

**ANTERIEURE OVEREENKOMST zonnepark Sint-Michielsgestel**

**Ondergetekenden:**

1. De publiekrechtelijk rechtspersoon de gemeente Sint-Michielsgestel, gevestigd aan Meanderplein 1, 5271 GC te Sint-Michielsgestel, ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester E. Smid, hierna te noemen: de **Gemeente**;

en

2. De besloten vennootschap Zonnepark Heidebos B.V., Nijverheidsweg 16A – Unit 2A2, 3534 AM te Utrecht, te dezen vertegenwoordigd door [REDACTED], hierna te noemen: de **Initiatiefnemer**.

hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**

**Overwegende (dat):**

- de Initiatiefnemer beschikkingsbevoegd is met betrekking tot het perceel kadastraal bekend Berlicum, sectie M, nummers 132, 593,594,595, gelegen tussen de Hooghei en de Grote Wetering met ontsluiting aan de Coppensdijk, zoals weergegeven op de tekening in de Bijlage 1, hierna te noemen het **Plangebied**;
- de Initiatiefnemer de Gemeente heeft verzocht om planologische medewerking te verlenen aan afwijken van het (tijdelijke) omgevingsplan middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) via een aan te vragen omgevingsvergunning, teneinde de ontwikkeling en realisatie van een zonnepark maximaal 7 ha op de gronden gelegen in het Plangebied aan het adres plaatselijk bekend als Heidebos (hierna te noemen het **Bouwplan**, zoals weergegeven op de tekening in Bijlage 2), planologisch mogelijk te maken via een buitenplanse afwijking;
- de Gemeente in principe bereid is een planologische procedure op te starten en te volgen teneinde het Bouwplan planologisch mogelijk te maken via een buitenplanse afwijking;
- Partijen de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Plangebied in deze overeenkomst wensen vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen;
- onderhavige exploitatieovereenkomst betreft een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in art. 13.13 van de Omgevingswet, waarmee de Gemeente haar verplichting tot kostenverhaal regelt en mede in dat perspectief planologische medewerking verleent.

**Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:**

**Artikel 1. Ontbinding**

Deze overeenkomst wordt geacht te zijn ontbonden indien burgemeester en wethouders hun goedkeuring aan deze overeenkomst onthouden. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor alvorens te besluiten de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Partijen bespreken eventuele aanpassingen die vanuit de gemeenteraad gewenst zijn.

**Artikel 2. Verplichtingen van de gemeente**

- 2.1 De Gemeente spant zich, voor zover dat in haar macht ligt, ten opzichte van de Initiatiefnemer maximaal in, om de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) in procedure te brengen nadat de Initiatiefnemer de omgevingsvergunning hiervoor heeft aangevraagd.



