

Notitie beheerderswoningen Windpark Koningspleij naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State (bijlage bij plantoelichting en omgevingsvergunning)

1. Inleiding

In verband met de realisatie van het Windpark Koningspleij, bestaande uit vier windturbines, zijn er in 2017 verschillende besluiten genomen door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Arnhem en gedeputeerde staten van de provincie Gelderland. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') heeft in haar uitspraken van 13 februari 2019 een oordeel gegeven over deze, voor de realisatie van het Windpark Koningspleij noodzakelijke, besluiten:

- de door gedeputeerde staten verleende natuurbeschermingsvergunning en -onthefing, d.d. 15 november 2017;
- het door de gemeenteraad, bij besluit van 10 juli 2017, vastgestelde bestemmingsplan 'Windpark en zonneveld Koningspleij Noord';
- de door burgemeester en wethouders, bij besluit van 11 juli 2017, verleende omgevingsvergunning bouwen en milieu.

De Afdeling heeft de verschillende beroepen tegen de natuurbeschermingsvergunning en -onthefing voor het windpark ongegrond verklaard.¹ Daarmee zijn de natuurbeschermingsvergunning en -onthefing onherroepelijk geworden.

Ten aanzien van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning heeft de Afdeling een tussenuitspraak gewezen en de gemeenteraad en burgemeester en wethouders in de gelegenheid gesteld om ofwel een andere regeling vast te stellen ofwel een nadere motivering te geven.² In deze notitie wordt nader ingegaan op de overwegingen van de Afdeling en de wijze waarop de door de Afdeling geconstateerde gebreken worden hersteld. Waar hierna wordt gesproken over beheerders, worden de bewoners van de woningen aan de Veerweg naar Westervoort nrs. 23 en 25 bedoeld.

2. De opdracht van de Afdeling

De Afdeling overweegt in haar tussenuitspraak ten aanzien van de beheerderswoningen dat onvoldoende is gemotiveerd dat de betrokken woningen beheerderswoningen zijn. Tegen deze achtergrond heeft de Afdeling, kort samengevat, de volgende opdracht aan burgemeester en wethouders en de gemeenteraad gegeven:

- ofwel alsnog deugdelijk onderbouwen dat sprake is van zodanige technische, organisatorische of functionele bindingen tussen het windpark en de woningen aan de Veerweg naar Westervoort nrs. 23 en 25 zodat deze woningen om die reden als bedrijfswoningen moeten worden aangemerkt. In dat geval hoeft ter plaatse van deze woningen niet te worden voldaan aan de normen voor geluid en slagschaduw, zodat verder onderzoek naar deze hinderaspecten niet noodzakelijk is;

¹ AbRS 13 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:296.

² AbRS 13 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:295.

- ofwel door nader onderzoek aantonen dat ter plaatse van de woningen aan de Veerweg naar Westervoort nrs. 23 en 25, indien ervan uit wordt gegaan dat dit geen bedrijfswoningen zijn bij het windpark, kan worden voldaan aan de normen voor geluid en slagschaduw.

3. Beheerderswoningen noodzakelijk

3.1. Inleiding

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling heeft er (meerdere malen) overleg plaatsgevonden tussen alle bij het bestemmingsplan betrokken partijen (gemeente en initiatiefnemers). Tijdens deze overleggen hebben de initiatiefnemers van het windpark hun standpunt herhaald dat het wenselijk en noodzakelijk is om, net als bij andere projecten,³ enerzijds beheerders in de nabijheid van het windpark te hebben die (uiteenlopende) beheerderstaken uitvoeren (waaronder onderhouds- en beveiligingswerkzaamheden) en anderzijds op korte (maar verantwoorde) afstand van hun windturbines "ogen en oren" (toezichthouders) te hebben.

Ten aanzien van dit laatste punt hebben de initiatiefnemers toegelicht dat naast digitale monitoring ook lokale visuele monitoring noodzakelijk is in verband met het functioneren van de windturbines. Deze taak vervullen de beheerders. Zij kunnen (o.a.) de rotorbladen van de windturbines visueel inspecteren op ijsvorming alvorens de turbines te herstarten.⁴ Verder kunnen zij in geval van defecten aan de windturbines of calamiteiten de feitelijke situatie beoordelen en naar bevind van zaken handelen door bijvoorbeeld de windturbines handmatig stop te zetten.

De initiatiefnemers vinden het, zoals hiervoor is opgemerkt, belangrijk dat in de nabije omgeving van de windturbines toezichthouders aanwezig zijn. Zo dienen zij te voorkomen dat onbevoegden zich op het terrein van het windpark begeven. Verder hebben de betrokken beheerders als taak om vandalisme en diefstal tegen te gaan althans dit, door middel van inspectierondes op het terrein van het windpark, zoveel als mogelijk tegen te gaan. In verband hiermee zullen de verschillende windturbines elk voorzien zijn van een alarminstallatie die gekoppeld is aan een alarmunit in de betrokken beheerderswoningen. Op het moment dat het alarm afgaat kunnen de beheerders relatief snel als eerste ter plaatse zijn⁵ en, voor zover nodig, de hulpdiensten (politie, brandweer en/of ambulance) inseinen. Bijkomend voordeel hiervan is dat onnodige inzet van hulpdiensten tot een minimum wordt beperkt. Hoewel niet doorslaggevend in de afweging of de betrokken woningen kwalificeren als beheerderswoning, hebben de initiatiefnemers erop gewezen dat de aanwezigheid van beheerders in de nabije omgeving van het windpark ook een kostenvoordeel oplevert. De aanwezigheid van beheerders in de

³ De initiatiefnemers hebben ook bij andere windparken beheerders die zich in de bij het betreffende windpark behorende beheerderswoningen verblijven en vandaar uit toezichts-, beheer- en onderhoudstaken verrichten.

⁴ Uit veiligheidsoverwegingen mogen de windturbines pas herstart worden nadat de betreffende beheerder zich er visueel van heeft verzekerd dat het gevaar van vallend ijs is geweken.

