

Anterieure overeenkomst Windpark Westerse Polder

Anterieure overeenkomst over grondexploitatie ex artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening

Paraaf

Paraaf gemeen

Ondergetekenden:

1. De **gemeente Cromstrijen**, met zetel te Numansdorp, ten deze vertegenwoordigd door haar wethouder B. Boelhouters, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2015.
hierna genoemd: '**(de) gemeente**',

en

2. **Investment Engineering Projects BV**, kantoorhoudende te Zeist, 3707 HW, Woudenbergseweg 19 C12, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30132420 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, [REDACTED]
hierna genoemd: 'ontwikkelaar',

Gezamenlijk te noemen: '**partijen**'.

In aanmerking nemende dat:

1. De provincie Zuid-Holland met het Rijk afspraken heeft gemaakt om in 2020 te voorzien in ten minste 720 MW opgesteld vermogen op land door middel van windturbines. Voor de plaatsing van deze windturbines zijn door de provincie Zuid-Holland locaties opgenomen in de gemeente Cromstrijen, waaronder de locatie Westerse Polder.
2. De ontwikkelaar voornemens is het project 'Windpark Westerse Polder' voor zijn rekening en risico te realiseren op de kadastrale gronden Numansdorp, sectie D nummers 38, 55, 60, 635, 639, 646, 651, 673, 678, 687, 690, 714, 716, 718, 720, 721, 742, 743 en 1065 welke gronden eigendom zijn van de onder sub 3 genoemde eigenaren zoals weergegeven op het eigendommenoverzicht in bijlage 1. De genoemde locatie een gewenste locatie betreft, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.
3. De betreffende gronden eigendom zijn van de heren [REDACTED]
[REDACTED] woonachtig te Numansdorp, gemeente Cromstrijen, respectievelijk Molendijk 47, Molendijk 43 en Molendijk 45. Blijkens de toestemmingsverklaring opgenomen in bijlage 2 is ontwikkelaar rechtsgeldig bevoegd tot het aangaan van en uitvoering geven aan deze overeenkomst.
4. In het beoogde exploitatiegebied in 1995 7 windturbines gerealiseerd zijn en bestemd tot 'windturbinepark'. Deze windturbines worden afgebroken om het windpark Westerse Polder mogelijk te maken.
De huidige bestemming van de gronden is niet in overeenstemming met het beoogde gebruik als windturbinepark, zodat een bestemmingsplanwijziging en daarmee de medewerking van de gemeente noodzakelijk is. Op deze overeenkomst is zodoende de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Deze overeenkomst beoogt onder meer te voorzien in het verzekeren van het verhaal van de gemeente van de grondexploitatiekosten zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.
5. De gemeente zich bereid heeft verklaard haar medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en exploitatie door ontwikkelaar van het project windpark Westerse Polder onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, welke voorwaarden door ontwikkelaar worden aanvaard.

6. De gemeente faciliterend optreedt ten aanzien van het project en ontwikkelaar erkent dat de gemeente niet (financieel) verantwoordelijk kan worden gesteld voor het project, in welk opzicht dan ook.
7. Partijen veel belang hechten aan een breed draagvlak voor het project. Partijen leggen daarom in deze overeenkomst afspraken vast over participatie in en communicatie over het project.
8. De gemeente met Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 10 juli 2014 een overeenkomst sloot over de realisatie van windparken in de gemeente . Op grond van deze overeenkomst is gemeente bevoegd gezag ten behoeve van besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning en eventueel andere benodigde vergunningen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

ARTIKEL 1 DEFINITIES

De in deze overeenkomst gebruikte begrippen hebben, tenzij uit de tekst anders blijkt, de betekenis zoals hieronder aangegeven.

Bestemmingsplan

Het ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening in procedure te brengen bestemmingsplan Windpark Westerse Polder dat door en voor rekening van ontwikkelaar zal worden vervaardigd voor de realisatie van het exploitatiegebied.