### Artikel 3 Verplichtingen van initiatiefnemer

- 3.1 De Initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, alsmede het bouwrijp maken van het Plangebied.
- 3.2 De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico een ter zake deskundig bureau opdracht verstrekken tot het in overleg met de Gemeente voorbereiden van de ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende onderzoeken voor de ruimtelijke procedure van de Omgevingswet, zijnde een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) voor de benodigde activiteiten. Uiterlijk 3 maanden na het tekenen van de anterieure overeenkomst zijn de stukken voor de Bopa gereed ter toetsing bij de Gemeente en wordt de aanvraag van de Bopa ingediend.
- 3.3 De Initiatiefnemer verplicht zich binnen 12 maanden na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa), mits er sprake is van mogelijkheid tot aansluiting op het elektriciteitsnetwerk van het zonnepark de bebouwing (inclusief putten, funderingen en overige ondergrondse voorzieningen) en erfverharding, zoals weergegeven op het 'sloopoverzicht' zoals opgenomen in Bijlage 3, te slopen, af te voeren en tot egalisatie van het perceel ter plekke van gesloopte ondergrondse voorzieningen. Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de voor deze sloopwerkzaamheden benodigde (aanvraag) omgevingsvergunning dan wel sloopmelding.
- 3.4 In het kader van de verplichte kwaliteitsverbetering is de Initiatiefnemer verplicht om uiterlijk 24 maanden na realisatie van het zonnepark het Plangebied in te passen en deze inpassing te beheren/onderhouden en in stand te houden, conform het inrichtingsplan d.d. december 2024 zoals opgenomen in bijlage 4.
- 3.5 De initiatiefnemer verplicht zich om conform het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024 het hemelwater op eigen terrein op te vangen middels de aanleg van een retentievoorziening en deze retentievoorziening in stand te houden, het een en ander zoals weergegeven op inrichtingsplan d.d. december 2024 zoals opgenomen in Bijlage 4.
- 3.6 Bij niet nakoming van de verplichting(en) als genoemd in dit artikel 3 verbeurt de Initiatiefnemer – na ingebrekestelling en na verloop van de gestelde termijn – ten gunste van de Gemeente een boete [REDACTED] per niet nagekomen verplichting. Indien Initiatiefnemer in gebreke blijft met nakoming van een vergunningvoorschrift in de omgevingsvergunning en/of het gestelde in deze overeenkomst, geldt daarbij dat voor zover de niet nakoming betrekking heeft op overtreding van een vergunningvoorschrift alsmede een overtreding van een bepaling in deze overeenkomst, de Gemeente eerst nakoming via de bestuursrechtelijke weg zal vorderen en daarna de nakoming van het gestelde in deze overeenkomst zal vorderen van Initiatiefnemer via de privaatrechtelijke weg.
- 3.7 De verplichtingen als genoemd in dit artikel worden voor zover mogelijk door de Gemeente als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van de Bopa. Indien Initiatiefnemer in gebreke blijft met nakoming van een vergunningvoorschrift in de omgevingsvergunning en/of het gestelde in deze overeenkomst, geldt daarbij dat voor zover de niet nakoming betrekking heeft op overtreding van een vergunningvoorschrift alsmede een overtreding van een bepaling in deze overeenkomst, de Gemeente eerst nakoming via de bestuursrechtelijke weg zal vorderen en daarna de nakoming van het gestelde in deze overeenkomst zal vorderen van Initiatiefnemer via de privaatrechtelijke weg.
- 3.8 De Initiatiefnemer verplicht zich om, met inachtneming van artikel 11 en na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning, bij verkoop van de zonnepark installatie, de inpassing van het Plangebied (artikel 3.4) en retentievoorziening (artikel 3.5), inclusief bijbehorende boete als genoemd in artikel 3.6, aan rechtsoptvolger(s) op te leggen als kettingbeding en/of als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW en dit bij notariële akte vast te leggen en inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt Initiatiefnemer ten gunste van de Gemeente een boete [REDACTED]
- 3.9 De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de benodigde omgevingsvergunning(en) dan wel andere publiekrechtelijke vergunningen, goedkeuringen en/of ontheffingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan en andere in deze overeenkomst genoemde (bouw)werken.

#### **Artikel 4. Looptijd**

- 4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de exploitatieperiode van het zonnepark én de periode tussen ondertekening en de aanvang exploitatieperiode. De exploitatieperiode van het zonnepark heeft een looptijd van 25 jaar, rekenend vanaf de eerste dag van de maand dat het Bouwplan volledig gereed is en in exploitatie is en eindigt nadat alle verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst zijn nagekomen door Partijen.

#### **Artikel 5 Aansprakelijkheid**

- 5.1 De Gemeente is niet aansprakelijk voor een eventuele vertraging in de procedure. Partijen zijn zich er van bewust dat de Gemeente gebonden is aan publiekrechtelijke verantwoordelijkheden voortvloeiend uit wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- 5.2 Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan genoemde publiekrechtelijke bevoegdheden geen afbreuk doen. De Gemeente is dan ook niet aansprakelijk voor de gevolgen van bezwaar- en beroepsprocedures, het ontbreken van de vereiste vergunningen en ontheffingen, rechterlijke beslissingen etc.
- 5.3 Indien het bepaalde in artikel 5.1 en/of 5.2 er toe leidt dat de uitvoering van het Bouwplan van Initiatiefnemer niet of niet tijdig kan worden gerealiseerd treden Partijen met elkaar in overleg over de wijze waarop de nadelige gevolgen zoveel mogelijk kunnen worden beperkt. Indien hieromtrent geen overeenstemming wordt bereikt heeft elk der Partijen het recht deze overeenkomst, door middel van een aangetekende brief aan de andere partij te ontbinden.
- 5.4 Ontbinding geeft Partijen jegens elkaar geen recht op vergoeding van schade, kosten en interesten hoe ook genaamd, met dien verstande dat de reeds in verband met het Bopa gemaakte kosten en aangegane verplichtingen voor rekening van de Initiatiefnemer zijn en blijven.

