



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Datum:

Versie 30 juni
2025

Projectnummer:

5074196

Biedboek

openbare inschrijving

voor de

**Voorovereenkomst tot vestiging van
een Erfpachtrecht**

voor

**het Zonnepark
genaamd:**

**“Zonnelint A12-A30”
te
Ede**

Inhoudsopgave

Definities	4
1. Samenvatting	7
2. Belangrijke data	9
3. Projectgebied en randvoorwaardelijk kader	10
3.1 Beschrijving kadastrale informatie en ligging Zonnepark	10
3.2 Aankomsttitel en eigendomsinformatie	10
3.3 Huidig gebruik en gebruiksrechten	12
3.4 Verzekeringen	13
3.5 Omgevingsplan	13
3.6 Omgevingsvergunningen	14
3.7 Situatie bodem	14
3.8 SDE++ en/of SCE-subsidie	14
3.9 Maatschappelijk verantwoord ondernemen	14
3.10 Netaansluiting	14
3.11 Procesparticipatie	15
3.12 Financiële participatie	15
3.13 Ontwerp Zonnepark	15
4. Privaatrechtelijk kader	16
4.1 Voorovereenkomst	16
4.1.1 Reserveringsvergoeding	16
4.1.2 Duur	16
4.2 Erfpachtrecht	16
4.2.1 Omschrijving Erfpachtrecht	17
4.2.2 Duur	17
4.2.3 Algemene Voorwaarden	17
4.2.4 Canon	17
4.3 Huurrecht kabels en leidingen	18
4.3.1 Huurrecht Staat	18
4.3.2 Duur	18
4.3.3 Algemene Voorwaarden	18
4.3.4 Vergoeding	18
4.3.5 Overeenkomst inzake recht tot toetreding	18
4.4 Overige overeenkomsten	19
5 Openbare inschrijvingsprocedure	20
5.1 Openbare Inschrijving	20
5.2 Communicatie en beschikbaarheid documentatie	21
5.3 Vragenronde	21

6.	Geschiktheidseisen	22
6.1	<i>Onderbouwing Geschiktheidseisen</i>	23
7.	Gunningscriteria	25
7.1	<i>Algemeen</i>	25
7.2	<i>Knock-out Gunningscriterium 1: Participatie</i>	25
7.3	<i>Knock-out Gunningscriterium 2: Ecologische inpassing</i>	26
7.4	<i>Financieel Gunningscriterium: hoogste bieding grondvergoeding per MWh</i>	29
7.5	<i>Loting</i>	30
8.	Voorwaarden Openbare Inschrijving	31
8.1	<i>Sluitingsdatum en- tijd</i>	31
8.2	<i>Voorwaarden Inschrijving</i>	31
8.3	<i>Inschrijving door een natuurlijk persoon</i>	31
8.4	<i>Inschrijving door een rechtspersoon</i>	31
8.5	<i>Inschrijving door een samenwerkingsverband</i>	31
8.6	<i>Deelneming en samenwerking</i>	32
8.7	<i>Rol en voorwaarden gevolmachtigde</i>	32
8.8	<i>Inschrijving met een beroep op derden</i>	32
8.9	<i>In te dienen documenten</i>	33
8.10	<i>Inschrijving</i>	34
8.11	<i>Opening en controle Inschrijvingen</i>	34
8.12	<i>Herstel van documenten</i>	34
8.13	<i>Beoordelingsprocedure</i>	35
8.14	<i>Gunning</i>	35
8.15	<i>Verplichtingen na Gunning en totstandkoming Erfpachtrecht</i>	36
8.16	<i>Aansprakelijkheid Staat</i>	37
9.	Algemene (Openbare Inschrijving)voorwaarden	38
9.1	<i>Nederlands recht en taal</i>	38
9.2	<i>Bevoegdheid tot opschorten of beëindigen Openbare Inschrijving</i>	38
9.3	<i>Beheer en publicatie ingezonden bescheiden</i>	38
9.4	<i>Beslissingen van de Beoordelingscommissie</i>	38
9.5	<i>Beslissingen van Partijen</i>	38
9.6	<i>Tegenstrijdigheden documenten</i>	38
10.	Bijlagen	40

Definities

Beoordelingscommissie:	de commissie die namens het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), Rijkswaterstaat (RWS) en de Gemeente Ede de ontvangen Inschrijvingen beoordeelt en bepaalt aan welke Inschrijver wordt gegund.
Batterijopslag	(Mobiele) batterijcontainers met bijbehorende werken zoals bijvoorbeeld laadpalen, een transformatorstation, bekabeling, een brandblusvoorziening (brandput) en een hekwerk.
Biedboek:	het onderhavige document met bijlagen voor de Openbare Inschrijving waarin de te volgen inschrijvingsprocedure, de Geschiktheidseisen, Gunningscriteria en het randvoorwaardelijk kader voor het aangaan van de Voorovereenkomst wordt beschreven en toegelicht.
Canon:	het bedrag dat als grondvergoeding door de Exploitant moet worden betaald voor de exploitatie van het Zonnepark, welk bedrag jaarlijks vooraf dient te worden betaald, zoals nader omschreven in paragraaf 4.2.4.
Erfpachtake:	de voor de vestiging van het Erfpachtrecht noodzakelijke notariële akte waarbij ter uitvoering van de Voorovereenkomst het Erfpachtrecht door Partijen wordt gevestigd ten behoeve van de Exploitant.
Erfpachtovereenkomst:	de tussen Partijen en de Exploitant te sluiten overeenkomst ter vestiging van het Erfpachtrecht (bijlagen C03 en C04).
Erfpachtrecht:	het door Partijen ten behoeve van de Exploitant te vestigen zakelijk recht van erfpacht voor het Projectgebied, voor de duur van in totaal 28 jaar, inhoudende de bevoegdheid voor de Exploitant tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, beveiligen, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, (laten) onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark, zoals nader omschreven in paragraaf 4.2.
Exploitant:	de Inschrijver die de meest aanvaardbare Inschrijving heeft uitgebracht en met wie de Voorovereenkomst ingevolge de Gunning tot stand komt.
Gegadigde:	degene die het Biedboek heeft besteld en het voornemen heeft deel te nemen aan de Openbare Inschrijving.
Gemeente Ede:	de gemeente Ede, in casu afdeling Ruimtelijke Dienstverlening.
Geschiktheidseisen:	eisen zoals vermeld in hoofdstuk 6, met als doel de Inschrijver te beoordelen op zijn geschiktheid om de Voorovereenkomst na te komen.
Gunning:	de beslissing van Partijen tot gunning van de Voorovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 8.14 van het Biedboek.
Gunningsbeslissing:	de beslissing van Partijen, inhoudende het voornemen van Partijen tot Gunning.

Gunningscriteria:	de criteria op basis waarvan Partijen de Gunningsbeslissing nemen, overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 7 van het Biedboek.
Huurovereenkomst:	de (eventueel) tussen de Staat en de Exploitant ter uitvoering van de Voorovereenkomst te sluiten huurovereenkomst met betrekking tot het Huurrecht, welke huurovereenkomst terstond na de vestiging van het Erfpachtrecht door de Staat en de Exploitant zal worden ondertekend (bijlage C06) .
Huurrecht:	het ten behoeve van de externe parkbekabeling van het Zonnepark door Partijen aan de Exploitant te verlenen Huurrecht, dat wordt vastgelegd in de Huurovereenkomst.
Inschrijver:	een Gegadigde die een Inschrijving uitbrengt in het kader van de Openbare Inschrijving, conform de hieraan gestelde vereisten zoals vermeld in dit Biedboek.
Inschrijving:	de door een Inschrijver uit te brengen Inschrijving, bestaande uit het inschrijvingsformulier (bijlage B01) en biedingsformulier (bijlage B01.1) met bijbehorende bijlagen, zoals hierna in het Biedboek omschreven en in te dienen met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in het Biedboek.
Locaties:	het Projectgebied kent in totaal vier locaties, die zijn gespecificeerd in paragraaf 3.1 van het Biedboek.
Nota van Inlichtingen:	het document waarin de door Gegadigden gestelde vragen geanonimiseerd tezamen met de door Partijen gegeven antwoorden zijn opgenomen evenals eventuele wijzigingen van en/of aanvullingen op het Biedboek. De Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van het Biedboek.
Notaris:	de door het Rijksvastgoedbedrijf ingeschakelde notaris, te weten mw. Mr. V.M. Voorhorst-Boeren, verbonden aan notariskantoor Westvaer B.V., Jutfaseweg 1, 3522 HA Utrecht.
Openbare Inschrijving:	de openbare inschrijving gedurende welke Gegadigden een Inschrijving kunnen uitbrengen voor het Erfpachtrecht met inachtneming van de daaraan in het Biedboek gestelde voorwaarden en vereisten.
Partijen:	de Staat en Gemeente Ede tezamen.
Projectgebied:	die gedeeltes van de onroerende zaak waarop de ontwikkeling van het Zonnepark mogelijk is, zoals nader omschreven in paragraaf 3.1.
Staat:	de Staat der Nederlanden, in casu het ministerie van Binnenlandse Zaken, Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten, Afdeling Verhuur, sectie Hernieuwbare Energie & Projecten.
Voorovereenkomst:	de overeenkomst – onder meer – houdende het voornemen van Partijen tot de vestiging van het Erfpachtrecht, welke Voorovereenkomst ingevolge de Gunning tot stand komt en die geldt gedurende de periode waarin de Exploitant in de gelegenheid

wordt gesteld om alle noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen en schriftelijke toestemmingen te verkrijgen voor het oprichten, in stand houden, inspecteren, beveiligen, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark **(bijlage C01 en bijlage C02)**.

Zonnepark:

het door de Exploitant te ontwikkelen en te exploiteren zonnepark: genaamd "Zonnelint A12-A30", gelegen op de gemeentelijke geluidswal langs de rijksweg A12 ten oosten van knooppunt Maanderbroek een tweetal aansluitingen van de rijksweg A30; afslag 1 Ede West en afslag 2 Ede Noord, en twee bermen langs de rijksweg A30, bestaande uit zonnepanelen op (een op funderingen verankerde) frames, omvormers, met bijbehorende werken zoals bijvoorbeeld transformatorstation(s), inkoopstation, kabels, leidingen, schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers ten behoeve van de aansluiting op een netwerk alsmede voor telecommunicatie en met verdere elementen welke noodzakelijk zijn in het kader van goed functioneren, beveiligen (bijvoorbeeld d.m.v. afscheidingen en beveiligingsapparatuur) en onderhoud, zoals alle andere noodzakelijke funderingen, toegangspaden, bestrating en/of andersoortige verhardingen en externe bekabeling en leidingen voor de transport van elektriciteit naar het openbare net.

