

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST ZONNEPARK BLAUWE POORT

Ondergetekenden

1. De **Gemeente Laarbeek**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.L.J. van der Meljden, burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen de '**Gemeente**'.
2. **Zonneweide de Blauwe Poort BV**, gevestigd te Stationsweg 6, 6861 EG Oosterbeek ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Tijmen Keesmaat, hierna te noemen de '**Ontwikkelaar**'.

Hierna gezamenlijk te noemen de '**Partijen**'.

Overwegende dat:

- Ontwikkelaar voornemens is om een zonnepark van ca 8,0-10,5 MWp te ontwikkelen, te realiseren en te exploiteren op grond gelegen aan de Broekdalerbaan (N279) te Beek en Donk grenzend aan waterberging en -houderij 'de Blauwe Poort Laarbeek';
- Ontwikkelaar op 15 september 2020 bij de Gemeente een Omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor het planologisch mogelijk maken van een zonnepark bij de Blauwe Poort, kadastraal bekend gemeente Beek en Donk, sectie F, nummer(s): 1683, 1686, 2029, 2030 en 2538;
- De Gemeente op [27 augustus 2020] een ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen (hierna ontwerp VVGB) heeft afgegeven onder voorwaarde dat voorafgaand aan een definitief besluit VVGB een samenwerkingsovereenkomst en een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarbij afspraken over maatschappelijke meerwaarde, financiële participatie en procesparticipatie worden vastgesteld;
- Het plan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden in deze overeenkomst en een nog te sluiten anterieure overeenkomst, voldoet aan de op 3 oktober 2019 door de gemeenteraad vastgesteld beleid "Visie op grootschalige opwek van duurzame energie in Laarbeek";
- Dat de eisen voor financiële- en procesparticipatie zijn beschreven in deze "Visie op grootschalige opwek van duurzame energie in Laarbeek" in paragraaf 2.3: "Voorwaarden voor maatschappelijke meerwaarde" en paragraaf 2.4 "Participatievoorwaarden";
- De Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het project, aldus dat zij bereid is de benodigde (planologische) procedures uit te voeren, indien voldoende waarborgen worden getroffen door het sluiten van deze overeenkomst en een anterieure overeenkomst voor de realisatie en exploitatie van het project en dat aan vooromschreven beleid invulling wordt gegeven;
- Het project financieel, technisch en procedureel haalbaar en uitvoerbaar is voor de partijen nadat is voldaan aan de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 8 onder 2;

- In de aanvraag Omgevingsvergunning (OLO Zaaknummer 5452709) wordt voorzien in een 'minimale' Landschappelijke Inpassing, welke mitigerende maatregelen omvat om de impact van het project op het landschap te beperken. Deze mitigerende maatregelen worden minimaal gerealiseerd.
- Partijen sluiten een anterieure overeenkomst waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de ruimtelijke verplichtingen, planschade, leges en een realisatieverplichting.
- Partijen de wens hebben de maatschappelijke opbrengsten van het project te verhogen door een actieve participatie van burgers en de Omgeving bij de ontwikkeling en exploitatie van het zonnepark;
- Partijen het project op hoofdlijnen hebben besproken en concluderen dat het project uit planologisch oogpunt en onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden haalbaar lijkt;
- Partijen naar een Project streven met een gezond projectrendement (IRR) vanaf 5,5% (IRR voor 15 jaar, na belasting). Deze IRR voor het Project wordt berekend op het moment van financial close. Indien de IRR lager is dan 5,5% treden partijen te goeder trouw in overleg om te komen tot een eerlijke aanpassing van de voorwaarden.

komen het volgende overeen:

Artikel 1. Definities

- Ontwikkelaar: de partij of een samenwerking van partijen die het initiatief neemt voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het zonnepark;
- Projectomgeving: de (gemeentegrensoverschrijdende) bedrijven en bewoners direct rondom het Project, uit Boerdonk en Bemmer;
- Omgeving: bedrijven, inwoners en maatschappelijke organisaties binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Laarbeek;
- Plangebied: kadastraal bekend bij de gemeente Laarbeek sectie F, nummer(s): 1683, 1686, 2029, 2030 en 2538 ca [10 ha] gelegen nabij de Middenweg en de Boerdonkseweg-Noord met bestemming: Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden – 2 (artikel 7 bestemmingsplan Buitengebied);
- Project: de binnen het plangebied voor rekening en risico van ontwikkelaar te ontwikkelen en realiseren opstallen bestaande uit grondgebonden zonne-energieinstallaties met een geschat vermogen van 8,0 tot 10,5 MWp alsmede bijbehorende voorzieningen;
- Omgevingsvergunning: de Omgevingsvergunning is de integrale vergunning voor het bouwen en het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van het project op basis van artikel 2.1 jo 2.12 lid 1 onder a ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