#### **Artikel 6 Aanleg openbare werken en voorzieningen**

- 6.1 De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting op benodigde nutsvoorzieningen.
- 6.2 Initiatiefnemer zorgt voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- 6.3 Ten behoeve van het Bouwplan en bijbehorend toekomstig gebruik zijn er aanpassingen aan het openbare gebied noodzakelijk in de vorm van een nieuwe inrit/uitrit van het Plangebied naar de openbare weg. De Initiatiefnemer draagt zorg voor de aanvraag omgevingsvergunning voor deze inrit/uitrit. De hieraan verbonden legeskosten komen voor rekening van Initiatiefnemer. De daadwerkelijke realisatie van de inrit/uitrit op het openbare gebied tot aan de perceelsgrens wordt door de Gemeente, maar voor rekening van Initiatiefnemer, gerealiseerd. De kosten voor het realiseren van de inrit/uitrit op openbaar gebied wordt door de Gemeente, na afronding van de werkzaamheden, in rekening gebracht bij Initiatiefnemer middels een factuur.
- 6.4 Betaling van het bedrag als genoemd in 6.3 dient plaats te vinden binnen 4 weken na factuurdatum.

#### **Artikel 7 Bijdragen Initiatiefnemer**

- 7.1 De ten laste van de Initiatiefnemer komende bijdrage voor de gemeentelijke planbegeleidings- en procedurekosten bedraagt [REDACTED]. Mocht het Bouwplan niet gerealiseerd kunnen worden dan zullen de reeds in de ruimtelijke procedure gemaakte ambtelijke kosten in mindering worden gebracht op de door de Initiatiefnemer betaalde planbegeleidingskosten en procedure kosten en (voor zover) er nog een bedrag resteert zal dit gerestitueerd worden aan Initiatiefnemer.
- 7.2 Over de in dit artikel vermelde bijdrage is geen btw verschuldigd.
- 7.3 Betaling van het bedrag als bedoeld in 7.1 dient plaats te vinden uiterlijk 4 weken na ondertekening van onderhavige overeenkomst. De Gemeente zal hiervoor een factuur sturen.
- 7.4 Bij te late betaling van het bedrag als bedoeld in dit artikel verbeurt de Initiatiefnemer tevens een rente van [REDACTED] over het verschuldigde bedrag over de periode van nalatigheid.
- 7.5 De leges verbonden aan de benodigde omgevingsvergunning(en) dan wel andere publiekrechtelijke vergunningen, goedkeuringen en/of ontheffingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan zijn voor rekening en risico van Initiatiefnemer en niet opgenomen in de bijdrage als bedoeld in 7.1. voor zover deze verschuldigd zijn op basis van (onder andere) de toepasselijke legesverordening.