1. Samenvatting

Partijen bieden aan:

De Voorovereenkomst inhoudende de verplichting voor Partijen om - indien en zodra aan de voorwaarden als bedoeld in het Biedboek en de Voorovereenkomst is voldaan - het Erfpachtrecht te vestigen en indien noodzakelijk het Huurrecht aan te gaan met de Exploitant ten behoeve van het oprichten, instandhouden, inspecteren, beveiligen, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark.

Openbare Inschrijving

Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor het in gebruik geven van vastgoed van de Staat; de Gemeente is verantwoordelijk voor het in gebruik geven van het onder het Projectgebied vallende vastgoed, voor zover dat aan haar toebehoort. In dit geval gaat het om een zakelijk gebruiksrecht (Erfpachtrecht) en indien van toepassing een Huurrecht, voor het Projectgebied, zoals nader in dit Biedboek omschreven. De Voorovereenkomst wordt door Partijen gegund via een Openbare Inschrijving. Het is een openbare en transparante procedure waarbij iedereen die voldoet aan de in dit Biedboek gestelde eisen en verplichtingen, een gelijke kans heeft om voor Gunning in aanmerking te komen.

Overheden dienen een aanbesteding uit te schrijven voor het gunnen van "*werken, leveringen of diensten*". Hier is sprake van een uitgifte van een gebruiksrecht op Rijksvastgoed en Gemeentevastgoed. De Aanbestedingswet is hierop derhalve niet van toepassing en Partijen zijn in deze ook niet aan te merken als aanbestedende dienst. Om deze reden kiezen Partijen er voor om het Projectgebied uit te geven middels een Openbare Inschrijving.

Partijen gaan middels de Openbare Inschrijving op zoek naar de best passende Inschrijver voor de uitvoering van het Erfpachtrecht. Aan de best passende Inschrijver zal de Voorovereenkomst worden gegund. De Inschrijvers zullen moeten voldoen aan een aantal Geschiktheidseisen voor een geldige Inschrijving (zie hoofdstuk 6). Op basis van de Gunningscriteria zal over worden gegaan tot Gunning (zie hoofdstuk 7).

In deze Openbare Inschrijving bestaan de Gunningscriteria uit knock-out criteria en een financieel criterium die worden beoordeeld in twee rondes. In de eerste ronde worden de knock-out criteria 'participatie' en 'ecologische inpassing' beoordeeld, welke criteria een minimale verplichting zijn waar Inschrijvers aan moeten voldoen. In de tweede ronde wordt het financiële criterium beoordeeld op 'hoogste bieding grondvergoeding per Mwh'.

Gegadigden kunnen tot **uiterlijk 31 oktober 2025 om 12:00 uur een Inschrijving indienen** op de wijze als bepaald in paragraaf 8.10 van het Biedboek. Op onjuiste wijze of te laat ingediende Inschrijvingen worden niet in behandeling genomen en blijven buiten mededinging.

De Beoordelingscommissie beslist over het al dan niet aanvaarden van de Inschrijvingen en omtrent de Gunning aan degene met de meest aanvaardbare Inschrijving. De Openbare Inschrijving en bijbehorende voorwaarden zijn beschreven in de hoofdstukken 5 tot en met 8.

Overeenkomsten en Algemene Voorwaarden

De Voorovereenkomsten, Erfpachtovereenkomsten, Huurovereenkomst en de Algemene Voorwaarden die Partijen hanteren zijn gebaseerd op de door Partijen algemeen gehanteerde modellen en zijn met zorg opgesteld en afgestemd met brancheorganisaties en financiers en worden algemeen gebruikt. Partijen zijn niet voornemens om standaardteksten in de Erfpachtovereenkomst, Huurovereenkomst of in hun Algemene Voorwaarden aan te passen. De Algemene Voorwaarden zijn gedeponereerd bij de rechtbank. Door Inschrijving op deze Openbare Inschrijving gaat u akkoord met de inhoud van de concepten voor de Voorovereenkomst, Erfpachtovereenkomst, Huurovereenkomst en de Algemene Voorwaarden van de Staat en de

Gemeente. Partijen behouden zich het recht om ten alle tijden de bijgevoegde concepten aan te passen op kennelijke feitelijkheden, onvolledigheden en/of onjuistheden.

Nadere toelichting

Het Projectgebied is gelegen op een gedeelte van de gemeentelijke geluidswal langs de rijksweg A12 ten oosten van knooppunt Maanderbroek, op een tweetal knooppunten langs de rijksweg A30 Ede West en rijksweg A30 Ede Noord en tevens langs de bermen rondom de rijksweg A30, met de kadastrale gegevens zoals uiteengezet in paragraaf 3.1 en is totaal circa 7,25 hectare groot, waarvan 6,05 hectare geschikt is voor zonnepanelen en 1,2 hectare voor ecologische inpassing. Het Projectgebied valt binnen de grenzen van de omgevingsplannen (voorheen: bestemmingsplannen) "Agrarisch Buitengebied Ede 2012", "Ede-West 2009" en "Maandereng-Rietkampen" (zie <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>). Binnen deze omgevingsplannen hebben de percelen de functies "Verkeer, Groen en Waarde Archeologie". Een Zonnepark past niet binnen de aangewezen bestemming voor dit Projectgebied.

De geluidswal langs de A12 ten oosten van knooppunt Maanderbroek is in eigendom van de Gemeente Ede. De overige locaties langs de A30 zijn allen in eigendom van de Staat en vallen binnen beheergebied van Rijkswaterstaat.

Programma Opwek Energie op Rijksgronden

Het project "Zonnelint A12-A30" is onderdeel van het programma Opwek Energie op Rijksgronden (OER). Binnen het programma Opwek Energie op Rijksvastgoed (OER) werken Rijkswaterstaat (RWS), Rijksvastgoedbedrijf (RVB), en de Rijksdienst voor Ondernemers (RVO) samen met decentrale overheden en netbeheerders om middels gronduitgifte Rijksvastgoed ter beschikking te stellen, ter ondersteuning van het behalen van de doelstellingen uit de RES. Gemeente Ede heeft zich bij het ministerie van Klimaat en Groene Groei aangemeld voor een verkenning naar de mogelijkheden van de opwek van energie op rijksgronden langs de A12/A30. Daarnaast heeft de Gemeente Ede ook zelf gemeentelijke grond aangedragen om mee te nemen in het project.

Marktconsultatie

Ter voorbereiding op de Openbare Inschrijving hebben het Rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en de Gemeente Ede op 3 juni 2024 gezamenlijk een marktconsultatie uitgevoerd, bestaande uit een schriftelijke vragenronde en een fysieke bijeenkomst.

De marktconsultatie had tot doel:

- Het Project aan te kondigen waarbij bekendheid wordt gecreëerd over het project bij potentieel geïnteresseerde marktpartijen;
- De voorgenomen projectaanpak en uitgiftestrategie toe te lichten en daarvoor input te vragen van marktpartijen;
- Het verkrijgen van inzicht in risico's en mitigerende maatregelen;
- De haalbaarheid van het onderhavige project te vergroten.

Alle stukken behorende bij de marktconsultatie zijn te vinden in **Bijlage D01**.

2. Belangrijke data

In de Openbare Inschrijving zijn de volgende data van belang:

1. Vanaf maandag 30 juni 2025 kan het Biedboek worden besteld via Biedboek.nl door middel van het digitaal akkoord verklaren van het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (**Bijlage B07**).
2. Tot uiterlijk vrijdag 22 augustus 2025 om 12:00 uur kunnen vragen worden ingediend met betrekking tot het Biedboek door middel van het insturen van het formulier vragenronde (**bijlage B05**) naar: postbus.rvb.duurzameenergie@rijksoverheid.nl.
3. Uiterlijk op vrijdag 19 september 2025 wordt de Nota van Inlichtingen gepubliceerd op Biedboek.nl.
4. Op maandag 6 oktober 2025 om 12:00 uur sluit de termijn voor het aanvragen van het Biedboek.
5. Uiterlijk tot vrijdag 31 oktober 2025 om 12:00 uur kunnen Gegadigden hun Inschrijvingen uitbrengen op de wijze zoals omschreven op het inschrijvingsformulier (**Bijlage B01**) en paragraaf 8.10 van het Biedboek.
6. In beginsel uiterlijk op vrijdag 28 november 2025 vindt de voorgenomen Gunningsbeslissing plaats (paragraaf 8.14).
7. In beginsel 20 dagen na de Gunningsbeslissing vindt de definitieve Gunning plaats, waarna binnen 10 werkdagen het ondertekenen van de Voorovereenkomst plaatsvindt (artikel 8.14.8).

3. Projectgebied en randvoorwaardelijk kader

3.1 Beschrijving kadastrale informatie en ligging Zonnepark

Het Projectgebied is gelegen op vier Locaties op een achttal percelen en omvat de bermen, taluds, op- en afritten rondom de snelwegen van de rijksweg A30 Ede West, rijksweg A30 Ede Noord en rijksweg A12 ten oosten van knooppunt Maanderbroek. De percelen in het Projectgebied zijn in eigendom van de Staat dan wel van de Gemeente Ede en totaal circa 7,25 hectare groot, zoals in onderstaand overzicht weergegeven:

Locatie	Kadastrale aanduiding	Eigenaar	Grootte in m2
A30 afslag 2 Ede Noord	Gemeente Ede, sectie G, nummer 3290 (gedeeltelijk)	De Staat	20554
	Gemeente Ede, sectie G, nummer 2874	De Staat	95
A30 afslag 1 Ede West en de oostelijke berm A30	Gemeente Ede, sectie F, nummer 8776 (gedeeltelijk)	De Staat	20029
A30 westelijke berm	Gemeente Ede, sectie F, nummer 8787	De Staat	13451
Zonnewal Gemeente Ede	Ede, E, 5600 (gedeeltelijk)	Gemeente Ede	7456
	Ede, E, 2388 (gedeeltelijk)	Gemeente Ede	4788
	Ede, E, 2374 (gedeeltelijk)	Gemeente Ede	2118
	Bennekom, B, 1251 (gedeeltelijk)	Gemeente Ede	4048

Het Projectgebied betreft een ontwikkellocatie voor een door de Exploitant nader te bepalen oppervlakte aan zonnepanelen, waarvan een deel kan worden gesitueerd op Rijksgronden en een deel op de gronden van de Gemeente Ede. De mogelijkheid bestaat dus dat de Exploitant enkel gronden van de Staat of enkel gronden van de Gemeente Ede zal gebruiken voor het Zonnepark. Detailinformatie over de vier locaties met ontwerpen voor landschappelijke inpassing is te vinden in de situatietekeningen (**bijlage A01**). Het betreft een indicatie van een ontwerp wat zou kunnen voldoen aan de (ruimtelijke en technische) kaders van de betrokken partijen. Het is aan de Exploitant om binnen deze kaders een eigen ontwerp op te stellen.