Bouwrijp maken

Onder het bouwrijp maken word in ieder geval verstaan:

- bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven in zodanige mate en op zodanige wijze verwijderen, dan wel verleggen, dan wel renoveren, dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- het exploitatiegebied in die zin saneren dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegd gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- het (eventueel) op peil brengen van de grond door middel van ophoging en/of afgraving;
- het aanleggen van de benodigde ontsluitingsweg(en);
- het aanbrengen van de eventuele nutsvoorzieningen ten behoeve van het project.

College

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cromstrijen.

Exploitatiegebied

Het gebied waar de planvorming en realisatie van het windpark Westerse Polder uit onderhavige overeenkomst betrekking op heeft en dat op de tekening is weergegeven die als bijlage 3 bij deze overeenkomst is gevoegd.

Inrichtingsplan

Een door ontwikkelaar op te stellen en ter goedkeuring aan gemeente voor te leggen gedetailleerd plan voor de realisatie van het Windturbinepark alsmede een daarop betrekking hebbend verkeersplan.

Ontwikkelaar

Ondergetekende sub 2 dan wel de natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en) en/of rechtsvorm(en) die binnen het exploitatiegebied overgaat/overgaan tot het voorbereiden, ontwikkelen, realiseren en in bedrijf (laten) nemen en (laten) exploiteren van de (beoogde)

bestemming voor windturbines ter plaatse. Hieronder ook begrepen opvolgende eigena(a)r(en) of rechtsverkrijgenden.

Overeenkomst

Onderhavige anterieure overeenkomst Windpark Westerse Polder

Project of project Windpark Westerse Polder

De ontwikkeling en realisatie van maximaal 5 windturbines, inclusief ontsluitingswegen en overige bijbehorende regelingen en voorzieningen, zowel binnen als buiten het exploitatiegebied. Daaronder mede begrepen de participatie-/ compensatieregelingen zoals benoemd in deze overeenkomst.

Planning

Een overzicht van fasering en data voor aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het project gereed dient te zijn.

Raad

De gemeenteraad van de gemeente Cromstrijen.

Realisatie

Het geheel van ingrepen, maatregelen, investeringen en (bouw)opgaven binnen het exploitatiegebied dat in het kader van deze overeenkomst door of namens partijen wordt uitgevoerd.

SDE+ subsidie

Met de subsidieregeling Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE+) stimuleert het ministerie van Economische Zaken de ontwikkeling van duurzame energievoorziening in Nederland. Bedrijven en (non-profit) instellingen die hernieuwbare energie (gaan) produceren, kunnen gebruiken maken van de SDE+. De SDE+ is een exploitatiesubsidie.

In bedrijfname c.q. in gebruikname windturbines

Een windturbine is in gebruik genomen vanaf het moment dat door de ontwikkelaar (of opvolgende eigena(a)r(en) of rechtverkrijgende(n)) elektriciteit wordt geleverd aan het hoogspanningsnet.

Definities kunnen zonder verlies van hun betekenis worden gebruikt in het enkelvoud of in het meervoud.

Kopjes en nummeringen van artikelen in deze overeenkomst zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij beïnvloeden de interpretatie van de betreffende artikelen niet.

ARTIKEL 2 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

2.1 Partijen stellen zich ten doel om voor rekening en risico van ontwikkelaar te komen tot ontwikkeling en realisatie van het project in het exploitatiegebied met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst. Daartoe heeft, en zal waar nodig nog van toepassing, ontwikkelaar voor eigen rekening en risico de benodigde plannen en onderzoeken vervaardigen waaronder bestemmingsplan, bouwplan, inrichtingsplan en benodigde onderzoeken, welke zullen voldoen aan het in deze overeenkomst bepaalde. Tevens heeft de overeenkomst ten doel het kostenverhaal van de gemeente te verzekeren.

- 2.2 Partijen zien deze overeenkomst als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening.

ARTIKEL 3 OVERLEGSTRUCTUUR

- 3.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over de diverse plannen, hebben Partijen een eenvoudige overlegstructuur in het leven geroepen. Dit overleg dient ter afstemming tussen de Gemeente en Ontwikkelaar.