Pagina 2 van 7

- Landschappelijke inpassing: de maatregelen die in het plan (ontwerp) van het Project zijn opgenomen en die ervoor zorgen dat het zonnepark aansluit bij de kenmerken van het landschap (bijvoorbeeld door rijrichting van de panelen), of die het project onttrekken aan het zicht (bijvoorbeeld een grondwal of een haag). Onderdeel uitmakend van de (te sluiten) anterieure overeenkomst en van de aanvraag Omgevingsvergunning;
- Landschappelijke inrichting: de maatregelen die in het plan (ontwerp) zijn opgenomen, die meerwaarde opleveren voor het gebied, in de vorm van een bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving, biodiversiteit of ecologische waarden;
- CAPEX: Capital expenditures, oftewel de kosten voor ontwikkeling of levering van niet-verbruikbare onderdelen van een product of systeem (investering);
- IRR: Internal Rate of Return oftewel verwachte projectrendement dat berekend wordt van een bepaalde belegging of investering. Voor deze overeenkomst gaan we uit van de IRR op 15 jaar na belasting. De IRR is te bepalen op financial close en geldt voor de gehele looptijd van het Project.

Artikel 2. Doelstelling

- 2.1 Partijen komen middels deze samenwerkingsovereenkomst tot afspraken over proces- en financiële participatie en meerwaarde voor de Omgeving van het Plangebied;
- 2.2. Het doel is om in de planvorming en de exploitatie fasen van het Project voldoende participatiemogelijkheden te bieden voor de (Project)omgeving. Hiervoor hanteren de partijen uitgangspunten zoals verwoord in artikelen 3, 4, en 5;
- 2.3 De Partijen hebben als doel om zich in te spannen om maatschappelijke meerwaarde te creëren met het Project. Daarbij spannen Partijen zich in om voldoende financiële participatiemogelijkheden te creëren voor de (Project)omgeving;

Artikel 3. Meerwaarde: kwaliteit en omgeving

- 3.1 De Ontwikkelaar dient in te zetten op actief omgevingsmanagement met als doel om belanghebbenden maximaal te betrekken bij de planvorming voor Landschappelijke inrichting (zie ook artikel 3.2);
- 3.2 In een omgevingsdialoog met de Gemeente, omwonenden, belangenorganisaties en in samenwerking met landschapsarchitect en ecooloog wordt de landschappelijke inrichting in samenspraak vormgegeven onder de voorwaarden van artikel 3.3; Aanpassingen op het landschappelijk inpassingsplan dienen te allen tijde ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Gemeente;
- 3.3 De Ontwikkelaar legt de resultaten van artikel 3.1 en 3.2 vast in een landschapsinrichtingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de omgevingskwaliteit wordt verbeterd (biodiversiteit,



natuurwaarden, recreatie, etc.) en zo maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd. Dit landschapsinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Artikel 4. Procesparticipatie

- 4.1 De Ontwikkelaar betreft de omgeving zorgvuldig bij de planvorming, landschappelijke inrichting en inzet van de baten (financiële participatie). Hierbij wordt niet alleen geïnformeerd maar ook geraadpleegd;
- 4.2 Ontwikkelaar geeft uitvoering aan het communicatie- en participatieplan (zie bijlage), waarin het proces en aanpak voor de omgevingsdialoog wordt beschreven. In dit plan is de aanpak beschreven die wordt uitgevoerd om te komen tot de invulling van artikel 4.1. Dit plan is toegevoegd aan onderliggende samenwerkingsovereenkomst;
- 4.3 Ontwikkelaar werkt in nauwe samenwerking met de Gemeente het participatieproces nader uit direct na ondertekening van de onderhavige overeenkomst in de vorm van een omgevingsdialoog en profijtplan (zie artikel 5.3).