De kadastrale informatie is opgenomen als bijlage A02.

Toegang

Het Projectgebied is te bereiken via het onderliggend wegennet. Mogelijk moet de Exploitant afstemmen/contact opnemen met de bevoegd eigenaar van de provinciale- dan wel gemeentelijke weg. Exploitant is volledig zelf verantwoordelijk om dit uit te zoeken en hierover afspraken te maken.

3.2 Aankomsttitel en eigendomsinformatie

De Staat is van oudsher eigenaar van gedeelten van de kadastrale percelen met nummers 3290, 8776 en 8787, welke in eigendom zijn van de Staat, zoals blijkt uit de tabel in artikel 3.1 van dit biedboek.

De overige gedeelten van de percelen in eigendom van de Staat, zoals blijkt uit de tabel in artikel 3.1 van dit biedboek, zijn voorts door de Staat verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds vestiging Arnhem) op:

- voor wat betreft het kadastraal perceel met nummer 3290: negentien maart negentienhonderdnegenennegentig in register Hypotheken 4 deel 17499 nummer 36 van een afschrift van de akte van levering, verleden op achttien maart negentienhonderdnegenennegentig voor mr. J.A. Posthuma, (destijds) notaris te Arnhem, ten gevolge waarvan de eigendom van voormeld perceel is overgegaan naar de Staat;
- voor wat betreft het kadastraal perceel met nummer 2874: vijftien mei tweeduizend één in register Hypotheken 4 deel 19541 nummer 47 van een afschrift van de akte van ruiling, verleden op veertien mei tweeduizend één voor mr. J. A. Posthuma, (destijds) notaris te Ede, ten gevolge waarvan onder meer de eigendom van voormeld perceel is overgegaan naar de Staat;
- voor wat betreft het kadastraal perceel met nummer 8776: zes juni negentienhonderdzevenennegentig in register Hypotheken 4 deel 15698 nummer 26 van een afschrift van de akte van ruiling, verleden op vijf juni negentienhonderdzevenennegentig voor mr. L.D. van Regteren Altena, (destijds) notaris te Ede, ten gevolge waarvan onder meer de eigendom van voormeld perceel is overgegaan naar de Staat;
- voor wat betreft het kadastraal perceel met nummer 8787: acht december negentienhonderdvijfennegentig in register Hypotheken 4 deel 14262 nummer 44 van een afschrift van de akte van levering, verleden op zeven december negentienhonderdvijfennegentig voor mr. N.B.L. Taselaar, (destijds) notaris te Ede, ten gevolge waarvan de eigendom van voormeld perceel is overgegaan naar de Staat.

De Gemeente Ede is van oudsher eigenaar van gedeelten van de percelen welke in eigendom zijn van de Gemeente Ede, zoals blijkt uit de tabel in artikel 3.1 van dit biedboek.

De overige gedeelten van de percelen in eigendom van de Gemeente Ede, zoals blijkt uit de tabel in artikel 3.1 van dit biedboek, zijn door de Gemeente Ede verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds vestiging Arnhem) op:

- voor wat betreft het kadastraal perceel met nummer 5600: negen augustus negentienhonderddrieënnegentig in register Hypotheken 4 deel 12231, nummer 40 van een afschrift van de akte van levering, verleden op zes augustus negentienhonderddrieënnegentig voor mr. N.B.L. Taselaar, (destijds) notaris te Ede, ten gevolge waarvan de eigendom van voormeld perceel is overgegaan naar de Gemeente Ede;
- voor wat betreft het kadastraal perceel met nummer 2374: twintig juli negentienhonderdzevenentachtig in register Hypotheken 4 deel 8819 nummer 7 van een afschrift van de akte van levering, verleden op zeventien juli negentienhonderdzevenentachtig voor een waarnemer van mr. G. van Putten, (destijds) notaris te Ede, ten gevolge waarvan onder meer de eigendom van voormeld perceel is overgegaan naar de Gemeente Ede. voor wat betreft het kadastraal perceel met nummer 1251:
 - o zesentwintig augustus tweeduizend vier in register Hypotheken 4 deel 30582 nummer 113 van een afschrift van de akte van ruiling, verleden op vijftentwintig augustus tweeduizend vier voor mr. E.A.P. Boerkamp, (destijds) notaris te Ede, ten gevolge waarvan onder meer de eigendom van voormeld perceel is overgegaan naar de Gemeente Ede;
 - o twintig juli negentienhonderdzevenentachtig in register Hypotheken 4 deel 8819 nummer 7 van een afschrift van de akte van levering, verleden op

zeventien juli negentienhonderdzevenentachtig voor een waarnemer van mr. G. van Putten, (destijds) notaris te Ede, ten gevolge waarvan onder meer de eigendom van voormeld perceel is overgegaan naar de Gemeente Ede.

Erfdienstbaarheden

Het is Partijen niet bekend dat er erfdienstbaarheden in het Projectgebied zijn gevestigd. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd. Dat wil niet zeggen dat er ook geen erfdienstbaarheden in het Projectgebied zijn gevestigd danwel zijn ontstaan door verjaring. Het is aan de Gegadigden zelf om hiernaar onderzoek te doen.

Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de kadastrale registratie is gebleken dat ten aanzien van de percelen met nummers 8776 en 10104 besluiten van de Provincie Gelderland gelden, welke besluiten zien op kennisgeving van de Wet Bodembescherming ex artikel 29 en 37 en specifiek de aanduiding van desbetreffende locaties. Deze besluiten zijn respectievelijk ingeschreven in het kadaster op 22 december 2008 in deel 56007 nummer 163 en op 18 juli 2008 in register Hypotheken 4, in deel 55091 nummer 97.

Bestaande beperkte rechten

Uit de kadastrale registratie is gebleken dat (gedeelten van) de hieronder genoemde percelen, vallende binnen het Projectgebied, zijn belast met:

- een opstalrecht Nutsvoorzieningen op het perceel Ede, F, 8787, ten behoeve van Liander;
- Een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel Ede, G, 3290, ten behoeve van Liander.

De percelen vallende binnen het Projectgebied, zijn in de meeste gevallen gedeeltes van grotere kadastrale percelen zoals in bovenstaande tabel in paragraaf 3.1 uiteengezet. Het kadastrale perceel Ede, G, 3290 is voor een gedeelte belast met een opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van Waterschap Vallei en Veluwe, maar ligt voor zover na is kunnen gaan niet op het gedeelte van het perceel wat binnen het Projectgebied valt.

KLIC-melding

In het Projectgebied is door de Staat en de Gemeente Ede geen KLIC-melding gedaan. Exploitant dient voor eigen rekening en risico een KLIC-melding uit te voeren alvorens werkzaamheden binnen het Projectgebied worden uitgevoerd en het Erfpachtrecht wordt gevestigd. De Staat en de Gemeente Ede verklaren dat er voor zover hen bekend geen verplichtingen of feitelijke obstructies (kabels/leidingen en dergelijke infrastructurele werken) bestaan die leiden tot enige (financiële of andersoortige) hinder voor de Exploitant ter zake de bouw-, exploitatie en instandhouding van het Zonnepark. Indien dat wel het geval mocht blijken te zijn, dan zijn de eventuele financiële -nadelige- gevolgen van zodanige verplichtingen of obstructies voor rekening van de Exploitant.

3.3 Huidig gebruik en gebruiksrechten

De percelen die liggen binnen het Projectgebied zullen geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of andere gebruiksrecht(en) en daarop zichtbare (on)roerende zaken worden opgeleverd.

Herplantingsplicht en bomencompensatie

Rijkswaterstaat heeft een herplantingsplicht voor ca. 70 – 100 bomen, welke aanvankelijk was beoogd binnen het Projectgebied op de oostelijk berm langs de A30. Indien de Exploitant dit perceel zal benutten voor de ontwikkeling van het Zonnepark, dan zal de exploitant, in overleg met Rijkswaterstaat, uitvoering moeten geven aan deze herplantingsplicht. Rijkswaterstaat heeft locaties beschikbaar en vergoed € 200,- per boom. Aanplant wordt gedaan met inheemse hardhout soorten conform een op te stellen

beplantingsplan. Na drie jaar onderhoud door de exploitant neemt Rijkswaterstaat het onderhoud over.

Daarnaast is het mogelijk dat de Exploitant binnen het Projectgebied bomen zal moeten kappen voor de ontwikkeling van het Zonnepark. De gekapte bomen moeten één op één worden herplant binnen het Projectgebied.

De volgende voorwaarden gelden ten aanzien van de herplantingsplicht en bomencompensatie:

- Enkel de solitaire bomen op de beoogde percelen voor energieopwekking binnen de oksels van de A30 afslagen 1 en 2 mogen gekapt worden en elders worden herplant.
- Rijkswaterstaat voldoet aan haar 'vergewisplicht' door de exploitant tijdig op de hoogte te stellen van de verplichtingen rondom de bomenkap.
- Ongeacht of sprake is van wettelijke herplantplicht, dient elke gekapte boom herplant te worden.
- De bomen worden binnen de uitgegeven gronden herplant: er wordt herplant met hardhout. Wanneer een invasieve exoot is gekapt, wordt een inheemse soort herplant (<https://www.rassenlijstbomen.nl/nl/home/soorten.htm>).
- Er wordt een beplantingsplan opgesteld door de ontwikkelaar voor zowel de gekapte bomen als de bomen (70 – 100) die worden geplant indien de herplantstrook benut wordt voor energieopwekking.
- Het beplantingsplan wordt afgestemd met Rijkswaterstaat en de gemeente Ede. Ook wat betreft de type bomen die worden herplant voor de achterstallige herplantplicht van Rijkswaterstaat.
- Wat betreft de herplant bomen in het kader van de achterstallige herplantplicht van Rijkswaterstaat is de exploitant verantwoordelijk voor de herplant en drie jaar nazorg. Daarna gaat het beheer op Rijkswaterstaat gronden over naar Rijkswaterstaat.
- Rijkswaterstaat vergoed € 200,- per boom voor herplant in het kader van de achterstallige herplantplicht van Rijkswaterstaat.