ARTIKEL 4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- 4.1 Bij het opstellen van de plannen zoals genoemd in artikel 2 draagt Ontwikkelaar er zorg voor dat deze voldoen aan de daartoe geldende wet- en regelgeving.
- 4.2 De windturbines dienen landschappelijk en stedenbouwkundig conform de geldende wet- en regelgeving zorgvuldig te worden ingepast. De voorgenomen inpassing wordt middels het op te stellen MER en bestemmingsplan bepaald en vastgelegd.
- 4.3. In onderhavige overeenkomst wordt voor de planologische procedure uitgegaan van het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure tot het partieel herzien van de bestemming om de ontwikkeling van windturbines mogelijk te maken. Het is echter mogelijk dat partijen in overleg besluiten een andere geschikte planologische maatregel te kiezen om de ontwikkeling mogelijk te maken. In dat geval maken partijen in lijn met onderhavige overeenkomst nadere afspraken over onder andere de aan te leveren documenten en planning.

ARTIKEL 5 VERPLICHTINGEN VAN DE ONTWIKKELAAR

- 5.1 Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor het opstellen van de benodigde plannen en onderzoeken ten behoeve van de te doorlopen planologische procedure. Ontwikkelaar zal hiertoe (indien nodig) opdracht verstrekken aan een deskundig bureau, c.q. deskundige bureaus.
- 5.2 De kosten van het treffen van maatregelen in verband met de realisatie en exploitatie van het Project als gevolg van wettelijke bepalingen komen voor rekening en risico van Ontwikkelaar.
- 5.3 Voor de realisatie van het Project zal er voor eigen rekening en risico van Ontwikkelaar een bouw- en onderhoudsweg worden aangelegd. Het beheer en onderhoud van deze weg komt geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar.
- 5.4 Ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico de voorzieningen aanleggen in het exploitatiegebied die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Project.
- 5.5 De uit het exploitatiegebied vrijkomende grond zal door Ontwikkelaar zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen binnen dat exploitatiegebied worden verwerkt, een en ander met inachtneming van de bepalingen in het Besluit Bodemkwaliteit. Ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.
- 5.6 Ontwikkelaar stelt een inrichtings-/verkeersplan op waarin zij de exacte inrichting van het exploitatiegebied alsmede de wijze van aanvoer van bouwmaterialen aangeeft. In dit plan wordt ingegaan op onder andere benodigde aanpassingen dan wel herstelwerkzaamheden van de huidige bestaande infrastructuur, inventarisatie van de wegen (voor en na), communicatie over bouwverkeer, communicatie met wegbeheerders, aanleg van toegangswegen en de werkwijze waarop wordt omgegaan met schade veroorzaakt door bouwverkeer. Uitgangspunt is dat schade ontstaan door werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling van het project voor rekening komt van Ontwikkelaar.

In dit plan wordt eveneens aangegeven op welke wijze de aansluiting op het bestaande netwerk wordt gerealiseerd.

- 5.7 Het onder 5.6 genoemde inrichtings-/verkeersplan wordt door Ontwikkelaar ten minste 3 maanden voor aanvang van de werkzaamheden tot realisatie van het Project bij gemeente ingediend en voorgelegd ter goedkeuring. De aanvang van de werkzaamheden start niet eerder dan nadat het College het inrichtings-/ verkeersplan heeft goedgekeurd.
- 5.8 De ontwikkelaar zal zover van toepassing voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied bouwrijp maken, voltooien en beheren.
- 5.9 Ontwikkelaar draagt zorg voor sanering van de in het gebied reeds aanwezige 7 windturbines conform de daartoe geldende wet- en regelgeving voorafgaand aan de realisatie van het Project.

