

ONTWIKKEL-/EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Zonnepark Bahrseweg te Wehl

Concept versie 11 augustus 2021, onder voorbehoud instemming bestuur

DE ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Doetinchem**, zetelende te Doetinchem, aan het adres Raadhuisstraat 2, 7001 EW, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Burgemeester mr. M. Boumans MBA MPM, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders **@(naam, kenmerk & datum besluit)**, hierna te noemen "**de Gemeente**";

en

De heer **Dennis Antonius Johannes Krosse**, wonende aan de Bahrseweg 3B, 7031 EC te Wehl/Doetinchem geboren Doetinchem op 15 juli 1982, hierna te noemen "**Eigenaar**";

en

KS NL13 B.V. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Arnhem, kantoorhoudende Petersplatz 10, 80331 te München (Bondsrepubliek Duitsland), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 68242875, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder, de heer Alexander Arcache, hierna te noemen "**Exploitant**";

Gemeente en Exploitant gezamenlijk te noemen "**Partijen**";

OVERWEGENDE DAT:

- a. Exploitant op eigen initiatief bij het college van burgemeester en wethouders een aanvraag heeft ingediend om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van een zonnepark van maximaal 13 ha op de gronden gelegen in het gebied, nader te noemen "het Plangebied" aan het adres plaatselijk bekend als Bahrseweg te Wehl, kadastraal bekend als gemeente Wehl sectie L, nummers 221, 222, 225, 259, 505, 513 en 664 en zoals weergegeven op de aan de Overeenkomst te hechten layouttekening;
- b. het Plangebied eigendom is van Eigenaar en Exploitant door overlegging van een optieovereenkomst met Eigenaar, nader te noemen "Optieovereenkomst" heeft aangetoond dat zij uit dien hoofde rechten kan doen gelden met betrekking tot het ontwikkelen van het bedoelde Plangebied. In artikel 1 Lid 1 daarvan staat: "*Eigenaar verleent bij dezen aan Kronos Solar KS NL 13 BV de exclusieve optie (hierna: "Optierecht") om op de Percelen, of een deel daarvan, een Opstalrecht te vestigen voor het Project onder de voorwaarden als hierna omschreven, welk Optierecht bij dezen door Kronos Solar KS NL 13 BV wordt aanvaard*";
- c. realisatie van het zonnepark niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, te weten Wehl Buitengebied 2002;
- d. Exploitant verzocht heeft om een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo) ten behoeve van het Project;
- e. de Gemeente in eerste onderzoek geen planologische beletselen van doorslaggevende betekenis heeft geconstateerd om planologische medewerking te verlenen aan realisatie van het Project;
- f. Exploitant in september/oktober 2021 de benodigde SDE++ wenst aan te vragen. Hiervoor is een positief besluit van de Gemeente ten aanzien van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo) ten behoeve van het Project noodzakelijk;

- g. Partijen met het sluiten van de onderhavige Overeenkomst een regeling beogen te treffen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Definities

In de Overeenkomst wordt verstaan onder:

College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem.
Inpassingsplan	Het door de Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde plan waarin is aangegeven de wijze waarop het Plangebied gelijktijdig met het bouwproject zal worden ingericht.
Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking	Het besluit of de omgevingsvergunning voor de tijdelijke en/of buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, tevens inhoudende de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
Overeenkomst	Onderhavige (anterieure) overeenkomst met bijlagen.
Project	De ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een zonnepark ter grootte van max. 13 ha binnen het Plangebied voor de duur van maximaal 25 jaar, compenserende maatregelen, aanpassing benodigde infrastructuur en alle overige maatregelen die hiervoor nodig zijn.
Planschade	Het totale bedrag van de door het College op verzoek van derden vast te stellen planschadevergoeding, daaronder tevens begrepen een eventueel na ingesteld en (wel/niet) gehonoreerd bezwaar/beroep hoger of lager vastgestelde planschadevergoeding.

Artikel 1 **Doel van de Overeenkomst**

- 1.1 De Overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de verdere planontwikkeling en realisatie van het Plangebied dient plaats te vinden, alsmede het vastleggen van de voorwaarden waaronder het college bereid is zich in te spannen de Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking in procedure te brengen.
- 1.2 De Overeenkomst dient te worden beschouwd als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro, zodat van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien.