## **Artikel 8 Realisatie Project – participatiemogelijkheden**

- 8.1 De Initiatiefnemer zal onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico, overeenkomstig het in deze overeenkomst bepaalde, het Bouwplan realiseren.
- 8.2 Ter bevordering van het (lokale) maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling van het Bouwplan biedt de initiatiefnemer bedrijven en particulieren uit de Gemeente de mogelijkheid om te participeren in het Bouwplan, 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.
- 8.3 Er zijn 3 vormen van participatiemogelijkheden:
- a. Lokaal eigenaarschap: Allereerst spant de Initiatiefnemer zich, zolang de realisatie van het Bouwplan nog niet is voltooid, maximaal in om de lokale omgeving (binnen gemeente Sint-Michielsgestel) rechtstreeks financieel te laten participeren in het Bouwplan tot 50% via een (al dan niet nog op te richten) lokale energiecoöperatie (statutair gevestigd binnen de Gemeente) en daartoe een omgevingsovereenkomst aan te gaan. Via deze directe vorm van participatie worden de (lokale) investeerders direct (deels) eigenaar van het Bouwplan middels de verkrijging van aandelen in de projectvennootschap (de Initiatiefnemer) 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 Initiatiefnemer zal voorafgaand aan de realisatie van het Bouwplan samenwerken met lokale belanghebbenden en coöperaties (indien aanwezig) om lokaal mede-eigendom of zeggenschap mogelijk te maken. Tevens onderzoekt de Initiatiefnemer in samenwerking en afstemming met de Gemeente of bij de inwoners van de gemeente Sint-Michielsgestel (in eerste plaats bij de direct omwonenden) voldoende belangstelling is voor direct eigenaarschap.
  - b. Ter waarborg kan de Gemeente bij onvoldoende belangstelling (<50%) in Lokaal eigenaarschap, als hiervoor onder a. omschreven, ervoor kiezen zelf direct te investeren in het Bouwplan middels de verkrijging van aandelen in de projectvennootschap van initiatiefnemer tot 50% van de aandelen. 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 om daarmee de financiële participatie tot 50% van het Bouwplan aan te vullen, de Initiatiefnemer zal hieraan medewerking verlenen.
  - c. Donatie: indien Lokaal eigenaarschap, zoals hiervoor onder a. omschreven, niet mogelijk blijkt vanwege onvoldoende interesse uit de directe omgeving voor de (lokale) energiecoöperatie en de Gemeente er niet voor kiest (artikel 8.3 sub b) om zelf direct te investeren in het Bouwplan, biedt de Initiatiefnemer de mogelijkheid om een Donatie te doen aan een lokaal omgevingsfonds ter verduurzaming van de lokale omgeving of ten behoeve van de inwoners van de Gemeente. De Donatie geschiedt in overleg met de Gemeente en kan in de vorm van geld aan een op te richten lokaal omgevingsfonds zodat inwoners van de Gemeente kunnen verduurzamen met een aanvraag tot een bijdrage van het lokaal omgevingsfonds. Gedurende de looptijd van de overeenkomst wordt [redacted] gedoneerd aan het lokaal omgevingsfonds.
  - d. Obligaties: indien Lokaal eigenaarschap, zoals hiervoor onder a. en b. omschreven, niet mogelijk blijkt en het voor de Initiatiefnemer niet mogelijk is om een Donatie te doen zoals hiervoor onder c. omschreven, dan zullen via een online platform (bijvoorbeeld [duurzaaminvesteren.nl](http://duurzaaminvesteren.nl) of [zonnepanelendelen.nl](http://zonnepanelendelen.nl)) obligaties uitgegeven worden aan de inwoners van de gemeente Sint-Michielsgestel (in de eerste plaats bij de direct omwonenden)..
- 8.4 Indien de Initiatiefnemer zijn verplichting in het kader van artikel 8.3 niet nakomt, is de Initiatiefnemer aan de Gemeente een boete verschuldigd van [redacted]. Alvorens de Initiatiefnemer een boete verschuldigd is, zal hij door de Gemeente in gebreke dienen te zijn gesteld met een redelijke termijn om alsnog aan de verplichting te kunnen voldoen en tevens zullen de Gemeente en de Initiatiefnemer samen bekijken hoe alsnog aan die verplichting kan worden voldaan en of er nog aan kan worden voldaan.
- 8.5 Partijen realiseren zich dat de mogelijkheid bestaat dat er onvoldoende interesse is om te participeren in het Bouwplan vanuit de lokale bevolking. De Gemeente en de Initiatiefnemer treden in dat geval met elkaar in overleg. Doel van dit overleg is te onderzoeken op welke alternatieve wijze het Bouwplan meerwaarde kan hebben voor de omgeving of de

leefomgeving rondom de locatie van het Bouwplan. 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 Bouwplan, omdat dit middels alternatieve wijze kan worden ingevuld.

De manieren waarop de Initiatiefnemer gelegenheid zal geven aan de lokale bevolking om te profiteren van het Bouwplan zijn hieronder verder uitgewerkt:

- a. De Initiatiefnemer zal aan omwonenden, binnen een nader tussen Partijen in goed overleg overeen te komen straal, stel bijvoorbeeld een straal van achthonderd meter (800m), eenmalig de mogelijkheid bieden om van Initiatiefnemer via een (al dan niet nog op te richten) lokale energiecoöperatie losse zonnepanelen geschikt voor consumenten en/of bedrijven te kopen tegen inkoopprijs;
- b. De Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer biedt scholen in de gemeente Sint-Michielsgestel 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 Bouwplan voor een periode van maximaal tien (10) jaar na eerste ingebruikname van het Bouwplan. Hierbij wordt ook aandacht geschonken aan onderwerpen als de ecologische waarde en biodiversiteit van het Bouwplan.
- d. Voor de bouw, de exploitatie, het onderhoud en het verwijderen van het Bouwplan, alsmede de aanleg en het onderhoud van de landschappelijke voorzieningen en eventuele begrazing van het perceel streeft de Initiatiefnemer ernaar gebruik te maken van lokale en/of regionale bedrijven.