ARTIKEL 6 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

- 6.1 Ontwikkelaar betaalt aan Gemeente een eenmalige vergoeding, te bestempelen als de bijdrage Regiofonds. Het betreft een eenmalige bijdrage van € 15.000,00 per te realiseren c.q. gerealiseerde 1 Megawatt (te bepalen op basis van omgevingsvergunning) en wordt betaalbaar gesteld binnen vier weken na verlening van de benodigde omgevingsvergunning. Gemeente draagt deze bijdrage af aan het regionaal ingestelde Regiofonds. Indien de omgevingsvergunning niet onherroepelijk mocht worden, dient de gemeente de door Ontwikkelaar betaalde bijdrage, conform dit artikel direct aan Ontwikkelaar terug te betalen.
- 6.2 Ontwikkelaar betaalt aan Gemeente een eenmalige vergoeding, te bestempelen als lokale bijdrage participatie. Het betreft een eenmalige bijdrage van € 10.000,00 per te realiseren c.q. gerealiseerde 1 Megawatt (te bepalen op basis van omgevingsvergunning). De bijdrage wordt in vijf gelijke termijnen door Ontwikkelaar aan gemeente betaald. De eerste termijn wordt betaald bij start bouw, de tweede termijn bij ingebruikname van de windturbines en de 3 volgende termijnen jaarlijks na ingebruikname van de windturbines.
- 6.3 Gemeente benut de onder 6.2 genoemde bijdrage om maatregelen in het gebied te treffen in overleg met bewoners ter vergroting van het draagvlak. Tevens kunnen de gelden worden ingezet ten behoeve van het stimuleren van maatregelen in de gemeente op het vlak van duurzaamheid danwel projecten zoals Fort Buitensluis, Dorpshaven etc.
- 6.4 Gemeente stemt de besteding van de onder 6.2 genoemde bijdrage af met Ontwikkelaar.
- 6.5 Ontwikkelaar spant zich ten behoeve van het vergroten van draagvlak in om obligaties uit te geven (bij voorkeur via regionale uitgifte) waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:
- 5% uitgeefbaar op basis van investeringsvermogen via een inspanningsverplichting;
 - vastleggen van cirkels om de windturbines met daaraan gekoppeld een hoger rendement en een voorkeurspositie om obligaties te verwerven;
 - marktconform rendement;
 - obligaties op naam van persoon;
 - uitgifte half jaar na in gebruikname.
- 6.6 Ten behoeve van de uitgifte van obligaties legt Ontwikkelaar bij aanvang van de werkzaamheden tot realisatie van de windturbines aan Gemeente een plan voor waarin zij vastlegt op welke wijze zij hieraan invulling geeft.

- 6.7 Partijen bepalen een gemeenschappelijke communicatiestrategie met betrekking tot de participatie zoals benoemd in dit artikel. De communicatiestrategie wordt gezamenlijk vastgesteld. Gemeente brengt geen kosten in rekening voor hieraan besteedde uren.

ARTIKEL 7 PLANNING

- 7.1 In bijlage 4 is een planning opgenomen voor de te doorlopen procedure. Partijen realiseren zich dat de planning sterk afhankelijk is van eventuele zienswijzen en bezwaar-/beroepsprocedures die moeten worden doorlopen, alsmede het verkrijgen van de benodigde subsidie.
- 7.2 De planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisatie, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

ARTIKEL 8 VERPLICHTINGEN VAN DE GEMEENTE

- 8.1 Partijen bereiden een bestemmingsplan voor ten behoeve van de realisatie van het Project. Voor zover het nodig en wettelijk mogelijk is, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure (ex artikel 3.1 lid 1 Wro) opdat de werkzaamheden in het plan en in deze overeenkomst voorzien, voortgang vinden.
- 8.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het Project en de beleidsmatige onderbouwing van de planologische herziening.

