

Intentieovereenkomst Plantage Bolivia

Openbaar Lichaam Bonaire en Bonaire Properties N.V.

Opdrachtgever: Bonaire Properties N.V.
Project: Intentieovereenkomst Plantage Bolivia
Datum: 28 oktober 2021
Status: Definitief, versie 20
Opstellers: mr. Tessa Hendriks [Metafoor, juridisch adviseur]
Mr. Kristian van de Laar [Metafoor, juridisch adviseur]

Inhoudsopgave

Artikel 1 - Definities
Artikel 2 - Artikel 6 - Haalbaarheid van het plan Doel van de Overeenkomst
Artikel 3 - Algemene uitgangspunten
Artikel 4 - Projectorganisatie en overlegstructuur
Artikel 5 - Planvorming en op te stellen documenten
Artikel 6 - Haalbaarheid van het plan
Artikel 7 - Planning
Artikel 8 - Financiële afspraken
Artikel 9 - Schadevergoeding

Processtappen vervolgovereenkomst

Artikel 10 – GO – NO GO
Artikel 11 - Vervolgovereenkomst
Artikel 12 – Realisatieovereenkomst

Geschillen en beëindiging overeenkomst

Artikel 13 - Geschillen
Artikel 14 - Duur en beëindiging Overeenkomst
Artikel 15 - Totstandkomingsvoorbehoud

Slotbepalingen

Artikel 16 - Uitwisseling van informatie
Artikel 17 - Vertrouwelijkheid en geheimhouding
Artikel 18 - Tekortkoming
Artikel 19 - Bijlagen

De ondergetekenden

- A. De publiekrechtelijke rechtspersonen het openbaar lichaam Bonaire gevestigd de Kralendijk Bonaire aan de Plaza de Reina Wilhelmina 1, ten deze op grond van artikel 173 wet Openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba (hierna: Wolbes) rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gezaghebber de heer E.E. Reina en handelend ter uitvoering van het besluit van het bestuurscollege van dd....., ten deze bevoegdheid op grond van artikel 168 lid 1 onder e van de Wolbes Het openbaar lichaam Bonaire hierna te noemen: **“OLB”**.

En

- B. Bonaire properties N.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te Kralendijk Bonaire en Kaya Nikki bol co Zuid 114 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 3517 te dezen rechtsgeldig, op grond van bijgevoegd een afschrift van de kamer van koophandel vertegenwoordigd door haar bestuurder plantage Bolivia, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 11766 ten dezen rechtsgeldig, op grond van bijgevoegd afschrift van de kamer van koophandel Vertegenwoordigd door haar bestuurder Breemhaar Beheer BV ingeschreven in het handelsregister er van de Kamer van Koophandel onder nummer 39066734 ten deze rechtsgeldig op grond van bijgevoegd afschrift van de kamer van koophandel vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw W.P. Breemhaar-Witte, hierna te noemen **“Breemhaar Properties”**.

Het openbaar lichaam Bonaire en Bonaire proper ties N.V. hierna gezamenlijk te noemen: **“Partijen”**

OVERWEGINGEN

- A. Partijen zijn vanaf medio 2019 met elkaar in gesprek over de beoogd de ontwikkeling van de voormalige plantage Bolivia op Bonaire een ontwikkeling die voorziet in een duurzame ontwikkeling met behoud van de karakteristieke natuurlijke elementen. Het project respecteert de cultuurhistorische waarden en draagt bij aan de ecologische doelstellingen van Bonaire, terwijl het daar naast de economische basis van het eiland verbreedt.
- B. Het Projectgebied zoals met streep arcering is weergegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart is in eigendom van Bonaire Properties.
- C. Indien Partijen tot de conclusie komen dat sprake is van een haalbaar plan inhoudende dat voldaan wordt aan de (hierna te noemen) randvoorwaarden, zijn Partijen voornemens om samen te werken aan de verdere ontwikkeling en realisatie van het project plantage Bolivia, waaronder mede wordt verstaan het sluiten van de vervolgovereenkomsten.
- D. Een onderdeel van deze Overeenkomst is eveneens om de procesvolgorde (de te volgen processtappen) voor het Project plantage Bolivia vast te leggen.
- E. Partijen wensen hun in het hiervoor beschreven kader gemaakte afspraken door middel van deze Overeenkomst schriftelijk vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1 – Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd welke zowel in enkelvoud is een meervoud kunnen worden gebruikt.

