 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 het bevoegd gezag .

Artikel 22: Bijlagen

- 22.1 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;
- 22.2 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;
- 22.3 Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
1. Exploitatiegebied 1: ontwikkeling Mertstraat
 2. Voorgenomen bouwplan
 3. Overzicht beschikbare percelen
 4. Onderbouwing exploitatiebijdrage

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt te Zaltbommel op april 2023 door:

Provincie Gelderland

namens deze
het DB van de GR PHTB
namens deze,

Bedrijfsnaam exploitant

W.B. Pippel Holding B.V.

.....
5.1.2e

5.1.2e

.....
5.1.2e

5.1.2e

BIJLAGEN

1. Exploitatiegebied 1: ontwikkeling Mertstraat
2. Voorgenomen bouwplannen
3. Overzicht beschikbare percelen
4. Onderbouwing exploitatiebijdrage

Bijlage 1

Exploitatiegebied:



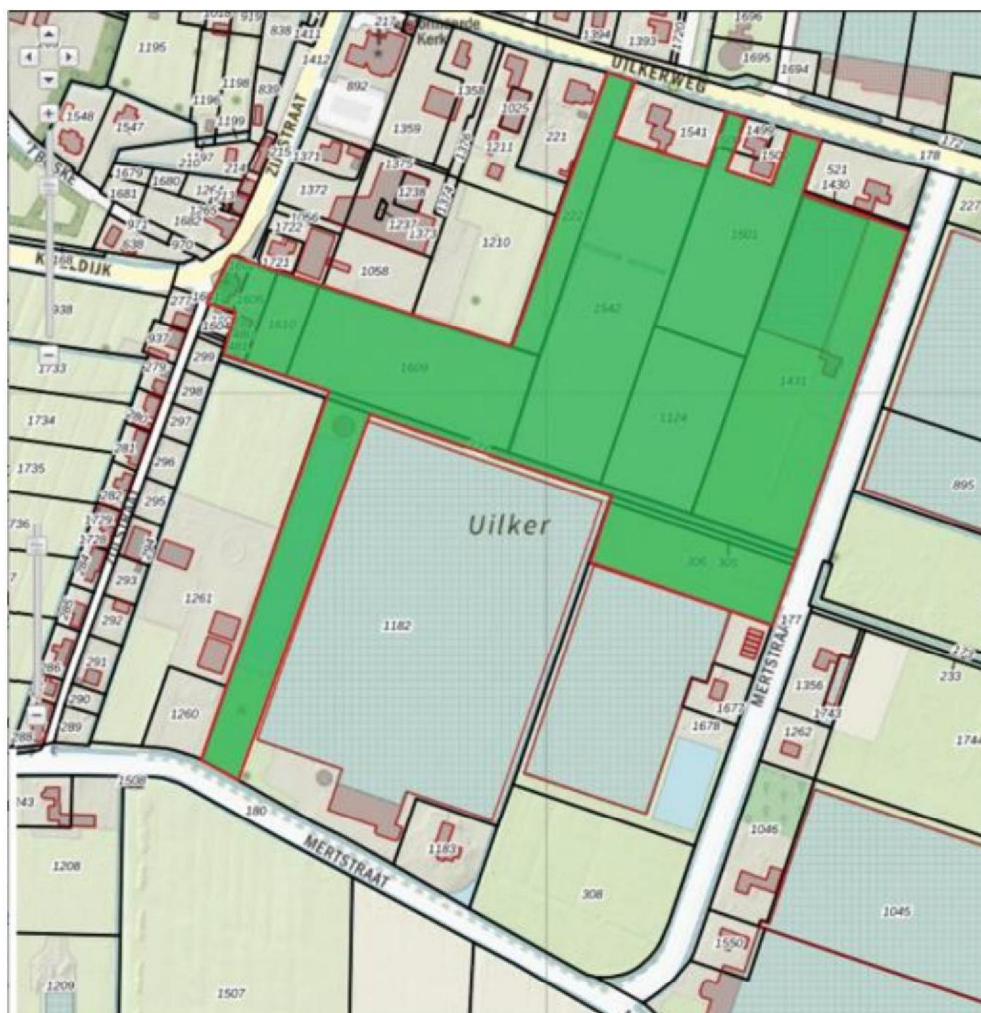
Voorgenomen bouwplan (tekening versie 6-12-2022)