⁵ De beheerders kunnen via een naastgelegen fietspad de windturbines snel bereiken.

nabijheid van het windpark betekent dat de betrokken beheerders snel en efficiënt (en daarmee goedkoper) kunnen beoordelen of nadere acties door specialistisch onderhoudspersoneel noodzakelijk is. Dit voorkomt dat bij elke storing of alarmmelding specialistisch onderhoudspersoneel ingezet wordt. Verder houden de beheerders een logboek bij van alle relevante zaken c.q. constatering (o.a. aanwezigheid van ongenode gasten op het terrein van het windpark, loze alarmmeldingen, uitgevoerd onderhoud etc.)

Verder hebben de initiatiefnemers toegelicht, en dat wordt bevestigd door de met de beheerders gesloten overeenkomsten (zie hierna), dat de beheerders ook het technisch beheer over de windturbines voeren door, onder meer, wanneer daartoe (naar het oordeel van de beheerders) aanleiding is, het stopzetten van de windturbines, het resetten van de besturingscomputer of het handmatig herstarten van de windturbines na (bijvoorbeeld) een storing of wanneer deze ijsvrij zijn verklaard en, in verband met het voorgaande, de noodzakelijke maatregelen treffen die de beheerders nodig achten.

Voorts zijn de bewoners van de betrokken woningen verantwoordelijk voor het onderhoud van de grond rondom de windturbines. Dit onderhoud bestaat (o.a.) uit het opruimen van zwerfafval, het verrichten van het maaibeheer en het verwijderen van onkruid en andere ongewenste planten.

De afspraken die de initiatiefnemers met de beheerders hebben gemaakt, zijn geformaliseerd in een overeenkomst. Hierin zijn de uiteenlopende beheerders- en toezichtstaken uitgewerkt die de betrokken beheerders (lees: de bewoners van de woningen aan de Veerweg naar Westervoort nrs. 23 en 25) vervullen in opdracht van de initiatiefnemers (zie hierna uitgebreider). De bewoners krijgen daar ook een reële geldelijke vergoeding voor. Gelet op het voorgaande ligt het dan ook in de rede om de betrokken woningen als beheerderswoningen bij het windpark te kwalificeren.

Het is uiteraard zo dat deze beheerderstaken uitsluitend zullen worden uitgevoerd, gedurende de exploitatietermijn van het windpark. Op het moment dat de exploitatie van het windpark stopt, moeten de woningen weer gebruikt worden als reguliere woning. Dit is planologisch ook geborgd door de woningen Veerweg naar Westervoort nrs. 23 en 25 te voorzien van de aanduiding 'Overige zone - woning in de sfeer van het windpark'. De Afdeling heeft deze planregeling in haar tussenuitspraak geaccepteerd. Bedoelde waarborg is vastgelegd in artikel 15.3 en 17.4 van de planregels.

3.2. Afstand tot windturbines

De afstand tussen de betrokken woningen aan de Veerweg naar Westervoort nrs. 23 en 25 en het windpark bedraagt op het kortste punt naar de locatie van de dichtstbijzijnde windturbine circa 200 meter. Vanuit de woningen zal er zicht zijn op (in ieder geval) de hogere delen van de windturbines. Wij wijzen op onderstaande visualisaties (grotere visualisaties zijn als **Bijlage 1** aangehecht). Gevisualiseerd

zijn windturbines met een ashoogte van 120 meter en een rotordiameter van 120 meter. De beelden met kaart geven het zichtpunt weer. Deze visualisaties maken duidelijk dat de bewoners van de woning Veerweg naar Westervoort 25 vanuit hun woning goed zicht hebben op vooral windturbine 1, 2 en 3. Vanuit deze woning bestaat geen zicht op windturbine 4. De bewoners van Veerweg naar Westervoort 23 hebben vanuit hun woning vooral goed zicht op windturbine 4 en geen zicht op windturbines 1, 2 en 3. De beheerders kunnen via een naastgelegen fietspad de windturbines snel bereiken. De aanwezigheid van twee beheerders heeft als belangrijk voordeel dat de betrokken beheerders bij ziekte of verlof elkaar kunnen vervangen.



Zicht vanuit Veerweg naar Westervoort 25 op windturbine 1, 2 en 3.



Zicht vanuit Veerweg naar Westervoort 25 op windturbine 1, 2 en 3 (gewijzigde rotorstand).



Zicht vanuit Veerweg naar Westervoort 23 op windturbine 4.

Hoewel de woningen Veerweg naar Westervoort 23 en 25 op enige afstand van het windpark zijn gesitueerd, blijkt uit bovenstaande visualisaties dat vanuit de

woningen toch goed zicht bestaat op de betrokken windturbines. Zoals gezegd bedraagt de afstand tussen de betrokken woningen aan de Veerweg naar Westervoort en het windpark op het kortste punt circa 200 meter. Een dergelijke afstand is in dit geval verklaarbaar en aanvaardbaar. Immers, de aard van de inrichting (bestaande uit grote/hoge installaties met grote ronddraaiende wieken) noodzaakt tot het aanhouden van grotere afstanden tussen de onderlinge turbines van het windpark. Dit gegeven noodzaakt (uit veiligheidsoverwegingen) ook tot het aanhouden van enige afstand tussen de windturbines en de beheerderswoningen. Onder deze omstandigheden is een grotere afstand tussen het windpark en de betrokken woningen aanvaardbaar. Bevestiging voor dit standpunt vinden wij ook in de uitspraak van de Afdeling van 13 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3405, r.o. 8 e.v.).