- 8.6 De in deze overeenkomst vastgelegde participatieverplichtingen van de Initiatiefnemer worden aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:
- a. De SDE++ subsidie verkregen wordt;
  - b. De omgevingsvergunning buitenplanse afwijking onherroepelijk wordt;
  - c. De Initiatiefnemer financiële zekerheid heeft gekregen van financiers dat hij de bouw van het Bouwplan kan aanvangen.
- 8.7 De Initiatiefnemer verbindt zich jegens de Gemeente om uitvoering te geven aan de in deze overeenkomst vastgelegde verplichtingen uiterlijk op het moment dat hij de onder artikel 8.6 sub c genoemde financiële zekerheid heeft verkregen. In het kader van de uitvoering van deze verplichtingen heeft de Initiatiefnemer een inspanningsverplichting om overeenkomsten aan te gaan met derden die nader invulling geven aan de concrete uitwerking van de financiële participatie. De Initiatiefnemer zal kopieën van de gesloten overeenkomsten aan de Gemeente ter beschikking stellen.
- 8.8 De Initiatiefnemer stelt de Gemeente in de gelegenheid de gestelde eisen inzake financiële participatie in het Bouwplan aan betrokkenen/belanghebbenden toe te lichten tijdens het participatieproces.
- 8.9 Bouwverkeer dient via nader met de Gemeente overeen te komen bouwroute naar het Plangebied te rijden, onverminderd de aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer voor daardoor door hem en of zijn onderaannemers veroorzaakte schade aan eigendommen van de Gemeente of derden. De Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer uitgevoerde werkzaamheden ten behoeve van het Plangebied en de aan dit Plangebied gerelateerde werkzaamheden benodigd voor de aansluiting op het Plangebied.
- 8.10 De Initiatiefnemer 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 in opdracht en voor rekening van de Initiatiefnemer een inventarisatie gemaakt (nulmeting) van de staat waarin de bestaande infrastructuur binnen het Plangebied, alsmede de bouwroutes en de directe omgeving verkeert.
- 8.11 Schade veroorzaakt aan de bestaande infrastructuur als gevolg van het Bouwplan en invulling van het Plangebied, wordt binnen 2 (twee) kalendermaanden na constatering ervan door de Gemeente, hersteld door Initiatiefnemer onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico.