Artikel 2 **Voorwaarden en uitgangspunten ontwikkeling Plangebied**

- 2.1 Naast het bepaalde in de Overeenkomst dienen voor de ontwikkeling van het Plangebied in ieder geval de volgende documenten in acht te worden genomen:
 - a. Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking;

- b. De complete vergunningsaanvraag zoals ingediend d.d. 17 maart 2020 incl. bijlagen en later ingediende aanvullingen.

Artikel 3 **Planologische procedures**

- 3.1 De Exploitant zal voor haar rekening en risico alle benodigde documenten ten behoeve van de procedure in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking inhoudelijk voorbereiden en aanleveren en alle daarvoor benodigde onderzoeken uitvoeren.
- 3.2 De Gemeente zal zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zoals verwoord in artikel 3.4 en artikel 3.5, inspannen de realisatie van het Project planologisch mogelijk te maken. Hiertoe zal zij met voortvarendheid een ontwerp Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking in procedure brengen en zoveel als mogelijk bevorderen dat de planologische procedure binnen de planning wordt afgerond.
- 3.3 De Gemeente zal zich inspannen om, met uitdrukkelijke inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, binnen de planning te komen tot het in procedure brengen van alle andere vergunningen, ontheffingen e.d. welke in het kader van de realisatie van het Project noodzakelijk zijn, een en ander voor zover zij daartoe de bevoegde instantie is. Het verkrijgen van vergunningen/ontheffingen van andere overheden en/of instellingen is de verantwoordelijkheid van Exploitant.
- 3.4 Ten aanzien van het in dit artikel bepaalde geldt, onverminderd de verplichtingen van de Gemeente als bedoeld in artikel 3.2 en artikel 3.3, het uitdrukkelijke voorbehoud dat de Gemeente zich, gelet op haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, het recht moet voorbehouden om, indien zienswijzen of bezwaren daartoe aanleiding mochten geven, wijzigingen aan te brengen in de door Exploitant gevraagde planologische maatregel of alsnog deze maatregel te weigeren, zonder dat Exploitant recht heeft op enige vergoeding, hetgeen door Exploitant nadrukkelijk wordt erkend. Indien zienswijzen van derden daartoe aanleiding geven, treden Partijen eerst in overleg over wijziging van de door Exploitant gevraagde planologische maatregel. Bereiken Partijen daarover geen overeenstemming, dan is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 11.
- 3.5 De Gemeente behoudt, hetgeen door Exploitant nadrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst.
- 3.6 Ingeval door bezwaar, beroep of andere rechtsmaatregelen die derden aanwenden de in dit artikel bedoelde procedures vertraging ondervinden of geen doorgang vinden, tijdige verlening van de vereiste vergunningen wordt belemmerd of verleende vergunningen niet op tijd bruikbaar worden, zullen Partijen met elkaar overleg plegen en zal de planning dienovereenkomstig worden aangepast.
- 3.7 Het niet of niet tijdig verlenen van - resp. het niet tijdig bruikbaar zijn van - de vereiste vergunningen geeft als zodanig geen van Partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.

Artikel 4 **Verplichtingen Exploitant**

- 4.1 Exploitant heeft de ruimtelijke onderbouwing laten opstellen. Hetzelfde geldt voor de benodigde onderzoeken.
- 4.2 Exploitant zal conform de in overleg tussen partijen vast te stellen bestekken voor eigen rekening en risico het plan uitvoeren;
- 4.3 Exploitant zal het Plangebied (landschappelijk) inrichten en in standhouden overeenkomstig de vergunningsaanvraag i.c. het landschappelijk inpassingsplan Zonneveld Bahrseweg van Buro Coöperatie Landschapsplanning en het Inrichtings- en natuurbeheerplan voor zonnepark Bahrseweg te Wehl, gemeente Doetinchem (LP 202015 d.d. 07-12-2020) van Buro Coöperatie Landschapsplanning. Inrichting en aanleg vindt plaats synchroon met het bouwproject en het Project moet uiterlijk zijn voltooid binnen 4 (vier) jaren na het onherroepelijk worden van de afgegeven Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, bij gebreke waarvan Exploitant aan de Gemeente een boete is verschuldigd van honderdduizend Euro (€ 100.000,-). In het voorkomende geval stelt de Gemeente Exploitant schriftelijk in gebreke, waarna Exploitant gedurende twee weken in de gelegenheid is verweer te voeren.
- 4.4 Exploitant verplicht zich tijdig de benodigde vergunningen en ontheffingen bij de daartoe bevoegde instanties aan te vragen en vervolgens ook tijdig uitvoering te geven aan de verleende vergunning(en).