ARTIKEL 9 KOSTEN VAN EXPLOITATIE

- 9.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Project komen voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. Ontwikkelaar vergoedt de door Gemeente te maken plankosten. De gemeentelijke kosten zijn gebaseerd op artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De plankosten zijn de vergoeding voor de begeleiding, toetsing voor de begeleiding, (externe) toetsing van de planologische procedure(s) (waaronder advisering door commissie MER) en de kosten van eventuele te voeren bezwaar- en beroepsprocedures.
- 9.2 De onder 9.1 genoemde gemeentelijke plankosten worden door Ontwikkelaar vergoedt op basis van werkelijke uren en werkelijke kosten ten behoeve van toetsing en advisering door derden. De ambtelijke uren worden vergoed tegen een tarief van € 142,73 per uur (prijsspeil 2015, jaarlijkse indexatie) en uitgegaan wordt van gemiddelde besteding van circa 15 uur per maand. Gemeente informeert Ontwikkelaar tijdig bij een overschrijding van het aantal uren en kosten.
- 9.3 Gemeente factureert de onder 9.1 genoemde gemeentelijke plankosten per kwartaal aan Ontwikkelaar en overlegt hierbij een overzicht van de besteedde uren en gemaakte kosten voor toetsing en advisering door derden en deze worden door Ontwikkelaar binnen de voor gemeente reguliere termijn betaald.
- 9.4 Leges voor andere diensten dan welke zijn inbegrepen in deze overeenkomst, zoals bijvoorbeeld leges voor de omgevingsvergunning, zullen conform de op het moment van de aanvraag van enige publiekrechtelijke maatregel dan wel vergunning, conform de vigerende legesverordening van de Gemeente in rekening worden gebracht. Voor de betaling van de leges voor de benodigde omgevingsvergunning(en) wordt een gefaseerde betaling toegepast. Ontwikkelaar betaalt 20% van het legesbedrag bij afgifte omgevingsvergunning(en) en 80% van het legesbedrag bij ingebruikname van de windturbines.

ARTIKEL 10 PLANSCHADE

- 10.1 Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.
- 10.2 Ontwikkelaar zal door de Gemeente in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade bij de hiertoe door de gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
- 10.3 De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal Ontwikkelaar het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden, inclusief externe advieskosten en wettelijke rentetoerekening.
- 10.4 Indien terzake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van Ontwikkelaar. Ontwikkelaar kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman.
- 10.5 Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, voor partijen bindend.
- 10.6 Het staat Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met de Gemeente goed te keuren minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming, dan betaalt Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan verzoeker.

ARTIKEL 11 VOORBEHOUDEN/ PUBLIEKRECHTELIJKE TAKEN EN BEVOEGDHEDEN

- 11.1 Gemeente behoudt zich het recht voor om, conform haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, anders te handelen dan hetgeen in deze overeenkomst is bepaald. Dit indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het Project. In dit geval zal er aan de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst.
- 11.2 Indien door publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Ontwikkelaar de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Er is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. Gemeente is niet aansprakelijk voor de gevolgen van deze aanpassing.
- 11.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de planning, door Gemeente wijziging worden verlangd van tussen Partijen goedgekeurde stukken, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering hiervan niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder 'belemmeringen van publiekrechtelijke aard' worden onder meer verstaan: de gevolgen van zienswijzen, bezwaar- en beroepsprocedures als gevolg van

besluiten van de Gemeente, de gevolgen van besluiten van hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld, spannen Partijen zich in om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.

- 11.4 Indien de door de Gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand lid verlangde wijzigingen de belangen van de Ontwikkelaar in ernstige mate schaden, heeft deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de mediators in te roepen, op de wijze als geregeld in artikel 19 en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.

ARTIKEL 12 OVERDRACHT VAN RECHTEN EN KETTINGBEDING

- 12.1 Het is de Ontwikkelaar toegestaan de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan een andere partij, indien deze partij er voor instaat dat alle rechten en verplichtingen worden nagekomen en geen afbreuk doen aan de positie van de Gemeente. Ontwikkelaar is verplicht Gemeente hierover voorafgaand aan overdracht te informeren.
- 12.2 Ontwikkelaar verplicht zich op hem rustende verplichtingen jegens de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst, deze bepaling daaronder begrepen, bij elke gehele of gedeeltelijke (opstal) overdracht, bij wijze van kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te zullen opleggen en te zullen bedingen ten behoeve van de gemeente.
- 12.3 In geval van achterwege laten van het onder 12.2 genoemde kettingbeding zal op straffe van verbeurte door de Ontwikkelaar, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt van en door het enkele feit van niet nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van € 30.000,00 alsmede een boete van € 1.000,00 per dag dat het niet voldoen aan de verplichting voortduurt, zulks onverminderd het recht van een partij om nakoming te eisen. Voormeld bedrag wordt geïndexeerd overeenkomstig het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (CBS).

