gemeente Houten

Planschade- en realisatieovereenkomst Zonneveld De Heul te Schalkwijk

<u>Disclaimer:</u> Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud, welke inhoudt dat de overeenkomst pas tot stand komt na bestuurlijke positieve besluitvorming door de gemeente en nadat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon van beide partijen deze overeenkomst op grond van een daartoe strekkend besluit heeft ondertekend.

768620/MG

De ondergetekenden,

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Houten**, gevestigd te 3990 DA Houten, Postbus 30, Onderdoor 25, te dezen op grond van na te melden collegebesluit rechtsgeldig vertegenwoordigd door NAAM BEHANDELAAR, jurist grondzaken, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato DATUM,

hierna te noemen: "**de gemeente**".

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Chint Solar Nederland Projecten B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1014 AK Amsterdam, Transformatorweg 38, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 70512957, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer J.O. Schweininger/de heer N.Y. Wong,
   hierna te noemen "de verzoeker "

partijen 1 en 2 zullen gezamenlijk "Partijen" worden genoemd.

In aanmerking nemende:

- dat de gemeente een beleidskader zonnevelden d.d. 8 juli 2021 heeft vastgesteld (bijlage 1);
- dat de verzoeker een ruimtelijk initiatief Stroomveld De Heul d.d. 24 november 2021 bij de gemeente heeft ingediend;
- dat de gemeente dit ruimtelijk initiatief positief heeft beoordeeld;
- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek, bekend onder nummer UV22077, heeft ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van het bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk", in de vorm van een buitenplanse procedure,

CONCEPT

ex artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo, ten behoeve van het realiseren van een zonneveld en de daarbij behorende voorzieningen en maatregelen;
- dat de verzoeker in zijn aanvraag om een omgevingsvergunning verzoekt om een tijdelijke vergunning voor maximaal 30 jaar;
- dat de relevante grondeigenaar middels een getekende eigenaars-verklaring (concept in bijlage 2) verklaart dat de benodigde gronden – welke zeker zijn gesteld ten behoeve van het zonneveld - beschikbaar zullen zijn voor gebruik door verzoeker, voor tenminste de duur van de omgevingsvergunning;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker wordt verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade en de voor de gemeente hieraan verbonden financiële consequenties volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente en de verzoeker daarnaast nog aanvullende afspraken wensen vast te leggen omtrent onder meer de realisatie van het zonneveld het regelen van financiële participatie van omwonenden het opruimen van het zonneveld na beëindiging exploitatie van het zonneveld en het beheer en onderhoud van het zonneveld gedurende deze periode.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

a *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening;

b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;

c. *planschade:* schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;

d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

e. *plan:* de realisatie van een zonneveld met bijbehorende natuurontwikkeling genaamd: Zonneveld De Heul.

f *Plangebied:* het perceel grond waarop het plan betrekking heeft plaatselijk bekend ****, kadastraal bekend gemeente Houten sectie * nummer *, ter grootte van ** m²,

Artikel 2

De gemeente zal zo spoedig mogelijk de planologische maatregel, al dan niet in combinatie met de aanvra(a)g(en) omgevingsvergunning(en), zoals deze door de verzoeker is verzocht

en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3
Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen. In dat geval treden partijen in nader overleg over eventuele – redelijkerwijs- noodzakelijke wijzigingen in deze overeenkomst.

Artikel 4
De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 5
De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 6
De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 7
Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen dertig dagen na de verzending van de mededeling over te maken naar N.V. Bank voor Nederlandsche Gemeenten te Den Haag, ten gunste van rekeningnummer NL68 BNGH 0285 0042 39 ten name van de gemeente Houten, onder vermelding van Planschadekosten project Zonneveld De Heul.

Artikel 8
Verzoeker zal voor eigen rekening en risico een planschade risicoanalyse laten uitvoeren door een deskundig bureau. Deze analyse zal als bijlage worden toegevoegd aan deze overeenkomst. De gemeente kan een borgsom of bankgarantie of zekerheidsstelling anderszins (zoals een concern-garantie) eisen van exploitant, indien de analyse hiertoe aanleiding geeft.