Artikel 5 **Realisatie Project – Participatiemogelijkheden**

- 5.1 De Exploitant zal onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico, overeenkomstig het in deze Overeenkomst bepaalde, het Project realiseren.

Ter bevordering van het (lokale) maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling van het Project biedt de Exploitant bedrijven en particulieren de mogelijkheid om te participeren in het Project en/of te profiteren van het Project, op de wijzen als hierna nader is omschreven. De Gemeente ondersteunt actief de communicatieactiviteiten die nodig zijn om de varianten onder de aandacht te brengen en de lokale voorkeur vast te leggen.

Participatiemogelijkheden

- a. Lokaal eigenaarschap: Allereerst spant de Exploitant zich, zolang de realisatie van het Project nog niet is voltooid, maximaal in om de lokale omgeving rechtstreeks financieel te laten participeren in het Project tot 50% van de investeringswaarde van het Project, via een (al dan niet nog op te richten) lokale energiecoöperatie en daartoe een omgevingsovereenkomst aan te gaan. Via deze vorm van directe participatie worden de (lokale) investeerders direct (deels) eigenaar van het Project middels de verkrijging van aandelen in de projectvennootschap (de Exploitant) door de energiecoöperatie. Deelname in de projectvennootschap zal kunnen geschieden op basis van de intrinsieke waarde van de aandelen, eventueel te vermeerderen met een redelijke risico-opslag, en naar evenredigheid van het aandelenbezit. De Exploitant zal voorafgaand aan de realisatie van het Project samenwerken met lokale belanghebbenden en coöperaties (indien aanwezig) om lokaal mede-eigendom of zeggenschap mogelijk te maken. Tevens onderzoekt de Exploitant in samenwerking en afstemming met de Gemeente of bij de inwoners van de gemeente Doetinchem (in de eerste plaats bij de direct omwonenden) voldoende belangstelling is voor lokaal eigenaarschap.

- b. Donatie: indien Lokaal eigenaarschap, zoals hiervoor onder a. omschreven, niet mogelijk blijkt, biedt de Exploitant mogelijkheid om een donatie te doen. Deze donatie kan in de vorm van geld of in de vorm van zonnepanelen voor een lokaal gemeenschapsgebouw, zoals een school. Per megawattuur (MWh) opwek wordt 0,45 euro (vijfenvoertig eurocent) gedoneerd gedurende de looptijd van de SDE. In plaats van de donatie gedurende de looptijd van de SDE, kan de Exploitant eenmalig vooraf een donatie doen. Bij een eenmalige donatie wordt het bedrag verdisconteerd op basis van de dan gangbare disconteringsvoet.
- c. Obligaties: indien Lokaal eigenaarschap, zoals hiervoor onder a. omschreven, niet mogelijk blijkt en indien onvoldoende belangstelling bestaat voor de Donatie zoals hiervoor onder b. omschreven, zullen via een online platform (bijvoorbeeld duurzaaminvesteren.nl of zonnepanelendelen.nl) obligaties uitgegeven worden aan de inwoners van de gemeente Doetinchem (in de eerste plaats bij de direct omwonenden). De financiële constructie zoals die is gebruikt voor het windpark Den Tol te Netterden dient daarbij als voorbeeld, waarbij lokale omwonenden de eerste kans kregen te investeren tegen een iets hoger rendement en er tevens een donatie werd gedaan.
- d. Participatie door de Gemeente: Ter waarborg kan de Gemeente bij onvoldoende belangstelling in Lokaal eigenaarschap, als hiervoor onder a. omschreven, ervoor kiezen zelf direct te investeren in het Project om daarmee de financiële participatie tot 50% van de investeringswaarde van het Project aan te vullen.

Indien de Exploitant zijn verplichtingen in het kader van de artikelonderdelen a. b. of c. (Lokaal eigenaarschap, Donatie en Obligaties) niet nakomt, is de Exploitant aan de Gemeente een boete verschuldigd van honderdduizend Euro (€ 100.000,-). Alvorens de Exploitant een boete verschuldigd is, zal zij door de Gemeente in gebreke dienen te zijn gesteld met een redelijke termijn om alsnog aan de verplichtingen te kunnen voldoen en tevens zullen de Gemeente en de Exploitant samen bekijken hoe alsnog aan die verplichtingen kan worden voldaan en of er nog aan kan worden voldaan.