ARTIKEL 13 ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

- 13.1 Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen Partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige overeenkomst. De partij aan wiens zijde een onvoorziene omstandigheid zich voordoet, is gehouden de ander partij daarvan onverwijld schriftelijk mededeling te doen.
- 13.2 Indien Partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de gewijzigde voortzetting van de overeenkomst, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig artikel 19.
- 13.3 Partijen leggen alle aanpassingen van onderhavige overeenkomst schriftelijk vast.

ARTIKEL 14 ONTBINDING

- 14.1 De overeenkomst kan door elke partij, zonder daarvoor schadevergoeding aan de andere partij verschuldigd te zijn, worden beëindigd in de volgende gevallen:
- a) In het geval de benodigde planologische maatregel ten behoeve van het bouwplan niet kan worden genomen of er zich andere omstandigheden voordoen die realisering van het bouwplan onmogelijk hebben gemaakt.
 - b) In het geval dat voldoende vaststaat dat geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verkregen voor het bouwplan.
 - c) In het geval van surseance van betaling of faillissement van Ontwikkelaar.
 - d) In het geval dat de benodigde financiering niet wordt verleend aan Ontwikkelaar.

e) In geval van onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen.

f) Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over de genomen ruimtelijke maatregelen.

14.2 Wanneer zich de situatie voordoet waarin sprake is van een ontbinding krachtens dit artikel, dienen Partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden dat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

14.3 Partijen kunnen in overleg wijzigingen doorvoeren welke schriftelijk worden vastgelegd. Ontbinding op grond van andere dan in dit artikel genoemde gevallen geschiedt altijd in overleg tussen Partijen.

14.4 Ontbinding van deze overeenkomst leidt niet tot ontslag van de verplichting om de bijdragen zoals opgenomen in artikel 9 te betalen, voor zover deze reeds betaalbaar kunnen worden gesteld.

ARTIKEL 15 BOETE EN VERZUIMREGELING

15.1 Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst verbeurt de niet nakomende partij na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling redelijke termijn waarbinnen de niet nakomende partij alsnog voor een correcte nakoming dient te zorgen, ten behoeve van de vorderende partij een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van € 1.000,00 per dag dat de tekortkoming in de nakoming plaatsvindt.

15.2 Naast het vorderen van de krachtens deze overeenkomst verschuldigde boete behoudt de vorderende partij het recht om bij niet-correcte nakoming van enige verplichting op grond van deze overeenkomst alsnog nakoming dan wel vergoeding van daarboven geleden schade te vorderen.

15.3 Van dit artikel is uitgezonderd hetgeen onder artikel 11 is bepaald.

ARTIKEL 16 ZEKERHEIDSSTELLING

Ontwikkelaar zal bij de door haar ten behoeve van het Project te organiseren (externe) financiering zorg dragen voor voldoende financiering om de financiële verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst na te komen. Ontwikkelaar houdt gemeente via de reguliere overlegstructuur danwel indien nodig tussentijds geïnformeerd over en betrokken bij de voortgang.

ARTIKEL 17 EINDE VAN DE OVEREENKOMST

17.1 Deze overeenkomst gaat in op moment van ondertekening van de Overeenkomst door Partijen en wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren en tot het moment dat alle bepalingen zoals opgenomen in de Overeenkomst zijn uitgewerkt. Dit houdt in dat ten aanzien van de planschade deze overeenkomst ten minste doorloopt tot vijf jaar nadat het bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van het Project onherroepelijk is geworden.

17.2 De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en/of de naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan, met inachtneming van lid 1 van dit artikel.

ARTIKEL 18 GESCHILLEN

18.1 Voor alle geschillen, van welke aard en omvang ook, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen Partijen gezamenlijk één mediator aanwijzen en gedurende vier maanden trachten het geschil te beslechten door middel van deze mediation.

Dit zal pas geschieden nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil. Onder deze geschillen vallen ook geschillen die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd.

18.2 Nadat minnelijk overleg en de onder artikel 19.1 genoemde mediation niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter.

ARTIKEL 19 BEVOEGD ORGAAN GEMEENTE

19.1 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

ARTIKEL 20 PUBLICATIE EN TER INZAGELEGGING

20.1 Ontwikkelaar is ermee bekend dat de Gemeente, op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro, binnen 2 weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.