- a. Artikel

Een artikel behorend tot deze Overeenkomst.

b. Bijlage

Een bijlage behorende tot deze Overeenkomst.

c. Derden

Een of meerdere (rechts)personen anders dan de partijen bij de overeenkomst.

d. Eilandsverordening

De Eilandsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning Bonaire

e. Geheime informatie

Alle informatie waarvan het openbaar worden leidt tot majeure (financiële of andersoortige) schade en een der Partijen. Partijen zullen in gezamenlijkheid steeds bepalen welke informatie als geheim moet worden beschouwd, waarbij artikel 26 van de WOL Bes en de Wet openbaarheid van bestuur BES (WobBES) in acht worden genomen.

f. Haalbaarheidsanalyse

Het analyseren van de in deze Overeenkomst opgenomen aspecten om te bezien of sprake kan zijn van een haalbaar plan.

g. MER

Milieueffectrapport

h. Masterplan

Stedenbouwkundige en landschappelijke visie waarin het programma van eisen (dat wat in het gebied gerealiseerd moet worden) nader uitgewerkt wordt aan de hand van ruimtelijke concepten en zo een eerste ruimtelijke uitwerking krijgt. Het OLB wordt betrokken bij de totstandkoming van deze visie. De stedenbouwkundige en landschappelijke visie wordt vertaald in het ruimtelijk ontwikkelingsplan.

i. OLB

Openbaar Lichaam Bonaire

j. Ontwikkelingsplan

Het plan voor het deel gebied Bolivia van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire.

k. Overeenkomst

De onderhavige intentieovereenkomst

l. Partijen

Het Openbaar Lichaam Bonaire en Bonaire Properties N.V.

m. Project

De (her)ontwikkeling van de voormalige plantage Bolivia, inhoudende het realiseren van een duurzame ontwikkeling van de voormalige plantage Bolivia met behoud van de karakteristieke natuurlijke en cultuurhistorische elementen e.e.a. met in achtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. De plantage wordt getransformeerd tot een gebied, van natuurherstel voorop staat, naast het realiseren van woongebieden, eco-resort(s), agrarische gebieden en relevante infrastructuur in nauwe samenwerking met (lokale) partners.

n. Projectgebied

Het gebied zoals weergegeven op de kaart van Bijlage 1

o. Projectorganisatie

De organisatie als bedoeld in artikel 4

p. Vertrouwelijke Informatie

Alle informatie en gegevens die de verstrekende partij en de ontvangende partij verstrekt, alsmede alle overige informatie die is verstrekt in het kader van het doel, zowel voor als na de datum van ondertekening van deze intentieovereenkomst door partijen en die conform artikel 16 lid 2 van deze Overeenkomst als vertrouwelijk moet worden gezien. Informatie wordt geacht niet meer vertrouwelijk te zijn indien en voorzover de betreffende noodzakelijke informatie onderhevig is aan het publiek besluitvormingsproces, doch eerst vanaf het moment dat het besluitvormingsproces een aanvang neemt. Hiermee wordt onder meer bedoeld dat als een ontwerpontwikkelingsplan volgens de in de Eilandverordening genoemde procedure ter inzage wordt gelegd, dat plan niet meer vertrouwelijk wordt geacht te zijn. Partijen zullen steeds afstemmen over het moment waarop informatie niet langer als vertrouwelijk hoeft te worden beschouwd, waarbij geldt dat ook artikel 26 van de WolBES en de WobBES in acht worden genomen.

q. Verzoek om schadevergoeding

Een verzoek om schadevergoeding als bedoeld in artikel 37 lid 1 Eilandsverordening.

Artikel 2 – Doel van de Overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen partijen, het te volgende proces en de daarbij te nemen stappen om de haalbaarheid van het project te onderzoeken, zodat een beslissing kan worden genomen over en, bij een positieve beslissing, richting gegeven kan worden aan een verdere invulling van de voorgenomen ontwikkeling.
2. Het opstellen van een aantal producten, zijnde o.a. maar niet uitsluitend een Startdocument ontwikkelingsplan, Vlekkenplan, Milieueffectrapport en Masterplan, een en ander zoals bedoeld in artikel 5 van deze Overeenkomst.
3. Het onderzoeken van de mogelijkheden om te komen tot een eventuele vervolgovereenkomst waarin de samenwerking tussen Partijen bij de verdere plan uitwerking en/of de realisatie van het Project en de daaraan verbonden voorwaarden zullen worden geregeld.