3.3. De beheerderstaken

De bewoners van de betrokken woningen vervullen, tegen reële geldelijke vergoeding, diverse toezichts-, onderhouds- en beheerderstaken. Hiertoe zijn met beide bewoners van de woningen overeenkomsten gesloten waarin de verschillende taken nader zijn gespecificeerd. Om de betrokken bewoners voor te bereiden op deze taken, zullen zij daartoe een training volgen. In de met de beheerders gesloten overeenkomsten zijn eerdergenoemde toezichts-, onderhouds- en beheerderstaken (niet uitputtend) uitgewerkt. De taken die de bewoners uitvoeren betreffen, in ieder geval, de volgende taken:

1. het houden van toezicht op het optimaal functioneren van het windpark, onder meer door middel van visuele en auditieve observatie ter plaatse en toegang tot het (online) windturbinebeheersysteem;
2. het technisch beheer voeren over de windturbines, door onder meer het resetten van de besturingscomputer of het handmatig herstarten van de windturbine na (bijvoorbeeld) een storing;
3. het voeren van het sleutelbeheer en het aan het onderhoudspersoneel verschaffen van toegang tot de windturbines en het hekwerk dat toegang geeft tot de windturbines en ervoor zorgdragen dat het onderhoud aan en de toegang tot de windturbines ongehinderd kan plaatsvinden en het, na het onderhoud, erop toezien dat het terrein ordentelijk wordt achtergelaten;
4. het, op eerste verzoek dan wel uit eigen beweging, verstrekken van informatie aan de eigenaar van de windturbines over (o.a.) ijsvorming op de rotorbladen. Het (weer) in bedrijf nemen van een windturbine geschiedt pas nadat de betreffende beheerder zich er visueel van heeft verzekerd dat het gevaar van vallend ijs is geweken (wanneer visuele inspectie niet of onvoldoende mogelijk is door slecht zicht – als gevolg van mist, schemer of duisternis – mag de windturbine pas weer worden opgestart als het zicht voldoende is om de visuele inspectie uit te voeren);
5. naar aanleiding van eigen waarneming of naar aanleiding van een alarmmelding vanuit de (betreffende) windturbine nagaan of zich onbevoegden in en om het windpark bevinden en, indien nodig, de daarmee samenhangende noodzakelijke maatregelen treffen (waaronder het alarmeren van de hulpdiensten);

6. het informeren van hulpdiensten in geval van een noodgeval bij of in de omgeving van de windturbines;
7. het beschikbaar stellen van de woning als controlecentrum aan de hulpdiensten dan wel andere door de eigenaar ingeschakelde derden in geval van een noodgeval en het (in geval van calamiteiten) aanwezig hebben van de op de windturbines betrekking hebbende relevante documenten (waaronder plattegronden, handleidingen voor noodgevallen en omgevingsvergunning met bijbehorende stukken);
8. het melden aan de eigenaar van de windturbines van opmerkelijke geluiden en/of visueel waarneembare gebreken van c.q. aan de windturbines;
9. het bijhouden van een logboek met daarin een verslag van de uitgevoerde toezichts-, beheer- en onderhoudstaken en het fysiek bijhouden en beschikbaar houden van de onderhoudslijsten en het periodiek rapporteren daarover aan de eigenaar van de windturbines;
10. het uitvoeren van (kleine) beheer- en onderhoudstaken, zoals bijvoorbeeld het verrichten van onderhoud op het terrein direct rondom de windturbines, door bijvoorbeeld achtergelaten afval op te ruimen en het uitvoeren van maaiwerkzaamheden;
11. het beschikbaar stellen van de woning voor de opslag van klein onderhoudsmateriaal en veiligheidskleding;
12. het verzorgen van rondleidingen op het terrein van het windpark.

In verband met de uitvoering van bovenstaande taken is het noodzakelijk dat camera- en alarminstallaties worden aangebracht in en bij de windturbines. Deze installaties zullen gekoppeld worden aan een meldsysteem in de woning. Met de bewoners van de betrokken woningen is besproken en ook contractueel afgesproken dat zij zullen dulden dat deze installaties in of aan de woningen worden aangebracht.

4. Conclusie

Gelet op het voorgaande komen wij tot de conclusie dat sprake is van zodanige technische, organisatorische en functionele bindingen tussen de betrokken woningen Veerweg naar Westervoort nrs. 23 en 25 en het windpark, dat deze woningen als woningen behorend bij de inrichting (en daarmee als bedrijfswoningen) dienen te worden aangemerkt.

INSTEMMINGSOVEREENKOMST

OVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

1.

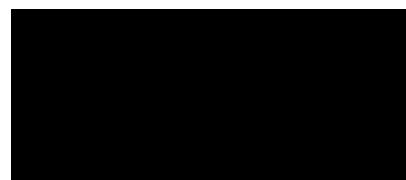


Hierna "**Huurder**".

2. **Pleij B.V.** een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende te Zwolle, aan de Assendorperdijk 1, 8012 EG, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer 

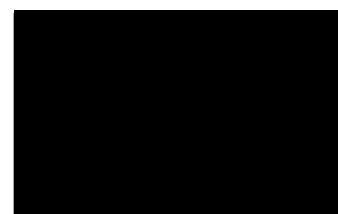
hierna: '**Gebruiker**';

de partijen genoemd onder 1 en 2 alsmede hun rechtsopvolgers onder bijzondere en algemene titel zullen hierna gezamenlijk en individueel tevens worden aangeduid als '**Partijen**', respectievelijk '**Partij**'.



IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

- A. Gebruiker parallel aan de Pleijroute (N325) op en aansluitend aan bedrijventerrein Kleefse Waard een windpark bestaande uit vier windturbines (hierna: het "Project") ontwikkelt in de omgeving van Huurder;
- B. Huurder meewerkt aan de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Project door na te melden woning in eigendom van Gebruiker tot de inrichting van het Project te laten behoren. Gedurende de exploitatietermijn van het Project mag de woning uitsluitend worden gebruikt als beheerderswoning ten behoeve van het Project. Het betreft hierbij de woning in eigendom van Gebruiker, met aanhorigheden, gelegen aan [REDACTED] (hierna: de Woning);
- C. Als tegenprestatie voor de medewerking van Huurder als hierboven genoemd onder C zal Gebruiker gedurende de exploitatie (volgend op realisatie en ontwikkeling) van het Project, een vergoeding ter zake aan de Huurder betalen;
- D. Partijen hieromtrent de hiernavolgende afspraken willen vastleggen.



