

Anterieure overeenkomst

Solar carport op parkeerterrein tussen 't Spant en sportvelden SDO

Zaaknummer:

versie 5. CONCEPT. ONDER VOORBEHOUD VAN COLLEGEGOEDKEURING

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Gooise Meren**, gevestigd aan de Brinklaan 35 te 1404 EP Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64935345, en ingevolge artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.M.W. ter Heegde in zijn hoedanigheid van burgemeester van deze Gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato [REDACTED],

hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

2. Energiecoöperatie **Gooise Meren Wattnu** U.A., statutair gevestigd in gemeente Gooise Meren, kantoorhoudend aan de Koningslaan 52 in (1406 KH) Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 58095276, rechtsgeldig vertegenwoordigd (gezamenlijk bevoegd) door de heer E.G.J.M. Janssen (voorzitter) en de heer P.F.J. van Steijn (secretaris),

hierna te noemen: **"Initiatiefnemer"**;

Gemeente en Initiatiefnemer hierna samen ook te noemen: **"Partijen"**.

NEMEN IN OVERWEGING:

- A. dat Gemeente eigenaar is van het parkeerterrein “de Kuil” tussen ’t Spant aan de dr. Abraham Kuyperslaan 3 en de sportvelden van voetbalclub SDO in Bussum, kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie D, nummer 8403 gedeeltelijk, hierna ook aan te duiden met **“Plangebied”**;
- B. dat Initiatiefnemer een bewonerscollectief is met als doelstelling het stimuleren van lokale opwekking van duurzame energie en het in bredere zin aanjagen van de energietransitie in Gooise Meren, en op grond daarvan het voornemen heeft voor zijn rekening en risico een solar carport te realiseren op het Plangebied;
- C. dat Gemeente en Initiatiefnemer op 3 juni 2023 een “Convenant tussen Gemeente Gooise Meren en Energiecoöperatie Gooise Meren Wattnu U.A. 2023-2030” met elkaar zijn aangegaan waarin is overeengekomen samen te werken in de opgave van de energietransitie, waaronder op het gebied van het realiseren van collectieve zonne-energieprojecten;
- D. dat het Plangebied volgens het vigerende bestemmingsplan “Oudere Dorp” (vastgesteld op 18 maart 2010) de bestemming “sport” met de functieaanduiding “sportveld” heeft;
- E. dat het voornemen om een solar carport te realiseren niet past binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan;

- F. dat Initiatiefnemer bij Gemeente het verzoek heeft ingediend medewerking te verlenen aan een zogenaamde uitgebreide procedure voor het buitenplans afwijken op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht om de hiervoor genoemde voorgenomen realisatie mogelijk te maken, hierna te noemen **"Planologische maatregel"**;
- G. dat Initiatiefnemer om die reden een "Ruimtelijke onderbouwing solar parking "De Kuil" Bussum" door Ordito in Gilze heeft laten opstellen (concept van 20 december 2022);
- H. dat met betrekking tot onder meer de benodigde aanpassingen aan de openbare ruimte, nadere privaatrechtelijke (anterieure) afspraken met betrekking tot het Plangebied noodzakelijk zijn;
- I. dat de Gemeente in beginsel bereid is mee te werken aan de gevraagde Planologische maatregel zoals door Initiatiefnemer verzocht, zij het met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, de wet- en regelgeving en op voorwaarde, dat Partijen overeenstemming hebben over de (hiervoor genoemde) overwegingen en de anterieure afspraken hierover zodat de economische uitvoerbaarheid voor Gemeente geborgd is;
- J. Initiatiefnemer ermee bekend is dat Gemeente haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid heeft voor de onderhavige procedure en besluitvorming en dat de in deze overeenkomst opgenomen publiekrechtelijke verplichtingen het karakter hebben van een inspanningsverplichting;
- K. dat op verzoek van Gemeente door SAOZ (Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken) een planschaderisicoanalyse, met kenmerk 20230147 (bijlage 1), is opgesteld omtrent eventueel te verwachten planschade door de gevraagde Planologische maatregel. In de planschaderisicoanalyse wordt geconcludeerd dat geen planschade te verwachten valt;
- L. Partijen de afspraken en nadere voorwaarden schriftelijk in onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Doel van de overeenkomst

Artikel 1.