Alle voorwaarden en eisen ten aanzien van de herplantingsplicht en bomencompensatie staan opgenomen in het technisch randvoorwaardelijk kader van Rijkswaterstaat (**Bijlage E01**).

3.4 Verzekeringen

Partijen hebben de percelen vallend binnen het Projectgebied niet verzekerd.

3.5 Omgevingsplan

De Exploitant is verantwoordelijk voor de ruimtelijke inpasbaarheid van het Zonnepark. Het Projectgebied valt onder de bepalingen van de omgevingsplannen (voorheen: bestemmingsplannen) "Agrarisch Buitengebied Ede 2012", "Ede-West 2009" en "Maandereng-Rietkampen". De functies luiden: "Verkeer", "Groen", en "Waarde Archeologie". De omgevingsplannen staan realisatie van zonnepanelen niet toe. De planologische strijdigheid is weg te nemen door een omgevingsplanprocedure of door een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het doorlopen van deze procedures zal ongeveer 9 maanden in beslag nemen. Voor meer informatie omtrent het omgevingsplan wordt verwezen naar het 'Uitgangspuntenkader Zonneline A12-A30' (**Bijlage E02**).

Daarnaast wordt voor deze Openbare Inschrijving ook verwezen naar de 'Omgevingsvisie Ede': <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0228-SVG2021OEDE0001-0301-2/overzicht>, de 'Beleidsregel Wind- en Zonnewijzer' van de Gemeente Ede: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR691907> en de 'Edese Participatie Aanpak': <https://ede.raadsinformatie.nl/document/12948462/2>.

3.6 Omgevingsvergunningen

Ten behoeve van de realisatie van het Zonnepark zijn er verschillende vergunningen nodig. Gemeente Ede is bevoegd gezag, maar uitgangspunt is dat de Exploitant te allen tijde verantwoordelijk is voor de aanvraag, compleetheid en uitvoering van de vergunningen. Exploitant dient te voldoen aan de regelgeving van de gemeente, provincie, het waterschap en het Rijk en dient de voor de ontwikkeling en exploitatie van het Zonnepark benodigde vergunningen van gemeente, provincie, waterschap en Rijk als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet, aan te vragen. Verder dient de Exploitant zich te houden aan de regels zoals gesteld in het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Omgevingsregeling. Tot slot dient de Exploitant alle toepasselijke onherroepelijk verkregen vergunningen te zullen delen met de Staat.

3.7 Situatie bodem

De Exploitant dient zelf bij aanvang en na afloop van de ingebruikneming een verkennend bodemonderzoek uit te voeren voor de percelen liggend in het Projectgebied. Hieruit moet blijken dat de grond bij oplevering in dezelfde milieu hygiënische staat verkeert als deze was bij aanvang van het Erfpachtrecht. Het onderzoek zal deel gaan uitmaken van de Erfpachtovereenkomst. De Exploitant is aansprakelijk voor verontreiniging welke ontstaat vanaf de datum van ondertekening van de Voorovereenkomst tot de einddatum van het Erfpachtrecht, tenzij hij kan aantonen dat de verontreiniging in redelijkheid niet aan hem kan worden toegerekend.

3.8 SDE++ en/of SCE-subsidie

Mogelijk kan de Exploitant aanspraak maken op een SDE++ dan wel SCE-subsidieregeling (dan wel een eventuele opvolgende subsidieregeling), zie: [Brochure SDE++ 2024](#) Het is aan de Exploitant om uit te zoeken of hij hier gebruik van kan maken.

3.9 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Door de branche en de SER is er gewerkt aan een convenant IMVO (internationaal maatschappelijk verantwoord ondernemen). Partijen hechten er belang aan dat Inschrijvers die internationaal ondernemen, de OESO-richtlijnen voor Multinationale Ondernemingen (OESO-richtlijnen) en de UN Guiding Principles on Business and Human Rights (UNGP's) naleven.

3.10 Netaansluiting

Voor het Projectgebied gelden beperkingen voor de transportcapaciteit op het elektriciteitsnet van Liander. Dit houdt in dat er beperkingen gelden op het terug leveren van stroom aan het elektriciteitsnet. De huidige inschatting is dat de reguliere netaansluitingen voor grotere opweklocaties niet mogelijk zullen zijn tot en met 2030. Pas na dat jaar zal het hoogspanningsnet voldoende capaciteit hebben voor grotere zonnenvelden. Desondanks zien Partijen de uitgifte van het Projectgebied niet als een belemmering c.q. beperking, maar nodigt Gegadigden van harte uit tot het zoeken en bedenken van creatieve en slimme oplossingen om alsnog de realisatie van het Zonnepark in het Projectgebied mogelijk te maken. Voor de actuele situatie raden wij u tevens aan de website van Liander te raadplegen. Zie hiervoor ook de [Oriëntatie- en Offertetool](#) om een inschatting te krijgen van de oriëntatie en kosten van de aan te leggen kabeltracés en waar Liander werkt aan [uitbreidingen en netverzwaringen](#).

Ter voorbereiding op de Openbare Inschrijving is er een onderzoek gedaan naar mogelijke varianten voor aansluitopties. De resultaten van dit onderzoek staan weergegeven in artikel 1.2.1 van het Beleidskader Zonneline A12-A30.

De Gemeente Ede geeft er de voorkeur aan dat de opgewekte energie direct wordt afgenomen door bedrijven in de nabijheid van het Zonnepark. Dit kan bijvoorbeeld geregeld worden via een Power Purchase Agreement (PPA) met omliggende bedrijven of door het gebruik van een zogenaamde energyhub. De Gemeente Ede legt deze aanpak echter niet als een verplichting op aan Gegadigden. Uiteraard is het goed mogelijk dat Gegadigden andere creatieve oplossingen zien. Door deelname aan de Openbare inschrijving achten Partijen, dat Gegadigden in staat zullen zijn tot realisatie van het Zonnepark. De Inschrijver aan wie wordt gegund, krijgt de Voorovereenkomst aangeboden. Tijdens de looptijd van deze Voorovereenkomst krijgt de Exploitant de mogelijkheid om actief op zoek te gaan naar oplossingen voor de netcongestie in de omgeving.

3.11 Procesparticipatie

De Gemeente Ede hecht veel belang aan de betrokkenheid van de omgeving bij de ontwikkeling van het Zonnepark. Afspraken over participatie en communicatie worden vastgelegd in de Voorovereenkomst tussen de Exploitant en de Gemeente Ede. Om de omgevingsdialoog en participatie goed vorm te geven, biedt de Gemeente Ede hulpmiddelen aan. Meer informatie hierover staat in het Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30 (**Bijlage E02**) en in de Edese Participatie Aanpak.

3.12 Financiële participatie

De Gemeente Ede hecht veel waarde aan financiële participatie, omdat dit bijdraagt aan het draagvlak in de omgeving en de betrokkenheid vergroot bij de energietransitie. Hiermee sluit de Gemeente Ede ook aan bij de ambities zoals vastgelegd in het Klimaatakkoord en de RES Foodvalley, waarin draagvlak en participatie centraal staan. In de Beleidsregel Wind- en Zonnewijzer is daarom opgenomen dat de lokale omgeving de kans moet krijgen om (mede-)eigenaar te worden van een project, met een streven naar 50 procent lokaal eigendom. Meer informatie hierover staat in het Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30 (**Bijlage E02**).

3.13 Ontwerp Zonnepark

Exploitant dient zich te houden aan het technisch randvoorwaardelijk kader van Rijkswaterstaat en in de ontwerpfase van het Zonnepark contact op te nemen met de daartoe relevante contactpersonen binnen Rijkswaterstaat. Deze contactgegevens worden na de Gunning door Rijkswaterstaat gedeeld met de Exploitant.

4. Privaatrechtelijk kader

4.1 Voorovereenkomst

Na de Gunning ontvangt de Exploitant de Voorovereenkomst (**bijlage C01 en bijlage C02**), waarin is opgenomen dat Partijen naar aanleiding van de Gunning voornemens zijn het Erfpachtrecht conform de Erfpachtovereenkomst (**bijlagen C03 en C04**) aan te gaan ten behoeve van de Exploitant. In de Voorovereenkomst worden de nadere voorwaarden opgenomen waaronder Partijen tot vestiging van het Erfpachtrecht zullen overgaan. Deze voorwaarden zien toe op het verkrijgen van de benodigde onherroepelijke vergunningen (zie paragraaf 3.6), een bewijs voor netaansluiting, het akkoord op het DO door Rijkswaterstaat en het afsluiten van een omgevingsovereenkomst en zijn eveneens noodzakelijk om zo nodig gebruik te kunnen maken van de SDE++ dan wel SCE-subsidieregeling (zie paragraaf 3.9). In de Voorovereenkomst die tussen de Exploitant en de Gemeente Ede wordt gesloten, worden ook nadere afspraken gemaakt over de uiteindelijke kaders en eisen die gesteld worden aan onder andere de omgevingsvergunning, afspraken over participatie, communicatie en ecologie en afspraken over eventuele planschade. De Voorovereenkomst (**bijlage C01 en C02**) en de Erfpachtovereenkomst (**bijlage C03 en C04**) worden aangegaan met de daarbij behorende Algemene Voorwaarden. Door zowel de Staat als de Gemeente Ede zal ieder apart met de Exploitant de Voorovereenkomst worden aangegaan.