Partijen realiseren zich dat de mogelijkheid bestaat dat er onvoldoende interesse is om te participeren in het project vanuit de lokale bevolking. De Gemeente en de Exploitant treden in dat geval met elkaar in overleg. Doel van dit overleg is te onderzoeken op welke alternatieve wijze het project meerwaarde kan hebben voor de omgeving of de leefgemeenschap rondom de projectlocatie. Partijen komen dan ook overeen dat onvoldoende belangstelling voor participatie vanuit de lokale bevolking in beginsel niet in de weg kan staan aan de realisatie van het Project, omdat dit middels alternatieve wijze kan worden ingevuld. De manieren waarop de Exploitant gelegenheid zal geven aan de lokale bevolking om te profiteren van het Project zijn hieronder verder uitgewerkt.

Profiteren van het Project

- a. De Exploitant zal aan omwonenden, binnen een nader tussen Partijen in goed overleg overeen te komen straal, stel een straal van achthonderd meter (800m), eenmalig de mogelijkheid bieden om van de Exploitant via een (al dan niet nog op te richten) lokale energiecoöperatie losse zonnepanelen te kopen tegen inkoopprijs;
- b. De Exploitant zal openstaan voor de mogelijkheid om (een deel van) de opgewekte groene energie terug te leveren aan lokale afnemers, zulks onder voorbehoud akkoord van de financierende bank en conform marktprijzen.
- c. De Exploitant biedt scholen in de gemeente Doetinchem één (in onderling overleg overeen te komen) dag per jaar educatieve faciliteiten aan met betrekking tot duurzame energie,

bestaande uit lessen op school of rondleidingen aan klassen op de locatie van het Project voor een periode van maximaal tien (10) jaar na eerste ingebruikname van het Project. Hierbij wordt ook aandacht geschonken aan onderwerpen als de ecologische waarde en biodiversiteit van het Project.

- d. Voor de bouw, de exploitatie, het onderhoud en het verwijderen van het Project, alsmede de aanleg en het onderhoud van de landschappelijke voorzieningen en eventuele begrazing van het perceel streeft de Exploitant ernaar gebruik te maken van lokale en/of regionale bedrijven.
- 5.2 De in deze overeenkomst vastgelegde participatieverplichtingen van de Exploitant worden aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:
 - a. SDE++ subsidie verkregen wordt;
 - b. de Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking onherroepelijk wordt;
 - c. de Exploitant financiële zekerheid heeft gekregen van financiers dat zij de bouw van het Project kan aanvangen ('financial close').
 - 5.3 De Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente om uitvoering te geven aan de in deze overeenkomst vastgelegde verplichtingen uiterlijk op het moment dat zij de onder artikel 5.2 sub c genoemde financiële zekerheid heeft verkregen. In het kader van de uitvoering van deze verplichtingen heeft de Exploitant een inspanningsverplichting om overeenkomsten aan te gaan met derden die nader invulling geven aan de concrete uitwerking van de financiële participatie. De Exploitant zal kopieën van de gesloten overeenkomsten aan de Gemeente ter beschikking stellen.
 - 5.4 De Exploitant stelt de Gemeente in de gelegenheid de gestelde eisen inzake financiële participatie in het Project aan betrokkenen/belanghebbenden toe te lichten tijdens het participatieproces.
 - 5.5 Bouwverkeer dient via de nader met de Gemeente overeen te komen bouwroute naar het Plangebied te rijden, onverminderd de aansprakelijkheid van de Exploitant voor daardoor door haar en of haar onderaannemers veroorzaakte schade aan eigendommen van de Gemeente of derden. De Exploitant vrijwaart de Gemeente te allen tijde tegen alle aanspraken van derden op een vergoeding van schade, welke is veroorzaakt door of in opdracht van de Exploitant uitgevoerde werkzaamheden ten behoeve van het Plangebied en de aan dit Plangebied gerelateerde werkzaamheden benodigd voor de aansluiting op het Plangebied.
 - 5.6 De Exploitant dient in overleg met de Gemeente voorafgaand aan de start van de (bouw)werkzaamheden binnen het Plangebied voor zijn rekening en risico opnames te maken van de bouwroutes c.a. (gebouwen en straatwerk) naar het Plangebied (zogenaamde nulmeting). Voordat met de uitvoering van de werkzaamheden wordt gestart wordt door een externe deskundige in opdracht en voor rekening van de Exploitant een inventarisatie gemaakt (nulmeting) van de staat waarin de bestaande infrastructuur binnen het Plangebied, alsmede de bouwroutes en de directe omgeving verkeert.
 - 5.7 Schade veroorzaakt aan de bestaande infrastructuur als gevolg van het Project en invulling van het Plangebied, wordt binnen twee kalendermaanden na constatering ervan door de Gemeente, hersteld door Exploitant onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico.