Het doel van de overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over de realisatie van het plan – in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden – waaronder in ieder geval:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
- b. de realisatie van het plan op het parkeerterrein "de Kuil" door en voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer; de aanpassing van bijbehorende openbare ruimte (met openbare voorzieningen) deels door en voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer en deels door en voor eigen rekening en risico van Gemeente;
- c. de voor de uitvoering van het plan benodigde vestiging van een recht van opstal;
- d. het publiekrechtelijk faciliteren van het plan door de Gemeente, omvattende in ieder geval het

tot stand brengen van de Planologische maatregel en het daaraan verbonden kostenverhaal conform de onderhavige overeenkomst.

Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

Artikel 2.

1. Partijen gaan bij de uitvoering van de overeenkomst uit van de volgende rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling:
 - Initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de realisatie van de solar carport in het Plangebied;
 - Gemeente beperkt zich voornamelijk tot het binnen haar publiekrechtelijke kader toetsen van het plan voor het Plangebied, het verlenen van planologische en publiekrechtelijke medewerking;
 - de bijbehorende openbare ruimte (met openbare voorzieningen) in het Plangebied wordt aangepast deels door en voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer en deels door en voor eigen rekening en risico van Gemeente. Dit wordt verder uitgewerkt in deze overeenkomst.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door Gemeente volledig onverlet. Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen en bedenkingen van de gemeenteraad, wijzigingen aan te brengen in de Planologische maatregel zoals door Initiatiefnemer is verzocht, of alsnog deze te treffen Planologische maatregel te weigeren.
3. Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van Gemeente geen sprake is van wanprestatie indien Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.
4. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, dan zullen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze overeenkomst proberen te komen dat deze strijdigheid weggenomen wordt. Bij bedoeld overleg respecteren Partijen zo veel als mogelijk de geest van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

ANTERIEURE AFSPRAKEN

Realisatie plan en aanpassingen aan openbare ruimte

Artikel 3

1. Initiatiefnemer is voornemens om op het Plangebied voor eigen rekening en risico een solar carport te realiseren. De totale staalconstructie en PV (zonnepanelen) installatie worden geleverd, gemonteerd en geïnstalleerd in opdracht en voor rekening en risico van Initiatiefnemer.
2. Om de solar carport te kunnen realiseren, zijn aanpassingen nodig aan de openbare ruimte (met openbare voorzieningen) in het Plangebied. Deze aanpassingen worden hierna

vermeld (de daar genoemde letters staan op de tekening van bijlage 2), waarbij wordt aangegeven door en op kosten van welke Partij deze uitgevoerd worden:

- bij letter A. wordt, bij de in-/uitrit van het parkeerterrein, door en voor rekening van Initiatiefnemer een inrijbeveiliging geleverd en geplaatst. Hiervoor worden door en voor rekening van Initiatiefnemer 2 stuks betonpoeren/fundering en een sleutelkuis voor de brandweer aangebracht en wordt de bestrating aangeheeld;
- bij letter B. wordt de bestaande betontrap, een deel van de beplanting en een afgekruid parkeervak in zijn geheel 2,5 meter opgeschoven, waarbij de bestaande afkruising verwijderd wordt, dit alles door en voor rekening van Initiatiefnemer;
- bij letter C. wordt bij de bestaande trap, door en voor rekening van Gemeente, een kruisvlak op het parkeervak aangebracht;
- bij de letters D. worden de betonpoeren/ funderingen voor de staalconstructie aangebracht. De buitenste twee rijen van ieder 7 stuks (samen 14 stuks) worden geboord in de groenstroken. De binnenste twee rijen van ieder 7 stuks (samen 14 stuks) worden geboord in de bestaande asfaltverharding van het parkeerterrein. De doorsnede van deze ronde betonpoeren zijn 30 tot 40 cm.; de diepte circa 90 cm., afhankelijk van de sondeergegevens. Uitkomende materialen worden afgevoerd. Vorenstaande wordt door en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd;
- bij letter E. wordt in de groenstrook, door en voor rekening van Initiatiefnemer, de transformator geplaatst. Hiervoor vindt graafwerk plaats voor de fundering en mantelbuizen/ leidingen aansluitend op de bestaande leiding(en) van netwerkbeheerder Liander in de Dr. Abraham Kuyperlaan en mantelbuizen via de groenstrook naar letter F., de omvormers. Rondom de transformator en de omvormers wordt een verharding van betontegels aangebracht voor beheer en onderhoud. Daar waar van toepassing worden de bestaande tegel-/ klinkerverhardingen en groenstroken aangeheeld. Vorenstaande werkzaamheden worden door en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd;
- bij letter F. worden, door en voor rekening van Initiatiefnemer, de omvormers als deel van de installatie geplaatst in de constructie;
- bij letter G. wordt het hekwerk, door en voor rekening van Initiatiefnemer, voor een door de brandweer uit te nemen deel van het bestaande hekwerk bij eventuele calamiteiten, voorzien van een (brand)sleutelkuis. Initiatiefnemer overhandigt een set sleutels aan Gemeente voor het reguliere beheer en onderhoud aan het parkeerterrein;
- de bestaande openbare verlichting (10 stuks lichtmasten van ca. 8 meter hoog) wordt vervangen door een duurzame LED-verlichtingsinstallatie tegen de onderkant van de staalconstructie van Initiatiefnemer. Deze totale openbare verlichtingsinstallatie wordt uitgevoerd, beheerd en geëxploiteerd door en voor rekening van Gemeente;
- beheer en onderhoud van (de ondergrond van) het parkeerterrein, de groenvoorzieningen en hekwerken blijven door en voor rekening van Gemeente plaatsvinden.

Belemmeringen van publiekrechtelijke aard

Artikel 4

Partijen zijn zich er van bewust dat er tijdens de looptijd van deze overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:

- a) de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar – en beroepsprocedures tegen

beslissingen van Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het plan in het Plangebied;

- b) de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter;
- c) de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. De Initiatiefnemer zal Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

Eventuele herstelwerkzaamheden

Artikel 5.

1. Eventuele schade aan de openbare ruimte in en rondom het Plangebied (waaronder begrepen wegen, trottoirs en bomen) die aantoonbaar tijdens en als direct gevolg van de realisatie van de solar carport ontstaat, is voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer verplicht zich op eigen kosten op eerste verzoek van Gemeente de openbare ruimte in de oorspronkelijke toestand naar genoegen van Gemeente te herstellen. Voordat de bouwwerkzaamheden van start gaan, voeren Gemeente en Initiatiefnemer gezamenlijk een zogenaamde nulmeting uit met betrekking tot de openbare ruimte ter plaatse van het Plangebied.

Indien Initiatiefnemer om welke reden dan ook de schade aan de openbare ruimte niet of niet volledig naar genoegen van Gemeente herstelt, laat Gemeente de schade na een behoorlijke ingebrekestelling op kosten van Initiatiefnemer herstellen.

2. Initiatiefnemer (en/of zijn eventuele (onder) aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ten behoeve van zijn activiteiten binnen het Plangebied.

Vestigen recht van opstal

Artikel 6.

Parkeerterrein "de Kuil" is eigendom van Gemeente. Gemeente zal ten behoeve van Initiatiefnemer een recht van opstal vestigen voor de aan te leggen solar carport, onder nader overeen te komen voorwaarden waaronder in ieder geval begrepen dat het recht van opstal een looptijd van 25 jaar zal hebben.