20.2 Ontwikkelaar is ermee bekend dat de Gemeente binnen 2 weken na het sluiten van onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst ter inzage moet leggen zoals bepaald in artikel 6.2.12 Bro.

ARTIKEL 21 AANSPRAKELIJKHEID

De ontwikkelaar zal ten behoeve van het Project de gebruikelijke verzekeringen uitnemen, waaronder een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.

ARTIKEL 22 BIJLAGEN

22.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming 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.

Bijlage 1: Eigendommenoverzicht
Bijlage 2: Toestemmingsverklaring
Bijlage 3: Overzicht exploitatiegebied
Bijlage 4: Planning

Ondertekend in drievoud op 26 oktober 2015 te Numansdorp

Gemeente Cromstrijen
Wethouder B. Boelhouwers

Investme
L.J.C. S

BIJLAGE 1: EIGENDOMMENOVERZICHT

Paraaf

Paraaf gemeen



Google earth

voet | 4000
km | 1



BIJLAGE 2: TOESTEMMINGSVERKLARING

Paraaf

Paraaf geme

Volmacht

Ondergetekenden,

1. de heer [REDACTED], geboren te Zevenhoven op [REDACTED], wonende te (3281 LT) Numansdorp (gemeente Cromstrijen), Molendijk 47,
2. de heer [REDACTED], geboren te Zevenhoven op [REDACTED] wonende te (3281 LT) Numansdorp (gemeente Cromstrijen), Molendijk 43,
3. de heer [REDACTED] geboren te Zevenhoven op [REDACTED] wonende te (3281 LT) Numansdorp (gemeente Cromstrijen), Molendijk 45,

handelend in hun hoedanigheid van eigenaren van de percelen grond gelegen in de Westerse Polder, te Numansdorp, gemeente Cromstrijen,

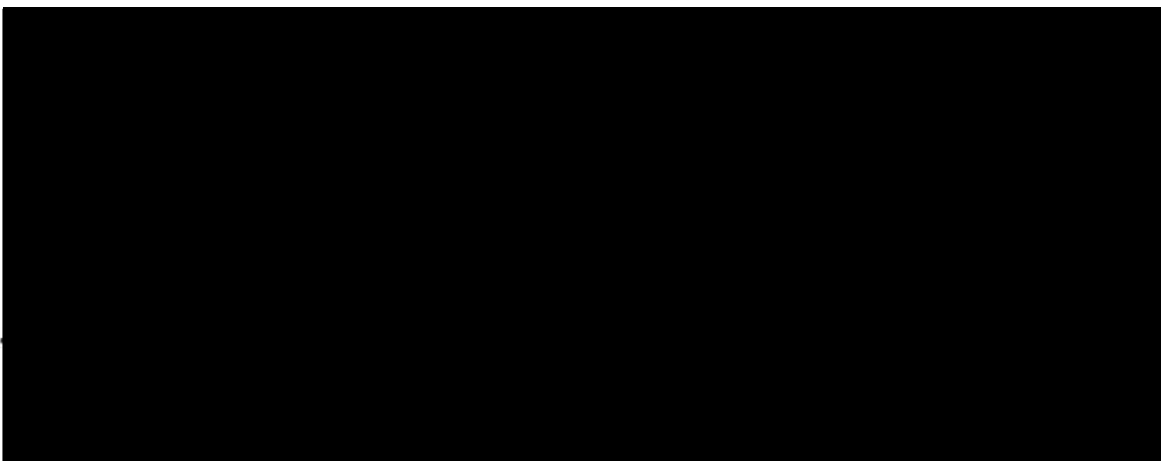
Verlenen gezamenlijk, en ieder voor zich, bij deze de volmacht aan Investment Engineering Projects B.V. (IE-Projects), te Zeist en vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] om op bovengenoemde percelen een project te ontwikkelen bestaande uit windturbines met toebehoren en daartoe de benodigde (rechts)handelingen te verrichten waaronder begrepen:

- a. Het aanvragen van (publiekrechtelijke) vergunningen, - toestemmingen, - ontheffingen en dergelijke benodigd voor het plaatsen, aanleggen, hebben, onderhouden, vervangen, verwijderen en uitbreiden van (ondergrondse) infrastructuur ten bate van de repowering van windpark Westerse Polder te Numansdorp, gemeente Cromstrijen.
- b. Het sluiten van overeenkomsten met publiekrechtelijk rechtspersonen, zoals anterieure overeenkomsten.
- c. Het nemen van alle rechtsmaatregelen, zoals het indienen van zienswijzen, het maken van bezwaar en het instellen van beroep in verband met de handelingen onder a. en b.