Artikel 6 Planschade en nadeelcompensatie

Exploitant vrijwaart de Gemeente voor schadeclaims ten gevolge van werkzaamheden die worden uitgevoerd ter realisatie van het Project zoals omschreven in artikel 1 van deze overeenkomst. Exploitant zal zich inspannen de schade voor derden zoveel mogelijk te voorkomen.

Exploitant vrijwaart de Gemeente tevens voor aanspraken ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten gevolge van of samenhangend met de realisatie van het Project zoals omschreven in artikel 1 van deze overeenkomst. Exploitant zal dientengevolge voor zijn rekening nemen de voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komende:

A) Planschadetelemoetkoming

Exploitant heeft in samenspraak met de Gemeente voor het plangebied het planschaderisico geanalyseerd (rapport van buro Langhout & Wiarda d.d. 29 april 2020 (nadien gewijzigd d.d. 29 maart 2021)). Hierbij is de te verwachten planschade op € 11.000,- geschat.

Op een verzoek tot planschadetelemoetkoming is de procedure zoals omschreven in de Verordening planschadeadviesing gemeente Doetinchem 2008 van toepassing. Indien en zodra blijkt dat de huidige prognose, met inbegrip van de wettelijke rente en vermeerderd met de advieskosten van de door de Gemeente aangestelde adviseur, te kort schiet zal de Gemeente dit na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling schriftelijk aan de Exploitant mededelen, met de vraag ervoor te zorgen dat het bedrag binnen vier weken na dagtekening van de mededeling is bijgeschreven op bankrekeningnummer NL65BNGH028.50.01.965 ten name van de gemeente Doetinchem, onder vermelding van "planschade Bahrseweg Zonnepark". De Exploitant verplicht zich, aan een dergelijke vraag gevolg te geven en is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag. Tot zekerheid zal de Exploitant binnen zes (6) weken na de verlening van de Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking een bankgarantie afgegeven tot de hoogte van genoemd bedrag ad € 11.000,-, dan wel een juridisch document waaruit blijkt dat Exploitant alle betrokkenen op voorhand afdoende financieel gecompenseerd heeft, bij gebreke waarvan de Exploitant aan de Gemeente een boete is verschuldigd van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag. Alvorens de Exploitant een boete verschuldigd is, zal zij door de Gemeente schriftelijk in gebreke dienen te zijn gesteld met een redelijke termijn om alsnog aan de verplichtingen te voldoen.

Bankgarantie

In de bankgarantie dient te worden omschreven dat de bankgarantie als ingangsdatum heeft, de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt. In de bankgarantie dient tevens te zijn aangegeven dat deze direct opeisbaar is in geval van faillissement of surséance van betaling van de Exploitant. Indien de Exploitant het bedrag aan Planschade en bijkomende advieskosten daadwerkelijk heeft uitgekeerd, kan de bankgarantie ter grootte van ditzelfde bedrag worden verlaagd.

B) Nadeelcompensatie

In het kader van de toepassing van artikel 3:4, lid 2 van de Algemene Wet Bestuursrecht, nadeelcompensatie welke wordt toegekend conform de procedure zoals omschreven in de Verordening planschadeadviesing gemeente Doetinchem 2008, met dien verstande dat:

1. er tevens gebruik wordt gemaakt van de planschadebeoordelingscommissie voor de beoordeling van het verzoek om nadeelcompensatie, nadat Exploitant hierover door de Gemeente is geïnformeerd;
2. Exploitant terstond de kosten betaalt die de Gemeente moet maken voor het inschakelen van en het adviseren door deze deskundigen op het gebied van de beoordeling van claims ter zake van nadeelcompensatie. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van nadeelcompensatie, dit bedrag schriftelijk aan de Exploitant mededelen. De Exploitant verbindt zich ervoor te zorgen dat dit bedrag binnen vier weken na ontvangst van de mededeling is bijgeschreven op bankrekeningnummer NL65BNGH028.50.01.965 ten name van de gemeente Doetinchem, onder vermelding van "nadeelcompensatie Bahrseweg Zonnepark". De Exploitant is hoofdelijk aansprakelijk voor het totale bedrag.