Komen Partijen als volgt overeen:

1. Instemming

Huurder stemt er mee in dat Gebruiker het Project ontwikkelt en realiseert. Huurder stemt er ook mee in dat de Woning gedurende de exploitatietermijn van het Project uitsluitend wordt gebruikt als beheerderswoning ten behoeve van het Project en mitsdien niet beschermd wordt tegen de milieueffecten veroorzaakt door de windturbines van Gebruiker.

2. Vergoeding

Partijen komen overeen dat Gebruiker aan Huurder als tegenprestatie voor de in artikel 1 bedoelde instemming en de in artikel 8 bepaalde Werkzaamheden een vergoeding betaalt.

De vergoeding bedraagt:

- 

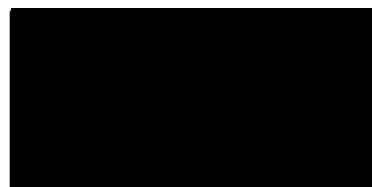
De vergoeding is verschuldigd vanaf inbedrijfstelling van het Project. Inbedrijfstelling is het moment dat het Project na de zogenoemde proefperiode wordt overgedragen aan Gebruiker. Indien de proefperiode uiterlijk 1 maand na aanvang daarvan nog niet is beëindigd, zal de vergoeding verschuldigd zijn vanaf 1 maand na aanvang van de proefperiode.

De vergoeding wordt in jaarlijkse termijnen, steeds op de eerste werkdag van ieder jaar vooruit betaald.

De vergoeding betekent dat tevens anderszins is voorzien in planschade en/of compenseren van enige andere vorm van nadeel en/of schade en de Huurder afziet van het indienen van een verzoek tot vergoeding van schade en/of nadeelcompensatie.

De vergoeding verschuldigd in het jaar van inbedrijfstelling van het Project zal op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin het Project in bedrijf is gesteld worden betaald, zulks naar rato van de periode die resteert in dat jaar.

3. Indexering



De vergoeding als bedoeld in artikel 2 als bedoeld zal vanaf 1 jaar na ingebruikname van de windturbines, steeds op 1 januari, worden gewijzigd op basis van de wijziging van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) voor alle huishoudens (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek en wel als volgt:

$R_{nieuw} = R_{oud} \times (CPI_{laatste\ maand\ Roud} / CPI_{laatste\ maand\ Roud-12})$, waarin:

R_{oud} de te indexeren vergoeding is;

R_{nieuw} de geïndexeerde vergoeding is;

$CPI_{laatste\ maand\ Roud}$ het CPI is in de laatste maand waarvoor de oude vergoeding geldt en

$CPI_{laatste\ maand\ Roud-12}$ het CPI is twaalf maanden daarvoor;

Voor zover een te indexeren bedrag betrekking heeft op een deel van een kalenderjaar, zal naar rato worden geïndexeerd;

Indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal in overleg tussen partijen een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel aan deze uitspraak verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

In geval van deflatie zal niet worden geïndexeerd (factor 1).

4. Looptijd

4.1 Deze overeenkomst treedt in werking op de datum waarop hij door Partijen is ondertekend en eindigt op het moment dat alle windturbines van het Project zijn verwijderd en Gebruiker de in deze overeenkomst bedongen vergoeding voor het jaar waarin die verwijdering wordt gerealiseerd aan Huurder heeft betaald.

4.2 Deze overeenkomst is tussentijds niet door één van de Partijen opzegbaar, met uitzondering van het in 4.3 bepaalde.

4.3 Indien in rechte onherroepelijk komt vast te staan, dat niet alle vereiste vergunning(en) en/of ontheffing(en) die nodig zijn voor de oprichting en exploitatie van het Project kunnen worden afgegeven en/of verkregen, kunnen Partijen deze overeenkomst met inachtneming van een termijn van een maand opzeggen, zonder dat Partijen over en weer enige vergoeding verschuldigd zijn.

5. Overdracht/zakelijk recht

Partijen komen met elkaar overeen dat gedurende de exploitatietermijn van het Project de Woning uitsluitend wordt gebruikt als beheerderswoning ten behoeve van het Project.

Huurder en Gebruiker zijn overeengekomen dat bij de realisatie van het Project, een zakelijk recht zal worden gevestigd op de woning van de Gebruiker, welke inhoudt de last voor Gebruiker als dienend erf om te dulden dat Gebruiker als het heersend erf

turbines/machinerieën in verband met het Project realiseert en zal gebruiken. Tevens zal Huurder dulden dat de Woning van Gebruiker niet beschermd wordt tegen de milieueffecten veroorzaakt door de windturbines van Gebruiker; tegenover dit dulden zal gedurende de looptijd van het zakelijk recht een periodieke vergoeding door Gebruiker aan Huurder worden voldaan. Deze vergoeding is inbegrepen in de "vergoeding" als hiervoor onder 2 genoemd.

Huurder en Gebruiker hebben het recht én de plicht om aan een eventuele rechtsopvolger de rechten en plichten uit deze overeenkomst over te dragen. Het contract zal bij wege van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 e.v. BW worden overgedragen.

Partijen zullen hun onverwijlde en directe medewerking verlenen om deze intentieovereenkomst zo nodig te registreren bij het kadaster.

6. Medewerking ontwikkeling

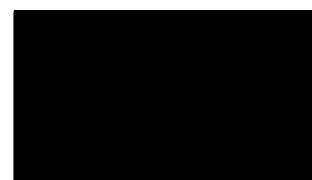
Huurder zal zich onthouden van activiteiten die tot doel hebben om de vergunningverlening van het project te belemmeren.

Hiermee wordt onder meer bedoeld dat Huurder geen zienswijzen, bezwaar en/of beroep zal aantekenen in het kader van planologische en vergunnings-, ontheffings- of andere toestemmingsprocedures die betrekking hebben op het Project.