Artikel 3 – Algemene uitgangspunten

1. Alle medewerking die(alle organen van) het OLB aan het project verleent, op basis van deze Overeenkomst dan wel hieruit eventueel voortvloeiende vervolgovereenkomsten, verleent zijn te allen tijde binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de door haar te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, waaronder het voorbehoud dat de eilandsraad nog dient in te stemmen met het in procedure brengen van documenten zoals benoemd in Artikel 2 en eventueel nog (aanvullend) benodigd beleid, planologische maatregelen, de uitkomsten van de beleidsevaluatie van de algehele herziening van het ROB en behoudens eventuele publiekrechtelijke belemmeringen.
2. Partijen werken gedurende de looptijd van deze Overeenkomst op basis van exclusiviteit aan de uitgangspunten en de doelstellingen zoals opgenomen in Artikel 2. Dat betekent dat Partijen gedurende de looptijd van deze Overeenkomst elkaar garanderen dat geen vertrouwelijke informatie openbaar wordt gemaakt als dat niet vooraf met de andere Partij is besproken. Het eventueel benaderen en/of betrekken van derden gebeurt omwille van deze vertrouwelijkheid dan ook slechts na onderlinge afstemming tussen partijen. Een en ander

heeft tot doel negatieve invulling en uitvoering of benadeling van deze Overeenkomst en/of benadeling van een der Partijen te voorkomen.

3. Partijen houden zich bij het uitvoeren aan deze Overeenkomst en de hierin opgenomen stappen en bepalingen om te komen tot een Go/No Go besluit dat de (on)haalbaarheid van het Project vaststelt inclusief zo nodig het sluiten van een vervolgovereenkomst conform het in deze Overeenkomst bepaalde.

Artikel 4 – Projectorganisatie en overlegstructuur

1. Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst en vervolgovereenkomsten richten Partijen een Projectorganisatie op bestaande uit een projectgroep en de stuurgroep, voor de gehele looptijd van het Project.
2. De stuurgroep bestaat in ieder geval uit
 - a. De bestuurder van Bonaire Properties, dan wel de bovenliggende partij;
 - b. Een door het OLB aangewezen directie lid
3. De stuurgroep kan op uitnodiging van zijn leden worden aangevuld met tijdelijke of permanente in- of externe deskundigen en adviseurs. Tot de taken van de stuurgroep behoren het nemen van besluiten om te komen tot een tijdige realisatie van het Project. Concreet betekent dat in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, de taken van de stuurgroep louter betrekking hebben op de besluiten die zien de stappen die worden genomen om te bezien of van een haalbaar plan sprake is. Partijen onderkennen dat de leden van de stuurgroep voor sommige besluiten, en in ieder geval daar waar het de bevoegdheden van het bestuurscollege of de eilandsraad betreft, vooraf interne besluitvorming nodig hebben. De leden van de stuurgroep zijn zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van die voorafgaande interne besluitvorming.
4. De projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van partijen. De projectgroep kan eveneens op uitnodiging van zijn leden worden aangevuld met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
5. Tot de taken van de projectgroep behoren volgende werkzaamheden:
 - a. De gezamenlijke voorbereiding van de besluitvorming door de stuurgroep;
 - b. Het opstellen en uitvoering van een communicatieplan, zowel ten aanzien van de participatie als politiek, de coördinatie daarvan ligt bij het OLB;
 - c. De uitvoering van het communicatieplan, waarvan de coördinatie bij het OLB ligt;
 - d. Het bewaken van de nakoming van de afspraken uit de onderliggende Overeenkomst en vervolgovereenkomsten; en
 - e. Het bewaken van de planning.
6. Beslissingen binnen de projectorganisatie worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering tenminste één vertegenwoordiger van elke partij aanwezig is. Iedere partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien Partijen binnen de binnen de projectgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt dit besluit voorgelegd aan de stuurgroep. Wanneer partijen binnen de stuurgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt het besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen. In het geval van het OLB zijn dat het bestuurscollege dan wel de eilandsraad.
7. Het voorzitterschap van de stuurgroep als ook van de projectgroep berusten bij Bonaire Properties. Van alle overleggen die in de projectorganisatie worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De projectgroep komt minimaal eenmaal per maand bijeen. De stuurgroep komt minimaal 1 keer per jaar bijeen en tevens op verzoek van de projectgroep.
8. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen een taken in het kader van deze Overeenkomst naar behoren te

vervullen. Partijen zullen we elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