Artikel 7 Planning en organisatie

- 7.1 Partijen hebben ter verzekering van de uitvoering en goede voortgang van in de Overeenkomst opgenomen werkzaamheden een planning met bijbehorende toelichting vastgesteld, welke bij de Overeenkomst is gevoegd als bijlage, waarop is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden door de daarbij aangegeven partij dienen te worden verricht. De nakoming van de planning heeft het karakter van een inspanningsverplichting, behoudens de in de Overeenkomst benoemde resultaatsverplichtingen.
- 7.2 Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de planning bepaalde verrichten, voor zover zulks in beider vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden.
- 7.3 Indien overschrijding van de in deze planning opgenomen tijdstippen dreigt, zal de meest gereede partij de wederpartij daarvan tijdig op de hoogte stellen en zullen Partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen. Partijen zullen in ieder geval ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de planning te waarborgen. Partijen kunnen in onderling overleg de planning aanpassen.
- 7.4 Partijen zullen regelmatig met elkaar overleg voeren over de uitvoering van de Overeenkomst, doch in ieder geval zo dikwijls als een van de Partijen nodig acht.

Artikel 8 **Herstel oude toestand / Verplichtingen Exploitant en Eigenaar**

- 8.1 Exploitant zal binnen zes (6) maanden na ommekomst van een termijn van vijftientig (25) jaar te rekenen vanaf de eerste dag van de maand nadat het Project volledig gereed is en in exploitatie is, het Project beëindigen en alle zonnepanelen, overige infrastructuur en bouwsels in het Plangebied hebben verwijderd en het Plangebied weer in een toestand geschikt voor agrarisch gebruik hebben teruggebracht, bij gebreke waarvan de Exploitant aan de Gemeente een boete verschuldigd van honderdduizend Euro (€ 100.000,-), tenzij Partijen voordien schriftelijk anders zijn overeengekomen. Alvorens de Exploitant een boete verschuldigd is, zal zij door de Gemeente in gebreke dienen te zijn gesteld met een redelijke termijn om alsnog aan de verplichtingen te kunnen voldoen en tevens zullen de Gemeente en de Exploitant samen bekijken hoe alsnog aan die verplichtingen kan worden voldaan en of er nog aan kan worden voldaan. Onder 'geschikt voor agrarisch gebruik' wordt niet verstaan dat de Exploitant de bodem in het Plangebied dient te bemesten of andere agrarische handelingen dient uit te voeren om de bodem klaar te maken voor de teelt of voor het verbouwen van gewassen.
- 8.2 Exploitant heeft met de Eigenaar afgesproken om een ontmantelingsborg op te bouwen. Dit zal op een derdenrekening worden opgebouwd. De ontmantelingsborg wordt vastgesteld in het 10e (tiende) levensjaar van het zonnepark door een onafhankelijke deskundige. De onafhankelijke deskundige wordt aangewezen op voorstel van de Exploitant en op kosten van de Exploitant. Indien partijen over de aanwijzing van de deskundige geen overeenstemming bereiken, zullen de Exploitant en de Eigenaar elk één deskundige aanwijzen, welke deskundigen vervolgens samen één deskundige aanwijzen en welke deskundigen vervolgens tezamen de hoogte van de borg zullen vaststellen. De ontmantelingsborg wordt vanaf het 10e (tiende) levensjaar van het zonnepark in 5 (vijf) gelijke termijnen over een periode van 5 (vijf) jaar gestort op een (escrow) derdenrekening, zodat de ontmantelingsborg binnen de SDE++ subsidie termijn van 15 (vijftien) jaar is opgebouwd.
- 8.3 Niet alleen in het 10e (tiende) levensjaar van het zonnepark, maar ook in het 15e (vijftiende) levensjaar en in het 20e (twintigste) levensjaar zal op voorstel van de Exploitant en op kosten van de Exploitant een deskundige worden aangewezen om de kosten voor het ontmantelen in te schatten, rekening houdende met de restwaarde van het zonnepark.

Indien partijen over de aanwijzing van de deskundige geen overeenstemming bereiken, zullen de Exploitant en de Eigenaar elk één deskundige aanwijzen, welke deskundigen vervolgens samen één deskundige aanwijzen en welke deskundigen vervolgens tezamen de hoogte van de borg zullen vaststellen.

De hoogte van de ontmantelingsborg zal op basis daarvan indien noodzakelijk worden aangepast. In geval van een noodzakelijke aanpassing zal een eventuele bijstorting op de ontmantelingsborg dienen te geschieden binnen één (1) maand nadat de deskundige zijn rapport over de kosten voor het ontmantelen heeft uitgebracht.