## **Artikel 9 Herstel oude toestand / Verplichtingen Initiatiefnemer en Eigenaar**

- 9.1 Initiatiefnemer zal binnen 6 (zes) maanden na de exploitatieperiode van 25 jaar, rekenend vanaf de eerste dag van de maand dat het Bouwplan volledig gereed is en in exploitatie is, het Plangebied terugbrengen naar de oude toestand (geschikt voor agrarisch gebruik), rekening houdend met normale achteruitgang en met vershraling van de bodem zonder de garantie dat de bodem zonder verdere bewerking geschikt is voor het kweken van een bepaald gewas, maar met inbegrip van de verwijdering van eventuele door of namens Initiatiefnemer aangebrachte ondergrondse werken en voorzieningen.
- 9.2 Initiatiefnemer is, aan de Gemeente een boete verschuldigd is van [REDACTED] tenzij Partijen voordien schriftelijk anders zijn overeengekomen, als Initiatiefnemer niet aan zijn verplichting voldoet van het eerste lid. Voordat de Initiatiefnemer een boete verschuldigd is, zal hij 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 Initiatiefnemer samen bekijken hoe alsnog aan die verplichtingen kan worden voldaan en of er nog aan kan worden voldaan. Voor zover de Initiatiefnemer niet de grondeigenaar is, verklaart de grondeigenaar door medeondertekening van deze overeenkomst dat hij de grond waarop het zonnepark was gerealiseerd zal terugbrengen naar de agrarische toestand zoals opgenomen in artikel 9.1.
- 9.3 Initiatiefnemer zal een ontmantelingsborg opbouwen voor de percelen waarop het Bouwplan is gerealiseerd ten behoeve van de Gemeente. Deze ontmantelingsborg zal op een door de Gemeente aangewezen derdenrekening worden opgebouwd. De ontmantelingsborg wordt vastgesteld in [REDACTED] van het Bouwplan door een onafhankelijke deskundige. De onafhankelijke deskundige wordt aangewezen op voorstel van de Initiatiefnemer en op kosten van de Initiatiefnemer. De ontmantelingsborg wordt vanaf het [REDACTED] van het zonnepark in [REDACTED] termijnen over een periode van [REDACTED] gestort op een escrow derdenrekening, zodat de ontmantelingsborg binnen de SDE++ subsidie termijn van 15 (vijftien) jaar is opgebouwd.
- 9.4 Niet alleen in het [REDACTED] van het zonnepark, maar ook in het [REDACTED] en in het [REDACTED] zal op voorstel van de Initiatiefnemer en op kosten van de Initiatiefnemer een onafhankelijke deskundige worden aangewezen om de kosten voor het ontmantelen in te schatten, rekening houdende met de restwaarde van het zonnepark. 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 [REDACTED] nadat de onafhankelijke deskundige zijn rapport over de kosten voor het ontmantelen heeft uitgebracht.
- 9.5 Het Plangebied wordt in dit kader door de Initiatiefnemer en de eigenaar gezamenlijk geïnspecteerd.
- 9.6 Indien de Initiatiefnemer de ontmantelingsborg niet volledig kan opbouwen, dan verbindt de moedervennootschap van de Initiatiefnemer zich hiervoor als borg. De moedervennootschap van de Initiatiefnemer verbindt zich hiertoe als borg jegens de Gemeente, middels afgifte van de bijgevoegde concernverklaring zoals opgenomen in de Bijlage 5.
- 9.7 Initiatiefnemer is verplicht een verzekering tegen onverwachte schade af te sluiten voor de aanlegwerkzaamheden van het zonnepark (construction allrisk verzekering) en (na realisatie van het zonnepark) voor de duur van de exploitatie een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en afgesloten te houden.
- 9.8 Akkoordverklaring door de grondeigenaar van hetgeen in de overeenkomst in artikel 9.1, 9.2, 9.5, 9.7 van dit artikel wordt overeengekomen, blijkt uit ondertekening van de tekenpagina grondeigenaar door de eigenaar (Bijlage 6). Voor al hetgeen in de overige artikelen van de overeenkomst tussen de Initiatiefnemer en de Gemeente wordt overeengekomen, is de grondeigenaar geen partij.

## **Artikel 10 Nadeelcompensatie**

- 10.1 De Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel verbindt zich om aan de Gemeente te vergoeden het totale bedrag aan nadeelcompensatie dat voortvloeit uit de onderhavige planologische maatregel, bestaande uit de tegemoetkoming in de schade die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt, tezamen met de daarmee samenhangende kosten, zijnde de wettelijke rente en alle advies- en onderzoekskosten.
- 10.2 De initiatiefnemer zal als belanghebbende geheel bij de besluitvorming over mogelijke aanvragen om tegemoetkoming van nadeelcompensatie worden betrokken.

- 10.3 De Gemeente zal Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van nadeelcompensatie.
- 10.4 De nadeelcompensatie zal steeds binnen 4 weken na elke onherroepelijke vaststelling door de initiatiefnemer aan de Gemeente moeten worden betaald. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte toekenning van vergoeding het bedrag aan verschuldigde vergoeding schriftelijk aan initiatiefnemer mededelen.

#### **Artikel 11 Overdracht rechten en plichten**

Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden (niet zijnde een aan Initiatiefnemer gelieerde onderneming of financieringsmaatschappij). De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. De Gemeente is bevoegd aan de eventueel te verlenen toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 12 Grondexploitatie Omgevingswet**

Partijen onderkennen dat het kostenverhaal als opgenomen in deze overeenkomst moet worden gezien als volledig kostenverhaal ingevolge de Omgevingswet en dat er derhalve geen ruimte meer is voor kostenverhaal door middel van een voorwaarde aan de omgevingsvergunning. De onderhavige overeenkomst moet worden gezien als een anterieure overeenkomst als bedoeld in de Omgevingswet.

#### **Artikel 13 Publicatie**

Partijen zijn ermede bekend dat het feit dat deze overeenkomst is gesloten moet worden gepubliceerd en dat de zakelijke inhoud van de overeenkomst ter inzage moet worden gelegd.