4.1.1 Reserveringsvergoeding

De Exploitant is gehouden een reserveringsvergoeding voor de percelen binnen het Projectgebied aan de Partijen te betalen in de vorm van een jaarlijkse vergoeding zulks vanaf het moment van het tot stand komen van de Voorovereenkomst tot het moment van het passeren van de Erfpachtakte. Deze reserveringsvergoeding bedraagt € 500,00 per hectare per jaar. Voor wat betreft de reserveringsvergoeding aan de Staat wordt uitgegaan van 5,4 hectare, dus zal in totaal een reserveringsvergoeding van € 2.700,- per jaar verschuldigd zijn. Voor wat betreft de reserveringsvergoeding aan de Gemeente Ede wordt uitgegaan van 1,8 hectare, dus zal in totaal een reserveringsvergoeding van € 900,- per jaar verschuldigd zijn. De reserveringsvergoeding wordt pro rata naar tijdsduur verrekend. Deze verplichting eindigt wanneer de Voorovereenkomst eindigt, waarvoor wordt verwezen naar hetgeen daaromtrent is bepaald in de Voorovereenkomst.

4.1.2 Duur

De Voorovereenkomst heeft een looptijd van maximaal twee jaar, waarna deze van rechtswege eindigt. Deze periode kan met wederzijds goedvinden telkens met één jaar worden verlengd indien de Exploitant kan aantonen dat de reden dat zij nog niet aan de gestelde voorwaarden voldoet, niet in de beschikkingsmacht van de Exploitant ligt (zie ook artikel 3 van de Voorovereenkomst). De Voorovereenkomst eindigt tevens van rechtswege per het moment waarop het Erfpachtrecht in werking treedt.

4.2 Erfpachtrecht

De percelen binnen het Projectgebied worden ten behoeve van de ontwikkeling van het Zonnepark door Partijen op basis van een Erfpachtrecht in gebruik gegeven aan de Exploitant, zie **bijlage C03 en bijlage C04**.

NB: Door zowel de Staat als de Gemeente Ede zal ieder apart met de Exploitant de Erfpachtovereenkomst worden aangegaan, mits op de percelen van beide Partijen het Zonnepark wordt ontwikkeld. Als het Zonnepark enkel op gronden van de Staat, dan wel enkel op gronden van de Gemeente Ede wordt ontwikkeld, dan zal enkel met die Partij op wiens gronden het Zonnepark zal worden ontwikkeld, een erfpachtovereenkomst worden aangegaan.

4.2.1 Omschrijving Erfpachtrecht

Het Erfpachtrecht omvat de bevoegdheid voor de Exploitant tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, beveiligen, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, (laten) onderhouden en in eigendom hebben van een Zonnepark met zonnepanelen op een (op funderingen verankerde) frame(s), omvormers, transformatorstation(s), inkoopstation(s), kabels, leidingen, schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers ten behoeve van de aansluiting op een netwerk alsmede voor telecommunicatie en met verdere elementen welke noodzakelijk zijn in het kader van goed functioneren, beveiligen (bijvoorbeeld d.m.v. hekken en beveiligingsapparatuur) en onderhoud, zoals alle andere noodzakelijke funderingen, toegangspaden, bestrating en/of andersoortige verharding ten behoeve van de opwekking van zonne-energie op de percelen binnen het Projectgebied.

De interne parkbekabeling ten behoeve van het Zonnepark betreft een Erfpachtrecht nutsvoorzieningen op gedeelten van de percelen binnen het Projectgebied. Deze gedeelten voor de interne parkbekabeling worden aldus niet geheel belast met een Erfpachtrecht doch slechts voor de gedeelten waarin de kabels en leidingen zich bevinden.

Het Erfpachtrecht omvat niet de externe parkbekabeling cum annexis (waaronder de kabels ten behoeve van elektriciteitsgeleiding en telecommunicatie, leidingen en buizen) ten behoeve van de aansluiting van het Zonnepark op een netwerk. De Huurovereenkomst voor de externe parkbekabeling zal gelijktijdig met de vestiging van het Erfpachtrecht worden aangegaan indien hiervan sprake is. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.3 van het Biedboek.

Mocht de Exploitant een Batterijopslag binnen het Projectgebied willen ontwikkelen, dan zal dit eveneens worden meegenomen in het Erfpachtrecht. De canon voor deze Batterijopslag zal alsdan nader worden bepaald aan de hand van een dan uit te voeren taxatie.

4.2.2 Duur

Het Erfpachtrecht wordt gevestigd voor een totale duur van achtentwintig (28) jaren (inclusief de op- en afbouwfase).

4.2.3 Algemene Voorwaarden

Op het Erfpachtrecht zijn, ten aanzien van de Erfpachtovereenkomst die met Staat wordt overeengekomen, de Algemene Voorwaarden van toepassing. De toepasselijke Algemene Voorwaarden zijn: de Algemene Erfpachtsvoorwaarden materieel beheer Rijkswaterstaat Rijksvastgoedbedrijf 2020", welke zijn gedeponneerd bij de Rechtbank Den Haag op 19 juni 2020 onder nummer 26/2020 en zijn ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op 15 juni 2020, in register Hypotheken 4, deel 78288, nummer 119. De Algemene Voorwaarden zijn als **bijlage C05** opgenomen in dit Biedboek.

4.2.4 Canon

Voor het Erfpacht is een jaarlijkse Canon verschuldigd, welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Hiervoor rekenen Partijen met een aantal verschillende tarieven.

- Vanaf het moment van vestiging van het Erfpachtrecht tot aan de start van de productie van hernieuwbare energie (de zogenaamde aanvangsperiode), wordt een laag tarief in rekening gebracht. Dit tarief is vastgesteld op € 500,- per hectare per jaar, exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.
- Vanaf het moment dat het Zonnepark energie produceert (de zogenaamde productieperiode), gaat de exploitatievergoeding in. Deze jaarlijkse Canon is gebaseerd op de door de Exploitant bij de Inschrijving geboden grondvergoeding per MWh (zie paragraaf 7.4 voor nadere toelichting). De Canon zal na de start van de productieperiode jaarlijks worden geïndexeerd conform de CPI-index (alle huishoudens).

De Canon die door de Exploitant verschuldigd is aan Partijen wordt na rato in oppervlakte aan de Staat dan wel de Gemeente Ede betaald.

4.3 Huurrecht kabels en leidingen

4.3.1 Huurrecht Staat

In het geval dat er sprake is van externe parkbekabeling (zijnde de kabels van het Zonnepark naar het openbare netwerk) op staatsgronden, wordt door de Staat met de Exploitant de Huurovereenkomst aangegaan, zie **bijlage C06**. Deze Huurovereenkomst wordt terstond na de vesting van het Erfpachtrecht door de Staat en de Exploitant ondertekend.

Artikel 5:20, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek stelt dat de eigendom van een net toebehoort aan de bevoegde aanlegger van dat net. Voor de Exploitant blijkt de bevoegdheid tot aanleg van het net ten behoeve van het Zonnepark uit de Omgevingsvergunningen. Exploitant en dus niet de Staat wordt daarmee eigenaar van de elektriciteitswerken. De Huurovereenkomst ziet daarom nadrukkelijk enkel op de privaatrechtelijke toestemming van de Staat aan de Exploitant om op de verhuurde percelen, ten behoeve van de elektriciteitswerken van het Zonnepark, in overeenstemming met de Omgevingsvergunningen, de elektriciteitswerken aan te leggen, in eigendom te hebben, te gebruiken, te inspecteren, te onderhouden, te herstellen, te vervangen of te verwijderen.

4.3.2 Duur

De Huurovereenkomst wordt direct na de vestiging van het Erfpachtrecht aangegaan en heeft een gelijke duur als het Erfpachtrecht. De Huurovereenkomst treedt in werking op de datum dat deze door de Staat deze als laatste partij heeft ondertekend.

4.3.3 Algemene Voorwaarden

Op de Huurovereenkomst zijn Algemene Voorwaarden van toepassing. De toepasselijke Algemene Voorwaarden zijn: Algemene Huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Rijksvastgoedbedrijf 2020, welke zijn gedeponeerd bij de Rechtbank Den Haag op 19 juni 2020 onder nummer 20/2020. Door Inschrijving op deze Openbare Inschrijving gaat u akkoord met deze Algemene Voorwaarden. De Algemene Voorwaarden zijn als **bijlage C07** opgenomen in dit Biedboek.

4.3.4 Vergoeding

De eenmalige vergoeding uit hoofde van het Huurrecht bedraagt € 2,03 per vierkante meter belemmerende strook (prijspeil 2025). Op het moment van het aangaan van het huurrecht wordt gekeken naar het dan geldende tarief. De belemmerende strook is de oppervlakte grond die de leidingeigenaar nodig heeft voor het veilig kunnen bedrijven van de leiding en het uitvoeren van inspecties en onderhoudswerkzaamheden.

4.3.5 Overeenkomst inzake recht tot toetreding

Indien gewenst is de Staat bereid om een overeenkomst inzake recht tot toetreding aan te gaan met de Exploitant en diens financier(s), mits de Staat kan instemmen met deze financier(s). De Staat zal haar instemming niet onthouden indien het een financier betreft die door de bevoegde Europese en nationale toezichthoudende instanties is toegelaten tot het uitoefenen van het bankbedrijf. Voor overige financiers zal de Staat haar instemming niet op onredelijke gronden onthouden. Indien de Staat kan instemmen met een dergelijk recht tot toetreding, zal dat enkel geschieden conform de conceptovereenkomst inzake recht tot toetreding, welke als **bijlage C08** is opgenomen in dit Biedboek.

4.4 Overige overeenkomsten

Gedurende het privaatrechtelijke traject kan blijken dat er nog andere overeenkomsten benodigd zijn voor de realisatie van het Zonnepark. Te denken valt aan bijvoorbeeld een huurovereenkomst voor een werkterrein of een huurovereenkomst voor tijdelijke infrastructuur. Deze Openbare Inschrijving voorziet ook in deze extra benodigde overeenkomsten. Partijen leveren hiervoor ook de standaard overeenkomsten aan.