Artikel 5 – Planvorming en op te stellen documenten

1. Bonaire Properties stelt in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst en de planvorming welke benodigd is voor het Project de volgende documenten op:
 - a. Startdocument ontwikkelingsplan;
 - b. Milieueffectrapport (MER), op vrijwillige basis, in de vorm van een Strategische Milieubeoordeling (SMB) dan wel een globaal MER waarvan de precieze vorm nog moet worden bepaald;
 - c. Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan (aanpassing gedeelte ROB);
 - d. Vlekkenplan;
 - e. Masterplan;
 - f. Ontwerp ontwikkelingsplan;
 - g. Haalbaarheid van het plan.
2. In het op te stellen Startdocument ontwikkelingsplan wordt minimaal opgenomen welke keuzes zijn gemaakt voor het ontwerp ontwikkelingsplan en hoe deze zich verhouden tot de (voorlopige) uitkomsten van de beleidsevaluatie van de algehele herziening van het ROB om te komen tot een herziening van het bestaande ontwikkelingsplan waarmee die delen van het plangebied, waarop nieuwe ontwikkelingen worden voorzien die niet mogelijk zijn onder het huidige vigerende ontwikkelingsplan, positief kunnen worden bestemd.
3. Alvorens het milieueffect rapport (MER) wordt opgesteld zal aller eerst een Startnotitie MER worden opgesteld, waarin de reikwijdte in het detailniveau van het MER worden beschreven. Op voorhand is dan duidelijk wat precies onderzocht moet worden voor het milieueffectrapport. In het globale vlekken plan zullen een of meer alternatieven worden gemaakt, zodat deze alternatieven eveneens in het milieueffectrapport kunnen worden meegewogen. Bonaire Properties zal de Startnotitie MER indienen bij het OLB, waarna het OLB binnen 8 weken en richtlijnen advies inzake de reikwijdte en het detailniveau van het MER opstelt dan wel naartoe 8 weken de gelegenheid heeft.
4. In het op te stellen Masterplan wordt minimaal opgenomen welke ontwikkeling wordt beoogd, wat de fasering van de ontwikkeling is, op welke doelgroepen de ontwikkeling zich richt, een analyse van de historische, natuur-, en landschappelijke waarden, de wijze waarop deze in het plan worden vormgegeven en de infrastructurele randvoorwaarden van de voorgenomen ontwikkeling.
5. Op basis van het boven vermelde zal Bonaire Properties, in nauw overleg met het OLB, overgaan tot het opstellen van een ontwerp ontwikkelingsplan tot tussentijds op gezamenlijk te bepalen momenten, door het OLB zal worden getoetst. Indien het OLB zich volledig kan vinden in het opgestelde ontwerp ontwikkelingsplan zal het bestuurscollege op een door het bestuurscollege te bepalen plaats en tijdstip een openbare hoorzitting (of een Corona- proof-variant indien de noodzaak daarvoor bestaat) houden, waar het ontwerp wordt gepresenteerd en toegelicht, alvorens dit ontwerp ter visie te leggen. Indien dat tot de mogelijkheden behoort dan zal het (ontwerp)ontwikkelingsplan worden opgenomen in het Ruimtelijk ontwikkelingsplan Bonaire 2027 en wordt daarmee dan ook onderdeel van de besluitvorming dienaangaande.
6. De in het eerste lid van dit Artikel opgenomen documenten boven de goedkeuring van en waar nodig de vaststelling door het OLB, welke goedkeuring en vaststelling is voorbehouden aan de daartoe verantwoordelijke of aangewezen onderdelen/organen van het OLB. Partijen komen overeen dat het OLB (de daartoe bevoegd de onderdelen/organen) deze goedkeuring dan wel vaststelling niet op (kennelijk) onredelijke gronden kan weigeren.
7. Bij de planvorming zal er in ieder geval rekening gehouden worden met:
 - De Eilandsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning Bonaire en annex II;

- De Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplannen BES;
- De Wet grondslagen natuurbeheer- en bescherming BES.