#### **Artikel 14 Geldigheid overeenkomst, partiële vernietiging**

Mocht enig deel van deze overeenkomst door de rechter nietig of onverbindend worden verklaard, dan blijft het overige deel van deze overeenkomst onverkort van toepassing. Indien en voor zover mogelijk vindt conversie als bedoeld in artikel 3:42 van het Burgerlijk Wetboek plaats.

#### **Artikel 15 Geschillen**

Partijen zullen zich inspannen te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien zich toch een geschil voordoet zal dat worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch, tenzij partijen in een concreet geval unaniem kiezen voor arbitrage of mediation.

#### **Artikel 16 Hoofdelijkheid**

Indien meerdere (rechts-)personen tezamen Initiatiefnemer zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst.

**Aldus overeengekomen ondertekend te...Utrecht..... op .....22-4-2025.....**

- Bijlage 1: Tekening Plangebied  
Bijlage 2: Tekening Bouwplan  
Bijlage 3: Sloopoverzicht  
Bijlage 4: inrichtingsplan  
Bijlage 5: Concerngarantie  
Bijlage 6: tekenpagina grondeigenaar



## Bijlage 1 – Tekening plangebied

Het plangebied voor zonnepark Heidebos, bestaande uit percelen van Gemeente Berlicum, Sectie M, nummers 132, 593, 594, 595 met een totale oppervlakte van 6.8 hectare.



## Bijlage 2 – Tekening Bouwplan

Tekening genomen uit landschappelijk inpassingsplan - document 241213 - *Heidebos* - *Landschappelijk inpassingsplan - definitief v1.3* - zoals ook ingediend bij de vergunningsaanvraag



### **Bijlage 3 – Sloopoverzicht**

Sloop is niet van toepassing op dit perceel. Het gehele perceel wordt gebruikt voor landbouw. Er staan geen permanente bebouwingen of ondergrondse voorzieningen

## Bijlage 4 – Inrichtingsplan

Tekening genomen uit landschappelijk inpassingsplan - document 241213 - Heidebos -  
*Landschappelijk inpassingsplan - definitief v1.3* - zoals ook ingediend bij de  
vergunningsaanvraag



**De ondergetekende:**

Sunvest Europe B.V., gevestigd aan de Nijverheidsweg 16A – Unit 2A2, 3534 AM te Utrecht en ingeschreven bij de KvK onder nummer 96158883, te dezen vertegenwoordigd door [REDACTED] (hierna te noemen: "de moeder vennootschap").

**Neemt in overweging dat:**

- A. De moeder vennootschap op de markt in Nederland actief is in het verkrijgen van ontwikkelposities voor de realisatie- en exploitatie van zonneparken binnen gemeenten in Nederland;
- B. Zij ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van zonneparken per zonnepark een projectvennootschap ("hierna: exploitatie BV") zal doen oprichten teneinde lokale investeerders aan te trekken die mee investeren in de lokale zonneparken middels het verkrijgen van aandelen via storting van kapitaal in de exploitatie BV;
- C. De moeder vennootschap ten behoeve van de exploitatie van het zonnepark Heidebos te Berlicum de besloten vennootschap Zonnepark Heidebos B.V., gevestigd aan de Nijverheidsweg 16A – Unit 2A2, 3534 AM te Utrecht en ingeschreven in de KvK onder nummer 94106932 heeft opgericht;
- D. De exploitatie BV een overeenkomst (hierna te noemen: "de Overeenkomst") wenst aan te gaan met de gemeente Sint-Michielsgestel (hierna te noemen: partij X) teneinde de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het zonnepark Heidebos gelegen binnen de gemeente Sint-Michielsgestel te kunnen doen.
- E. De moeder vennootschap verstrekt ter meerdere zekerheid van de nakoming van Zonnepark Heidebos B.V. van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst een garantie onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze concerngarantie.

**Verklaar als volgt:**

- 1. Moeder vennootschap stelt zich bij wijze van zelfstandige verbintenis tegenover partij X onherroepelijk garant voor al hetgeen Zonnepark Heidebos B.V. uit hoofde van de Overeenkomst verschuldigd is of zal worden uit hoofde van artikel 9 van de Overeenkomst, voor zover Zonnepark Heidebos B.V. deze verplichtingen niet zelf is nagekomen naar rato van haar aandeel in Zonnepark Heidebos BV.
- 2. Indien Zonnepark Heidebos B.V. haar verplichtingen uit artikel 9 van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk niet nakomt na voorafgaande deugdelijke ingebrekestelling, heeft partij X het recht een schriftelijke ingebrekestelling aan moeder vennootschap te sturen, met gelijktijdige kopie aan Zonnepark Heidebos B.V.