- 8.4 Exploitant heeft met de Eigenaar afgesproken dat er een nulmeting zal worden uitgevoerd en dat Exploitant de staat waarin de grond zich bevond, zoals dit zich bij de aanvang van de overeenkomst (en beschreven in het proces-verbaal van oplevering) bevond, na vijftientig (25) jaar terugbrengt. De grond dient weer geschikt te zijn voor agrarisch gebruik en te voldoen aan de nulmeting. Rekening houdende dat de bodem in die periode niet bemest is. Tevens voert in jaar vijftien (15) en jaar twintig (20) een deskundige metingen uit. Mocht daaruit blijken dat er aantoonbaar door het zonnepark verontreiniging is opgetreden, dan zullen indien mogelijk maatregelen worden getroffen en zal een saneringsborg ter hoogte van de saneringskosten worden opgebouwd in de vijf (5) jaar die volgen. De onafhankelijke deskundige wordt aangewezen op voorstel van de Exploitant en op kosten van de Exploitant. Indien partijen over de aanwijzing van de deskundige geen overeenstemming bereiken, zullen de Exploitant en de Eigenaar elk één deskundige aanwijzen, welke deskundigen vervolgens samen één deskundige aanwijzen en welke deskundigen vervolgens tezamen de hoogte van de borg zullen vaststellen. De saneringsborg wordt in 5 (vijf) gelijke termijnen over een periode van 5 (vijf) jaar gestort op een (escrow) derdenrekening.
- 8.5 Het Plangebied wordt in dit kader door de Exploitant, de Eigenaar en de Gemeente gezamenlijk geïnspecteerd.
- 8.6 Indien de Exploitant de ontmantelingsborg en/of de saneringsborg niet of niet volledig kan opbouwen, dan verbindt de moeder vennootschap in het concern van de Exploitant zich hiervoor als borg, te weten de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Duits recht: Kronos Solar Projects GmbH, gevestigd in 80331 München (Bondsrepubliek Duitsland), Petersplatz 10, ingeschreven in het Duitse handelsregister (Amtsgericht München) onder nummer HRB194883. Van deze borgstelling door de moeder vennootschap blijkt medeondertekening namens de moeder vennootschap van de Overeenkomst.
- 8.7 Exploitant is verplicht een verzekering tegen onverwachte schade af te sluiten.
- 8.8 De landschappelijke inpassing, zoals die gehandhaafd dient te blijven na ontmanteling van het zonnepark, is gevoegd als bijlage.
- 8.9 Akkoordverklaring door de Eigenaar van hetgeen in de Overeenkomst in 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7 en 8.8 van dit artikel wordt overeengekomen, blijkt uit de medeondertekening van de Overeenkomst door de Eigenaar. Voor al hetgeen in de overige artikelen van de Overeenkomst tussen Exploitant en de Gemeente wordt overeengekomen, is de Eigenaar geen partij.

Artikel 9 **Overdracht contractpositie**

- 9.1 Bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de contractpositie door Exploitant aan (een) derde(n) zal Exploitant alle verplichtingen die bij of krachtens de Overeenkomst op haar rusten aan die derde(n) op leggen. Voor een dergelijke overdracht is de schriftelijke instemming van het college van burgemeester

en wethouders benodigd. Het college kan bij die gelegenheid nadere voorwaarden stellen. Een verzoek tot overdracht zal niet op onredelijke gronden worden afgewezen.

Artikel 10 **Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst**

De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Partijen en Eigenaar. Deze Overeenkomst duurt voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan en eindigt derhalve van rechtswege op de dag waarop de Overeenkomst door Partijen volledig is nagekomen.