Artikel 6 – Haalbaarheid van het plan

1. Het uitgangspunt van Partijen is dat Bonaire Properties de intentie en ambitie heeft om het Project bedoeld in het op te stellen Masterplan in zijn geheel uit te voeren respectievelijk te (laten) realiseren.
2. De haalbaarheid van het Project plantage Bolivia betreft het aantonen van enerzijds de financiële haalbaarheid van het Project door Bonaire Properties en anderzijds het opstellen van de in artikel 5 genoemde documenten en de daaraan verbonden goedkeuring dan wel vaststelling door het OLB alsmede de financiële haalbaarheid aan de zijde van het OLB. Hierbij wordt in het kader van dit gehele artikel uitdrukkelijk verwezen naar artikel 10 van deze overeenkomst, waaruit volgt dat ieder van de partijen voor zichzelf beoordeelt of de beoogde ontwikkeling van het Project haalbaar is. Partijen komen overeen dat de haalbaarheid aan de zijde van het OLB niet mag leiden tot zogenaamde “betaalplanologie”, waarbij Bonaire Properties direct of indirect wordt gedwongen te betalen voor planologische medewerking zonder dat dat een wettelijke of privaatrechtelijke grondslag voor is. Partijen komen overeen dat in een te sluiten vervolgovereenkomst en in nader overleg zal worden bepaald was als haalbaar plan moet worden aangemerkt.
3. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid komen Partijen het volgende overeen:
 - a. Bonaire Properties heeft de ambitie/intentie om het Project conform in artikel 5 bedoelde documenten in zijn geheel te (laten) realiseren. Hierbij zal het Project niet in één keer doch in Fasen worden uitgevoerd.
 - b. Bonaire Properties zal daartoe gefaseerd gronden uitgeven aan marktpartijen of particulieren die de realisatie van deze fasen op zich zullen nemen.
 - c. Bonaire Properties is gerechtigd om op basis van voortschrijdend inzicht en aanvullende informatie de te benoemen dan wel benoemde fasen, zoals bedoeld in lid 3 onder b van dit Artikel, in overleg met het OLB, van volgorde, locatie en aard van uitvoering te wisselen respectievelijk in de tijd te verschuiven.
 - d. Bonaire Properties zal in de uitgiftecontracten ter zekerheid van de haalbaarheid van het project plantage Bolivia opnemen dat deze marktpartij niet alleen in staat en bereid zijn om conform de afspraken van Partijen de gefaseerde realisatie van het Project uit te voeren maar zal daartoe ook (bank)garanties en deze marktpartijen vragen. Deze garanties en uitgifteovereenkomsten dienen er zorg voor te dragen dat het Project conform de inhoudelijke afspraken en afgesproken kwaliteitsnormen wordt gerealiseerd.
 - e. Bonaire Properties zal de realisatie van de openbare ruimte en het natuur herstel ten dele betalen middels de opbrengsten uit de gronduitgifte dan wel door het doen van voorinvesteringen zoals deze tot op heden al hebben plaatsgevonden.
 - f. Partijen komen overeen dat het voorgaande in de vervolgovereenkomst nader zal worden uitgewerkt als de haalbaarheid van het Project voor beide Partijen genoegzaam is aangetoond en een vervolgovereenkomst wenselijk wordt geacht.
4. Ten aanzien van de stukken als bedoeld in artikel 5 van deze Overeenkomst komen Partijen overeen dat indien en voorzover Partijen overeenstemming hebben bereikt omtrent deze documenten, het Project haalbaar wordt geacht te zijn. Indien en voorzover het Project haalbaar wordt geacht dan kunnen partijen vervolgstappen zetten zoals het sluiten van (een) vervolgovereenkomst(en) en de benodigde stukken in procedure brengen.

Artikel 7 – Planning

1. Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze Overeenkomst aan de planning zoals opgenomen in lid 3 van dit artikel. Partijen komen overeen dat het een inspanningsverplichting (ambitie) betreft en geen resultaatsverplichting.
2. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten tot aanpassing van de planning, indien omstandigheden daartoe aanleiding geven. De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.
3. Partijen hebben voor het behalen van de doelen in artikel 2 de onderstaande termijnen bepaald:

- Opstellen eindversie Startdocument ontwikkelingsplan	15 november 2021
- Opstellen definitieve Startnotitie MER (versie 3)	15 november 2021
- In procedure brengen Startnotitie MER.	november-december 2021
- Opstellen richtlijnen-advies (reikwijdte en detailniveau) MER door OLB	24 december 2021 gereed
- Opstellen concept Masterplan inclusief vlekkenplan	24 augustus 2021 gereed
- Opstellen Masterplan inclusief vlekkenplan.	September-november 2021
- Opstellen Nota van Uitgangspunten ontwikkelingsplan	19 november 2021 gereed
- Opstellen MER	Januari-April 2022
- Masterplan beschikbaar voor nieuw ROB of wijzigingsplan	19 november 2021
- Voorontwerp ontwikkelingsplan, ROB op te stellen door OLB:	
o Input aanleveren voor voorontwerp ROB aan OLB.	10 december 2021
o Opstellen voorontwerp ontwikkelingsplan (tbv hoorzitting).	November-december 2021
o Inspraak en hoorzittingen voorontwerp ontwikkelingsplan	Februari-Maart 2022
- Opstellen en bestuurlijke behandeling ontwerp ontwikkelingsplan	April-Juni 2022
- In procedure brengen ontwerp ontwikkelingsplan en MER	1 juli 2022
- Opstellen vast te stellen Ontwikkelingsplan	September 2022
- Vaststelling Ontwikkelingsplan en terinzagelegging vastgesteld plan/ROB	November 2022
- Opstellen concept realisatie- of vervolgovereenkomst	Januari 2023
- Ondertekening realisatie- of vervolgovereenkomst	Maart 2023

Artikel 8 – Financiële afspraken

1. Partijen dragen met in achtname van het bepaalde in Artikel 3 van deze Overeenkomst ieder voor zich de door hen gemaakte en nog te maken interne en externe kosten ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst.
2. Bonaire Properties is bereid een bijdrage te betalen aan de plankosten van het OLB indien en voorzover dit is verwoord in een beleidsstuk van het OLB en het OLB dit beleid ook van toepassing verklaart op andere ontwikkelingen op Bonaire.
3. Partijen zullen in een op te stellen vervolgovereenkomst definitieve afspraken maken omtrent de onderdelen waaraan Bonaire Properties een bijdrage zal leveren alsmede de hoogte van de van die bijdrage van Bonaire Properties aan de (plan)kosten van het OLB.