Namens Sunvest Europe B.V.

Namens Sunvest Europe B.V.

[REDACTED]

## Tekenpagina grondeigenaar anterieure overeenkomst zonnepark Heidebos

Ondergetekenden, [REDACTED]

[REDACTED] zijnde

de grondeigenaar van het perceel waarop het te ontwikkelen zonnepark Heidebos te Berlicum zal worden gerealiseerd (hierna te noemen: "het Perceel");

zijn er van op de hoogte dat de besloten vennootschap Zonnepark Heidebos B.V. te Berlicum (hierna te noemen: "de Exploitant") een anterieure overeenkomst ten behoeve van de aanleg en de exploitatie van een zonnepark met de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Sint-Michielsgestel, gevestigd aan Meanderplein 1, 5271 GC te Sint-Michielsgestel ("hierna te noemen: "de Gemeente") wenst aan te gaan.

In deze anterieure overeenkomst is een artikel opgenomen dat niet alleen ziet op de Exploitant, maar ook betrekking heeft op de grondeigenaar van het Perceel en dit artikel wordt hierna weergegeven:

### Artikel 9 Herstel oude toestand / Verplichtingen Initiatiefnemer en Eigenaar

- 9.1 Initiatiefnemer zal binnen 6 (zes) maanden na de exploitatieperiode van 25 jaar, rekenend vanaf de eerste dag van de maand dat het Bouwplan volledig gereed is en in exploitatie is, het Plangebied terugbrengen naar de oude toestand (geschikt voor agrarisch gebruik), rekening houdend met normale achteruitgang en met verschralling van de bodem zonder de garantie dat de bodem zonder verdere bewerking geschikt is voor het kweken van een bepaald gewas, maar met inbegrip van de verwijdering van eventuele door of namens Initiatiefnemer aangebrachte ondergrondse werken en voorzieningen.
- 9.2 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een boete verschuldigd is van [REDACTED], tenzij Partijen voordien schriftelijk anders zijn overeengekomen, als Initiatiefnemer niet aan zijn verplichting voldoet van het eerste lid. Voordat de Initiatiefnemer een boete verschuldigd is, zal hij 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 Initiatiefnemer samen bekijken hoe alsnog aan die verplichtingen kan worden voldaan en of er nog aan kan worden voldaan. Voor zover de Initiatiefnemer niet de grondeigenaar is, verklaart de grondeigenaar door medeondertekening van deze overeenkomst dat hij de grond waarop het zonnepark was gerealiseerd zal terugbrengen naar de agrarische toestand zoals opgenomen in artikel 9.1.
- 9.5 Het Plangebied wordt in dit kader door de Initiatiefnemer en de eigenaar gezamenlijk geïnspecteerd.
- 9.7 Initiatiefnemer is verplicht een verzekering tegen onverwachte schade af te sluiten voor de aanlegwerkzaamheden van het zonnepark (construction allrisk verzekering) en (na realisatie van het zonnepark) voor de duur van de exploitatie een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en afgesloten te houden.
- 9.8 Akkoordverklaring door de eigenaar van hetgeen in de overeenkomst in artikel 9.1, 9.2, 9.5 en 9.7 van dit artikel wordt overeengekomen, blijkt uit medeondertekening van de overeenkomst door de eigenaar. Voor al hetgeen in de overige artikelen van de overeenkomst tussen de Initiatiefnemer en de Gemeente wordt overeengekomen, is de eigenaar geen partij

Door ondertekening voor akkoord van deze inlegpagina garandeert de grondeigenaar aan de Gemeente dat hij akkoord is met het gestelde in artikel 9.1, 9.2, 9.5 en 9.7 (zie bovenstaand artikel) en aldus de Exploitant de anterieure overeenkomst kan aangaan met de Gemeente.

Voor akkoord, namens [REDACTED]

Voor akkoord, namens [REDACTED]

[REDACTED]  
Grondeigenaar

[REDACTED]  
Grondeigenaar