Deze volmacht vervalt na afronding van genoemd project, doch uiterlijk op 31 maart 2017.

Aldus overeengekomen en in viervoud getekend te Numansdorp,
op 16 april 2015

op 16 april 2015



BIJLAGE 3: OVERZICHT EXPLOITATIEGEBIED



LEGENDE/LEGEND:

- Windturbine en fundatie, rotor diameter 122 m,
diameter fundering 20m/
Wind turbine with foundation, rotor diameter 122 m,
foundation diameter 20m

01	26.02.2013.	Voorontwerp/ Preliminary design	RM	JB
REV.	DATE/DATUM	DESCRIPTION/STATUS	GETEKEND/DRAWN	GOEDGEKEURD/APPR.
Windpark Westerse Polder				
TITLE Locatie van fundaties en windturbines op kadastrale percelen/ Location of windturbines and foundations on cadastral parcels				
PROJECT	WP	SITE	Westerse Polder, Cromstrijen	
SCHAAL/SCALE	1:5000	DOC. NO.	WP01.CT Kadaster	
FORMAT/SIZE	A3			
Deze tekening is eigendom van IE Project ts B.V. en mag niet worden gebruikt, gereproduceerd of beschikbaar gesteld aan derden zonder schriftelijke toestemming. / This drawing is the property of IE Projects B.V. and may not be used, reproduced or made available to third parties without written consent.				

BIJLAGE 4: PLANNING

Paraaf

Paraaf gem

PLANNING

Stap	Wie	Termijn
Ondertekening overeenkomst	Partijen	
Vorbereiden NRD	Ontwikkelaar i.o.m. gemeente	12 weken
Besluit ter inzage NRD	Gemeente	2 weken
NRD ter inzage alsmede raadplegen adviseurs	Gemeente	6 weken
Behandelen zienswijzen	Ontwikkelaar i.o.m. gemeente	4 weken
Vaststellen NRD	Gemeente	2 weken
Opstellen voorontwerp bestemmingsplan en concept MER	Ontwikkelaar i.o.m. gemeente	8 weken
Vaststellen voorontwerp bestemmingsplan en concept MER	Gemeente	2 weken
Voorontwerp bestemmingsplan en concept MER ter inzage	Gemeente	6 weken
Behandelen inspraakreacties	Ontwikkelaar i.o.m. gemeente	4 weken
Opstellen Ontwerp bestemmingsplan en MER	Ontwikkelaar i.o.m. gemeente	4 weken
Vaststellen Ontwerp bestemmingsplan en MER	Gemeente	2 weken
Ontwerp bestemmingsplan en MER ter inzage en toetsingsadvies commissie m.e.r.	Gemeente	6 weken
Behandelen zienswijzen en toetsingsadvies commissie m.e.r.	Ontwikkelaar i.o.m. gemeente	4 weken
Besluit aanbieding bestemmingsplan aan gemeenteraad	Gemeente	2 weken
Vaststelling bestemmingsplan	Gemeente	6 weken
Bekendmaking besluiten	Gemeente	1 week
Beroepstermijn		6 weken
Aanvraag omgevingsvergunning	Ontwikkelaar	4 weken
Verlenen omgevingsvergunning	Gemeente	8 weken
Aanvraag SDE+ subsidie	Ontwikkelaar	2 weken
Bezwaartermijn omgevingsvergunning		6 weken
Verlenen SDE+ subsidie	RVO	3 maanden
Financial close	Ontwikkelaar	3 maanden
Start bouw	Ontwikkelaar	6-9 maanden
Ingebruikname	Ontwikkelaar	6 maanden

Paraaf

Paraaf gemeente