Artikel 5. Profijt voor de omgeving

- 5.1 In een omgevingsdialoog met de Gemeente, (Project)omgeving en belangenorganisaties worden de vormen van financiële participatie in samenspraak vormgegeven onder de voorwaarden van artikel 5.1 t/m 5.5;
- 5.2 Partijen werken samen aan het creëren van profijt voor de (Project)omgeving. De Ontwikkelaar geeft hier invulling aan middels de uitgangspunten beschreven in artikelen 5.3 tot en met 5.11;
- 5.3 Ontwikkelaar stelt een profijtplan voor het Project op met de resultaten uit de omgevingsdialoog (zie artikel 4.3). Dit profijtplan bevat minimaal de volgende onderdelen:
 - De vorm van financiële participatie die wordt toegepast;
 - De inrichting van het proces (onder andere wie mag meepraten en wie beslist over opbrengsten verdeling);
 - De wijze van informatieverstrekking (iedereen dezelfde informatie);
 - Inzicht in de boekhouding van het project (tenminste hoofdlijnen kosten en baten);
 - De wijze waarop tussentijdse monitorings- en evaluatiemomenten zullen plaatsvinden.
- 5.4 Ontwikkelaar geeft tot 100% van het eigen vermogen in obligaties uit met een rentepercentage van minimaal 4,0% en een looptijd van 10 jaar;
- 5.5 Het minimumbedrag waarvoor de Omgeving/ Projectomgeving kan participeren in het Project is €500,00 per deelname;
- 5.6 De Projectomgeving binnen een straal van respectievelijk 500/1000/2000 meter wordt de kans geboden om met prioriteit in te schrijven op de beschikbare obligaties. Vervolgens wordt de Omgeving de gelegenheid geboden om obligaties af te nemen;



- 5.7 Het profijtplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het College van B&W van de Gemeente voor 1 maart 2021. Alleen na voortijdig overleg met het College kan uitstel worden verleend;
- 5.8 Partijen dragen zorg voor borging van de definitieve voorstellen uit het profijtplan in een private overeenkomst met de Ontwikkelaar. Partijen streven ernaar om de revenuen die voortkomen uit investeringen door burgers naar hen te laten terugvloeien, waardoor er lokale geldstromen ontstaan;
- 5.9 Ontwikkelaar zal voor een periode van 15 jaar een bedrag per jaarlijks geproduceerde MWh voorkomend uit de exploitatie van het project afdragen aan een door de Gemeente op te zetten omgevingsfonds "rendement grootschalige opwek". Het jaarlijks bedrag is gekoppeld aan de verwachte IRR die op het moment van financial close wordt vastgelegd. De afdracht aan het omgevingsfonds is als volgt:
- Bij een IRR tot 5,5% - een afdracht van jaarlijks €0,65 per jaarlijks geproduceerde MWh;
 - Bij een IRR tussen 5,5% en 7% - een afdracht van jaarlijks €0,75 per jaarlijks geproduceerde MWh;
 - Bij een IRR hoger dan 7% - een afdracht van jaarlijks €1,00 per jaarlijks geproduceerde MWh;
- Deze betalingen starten op het moment dat exploitatie van het zonnepark is aangevangen.”;
- 5.10 Het bedrag van de in artikel 5.10 bedoelde bijdrage wordt jaarlijks na afloop van het boekjaar bepaald aan de hand van een door een accountant gecontroleerde jaarrekening waarin de Productiecijfers van het zonnepark worden opgenomen. De productiecijfers moeten door Ontwikkelaar binnen 3 maanden na afloop van ieder boekjaar beschikbaar worden gesteld. De Ontwikkelaar is gehouden het bedrag te voldoen binnen 90 dagen nadat de Gemeente deze vastgestelde storting heeft gefactureerd aan de Ontwikkelaar.