5 Openbare inschrijvingsprocedure

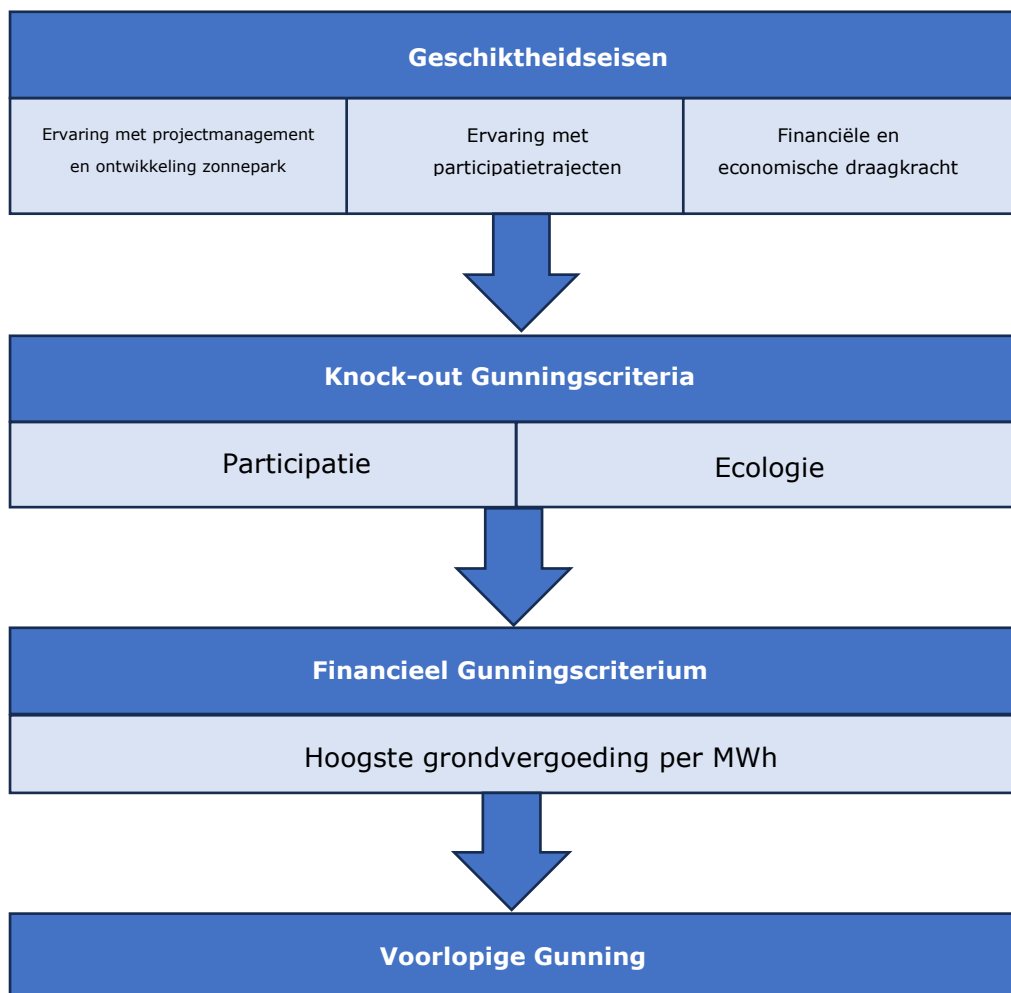
5.1 Openbare Inschrijving

Via de Openbare Inschrijving selecteren Partijen een Inschrijver met wie de Voorovereenkomst wordt gesloten ten behoeve van het Erfpachtrecht. Het doel van de Openbare Inschrijving is te zorgen dat alle Gegadigden evenveel kans hebben om het Zonnepark in het Projectgebied te ontwikkelen en exploiteren. Indien Inschrijvers naar oordeel van de Beoordelingscommissie voldoen aan de in hoofdstuk 6 gestelde Geschiktheidseisen, zal de Beoordelingscommissie op basis van de in hoofdstuk 7 opgenomen Gunningscriteria de Inschrijvers beoordelen. Partijen zullen vervolgens op basis van de beoordeling van de Beoordelingscommissie de (voorlopige) Gunningsbeslissing nemen.

De Beoordelingscommissie komt in ieder geval éénmaal bijeen onder begeleiding van een procesbegeleider van de Staat. De leden van de Beoordelingscommissie bestuderen de Inschrijvingen onafhankelijk van elkaar. De procesbegeleider heeft geen beoordelende rol. De Beoordelingscommissie bestaat uit een oneven aantal leden:

- Eén afgevaardigde van het Rijksvastgoedbedrijf;
- Eén afgevaardigde van de Gemeente Ede;
- Eén afgevaardigde van Rijkswaterstaat.

Onderstaand zijn de Geschiktheidseisen en Gunningscriteria schematisch weergegeven. In hoofdstuk 6 worden de Geschiktheidseisen nader toegelicht, hoofdstuk 7 beschrijft de Gunningscriteria en de beoordeling ervan.



5.2 Communicatie en beschikbaarheid documentatie

Alle communicatie door Partijen met betrekking tot de Openbare Inschrijving en het Biedboek verloopt via [Biedboek.nl](https://biedboek.nl). Op deze website staat al het aanbod van te verkopen onroerende zaken en uit te geven gebruiks- en zakelijke rechten van de Staat. De website wordt beheerd door het Rijksvastgoedbedrijf.

De algemene informatie over de Openbare Inschrijving is openbaar toegankelijk. Dit Biedboek en bijbehorende bijlagen zijn alleen beschikbaar na registratie. Er zijn geen beperkende voorwaarden verbonden aan de registratie op [Biedboek.nl](https://biedboek.nl).

De communicatie over de vragenronde verloopt via [Biedboek.nl](https://biedboek.nl). Hiervoor wordt het e-mailadres waarmee de Gegadigde zich heeft geregistreerd gebruikt. De Gegadigde kan tevens e-mails ontvangen op het moment dat de Nota van Inlichtingen beschikbaar is of als het Rijksvastgoedbedrijf aanvullende documenten beschikbaar stelt.

Op eventueel door medewerkers/vertegenwoordigers van Partijen gegeven nadere informatie kan de Gegadigde zich niet beroepen. Hetzelfde geldt voor informatie die op een andere wijze dan hiervoor beschreven is verstrekt. Partijen zijn niet verantwoordelijk voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit Biedboek met bijbehorende bijlagen zijn opgenomen.

De voorwaarden in het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (**bijlage B07**) zijn onverkort van toepassing met betrekking tot de aansprakelijkheid van Partijen.

5.3 Vragenronde

Gegadigden worden gedurende de Openbare Inschrijving in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de Openbare Inschrijving. Vragen kunnen ingediend worden door een e-mail te sturen naar postbus.rvb.duurzameenergie@rijksoverheid.nl. Hierbij dient in de onderwerpregel van de mail in ieder geval 'Vragenronde Zonneline A12-A30' vermeld te staan. Gegadigden kunnen uiterlijk tot **vrijdag 22 augustus 2025 om 12:00** vragen indienen.

Bij het indienen van de vragen dient gebruik te worden gemaakt van het formulier vragenronde (**bijlage B05**). Hierop dient aangegeven te zijn op welk document, welke pagina en eventueel welke paragraaf de vraag betrekking heeft. De vragen mogen niet herleidbaar zijn tot identiteit van de vragensteller, derhalve mag in de vraagstelling geen gebruik worden gemaakt van bedrijfsnamen, productnamen en andere aan de vragensteller gerelateerde namen of begrippen. Vragen die op een andere wijze worden ingediend dan op de in deze paragraaf beschreven wijze, worden niet beantwoord.

De vragen worden door Partijen beantwoord. Na de beantwoording van alle ontvangen vragen wordt een Nota van Inlichtingen opgesteld. Deze wordt aan de Gegadigden beschikbaar gesteld via [Biedboek.nl](https://biedboek.nl), uiterlijk op **vrijdag 19 september 2025 om 12:00 uur**.

Indien daar reden toe is kunnen Partijen vragen eerder beantwoorden via [Biedboek.nl](https://biedboek.nl). Ook kunnen zij op eigen initiatief een Nota van Inlichtingen opstellen, maar zij zijn hiertoe niet verplicht.

6. Geschiktheidseisen

De Geschiktheidseisen zoals vermeld in dit hoofdstuk hebben tot doel om de Inschrijver te beoordelen op geschiktheid om alle voorwaarden uit de Voorovereenkomst en de Erfpachtovereenkomst te kunnen nakomen. Alle Geschiktheidseisen zijn minimeisen. Een Inschrijving die niet voldoet aan één of meerdere van deze minimeisen wordt uitgesloten van verdere (inhoudelijke) beoordeling. Uit de (combinatie van) ingediende bewijsstukken dient te kunnen worden opgemaakt in hoeverre aan de Geschiktheidseisen wordt voldaan.

Geschiktheidseisen		
Naam	Beschrijving	Bewijsstukken
Geschiktheidseis 1: Ervaring met het projectmanagement voor en de ontwikkeling van een zonnepark Doel Het doel van deze Geschiktheidseis is dat de Gegadigde aantoonbaar is dat de Gegadigde een project voor de opwek van zonne-energie van min of meer gelijke omvang/complexiteit te realiseren.	Gegadigde heeft ervaring met het voorbereiden, ontwerpen en succesvol in operatie brengen van ten minste één zonne-energieproject in Nederland. Vereisten • Een grondgebonden zonneproject met een opgesteld piekvermogen van minimaal 1MWp; • Voorbereidingen getroffen tot en met start realisatie, waarbij de start van de realisatie niet eerder mag zijn dan 5 jaar voor de start van deze Openbare Inschrijving; • Verantwoordelijk voor projectmanagement, waaronder: de dagelijkse leiding van werkzaamheden, risicomanagement, kwaliteitsmanagement en planning; • Verantwoordelijk voor de vergunningaanvragen; • Verantwoordelijk voor stakeholdermanagement en draagvlak, waarbij ten minste een strategie is opgesteld en uitgevoerd; • In de afgelopen vijf jaar succesvol een zonnepark in operatie gebracht, waarbij de start van de exploitatie niet eerder mag zijn dan januari 2020; • Verantwoordelijk voor het technische ontwerp en landschappelijke inpassing; • Verantwoordelijk voor de realisatie, installatie en aansluiting.	Bij Inschrijving in te dienen: - Maximaal twee referentieprojecten ingevuld op het formulier opgave referentieprojecten conform bijlage B03; - Bewijsstukken met betrekking tot de referentieprojecten. Bewijsstukken kunnen o.a. zijn projectplannen, contracten, tekeningen, evaluaties, foto's etc. Uit de (combinatie van) bewijsstukken dient te kunnen worden opgemaakt in hoeverre aan de Geschiktheidseis wordt voldaan. Deze bewijsstukken dienen te zijn aangegeven op het formulier opgave referentieprojecten met een duidelijke verwijzing naar welk referentieproject en welke Geschiktheidseis het betreft (bijlage B03) Indien een (van de) referentieproject(en) in opdracht is uitgevoerd dienen de referenties te zijn voorzien van een op het referentieproject betrekking hebbende tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever, voor tenminste de werkzaamheden die door de Gegadigde zijn uitgevoerd en waaraan in relatie tot de Geschiktheidseisen wordt gerefereerd.