Artikel 9 – Schadevergoeding

1. De Eilandsraad zal het voor de realisatie van het Project benodigde Ontwikkelingsplan moeten vaststellen, waarbij het Project al dan niet integraal deel uitmaakt van het Ruimtelijk ontwikkelingsplan Bonaire.
2. In de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES is in artikel 13.2 een regeling opgenomen voor het geval belanghebbenden werkelijke schade lijden tengevolge van de bestemmingsvoorschriften van het ontwikkelingsplan. Het is de uitdrukkelijke intentie van partijen (alle mogelijke) planschade te vermijden.
3. Bij nadere anterieure overeenkomst, die wordt gesloten voordat het ontwikkelingsplan wordt vastgesteld zal worden vastgelegd dat eventuele kosten van planschade door Bonaire Properties worden gedragen. Hetzelfde geldt voor de kosten die het OLB dient te maken met betrekking tot de in artikel 13.2 van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES opgenomen gerechtelijke procedure.

Processtappen vervolgovereenkomst

Artikel 10 – GO – NO GO

1. Op basis van de resultaten van het onderzoek bedoeld in Artikel 6 zullen Partijen, ieder voor zich en gezamenlijk, beoordelen of de beoogde ontwikkeling van het Project haalbaar is, waarbij Partijen het eens dienen te zijn over de te kiezen gezamenlijke vervolgaanpak voor de uitvoering van het Project en er geen juridische belemmeringen zijn voor verdere samenwerking.
2. De besluitvorming die volgt op de resultaten van het onderzoek wordt met in achtneming van de planning voorbereid in de projectgroep en via de stuurgroep ter interne besluitvorming van Partijen voorgelegd.
3. Indien blijkt dat het Project haalbaar is (GO), zullen Partijen conform het bepaalde in artikel 11 bezien of het mogelijk is een vervolgovereenkomst (bijvoorbeeld een samenwerkingsovereenkomst) te sluiten.
4. Indien Bonaire Properties of het OLB om hem moverende redenen besluit dat de beoogde ontwikkeling van het Project op basis van de toetsing van de haalbaarheid van het voorgelegde plan niet mogelijk is (NO GO), dan treden Partijen in overleg om te bezien op welke wijze het Project alsnog mogelijk gemaakt kan worden. Hierbij dienen Partijen onder meer te kijken naar de mogelijkheden van een doorstart en/of herpositionering dan wel aanpassing van het voorgelegde Project. Indien en voorzover Partijen besluiten tot een no-go zijn Partijen niet langer aan elkaar gebonden en heeft geen van de Partijen recht op enigerlei vergoeding van de andere Partij hoe ook genaamd van kosten, schade of anderszins. Het voorgaande geldt met uitzondering voor het gestelde in Artikel 8 lid 2 van deze Overeenkomst voorzover het betreft de reeds door Bonaire Properties reeds voldane termijnen. Reeds door Bonaire Properties betaalde termijnen, als bedoeld in artikel 8 lid 2, behoeven niet te worden gerestitueerd door het OLB. Het OLB mag de reeds door Bonaire Properties betaalde bijdragen behouden als een vergoeding van de door het OLB gemaakte kosten.

Artikel 11 – Vervolgovereenkomst

1. Indien de Partijen tot de conclusie zijn gekomen dat er sprake is van een haalbaar Project, treden Partijen met elkaar in overleg om te bezien of het sluiten van een vervolgovereenkomst (samenwerkingsovereenkomst) tussen Partijen mogelijk is.
2. In de eventueel te sluiten voornoemde samenwerkingsovereenkomst voor het Project, die gebaseerd zou zijn op deze Overeenkomst, zullen Partijen in ieder geval afspraken maken over:
 - a. Verdeling van werkzaamheden en verantwoordelijkheden waarbij het OLB in ieder geval verantwoordelijk is voor het besluitvormingsproces rond het ontwikkelingsplan;
 - b. Communicatie rond om het plan, alsmede bijeenkomsten voor betrokken partijen;
 - c. Benodigde (aanvullende) onderzoeken die nog niet in de initiatieffase zijn verricht, en op welk moment Bonaire Properties opdracht geeft voor de noodzakelijke onderzoeken;
 - d. Gewenste kwaliteit en eventuele extra kwaliteit;
 - e. Financiële afspraken over de bijdragen van Bonaire Properties aan de (plan)kosten die het OLB moet maken in deze fase;
 - f. De nadere uitwerking hoe aan de wens van het OLB omtrent “social return” door Bonaire Properties voldaan kan worden. Partijen zullen daartoe gezamenlijk onderzoeken op welke vlakken sprake zal zijn van “social return” en hoe dat in te passen in de verdere uitwerking en realisatie van het Project;
 - g. De planologische maatregel ten einde het onderhavige project mogelijk te maken;
 - h. De planning en fasering voor de realisatie van het project;

- i. Bezwaar en beroepsprocedures.