Huurder draagt er zorg voor dat alle medebewoners van de Woning van de inhoud van deze overeenkomst op de hoogte worden gesteld. Huurder zal er zorg voor dragen dat de medebewoners zich eveneens zullen onthouden de vergunningverlening van het Project te belemmeren.

7. Boeteclausule

7.1 Indien Huurder en/of medebewoners en/of huurders van de Woning vergunningverlening belemmeren, bijvoorbeeld door het indienen van zienswijzen, bezwaar of beroep tijdens de vergunningsprocedure, is Huurder een direct opeisbare boete verschuldigd van €10.000,-- (tienduizend euro) per dag dat Huurder de zienswijze, het bezwaar of het beroep in stand houdt.



8. Inrichting en Beheer – en onderhoudswerkzaamheden

8.1 *Huurder stemt er mee in dat de Woning gedurende de exploitatietermijn van het Project uitsluitend wordt gebruikt als beheerderswoning ten behoeve van het Project.*

8.2 *Huurder verricht, in opdracht van Gebruiker en ten behoeve van het Project, toezichts-, beheer- en onderhoudstaken met het oog op het veilig en optimaal functioneren van het Project.*

8.3 *Onder de in artikel 8.2 genoemde toezichts-, beheer- en onderhoudstaken vallen in ieder geval:*

- het houden van toezicht op het optimaal functioneren van het Project, onder meer door toezicht op de goede werking van één of meerdere windturbine(s) door middel van visuele en auditieve observatie ter plaatse en toegang tot het (online) windturbinebeheerssysteem;*
- het bijhouden van een logboek met daarin een verslag van de uitgevoerde toezichts-, beheer- en onderhoudstaken en het fysiek bijhouden en beschikbaar houden van de onderhoudslijsten en het periodiek informeren van Gebruiker daarover;*
- het verzorgen van rondleidingen op het (terrein van het) Project*
- het nagaan van de aanwezigheid van onbevoegden naar aanleiding van eigen waarneming of naar aanleiding van een melding (alarm) vanuit de windturbine, mede aan de hand van een draadloze dataverbinding tussen de windturbine en de Woning en, voor zover noodzakelijk, de in verband daarmee noodzakelijke maatregelen (bijvoorbeeld alarmering hulpdiensten) treffen;*
- het melden aan Gebruiker van opmerkelijke geluiden en visueel waarneembare gebreken van c.q. aan de turbines;*
- het informeren van hulpdiensten in geval van een noodgeval bij of in de omgeving van de windturbines (zoals op de weg N325);*
- het beschikbaar stellen van de Woning als controlecentrum aan de hulpdiensten dan wel andere door de Gebruiker ingeschakelde derden in geval van een noodgeval en het aanwezig hebben van de in geval van een noodgeval relevante documenten, waaronder de omgevingsvergunning en de plattegronden van het Project en de door de fabrikant van de windturbines op te stellen documenten (waaronder handleidingen) voor een noodgeval;*
- het beschikbaar stellen van de Woning voor de opslag van klein onderhoudsmateriaal en veiligheidskleding zoals reflecterende hesjes en veiligheidshelmen;*
- het voeren van het sleutelbeheer en het aan het onderhoudspersoneel verschaffen van toegang tot de windturbines en het hekwerk dat toegang geeft tot de windturbines;*
- het zelf hebben van toegang tot het Project voor de beheer- en onderhoudstaken*
- het aanspreekpunt zijn voor Gebruiker met betrekking tot de status van de windturbines, waartoe Huurder op verzoek van Gebruiker informatie over de actuele stand van zaken omtrent de windturbines verschaft (bijvoorbeeld ten tijde van ijsvorming op de rotorbladen);*

- het technisch beheer over de windturbines, onder meer door bijvoorbeeld het resetten van de besturingscomputer of door het handmatig herstarten van de windturbine na (bijvoorbeeld) een storing;
- het verrichten van onderhoud op het terrein direct rondom de windturbines, waaronder in ieder geval het maaibeheer;
- er zorg voor dragen dat het onderhoud aan (en de toegang tot) het Project ongehinderd kan plaatsvinden en controle op het naar behoren achterlaten van het Project na onderhoud.
- visuele inspectie in het geval van stilstand door ijsvorming om onnodige stilstand tot een minimum te beperken.

8.3a Huurder verbindt zich jegens Gebruiker tot het, in opdracht van Gebruiker, verrichten van alle overige beheer- en onderhoudstaken die noodzakelijk zijn voor een veilige en duurzame exploitatie van het Project.

8.4 Huurder is verplicht, op voorstel en rekening van Gebruiker een training te volgen in verband met de in artikel 8.3 en 8.3a genoemde taken en werkzaamheden.

8.5 Huurder zal dulden dat, op voorstel en rekening van Gebruiker, installaties (waaronder camera- en alarminstallaties) ten behoeve van het Project in of aan de Woning worden geïnstalleerd respectievelijk aangebracht.

8.6 Voorafgaand aan ingebruikname van het Project geeft Gebruiker aan Huurder nader invulling aan de conform artikel 8.3 e 8.3a te verrichten werkzaamheden ("**Werkzaamheden**").

8.7 Huurder zal, voor zover Gebruiker dat noodzakelijk vindt, op eerste verzoek door Gebruiker, binnen 14 dagen na het verzoek (i) aanvragen voor publiekrechtelijke toestemmingen, waaronder in ieder geval de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het Project, medeondertekenen dan wel (ii) een door Gebruiker verzochte machtiging afgeven om namens Huurder voornoemde aanvragen in te dienen.

9. Kosten

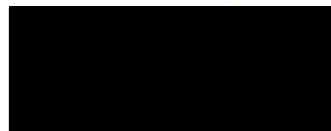
Gebruiker draagt zorg voor alle kosten die betrekking hebben op het vestigen van de benodigde zakelijke rechten.