CONCEPT

Artikel 9
De nog te verlenen omgevingsvergunning(en) heeft (hebben) een instandhoudingstermijn van 30 jaar na ingebruikname van het zonneveld. Uiterlijk binnen 1 jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning zijn verlopen is de verzoeker of diens rechtsopvolger(s) verplicht om voor eigen rekening en risico het zonneveld inclusief bijbehorende installaties, werken en kabels en leidingen te verwijderen op, in en rondom het plangebied.

Artikel 10
De verzoeker is verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van alle benodigde ontheffingen/toestemmingen om het zonneveld aan te sluiten op het netwerk van de nutsvoorzieningen. Alle hiermee gepaard gaande kosten komen voor rekening van de verzoeker.

Artikel 11
De verzoeker verplicht zich om voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden een bodemrapport aan de gemeente te overleggen omtrent de bodemkwaliteit. Onder bodemkwaliteit wordt mede begrepen de biodiversiteit, waterregulatie en een gezond bodemleven. De verzoeker is verplicht om gedurende de looptijd van de vergunning passieve en actieve maatregelen te treffen in het plangebied om te zorgen dat de huidige bodemkwaliteit van het plangebied niet verslechterd. Als minimum geldt dat na ontruiming van het zonneveld de percelen grond weer geschikt zijn voor agrarische doeleinden. De verzoeker dient dit laatste aan te tonen middels een bodemrapport na ontruiming van het zonneveld.

Artikel 12
Naast de aanleg van een zonneveld in het plangebied zal de verzoeker het overige deel van het plangebied inrichten conform een nader overeen te komen of overeengekomen inrichtingsplan. De verzoeker is gedurende de looptijd van de (tijdelijke) vergunning verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het hele plangebied.

Artikel 13
De verzoeker is verantwoordelijk voor de participatie en communicatie met betrekking tot het plan. De verzoeker is bekend met de leidraad communicatie en participatie bij particuliere (bouw)initiatieven, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente op 23 november 2021, bijlage 3.

Artikel 14
De verzoeker streeft er naar om omwonenden voor minimaal 50% financieel te laten participeren in het plan. De verzoeker heeft tot dusver met Coöperatie Opgewekt Houten U.A. (“COH”) en Coöperatie Duurzaam Eiland U.A. (“CDE”, hierna gezamenlijk aan te duiden als de “Coöperaties”) een samenwerkingsovereenkomst gesloten om samen plannen te maken en uit te voeren. De Coöperaties vertegenwoordigen in beginsel in dit verband de omwonenden van het zonneveld, ter invulling van het gemeentelijk beleid aangaande financiële participatie. Indien financiële participatie niet (geheel) mogelijk blijkt te zijn, als bedoeld in dit artikel, dan treden Partijen in overleg om te onderzoeken hoe de financiële participatie op een alternatieve wijze alsnog kan worden vormgegeven.

CONCEPT

Artikel 15
Voor de route en afwikkeling van het bouwverkeer tijdens de werkzaamheden zal de verzoeker vóór de start van de geplande werkzaamheden in het plangebied een bouwplaats inrichtingstekening en bouwrouteplan ter goedkeuring van de gemeente indienen. Uitgangspunt is dat openbare wegen/paden te allen tijde openbaar toegankelijk zijn. Indien tijdelijke afsluiting als gevolg van de werkzaamheden nodig is zal de verzoeker dit tijdig ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente. De gemeente zal deze goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 16
Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is de verzoeker aan de gemeente een bedrag van € 3.000,- (te verhogen met BTW), zijnde de kosten voor het opstellen van deze overeenkomst, verschuldigd binnen 1 maand na de ondertekening van deze overeenkomst. De gemeente zal de exploitant hiertoe een factuur toezenden.
In de op grond van dit artikel door de verzoeker verschuldigde kosten zijn niet begrepen de verschuldigde leges en/of kosten van de benodigde vergunningen/toestemmingen/ontheffingen die verband houden met de realisatie van het plan.

Artikel 17
Bij toerekenbare gedeeltelijke of volledige niet-nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst verbeurt de verzoeker of zijn opvolgende rechtsopvolger(s), na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de overeenkomst en volledige schadevergoeding te vorderen. De boete geldt uitdrukkelijk per gebrek.
De in dit artikel opgenomen boetebedrag zal worden gecorrigeerd met een indexatie conform CPI alle huishoudens (2015 = 100) van het jaargemiddelde van het jaar voorafgaand aan het jaar dat de boete verschuldigd wordt als boetebepalende factor ten opzichte van het jaargemiddelde 2022 als basisjaar voor het /de boetebedrag(en).
De gemeente zal van het bepaalde in dit artikel geen gebruik maken, indien de gemeente tevens gebruik kan maken van de aan haar toekomende bestuursrechtelijke mogelijkheden om nakoming te vorderen.