- 10.1 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst mogelijk moet zijn, maar slechts in de volgende gevallen:
 - a. als Partijen daarmee instemmen;
 - b. bij wijziging van omstandigheden die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor Partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
- 10.2 Indien zich (een van) de situaties in artikel 10.1 voordoet, zal de meest gerede partij, zulks berichten via aangetekend schrijven of deurwaardersexploit aan de andere partij en zullen Partijen gedurende twee maanden trachten om in minnelijk overleg tot een aanpassing van de Overeenkomst te komen, welke termijn met wederzijds goedvinden kan worden verlengd. Indien Partijen niet tot aanpassing kunnen komen, dan zal zulks door de meest gerede partij schriftelijk via aangetekend schrijven of deurwaardersexploit worden bericht aan de andere partij.
- 10.3 Indien het in artikel 10.2 bedoelde overleg niet tot overeenstemming leidt, kan dit geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter overeenkomstig artikel 11.
- 10.4 Partijen zijn ieder gerechtigd deze Overeenkomst door middel van ontbinding voortijdig te beëindigen in geval:
 - a. Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over het Inpassingsplan;
 - b. Partijen onderling ontbinding overeenkomen;
 - c. Exploitant niet binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking uitvoering heeft gegeven aan het plan;
 - d. van toerekenbare tekortkoming van één der Partijen die zodanig ingrijpend is dat deze een ontbinding en haar gevolgen rechtvaardigt, doch niet eerder dan nadat de betreffende partij door de wederpartij in gebreke is gesteld en niet binnen een alsdan te stellen redelijke termijn van minimaal veertien dagen na bedoelde ingebrekestelling alsnog aan zijn verplichtingen ter zake heeft voldaan, of ingeval;
 - e. van faillissement, van surseance van betaling, in geval van verlies van of ingrijpende beperking in de beschikkingsbevoegdheid over het vermogen van Exploitant, of ingeval;
 - f. de Optieovereenkomst tussen Exploitant en Eigenaar eindigt, op welke grond dan ook, voordat het opstalrecht ten behoeve van de Exploitant is gevestigd;
 - g. onherroepelijk komt vast te staan dat de Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking niet in werking zal treden.

Alleen in geval c, d, e en f kunnen Partijen tot schadevergoeding worden gehouden. Alleen in geval g zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

Artikel 11 **Overleg en geschillen**

- 11.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 11.2 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van de Overeenkomst tussen Partijen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank Gelderland locatie Arnhem.

Artikel 12 Slotbepalingen

- 12.1 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Voor zover een of meer bepalingen van de onderhavige Overeenkomst geheel of gedeeltelijk in strijd mocht(en) komen met regels van dwingend Nederlands en/of Europees recht of aan de bepaling(en) al dan niet van nieuwe regelgeving gevolgen zouden worden verbonden die niet in overeenstemming zijn met de afspraken en de bedoelingen van Partijen, komt deze Overeenkomst niet te vervallen, maar zullen Partijen overleg voeren over een met de bestaande regelgeving of de uitleg daarvan in overeenstemming zijnde wijziging van de Overeenkomst, die zo veel mogelijk aansluit bij de afspraken en de bedoelingen van Partijen.
- 12.3 De Gemeente zal de zakelijke inhoud van de Overeenkomst na ondertekening openbaar maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro en 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening. De Gemeente is gehouden aan de Wet openbaarheid bestuur (Wob). Slechts indien de Gemeente daartoe gehouden is op grond van de Wob zal zij de Overeenkomst en daarmee samenhangende documenten voor zover die bij haar berusten, openbaar maken. Indien mogelijk zal dat geschieden met weglating van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wob achterwege kan blijven. Ter zake zullen Partijen overleg plegen. Indien een verzoek om openbaarheid van de Overeenkomst en van daarmee samenhangende documenten wordt gedaan, zal de Gemeente Exploitant overeenkomstig artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid stellen een zienswijze naar voren te brengen over het voornemen tot openbaarmaking van bedoelde documenten.
- 12.4 Indien ter uitvoering van de Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het beslissingsbevoegde orgaan het College, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de Overeenkomst zelf.
- 12.5 De volgende door parafen van Partijen gewaarmerkte en ondertekende documenten maken onderdeel uit van deze Overeenkomst of worden dat na gereedkoming en maken onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst:
- Planschaderisico analyse van buro Langhout & Wiarda d.d. 29 april 2020 (nadien gewijzigd d.d. 29 maart 2021);
 - Planning d.d. 9 augustus 2021;
 - Layouttekening KS_2020_010_27;
 - Tekening behoud Landschappelijke inpassing.
- 12.6 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in de bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met hetgeen in de Overeenkomst zelve is bepaald, geldt het bepaalde in de Overeenkomst.

Overeengekomen te Doetinchem

d.d.
Gemeente Doetinchem

d.d.
Kronos Solar KS NL13 B.V.

mr. M. Boumans MBA MPM
Burgemeester

A. Arcache,
Bestuurder

d.d.

D.A.J. Krosse

In verband met artikel 8.6 (borgstelling)
d.d.
Kronos Solar Projects GmbH

A. Arcache,
Bestuurder

CONCEPT