Overdracht contractpositie

Artikel 7.

Het is Initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan (een) derde(n). Gemeente is bevoegd aan een eventueel te verlenen toestemming voorwaarden te verbinden.

Duur en beëindiging van de overeenkomst

Artikel 8.

1. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze rechtsgeldig is ondertekend door alle Partijen en duurt in beginsel tot het moment dat de solar carport is gerealiseerd, alsmede de overige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen. Een en

ander behoudens het gestelde in het vervolg van dit artikel.

2. Gemeente kan deze overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en zonder gehouden te zijn tot vergoeding van kosten, schade, boetes en/of interesten, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:
 - a) niet uiterlijk binnen twaalf maanden nadat een onherroepelijke Planologische maatregel beschikbaar is voor de realisatie van de solar carport is gestart met de realisatie ervan, tenzij er zwaarwegende omstandigheden zijn, waaronder de marktsituatie, waardoor het vergunde plan niet of slechts met vertraging tot uitvoering kan komen en Partijen tot een aanpassing van de uitgangspunten zullen komen; en/of
 - b) Initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt, zijn faillissement is aangevraagd, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten; en/of
 - c) de gemeenteraad geen budget beschikbaar stelt voor 1 januari 2024 voor het vervangen van de bestaande openbare verlichting door een duurzame LED-verlichtingsinstallatie als bedoeld in artikel 3, tweede lid.

Als Gemeente de overeenkomst voor ontbonden verklaart op basis van een of meer van de in dit lid onder a), b), of c) genoemde gronden, zal ook het in artikel 6 genoemde (vestigen van het) opstalrecht ongedaan worden gemaakt, indien aan de orde.

3. Initiatiefnemer kan deze overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en zonder gehouden te zijn tot vergoeding van kosten, schade, boetes en/of interesten, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien de realisatie en/of de exploitatie van de solar carport economisch of technisch niet (langer) haalbaar blijkt te zijn. In dat geval zal ook het in artikel 6 genoemde (vestigen van het) opstalrecht ongedaan worden gemaakt, indien aan de orde.
4. De in de vorige leden neergelegde ontbindingsmogelijkheden laten onverlet de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt in geval van niet (tijdige/behoorlijke) nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst.
5. Indien Gemeente of Initiatiefnemer deze overeenkomst tussentijds voor ontbonden verklaart, is Initiatiefnemer verplicht de solar carport binnen een redelijke termijn voor eigen rekening en risico weg te nemen en de openbare ruimte (met openbare voorzieningen) in het Plangebied – tenzij Partijen voor het Plangebied (deels) anders overeenkomen - voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale achteruitgang.

Geschillen

Artikel 9.

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter, onverminderd het recht op hoger beroep of cassatie en onverminderd het recht van Partijen om hun geschil op basis van een gezamenlijk besluit te laten beslechten op basis van mediation.

Slotbepalingen

Artikel 10.

1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst.
2. Op de overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
3. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen op/afwijkingen van de overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
4. Op alle in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
5. Indien en zodra zich de situatie voordoet dat redelijkerwijs voorzienbaar is dat de Planologische maatregel niet onherroepelijk zal (kunnen) worden, treden Partijen met elkaar in overleg over de ontstane situatie om tot een passende oplossing te komen. Het bepaalde in artikel 2, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: planschaderisicoanalyse van SAOZ;
- Bijlage 2: tekening met daarop vermeld de bij de letters A. tot en met G. benodigde aanpassingen aan de bij het Plangebied behorende openbare ruimte.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Gemeente:

Initiatiefnemer:

Datum:

Datum:

Plaats:

Plaats:

de heer H.M.W. ter Heegde

de heer E.G.J.M. Janssen

de heer P.F.J. van Steijn