Artikel 12 – Realisatieovereenkomst

1. In de eventueel te sluiten voornoemde realisatieovereenkomst voor het Project, die gebaseerd zou zijn op de intentie-, en samenwerkingsovereenkomsten zullen Partijen in ieder geval de volgende afspraken maken over de uitvoering van het Project:
 - a. De planning en fasering voor de realisatie van het project;
 - b. Financiële afspraken over kostenverhaal en eventuele andere nader te bepalen bijdragen;
 - c. Communicatie omtrent de uitvoering van het project;
 - d. Voortgangsrapportages;
 - e. Geschillen;
 - f. Afwikkelen bezwaar en beroepsprocedures;
 - g. Afronden van het project.
2. Partijen kunnen in onderling overleg besluiten om in plaats van een afzonderlijke samenwerkingsovereenkomst en realisatieovereenkomst te sluiten over te gaan tot een gecombineerde samenwerkings- en realisatieovereenkomst.

Geschillen en beëindiging overeenkomst

Artikel 13 – Geschillen

1. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Alle geschillen - van welke aard en de omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der Partijen als zodanig wordt beschouwd - die na aanleiding of op grond van deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen allereerst middels een escalatieregeling getracht te worden opgelost.
2. Uitgangspunt voor deze escalatieregeling is dat beide Partijen er op het niveau van projectleiders, dus in de projectgroep, niet uitkomen indien en voorzover Partijen niet in gezamenlijkheid in de projectgroep een beslissing kunnen nemen dan wel er sprake is van escalatie dan zullen beide partijen deze geschillen achtereenvolgens voorleggen aan:
 - a. Stuurgroep;
 - b. Besturen van partijen.
3. (4) Indien en voorzover Partijen er niet uitkomen dan kunnen Partijen gezamenlijk ervoor kiezen om alvorens het geschil voor te leggen aan het oordeel van de bevoegde rechter dit eventueel vooraf te laten door mediation.

Artikel 14 – Duur en beëindiging Overeenkomst

1. Deze overeenkomst expireert op 31 december 2023 tenzij, Partijen (minimaal 6 maanden eerder in onderling overleg) hebben besloten om deze datum te verlengen.
2. Voorts eindigt deze Overeenkomst van rechtswege:
 - a. Indien Partijen een vervolgovereenkomst hebben gesloten voor de realisatie van het project plantage Bolivia;
 - b. Indien de situatie omschreven in artikel 10.4 zich voor doet (no-go) en partijen besluiten het project niet op een andere wijze mogelijk te maken.
3. Het OLB kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat de rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien Bonaire Properties:
 - Surseance van betaling aanvraagt;
 - Diens faillissement is aangevraagd en wordt uitgesproken;

- Aan haar crediteuren een onderhandsakkoord wordt aangeboden of geliquideerd;
 - Of zij anderszins beperkt wordt in haar hoedanigheid rechtshandelingen te verrichten.
4. Een tussentijdse ontbinding conform het in dit Artikel bepaalde geschiedt in beginsel zonder dat Partijen ter zake enige aanspraak op vergoeding van kosten, schade en/of interesten hoe dan ook genaamd jegens elkander kunnen doen gelden buiten de in deze Overeenkomst bepaalde. Het voorgaande geldt met uitzondering voor het gestelde in Artikel 8 lid 2 van deze Overeenkomst voorzover het betreft de reeds door Bonaire Properties reeds voldane termijnen. Reeds door Bonaire Properties betaalde termijnen, als bedoeld in artikel 8 lid 2, behoeven niet te worden gerestitueerd door het OLB Het OLB mag de reeds door Bonaire Properties betaalde bijdragen behouden als een vergoeding van de door het OLB gemaakte kosten.