Geschiktheidseis 2: Ervaring met financiële participatie en procesparticipatie Doel Het doel van deze Geschiktheidseis is dat de Gegadigde aantoonbaar in staat te zijn de omgeving actief te betrekken bij de ontwikkeling en realisatie van het zonnepark waarbij de omgeving heeft meege profiteerd in financiële zin.	Gegadigde dient aan te tonen één of meerdere participatie trajecten doorlopen te hebben. Met participatie wordt zowel proces- als financiële participatie bedoeld. Vereisten • Verantwoordelijk voor proces- en financiële participatie, waarbij ten minste één strategie is opgesteld en uitgevoerd. • Het referentieproject dient een in Nederland gevestigd en gerealiseerd project voor de opwek van zonne-energie te zijn.	Bij Inschrijving in te dienen: - Maximaal één referentieproject ingevuld op het formulier opgave referentieprojecten conform bijlage B03; - Bewijsstukken met betrekking tot de referentieprojecten. Bewijsstukken kunnen o.a. zijn documenten die inzicht geven in de informatievoorziening, procesparticipatie en/of financiële participatie.
Geschiktheidseis 3: Financiële goedheid Doel Het doet van deze Geschiktheidseis is dat de Gegadigde aantoonbaar dat hij de voorbereidingskosten van het project kan dragen.	Gegadigde dient aantoonbaar te kunnen bewijzen dat hij naast de betaling van de reserveringsvergoeding, ook de aanloopkosten (projectvoorbereidingskosten), zoals leges en onderzoekskosten, tot aan het sluiten van de financial close van het project kan dragen.	Bij Inschrijving in te dienen: Bewijsstukken, ingevuld op het formulier opgave referentieprojecten (bijlage B03) en als zodanig bijgevoegd. Bewijsstukken kunnen o.a. zijn goedgekeurde accountantsverklaringen, bankgarantie, intentieverklaring van financieringspartij voor dit project en jaarrekeningen of andere stukken die gezamenlijk als sluitend bewijs dienen dat Gegadigde aan deze Geschiktheidseis kan voldoen.

6.1 Onderbouwing Geschiktheidseisen

De volgende algemene eisen gelden ter onderbouwing van de geschiktheid:

- Eenzelfde referentieproject mag voor meerdere Geschiktheidseisen worden gebruikt, dit dient wel duidelijk te zijn aangegeven.
- Voor Geschiktheidseis 1 mogen maximaal twee referentieprojecten worden ingediend en voor Geschiktheidseis 2 mag maximaal één referentieprojecten worden ingediend. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van het formulier opgave referentieprojecten (**bijlage B03**).
- Uit het ingevulde formulier opgave referentieprojecten (**bijlage B03**), dient duidelijk doormiddel van een verwijzing naar het bewijsstuk, en eventueel de betreffende pagina/passage, duidelijk te blijken op welke wijze de bewijsstukken de geschiktheid van de Gegadigde onderschrijven. Indien één of meerdere Geschiktheidseisen niet duidelijk kan/kunnen worden beoordeeld, volgt uitsluiting. Alleen de op het formulier opgave referentieprojecten ingevulde bewijsstukken worden in de boordeling van de Geschiktheidseisen meegenomen.
- Alleen Nederlandstalige bewijsstukken worden beoordeeld. Indien de Inschrijver een bewijsstuk in een andere taal gebruikt bij zijn Inschrijving, dient van de relevante teksten een Nederlandse vertaling te zijn bijgevoegd.
- Indien de Gegadigde een samenwerkingsverband van ondernemingen is dan is het voldoende als één van de samenwerkingspartners aan de betreffende Geschiktheidseis voldoet.

- Indien een referentieproject in een samenwerkingsverband of in onderaanneming is uitgevoerd, dan dient de Gegadigde zijn eigen aandeel te beschrijven. Het aandeel dat door Gegadigde is uitgevoerd, moet de geëiste competenties aantonen.
- Gegadigde kan zich voor één of meer Geschiktheidseisen beroepen op een derde partij. Dit dient door de Gegadigde aangegeven te worden op de eigen verklaring (**bijlage B04**). Zie paragraaf 8.8.

7. Gunningscriteria

Het doel van deze Openbare Inschrijving is om op objectieve en transparante wijze een toekomstige Exploitant voor het Projectgebied te selecteren die aldaar het Zonnepark kan oprichten en exploiteren. De Inschrijvers die hebben voldaan aan de Geschiktheidseisen, worden beoordeeld aan de hand van drie Gunningscriteria, welke hieronder nader uiteengezet worden.

7.1 Algemeen

De Gunningscriteria bestaan uit twee knock-out criteria te weten 'participatie' en 'ecologische inpassing' en een financieel criterium 'hoogste bieding grondvergoeding per MWh'. De beoordeling vindt plaats in twee rondes.

In de eerste ronde beoordeelt de Beoordelingscommissie de Inschrijvingen op basis van de knock-out Gunningscriteria 'participatie' en 'ecologische inpassing'. Dit betekent dat uitsluiting van deelname aan ronde twee volgt als niet wordt voldaan aan de minimale eisen genoemd in deze criteria. Inschrijvers dienen een participatieplan en een ecologieplan in te dienen die voldoen aan de minimale eisen die zijn vastgelegd in diverse door de Gemeente Ede vastgestelde stukken. Ten aanzien van participatie zijn de minimale eisen vastgelegd in de 'Edese Participatie Aanpak' en de daaraan als bijlage 3 gehechte handreiking 'Betrek de omgeving': <https://ede.raadsinformatie.nl/document/12948462/2>, de 'Edese Wind- en Zonnewijzer': <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR691907> en de 'Omgevingsvisie': <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0228-SVG2021OEDE0001-0301-2/overzicht>. Zie hiervoor ook het 'Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30' (**Bijlage E02**). Ten aanzien van ecologische inpassing zijn de minimale eisen uiteengezet in het 'Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30' (**Bijlage E02**) en de 'Edese Wind- en Zonnewijzer': <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR691907>.

De Inschrijvers die voldoen aan de Gunningscriteria in ronde één, worden in de tweede ronde beoordeeld op basis van het financiële Gunningscriterium, 'hoogste bieding grondvergoeding per MWh'. Inschrijvers dienen een bieding uit te brengen op de grondvergoeding in prijs (euro per opgewekte MWh) zoals ingevuld op het biedingsformulier (**Bijlage B01.1**). Alleen positieve biedingen worden in overweging genomen.

7.2 Knock-out Gunningscriterium 1: Participatie

Door een kwalitatief hoogwaardig participatie traject (zowel qua proces als financieel) te doorlopen wordt bijgedragen aan het maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak voor het Zonnepark.

Voorkeur wordt gegeven aan het plan dat de omgeving zo goed mogelijk meeneemt in de besluitvorming over het ontwerp en het plan dat erop uit is om de lusten en lasten met de omgeving te delen middels financiële participatie. Dit verhoogt de slagingskans en lokale acceptatie van het Zonnepark.

Gegadigde dient een participatieplan in waarbij, in lijn met de Edese Participatie Aanpak, minimaal de volgende zaken zijn uitgewerkt:

1. Ten aanzien van procesparticipatie:

- Gegadigde heeft een overzicht gegeven van de belangrijkste stakeholders in het Projectgebied en aangegeven welke methode hij hiervoor gebruikt;
- Gegadigde heeft beschreven hoe hij deze stakeholders gaat betrekken en informeren bij het proces (o.a. vormgeving zonnepark, beplanting, herplanting van bomen) en hoeveel mensen hij verwacht te bereiken;

- Gegadigde heeft beschreven hoe ervoor wordt gezorgd dat iedereen de nodige informatie krijgt om goed geïnformeerd deel te nemen;
- Gegadigde heeft de specifieke maatregelen beschreven die hij neemt om het participatieproces toegankelijk te maken voor verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld digitaal, fysiek, in meerdere talen, voor mensen met een beperking, etc.);
- Gegadigde heeft beschreven hoe hij ervoor zorgt dat de omgeving weet dat zij kan participeren, op welk niveau en wat de mogelijkheden zijn om te participeren;
- Gegadigde heeft beschreven hoe en wanneer besluitvorming plaatsvindt;
- Gegadigde heeft beschreven hoe hij de afspraken met betrekking tot de realisatie van het Zonnepark met de stakeholders gaat vastleggen en hoe hij genomen besluiten presenteert en toegankelijk maakt voor alle betrokkenen.

2. Ten aanzien van financiële participatie:

Gegadigde heeft in zijn plan aangegeven hoe financiële participatie wordt vormgegeven, conform paragraaf 3.1 van het Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30:

- Gegadigde heeft beschreven hoe hij zal streven naar het behalen van 50% lokaal eigendom via de verkoop van aandelen, conform paragraaf 3.1.1 van het Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30;
- Gegadigde heeft in zijn plan verklaard dat hij jaarlijks een deel van de winst van het niet gerealiseerde deel 50% lokaal eigendom zal afdragen aan een nog op te zetten omgevingsfonds. De gegadigde verklaart dat de afdracht die hij zal doen % is van de jaarlijkse brutowinst (EBITDA) van het niet-gerealiseerde deel van 50% lokaal eigendom. Voor meer uitleg en een rekenvoorbeeld wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. van het Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30.

Gegadigde dient een participatieplan in met een omvang van maximaal 10 bladzijden A4, exclusief bijlagen, bestaande uit de volgende onderdelen:

- Kaft (1 pagina)
- Inhoudsopgave (1 pagina)
- Inleiding (1 pagina)
- Procesparticipatie (max. 4 pagina's)
- Financiële participatie (max 2 pagina's)
- Slot (1 pagina)

De beoordeling zal zien op de aanwezigheid van de hierboven onder 1 en 2 genoemde aspecten. Het niet of niet voldoende aanwezig zijn van één van de aspecten zal leiden tot uitsluiting van deelname aan het financiële Gunningscriterium. Het plan kan worden ondersteund door functionele bijlagen. In het plan dient een verwijzing naar de bijlage, en eventueel de betreffende pagina/passage, opgenomen te zijn waaruit duidelijk blijkt op welke wijze de bijlage het plan ondersteunt. De aspecten waarop beoordeeld wordt, dienen uitsluitend uit het plan zelf te blijken. Indien de uitwerking hiervan in de bijlagen zijn opgenomen, worden deze buiten beschouwing gelaten.