Gebruiker betaalt aan Huurder een éénmalige vergoeding voor gemaakte advieskosten door Huurder in verband met deze overeenkomst van maximaal € [REDACTED] (euro). Huurder draagt zelf zorg voor het aanleveren van de factuur voor gemaakte advieskosten aan Gebruiker.

Gebruiker zal de advieskosten betalen binnen 10 werkdagen na ontvangst van de factuur mits deze instemmingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

10. Slotbepalingen

10.1 Indien een bepaling in de Overeenkomst om welke reden ook, ongeldig of nietig zou zijn of worden, wordt de geldigheid van het overige bepaalde niet beïnvloed.



Partijen verplichten zich die ongeldige of nietige bepaling in de geest van deze overeenkomst door een geldige bepaling te vervangen, die de economische en juridische inhoud van de ongeldige bepaling zoveel mogelijk benadert, rekening houdend met beider belangen.

10.2 Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten, eerder tussen of namens Partijen gevoerde correspondentie, en/of andere documenten, met betrekking tot het onderwerp van deze overeenkomst.

10.3 Bij verkoop van de Woning zijn de rechten uit deze overeenkomst niet separaat, doch slechts alle gezamenlijk overdraagbaar en dan alleen tezamen met alle verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

10.4 Exploitant kan bepalingen van deze overeenkomst delen met het bevoegd gezag(en) dan wel overige initiatiefnemers van het Project.

11. Nederlands recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus in tweevoud opgemaakt te,

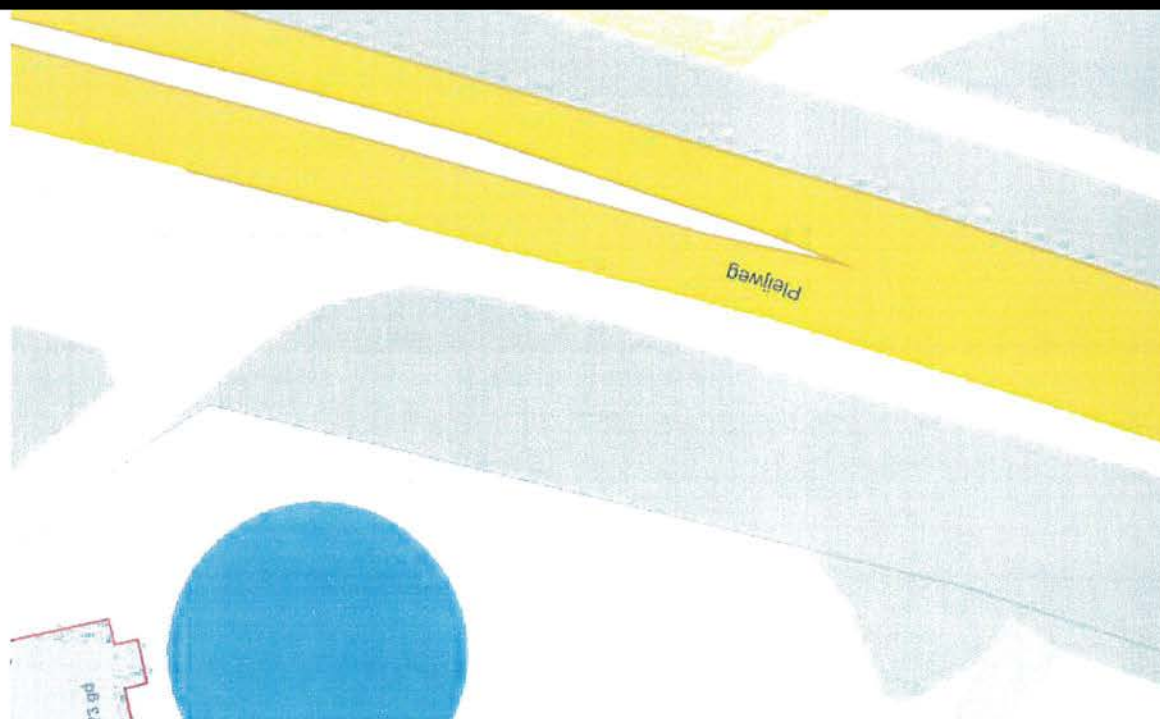
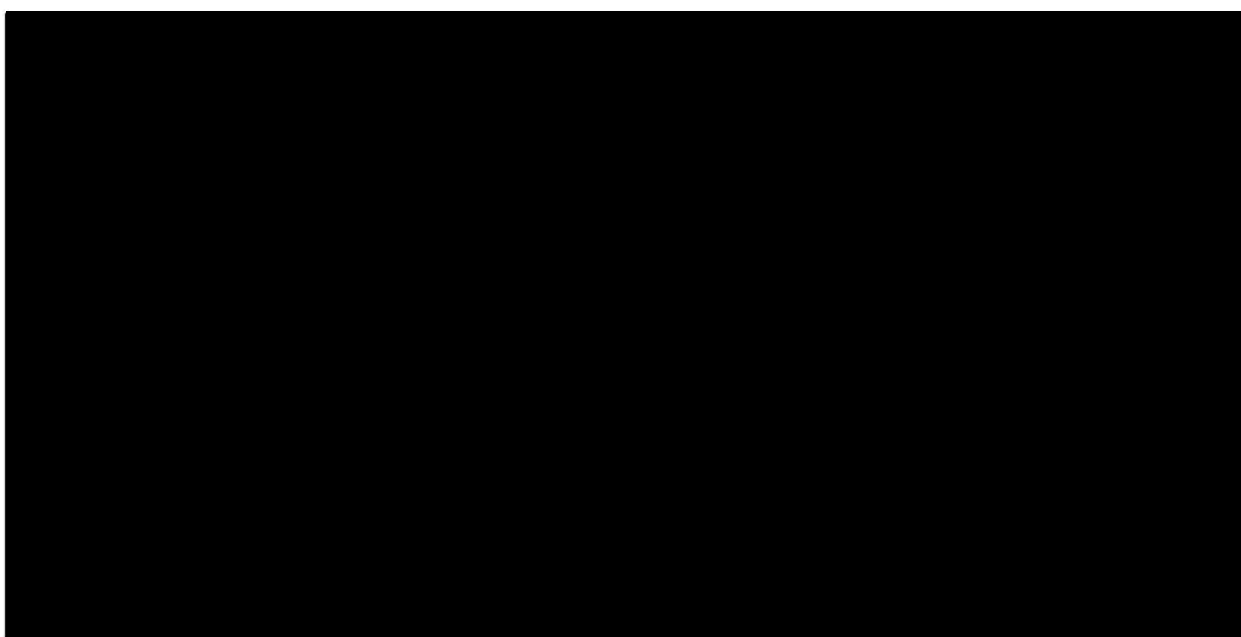
Arnhem, 18-03 2019