Artikel 6. Samenwerkingsovereenkomst

- 6.1 Partijen stellen wederzijds alle beschikbare en relevante gegevens kosteloos aan elkaar ter beschikking voor zo ver de gegevens contractueel gedeeld mogen worden;
- 6.2 Na het ondertekenen van de Samenwerkingsovereenkomst vindt er jaarlijks een formele evaluatie plaats tussen de Partijen;

Artikel 7. Duur en ontbinding

- 7.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan vanaf het moment van ondertekening door alle Partijen tot het einde van de exploitatie van het Project (na 25 jaar);
- 7.2 Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen met betrekking tot de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst treden partijen met elkaar in overleg om te bezien in hoeverre de inhoud van deze samenwerkingsovereenkomst aanpassing behoeft;
- 7.3 Het in stand houden van de beplanting, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Artikel 8. Voorbehoud

- 8.1 De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente, en dan met name haar (bestuurs)organen, gebonden is/zijn aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving etc. Hetgeen in deze overeenkomst, is opgenomen doet niets af aan die verantwoordelijkheid en kan er onder meer nooit toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet (meer) de vrijheid hebben om hun beleid te wijzigen en bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan het (eventueel) niet verlenen van de Omgevingsvergunning/ de Ontwikkelaar is zich bewust van dit risico en aanvaardt dat dit voor haar rekening komt.

Gezien het bepaalde in dit Artikel en het feit dat de Omgevingsvergunning geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar (verder) in procedure wordt gebracht en de realisatie van het project voor rekening en risico van Ontwikkelaar geschiedt, is de Gemeente niet aansprakelijk jegens de Ontwikkelaar c.q kan de Ontwikkelaar jegens de Gemeente geen aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, indien enig besluit dat ziet op/samenhang met het Project, waaronder in ieder geval (doch niet uitsluitend) begrepen het besluit tot het al dan niet (gewijzigd) verlenen van de Omgevingsvergunning:

- (i) niet, althans niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn wordt genomen;
- (ii) – al dan niet gedeeltelijk – wordt geschorst, of
- (iii) – al dan niet gedeeltelijk – wordt vernietigd, herroepen of ingetrokken.

- 8.2. Deze overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:
- a) het College overeenkomstig art. 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft genomen, en;
 - b) Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de tekst van deze overeenkomst, en;
 - c) deze overeenkomst namens alle Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend.

Tot het moment dat is voldaan aan al de in dit Artikel genoemde voorwaarden kan de Ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan al de voorwaarden is de Gemeente daarnaast nooit aansprakelijk jegens de Ontwikkelaar c.q. kan de Ontwikkelaar jegens de Gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten (bijv. in het geval de Gemeente de onderhandelingen afbreekt);

- 8.3 De in deze overeenkomst vastgelegde verplichtingen van Ontwikkelaar worden aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:
- de Omgevingsvergunning voor verwezenlijking van het Project onherroepelijk wordt, en

- het nader te overleggen communicatie- en participatieplan goedkeuring heeft gekregen van de Gemeente, en;
 - Ontwikkelaar de financiële zekerheid heeft gekregen van financiers dat zij de bouw van het project kan aanvangen (financial close); en
 - er aansluitgarantie is van netbeheerder Enexis.
- 8.4 Partijen zullen altijd eerst trachten in onderling overleg het desbetreffende geschil in der minne op te lossen. Als een dergelijk overleg onverhoopt niet tot overeenstemming leidt en dat schriftelijk door de ene partij aan de andere partij is bevestigd, is sprake van een geschil als bedoeld in dit artikel. Het voorgaande laat de mogelijkheid van Partijen om zich in geval van een spoedeisende kwestie te wenden tot de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten om het geschil door middel van alternatieve geschilbeslechting te beslechten;
- 8.5 Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. De Gemeente kan niet eerder aanspraak maken op boetes zoals in deze overeenkomst vastgelegd dan nadat de Gemeente zijn wederpartij in gebreke heeft gesteld;
- 8.6 Ontwikkelaar is aan de Gemeente een boete verschuldigd van €1.000, bij het niet nakomen van één of meerdere van de verplichtingen in deze overeenkomst. Dit bedrag wordt met €500,- per dag verhoogd voor de duur dat de tekortkoming in de nakoming voortduurt tot een maximum bedrag van €50.000 onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of (aanvullende) schadevergoeding en/of ontbinding.

Artikel 9. Nederlands recht

9.1 Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

Bijlagen:

- Communicatie- en participatieplan

Aldus overeengekomen te Beek en Donk op .

De Gemeente:

Zonneweide de Blauwe Poort BV:

de burgemeester,

namens deze,

F.L.J. van der Meijden

Tijmen Keesmaat

Pagina 7 van 7