Artikel 18
Deze overeenkomst vervalt van rechtswege zodra vast komt te staan dat de planologische maatregel, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend. De verzoeker blijft de kosten als bedoeld in artikel 16 verschuldigd. Indien deze kosten reeds voldaan zijn, dan vindt er geen restitutie plaats.

Artikel 19
Het is de verzoeker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn 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 gemeente zal binnen een maand na de dag waarop het schriftelijke verzoek om toestemming is ontvangen uitsluitsel geven over de gevraagde toestemming. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de verzoeker bevatten.
In afwijking op het bepaalde in dit artikel geldt het volgende: Partijen hebben voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst reeds gesproken over de wens van de verzoeker om deze overeenkomst mogelijk, middels een contractsoverneming zoals bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek, over te dragen aan een door de verzoeker op te richten projectvennootschap, welke projectvennootschap tevens eigenaar van het zonneveld zal zijn. Het is verzoeker zonder schriftelijke toestemming van de gemeente toegestaan om de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst op de hiervoor bedoelde wijze over te dragen aan die projectvennootschap. Door ondertekening van deze overeenkomst verleent de gemeente hierbij bij voorbaat toestemming aan de verzoeker voor de contractsoverneming en aanvaardt hierbij bij voorbaat de projectvennootschap als wederpartij bij deze overeenkomst, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 6:156 Burgerlijk Wetboek. De verzoeker verplicht zich jegens de gemeente op de gemeente op de hoogte te stellen van de contractsoverneming. Het in dit artikel bepaalde geldt uitdrukkelijk niet voor de overname van de door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning(en).

Artikel 20
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Artikel 21
Partijen zijn ermee bekend dat de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening worden vervangen door de Omgevingswet en – besluit. Indien en voor zover de inwerkingtreding van de Omgevingswet en – besluit gevolgen heeft voor deze overeenkomst treden partijen voor zover nodig in overleg over de gevolgen hiervan voor de hierover gemaakte afspraken. Indien en voor zover de uitkomst van dit overleg is dat deze overeenkomst gewijzigd of aangevuld moet worden dan zullen partijen deze overeenkomst schriftelijk wijzigen of aanvullen.

Artikel 22
De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst
Bijlage 1: Beleidskader zonnevelden
Bijlage 2: concept-eigenaarsverklaring
Bijlage 3: Participatiebeleid

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Houten en ***,

d.d. …… d.d.……...

de gemeente:
Namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Houten,

de verzoeker:

CONCEPT

bijlage 2

==========

EIGENAARSVEKLARING
RECHT VAN OPSTAL
.. Mei 2022

==========

De heer**[…]** , geboren op […] 60 te […], en zijn echtgenote mevrouw **[…]**, geboren op […] te […] en, beiden wonende te [….],
hierna te noemen: "**Grondeigenaar**".

Grondeigenaar is de juridische en economische eigenaar van de volgende percelen grond:

kadastraal bekend gemeente[…],sectie [..], nummer [..] ,

Grondeigenaar verklaart hierbij met:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Chint Solar Nederland Projecten B.V.**, kantoorhoudende te (1014 AK) Amsterdam aan de Transformatorweg 38, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 70512957, hierna te noemen: "**Chint Solar**"

een reserveringsovereenkomst te hebben gesloten. Deze reserveringsovereenkomst maakt het voor Chint Solar, of voor een door haar ten behoeve van het zonneveld-project op te richten projectvennootschap, op de Percelen een zelfstandig recht van opstal en erfdienstbaarheden voor het zonneveld-project te vestigen voor de duur van 30 jaar.

De Grondeigenaar geeft hierbij toestemming om deze verklaring die onder meer zijn/haar persoonlijke gegevens bevat te verstrekken aan de Gemeente.

CONCEPT

Opgemaakt en ondertekend door Grondeigenaar

_____ **[●]** ..-..-2022
_____ **[●]** ..-..-2022

CONCEPT