Arnhem, 25-03 2019

Pleij B.V.

Bijlagen:

- Kadastrale kaart
- Kadastraal bericht



Pfeilweg

13.9.04

A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and curves.

A stylized handwritten signature in blue ink, featuring a prominent loop and a trailing stroke.

INSTEMMINGSOVEREENKOMST

OVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

1.

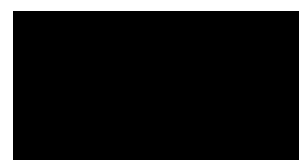


Hierna "**Woningeigenaar**".

2. **Pleij B.V.** een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende te Zwolle, aan de Assendorperdijk 1, 8012 EG, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer J. Maathuis.

hierna: '**Gebruiker**';

de partijen genoemd onder 1 en 2 alsmede hun rechtsopvolgers onder bijzondere en algemene titel zullen hierna gezamenlijk en individueel tevens worden aangeduid als '**Partijen**', respectievelijk '**Partij**'.



IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

- A. Gebruiker parallel aan de Pleijroute (N325) op en aansluitend aan bedrijventerrein Kleefse Waard een windpark bestaande uit vier windturbines (hierna: het "Project") ontwikkelt in de omgeving van Woningeigenaar;
- B. Woningeigenaar meewerkt aan de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Project door na te melden woning tot de inrichting van het Project te laten behoren. Gedurende de exploitatietermijn van het Project mag de woning uitsluitend worden gebruikt als beheerderswoning ten behoeve van het Project. Het betreft hierbij de woning, met aanhorigheden, gelegen aan de [REDACTED]
[REDACTED] (hierna: de Woning);
- C. Als tegenprestatie voor de medewerking van Woningeigenaar als hierboven genoemd onder C zal Gebruiker gedurende de exploitatie (volgend op realisatie en ontwikkeling) van het Project, een vergoeding ter zake aan de Woningeigenaar betalen v;
- D. Partijen hieromtrent de hiernavolgende afspraken willen vastleggen.

Komen Partijen als volgt overeen:

1. Instemming

Woningeigenaar stemt er mee in dat Gebruiker het Project ontwikkelt en realiseert. Woningeigenaar stemt er ook mee in dat de Woning gedurende de exploitatietermijn van het Project uitsluitend wordt gebruikt als beheerderswoning ten behoeve van het Project en mitsdien niet beschermd wordt tegen de milieueffecten veroorzaakt door de windturbines van Gebruiker.

2. Vergoeding

Partijen komen overeen dat Gebruiker aan Woningeigenaar als tegenprestatie voor de in artikel 1 bedoelde instemming en de in artikel 8 bepaalde Werkzaamheden een vergoeding betaalt.

De vergoeding bedraagt:

- [REDACTED] per jaar.

De vergoeding is verschuldigd vanaf inbedrijfstelling van het Project. Inbedrijfstelling is het moment dat het Project na de zogenoemde proefperiode wordt overgedragen aan Gebruiker. Indien de proefperiode uiterlijk 1 maand na aanvang daarvan nog niet is beëindigd, zal de vergoeding verschuldigd zijn vanaf 1 maand na aanvang van de proefperiode.

De vergoeding wordt in jaarlijkse termijnen, steeds op de eerste werkdag van ieder jaar vooruit betaald.

De vergoeding verschuldigd in het jaar van inbedrijfstelling van het Project zal op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin het Project in bedrijf is gesteld worden betaald, zulks naar rato van de periode die resteert in dat jaar.

3. Indexering

De vergoeding als bedoeld in artikel 2 als bedoeld zal vanaf 1 jaar na ingebruikname van de windturbines, steeds op 1 januari, worden gewijzigd op basis van de wijziging van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) voor alle huishoudens (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek en wel als volgt:

$R_{nieuw} = R_{oud} \times (CPI_{laatste\ maand\ Roud} / CPI_{laatste\ maand\ Roud-12})$, waarin:

R_{oud} de te indexeren vergoeding is;

R_{nieuw} de geïndexeerde vergoeding is;

$CPI_{laatste\ maand\ Roud}$ het CPI is in de laatste maand waarvoor de oude vergoeding geldt en

$CPI_{laatste\ maand\ Roud-12}$ het CPI is twaalf maanden daarvoor;

8.2 Woningeigenaar verricht, in opdracht van Gebruiker en ten behoeve van het Project, toezichts-, beheer- en onderhoudstaken met het oog op het veilig en optimaal functioneren van het Project.