Paraaf provincie:

Paraaf exploitant:

Percelen



Ontwikkeling Pippe! Flowers Mertsstraat 2 Zuilichem								
Eigendomsituatie 4 maart 2019								
fase	kadastrale percelen		oppervlakte	IG/RC	bebouwd	bestaande kas		
1, 2	gemeente	sectie	nummer	in ha		met	ja/nee	
1	Brakel	K	306	0.44.30	IG	-	nee	Limar B.V.
1	Brakel	K	305	0.03.10	IG	-	nee	Wsrl
1	Brakel	K	171 (ged.)	0.18.35	IG	-	nee	Wsrl
1	Brakel	K	1609	0.82.60	IG	-	nee	W. B. Pippe! Holding B.V.
1	Brakel	K	222	0.28.90	IG	-	nee	W. B. Pippe! Holding B.V.
1	Brakel	K	1542	1.18.00	IG	-	nee	PHTB
1	Brakel	K	1500	0.02.40	IG	-	nee	PHTB
1	Brakel	K	1501	0.68.20	IG	-	nee	PHTB
1	Brakel	K	1124	0.58.80	IG	-	nee	PHTB
1	Brakel	K	1431	1.37.06	IG	kas en woning Mertsstraat 4	ja	W. B. Pippe! Holding B.V.
1	Brakel	K	1182 ged.	0.64.40	IG			W. B. Pippe! Holding B.V.
	Brakel	K	1602	0.04.46				
1	Brakel	K	1605	0.09.30	IG			5.1.2e
1	Brakel	K	1610	0.15.00	IG			5.1.2e
			totaal	6.54.87				

Bijlage 4

Exploitatiebijdrage

Exploitatiebijdrage december 2022				Bijlage 5	
Soort bebouwing IG	oppervlakte				
kantoor/loods	2.035 m ²				
corridor	710 m ²				
laaddock	120 m ²				
2 woningen voor 2 woningen	- m ²				
Nieuw verwerkingsruimte	2.035 m ²				
laaddock	120 m ²				
corridor	710 m ²				
nieuwe kas	39.312 m ²				
te voldoen voor verrekening	45.043 m ²				
bebouwing	45.043 m ² à	€ 2,50	per m ² =	€ 112.607,00	
Af bestaande opstallen c.a.					
te bouwen kas op PHTB-grond	22.410 m ²				
Bestaande te slopen kas (Merstr. 4)	3.361 m ²				
Bestaande te slopen kas (Merstr. 2)	m ²				
	25.771 m ² à	€ -2,50	per m ² =	€ -64.427,50	
Plankostenscan					
Kosten volgens plankostenscan	90 uur à	€ 128,00	per uur =	€ 11.520,00	
Vergoeding i.v.m. landschappelijke inpassing					
oppervlakte ls-inpassing	4.084 m ²	zie F39			
vergoeding aanleg l.i.	4.084 m ² à	€ 3,00	per m ² =	€ -12.252,00	
afkoop beheer l.i.	10 factor à	2,66%	=	€ -3.259,03	
Totale exploitatie bijdrage				€ 44.188,47	
l.i. westelijk van de bestaande kas	230 m bij	10 m =		2300 m ²	
l.i. achter nieuwe woningen	58 m bij	18 m =		1044 m ²	
l.i. achter woningen Uilkerweg	185 m bij	4 m =		740 m ²	
totale oppervlakte l.i. (openbaar)				4084 m ²	
Bassin	0.45.52 ha				