Artikel 15 – Totstandkomingsvoorbehoud

1. Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat:
 - a. Het bestuurscollege en het bestuur van Bonaire Properties met de inhoud van deze overeenkomst hebben ingestemd;
 - b. Het bestuurscollege een formeel besluit heeft genomen tot het aangaan van deze overeenkomst, een en ander conform het bepaalde in artikel 168 van de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba;
 - c. De gezaghebber de overeenkomst deze Overeenkomst rechtsgeldig heeft ondertekend;
 - d. De bestuurder van Bonaire Properties de Overeenkomst rechtsgeldig heeft ondertekend.
2. Indien in het kader van deze Overeenkomst en/of nadere Overeenkomsten, die uit deze Overeenkomst voortvloeien, de medewerking, goedkeuring of toestemming van het OLB is vereist, wordt daarmee bedoeld de medewerking, goedkeuring of toestemming van het bestuurscollege, tenzij blijkt dat de vereiste medewerking, goedkeuring of toestemming dient te worden verleend door een ander (bestuurs)orgaan, zoals de eilandsraad of de directeur van de directie Ruimte & Ontwikkeling.

Slotbepalingen

Artikel 16 – Uitwisseling van informatie

1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al het geen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van deze Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds op eigen initiatief voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

Artikel 17 – Vertrouwelijkheid en geheimhouding

1. Partijen garanderen elkaar dat zijn volledige geheimhouding zullen we trachten met betrekking tot alle geheime informatie.
2. Voor de toepassing van deze intentieverklaring (en eventuele vervolgovereenkomsten) wordt niet als vertrouwelijke informatie beschouwd, informatie die:
 - a. Publiekelijk bekend is, of bekend zal worden, tenzij dit het gevolg is van een schending door de ontvangende partij van haar verplichtingen uit dit Artikel. Informatie wordt

- als niet meer vertrouwelijk beschouwd vanaf het moment dat de stukken ter besluitvorming in procedure gaan en daarmee openbaar worden;
- b. Bekend was of is bij de ontvangende partij voor dat zij bekend werd of bekend werd gemaakt door de verstreckende partij, waardoor deze informatie door de ontvangende partij redelijkerwijs niet als vertrouwelijk beschouwd hoeft te worden;
 - c. Door de ontvangende partij wordt ontvangen van een derde, die door die verstrekking geen geheimhoudingsverplichting heeft geschonden jegens de verstreckende partij en indien dusdanige informatie als niet-vertrouwelijk beschouwd diende te worden door de ontvangende partij;
 - d. Onafhankelijk is ontwikkeld door of voor de ontvangende partij, zonder dat sprake is van een schending van de verplichting tot geheimhouding jegens de verstreckende partij, en indien dusdanige informatie of niet-vertrouwelijk beschouwd dient te worden door de ontvangende partij.
3. Indien door de ontvangende partij één van de voorgaande bepalingen een beroep wordt gedaan, doch te verstrekken en de partij van mening is dat de informatie niettemin als geheime of vertrouwelijke informatie dient te worden aangemerkt, rust de bewijslast in zaken op de ontvangende partij.
 4. Geen van de Partijen zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij in publicatie of reclame uitingen van deze intentieverklaring melding maken.

Artikel 18 – Tekortkoming

1. Ingeval één van de Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook naar verloop van de gestelde redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij schriftelijk (eventueel: op elektronische wijze) in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet de reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden, tenzij de tekortkoming een geringe betekenis heeft of de tekortkoming gezien haar bijzondere aard de (gedeeltelijke)ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Ingeval van ontbinding overeenkomstig lid 1, is de tekortschiet in de Partij verplicht om, op eis van de andere Partij, aan het totstandkomen van een Ontbindingsovereenkomst mee te werken. Ingeval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, zullen Partijen hun geschil voorleggen aan een rechter dan wel deze rechterlijke toets vooraf laten gaan door mediation, hetgeen ook ingeval van strijdigheid tussen Partijen omtrent de gelding van lid 1.
3. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten inclusief rente kosten en schaden.

Artikel 19 – Toepasselijk recht

1. Op deze overeenkomst is uitsluitend het recht van Bonaire van toepassing.
2. Alle geschillen, die terzake van deze overeenkomst of een nadere daarmee in verband met staan de overeenkomsten mochten opkomen, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Bonaire.

Artikel 20 – Bijlagen

De volgende onverbreekelijk met deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: Kaart Projectgebied;
- Bijlage 2: Uittreksel Kamer van Koophandel Breemhaar Beheer B.V.

Ingeval van strijdigheden tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert het in de overeenkomst bepaalde. Aldus overeengekomen, in drie fout opgemaakt en ondertekend de Kralendijk d.d. 2021.

Namens het Openbaar Lichaam Bonaire

namens Bonaire Properties N.V.

De heer E.E. Rijna
Gezaghebber
[getekend 26/01/2022]

mevrouw W.P. Breemhaar-Witte
Bestuurder
[getekend 26/01/2022]