8.3 Onder de in artikel 8.2 genoemde toezichts-, beheer- en onderhoudstaken vallen in ieder geval:

- het houden van toezicht op het optimaal functioneren van het Project, onder meer door toezicht op de goede werking van één of meerdere windturbine(s) door middel van visuele en auditieve observatie ter plaatse en toegang tot het (online) windturbinebeheerssysteem;
- het bijhouden van een logboek met daarin een verslag van de uitgevoerde toezichts-, beheer- en onderhoudstaken en het fysiek bijhouden en beschikbaar houden van de onderhoudslijsten en het periodiek informeren van Gebruiker daarover;
- het verzorgen van rondleidingen op het (terrein van het) Project
- het nagaan van de aanwezigheid van onbevoegden naar aanleiding van eigen waarneming of naar aanleiding van een melding (alarm) vanuit de windturbine, mede aan de hand van een draadloze dataverbinding tussen de windturbine en de Woning en, voor zover noodzakelijk, de in verband daarmee noodzakelijke maatregelen (bijvoorbeeld alarmering hulpdiensten) treffen;
- het melden aan Gebruiker van opmerkelijke geluiden en visueel waarneembare gebreken van c.q. aan de turbines;
- het informeren van hulpdiensten in geval van een noodgeval bij of in de omgeving van de windturbines (zoals op de weg N325);
- het beschikbaar stellen van de Woning als controlecentrum aan de hulpdiensten dan wel andere door de Gebruiker ingeschakelde derden in geval van een noodgeval en het aanwezig hebben van de in geval van een noodgeval relevante documenten, waaronder de omgevingsvergunning en de plattegronden van het Project en de door de fabrikant van de windturbines op te stellen documenten (waaronder handleidingen) voor een noodgeval;
- het beschikbaar stellen van de Woning voor de opslag van klein onderhoudsmateriaal en veiligheidskleding zoals reflecterende hesjes en veiligheidshelmen;
- het voeren van het sleutelbeheer en het aan het onderhoudspersoneel verschaffen van toegang tot de windturbines en het hekwerk dat toegang geeft tot de windturbines;
- het zelf hebben van toegang tot het Project voor de beheer- en onderhoudstaken
- het aanspreekpunt zijn voor Gebruiker met betrekking tot de status van de windturbines, waartoe Woningeigenaar op verzoek van Gebruiker informatie over de actuele stand van zaken omtrent de windturbines verschaft (bijvoorbeeld ten tijde van ijsvorming op de rotorbladen);
- het technisch beheer over de windturbines, onder meer door bijvoorbeeld het resetten van de besturingscomputer of door het handmatig herstarten van de windturbine na (bijvoorbeeld) een storing;
- het verrichten van onderhoud op het terrein direct rondom de windturbines, waaronder in ieder geval het maaibeheer;

– er zorg voor dragen dat het onderhoud aan (en de toegang tot) het Project ongehinderd kan plaatsvinden en controle op het naar behoren achterlaten van het Project na onderhoud.

– visuele inspectie in het geval van stilstand door ijsvorming om onnodige stilstand tot een minimum te beperken.

8.3a Woningeigenaar verbindt zich jegens Gebruiker tot het, in opdracht van Gebruiker, verrichten van alle overige beheer- en onderhoudstaken die noodzakelijk zijn voor een veilige en duurzame exploitatie van het Project.

8.4 Woningeigenaar is verplicht, op voorstel en rekening van Gebruiker een training te volgen in verband met de in artikel 8.3 en 8.3a genoemde taken en werkzaamheden.

8.5 Woningeigenaar zal dulden dat, op voorstel en rekening van Gebruiker, installaties (waaronder camera- en alarminstallaties) ten behoeve van het Project in of aan de Woning worden geïnstalleerd respectievelijk aangebracht.

8.6 Voorafgaand aan ingebruikname van het Project geeft Gebruiker aan Woningeigenaar nader invulling aan de conform artikel 8.3 e 8.3a te verrichten werkzaamheden ("**Werkzaamheden**").

8.7 Woningeigenaar zal, voor zover Gebruiker dat noodzakelijk vindt, op eerste verzoek door Gebruiker, binnen 14 dagen na het verzoek (i) aanvragen voor publiekrechtelijke toestemmingen, waaronder in ieder geval de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het Project, medeondertekenen dan wel (ii) een door Gebruiker verzochte machtiging afgeven om namens Woningeigenaar voornoemde aanvragen in te dienen.

9. Kosten

Gebruiker draagt zorg voor alle kosten die betrekking hebben op het vestigen van de benodigde zakelijke rechten.

Gebruiker betaalt aan Woningeigenaar een éénmalige vergoeding voor gemaakte advieskosten door Woningeigenaar in verband met deze overeenkomst van maximaal

[REDACTED]. Woningeigenaar draagt zelf zorg voor het aanleveren van de factuur voor gemaakte advieskosten aan Gebruiker.

Gebruiker zal de advieskosten betalen binnen 10 werkdagen na ontvangst van de factuur mits deze instemmingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

10. Slotbepalingen

10.1 Indien een bepaling in de Overeenkomst om welke reden ook, ongeldig of nietig zou zijn of worden, wordt de geldigheid van het overige bepaalde niet beïnvloed.

Partijen verplichten zich die ongeldige of nietige bepaling in de geest van deze overeenkomst door een geldige bepaling te vervangen, die de economische en

juridische inhoud van de ongeldige bepaling zoveel mogelijk benadert, rekening houdend met beider belangen.

10.2 Deze overeenkomst treedt in de plaats van de eerdere instemmingsovereenkomst, getekend op 28 december 2016.

10.3 Bij verkoop van de Woning zijn de rechten uit deze overeenkomst niet separaat, doch slechts alle gezamenlijk overdraagbaar en dan alleen tezamen met alle verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

10.4 Exploitant kan bepalingen van deze overeenkomst delen met het bevoegd gezag(en) dan wel overige initiatiefnemers van het Project.

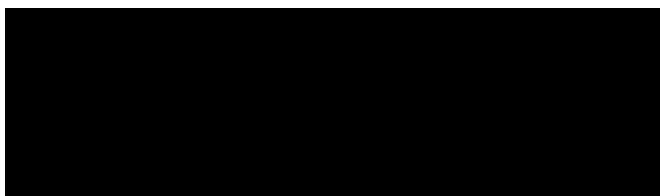
11. Nederlands recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus in tweevoud opgemaakt te,

Arnhem, 29-03- 2019

Arnhem, 25-03- 2019



Pleij B.V.



BIJLAGEN NOG TOEVOEGEN (kadastraal bericht + kaart)