Het plan dient in de Nederlandse taal te worden aangeleverd. Bijlagen mogen enkel in de Engelse taal worden aangeleverd indien hier een Nederlandse vertaling bijgevoegd zit. Indien er geen vertaling bijgevoegd zit, dan worden de aangeleverde documenten niet meegenomen in de beoordeling.

7.3 Knock-out Gunningscriterium 2: Ecologische inpassing

Om de Inschrijving te beoordelen op het Gunningscriterium ecologische inpassing, vragen wij de Inschrijvers hun Inschrijving te verrijken met een inrichtings- en beheerplan, inclusief een tweetal (ruwe) ontwerpsschetsen. Dit plan wordt getoetst aan verschillende aspecten. Het "Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30" (**bijlage E02**) vormt hiervoor de basis.

Gegadigde dient een inrichtings- en beheerplan in waarbij de volgende zaken minimaal zijn uitgewerkt:

1. Er wordt beschreven hoe de basisprincipes zonnevelden A12 en A30 Ede, conform paragraaf 4.1 van het Uitgangspuntenkader Zonneline A12-A30 worden geborgd:
 - Gegadigde heeft de zonnevelden alleen ingetekend in de percelen die zijn aangegeven als 'Zonnewal' en 'Energie-opwek';
 - Gegadigde heeft de percelen die zijn aangegeven als 'Energie-opwek' en 'Ecologie' voor maximaal 50% van het totale, gecombineerde oppervlak van 'Energie-opwek' en 'Ecologie' belegd met zonnepanelen en bijbehorende installaties;
 - Gegadigde heeft ervoor gezorgd dat de bedekkingsgraad per locatie niet hoger is dan aangegeven in de situatietekeningen (**bijlage A01**);
 - Gegadigde heeft op de percelen die zijn aangegeven als 'Ecologie' geen zonnepanelen of bijbehorende installaties geplaatst;
 - Gegadigde heeft de resterende 50% van het totale bruto gecombineerde grondoppervlakte van de locaties die zijn aangegeven als 'Energie-opwek' en 'Ecologie' ingezet voor biodiversiteitsmaatregelen, landschappelijke inpassing of beheer door RWS in het kader van vrije zones naast het asfalt en de watergangen;
 - De percelen die zijn aangegeven als 'Energie-opwek' en 'Ecologie' voldoen aan de bodemtoets van Rijkswaterstaat;
 - Gegadigde heeft in zijn plan verklaard rekening te houden met watergangen;
 - Gegadigde heeft in zijn plan verklaard rekening te houden met de beheervoorschriften van Rijkswaterstaat;
 - Gegadigde heeft in zijn plan verklaard rekening te houden met de Wind- en Zonnewijzer van de Gemeente Ede.
2. Er wordt beschreven hoe invulling wordt gegeven aan de ecologische inpassing en ontwerp van de zonnevelden conform paragraaf 4.2 van het Uitgangspuntenkader Zonneline A12-A30:
 - Gegadigde heeft voor de percelen die zijn aangegeven als 'Energie-opwek' en 'Ecologie' in zijn plan maatregelen benoemd of toezeggingen gedaan voor grotere stapstenen en kleinere stapstenen en corridors in het kader van ecologie en biodiversiteit;
 - Gegadigde heeft voor de percelen die zijn aangegeven als 'Energie-opwek' en 'Ecologie' in zijn plan maatregelen benoemd of toezeggingen gedaan over hoe het huidige microreliëf behouden blijft;
 - Gegadigde heeft voor de percelen die zijn aangegeven als 'Energie-opwek' en 'Ecologie' verklaard dat hij door een deskundige ecoloog zal laten bepalen waar de meest waardevolle vegetaties zich bevinden en deze vrij te zullen houden van zonnepanelen;
 - Gegadigde heeft waardevolle ecologische overgangen, zoals flauwe oevers van watergangen, niet gebruik voor zonnepanelen.
3. Gegadigde heeft ten aanzien van het ecologisch beheer van de zonnevelden conform paragraaf 4.3 van het Uitgangspuntenkader Zonneline A12-A30 in zijn plan verklaard dat:
 - Het maaibeheer zal worden uitgevoerd volgens de voorschriften van het keurmerk Kleurkeur;
 - Hij een gecertificeerd en vakbekwaam beheerder zal contracteren die het bermbeheer zal uitvoeren volgens de Kleurkeur-richtlijnen;
 - Er geen begrazing of bemesting zal plaatsvinden op de Locaties;
 - Het ecologisch beheer jaarlijks zal worden uitgevoerd, gedurende de duur van het Erfpachtrecht.
4. Gegadigde heeft beschreven hoe hekwerk en/of andere afscheidingen worden ingepast conform paragraaf 4.4 van het Uitgangspuntenkader Zonneline A12-A30:
 - Gegadigde heeft in zijn plan aandacht besteed aan hekken en andere afscheidingen;
 - Gegadigde heeft in zijn plan verklaard dat daar waar afscheidingen of hekken noodzakelijk zijn, deze passeerbaar worden gemaakt voor (kleine) dieren en dat als deze niet passeerbaar zijn gemaakt er een faunapassage wordt gerealiseerd;

- Gegadigde heeft in zijn plan verklaard dat er geen barrières zullen worden opgeworpen bij bestaande faunapassages onder de snelweg, zoals uitgelicht in figuur 2 in het Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30.
5. Er wordt beschreven hoe de locatie specifieke eisen van de Locatie A30 afslag 1 (Ede West) conform paragraaf 5.1 van het Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30 worden geborgd:
- Gegadigde laat in zijn plan zien dat de hoge delen van de harpen aan de oost- en westzijde niet gebruikt worden voor zonnepanelen;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat op de taluds tussen de hoger en lager liggende gedeeltes van beide op- en afritten, geen zonnepanelen zijn geplaatst;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat het laaggelegen deel van de harp aan de oostzijde niet wordt gebruikt voor zonnepanelen. Gegadigde verklaart dat hij hier een ecologische impuls mogelijk maakt en hiervoor met een nader uitgewerkt plan te komen;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat het laaggelegen deel van de harp aan de westzijde een maximale bedekkingsgraad heeft van 60%;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat de bomenrijen aan de zuidkant van de westzijde behouden blijven;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat de strook ten oosten van de afrit voor maximaal 60% wordt belegd met zonnepanelen en dat langs de rand een strook wordt vrijgehouden als corridor voor fauna;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat de taluds tussen de hoge en de lage delen van de afritten aan beide zijdes onaangetast blijven.
6. Er wordt beschreven hoe de locatie specifieke eisen van de Locatie A30 afslag 2 (Ede Noord) conform paragraaf 5.2 van het Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30) worden geborgd:
- Gegadigde laat in zijn plan zien dat op de taluds tussen de hoger en lager liggende gedeeltes van beide op- en afritten, geen zonnepanelen zijn geplaatst;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat op het lager liggende gedeelte van de harp aan de oostzijde geen zonnepanelen zijn geplaatst;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat het hoger liggende deel van de harp aan de oostzijde een maximale bedekkingsgraad heeft van 60%;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat de hoger en lager liggende delen van de harp aan de westzijde een maximale bedekkingsgraad heeft van 60%;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat de driedubbele bomenrij met eiken aan de onderzijde van de oostelijke harp wordt doorgetrokken naar de westzijde van de A30;
 - Gegadigde verklaard dat de zonnepanelen niet boven de geluidsschermen zullen uitsteken.
7. Er wordt beschreven hoe de locatie specifieke eisen van de Locatie A30 westelijke berm conform paragraaf 5.3 van het Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30) worden geborgd:
- Gegadigde laat in zijn plan zien dat maximaal 60% van het oppervlak wordt bedekt met zonnepanelen;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat als er hekken geplaatst moeten worden, er aan de noord- en zuidrand faunapassages worden aangelegd;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat de bomen in dit gebied behouden blijven;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat aan de westrand van het perceel een zone van minimaal 5 meter breed vrijgehouden wordt van zonnepanelen als ecologische verbindingszone voor fauna;
 - Gegadigde verklaard dat de zonnepanelen niet boven de geluidsschermen zullen uitsteken.
8. Er wordt beschreven hoe de locatie specifieke eisen van de Locatie Talud A12 (zonnewal) conform paragraaf 5.4 van het Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30 worden geborgd:
- Gegadigde laat in zijn plan zien dat aan de bovenzijde van het talud een strook van 2 meter wordt vrijgehouden voor landschappelijke inpassing en

- biodiversiteitsmaatregelen. Gegadigde verklaart dat hij aldaar struweel zal aanplanten met sleedoorn;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat de panelen zijn geplaatst in een lijnopstelling, waarbij de richting van de A12 wordt gevolgd;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat er een eenduidig beeld is vanaf de snelweg, zonder rafelranden of onregelmatig geplaatste panelen. Gegadigde verklaart daarbij dat zicht op stellages wordt weggenomen, bijvoorbeeld door beplanting toe te passen aan de onderzijde van de zonnepanelen;
 - Gegadigde verklaart te onderzoeken hoe het onderhoudspad aan de onderzijde van het talud kan worden ingezaaid met een bloemrijk mengsel;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat de bomen aan de zuidzijde behouden blijven;
 - Gegadigde verklaart dat de niet-inheemse klimop aan de bovenzijde van het talud wordt vervangen door een inheemse soort;
 - Gegadigde verklaart dat de naastgelegen wijngaard goed toegankelijk blijft;
 - Gegadigde laat in zijn plan zien dat perceel 844, niet zijnde eigendom van de Staat of de Gemeente, niet gebruik wordt voor zonnepanelen.
9. Bovenstaande punten 1 tot en met 8 zijn door Gegadigde voor zover mogelijk gevisualiseerd in een eerste (ruwe) schetsontwerp waarbij invulling wordt gegeven aan alle aangeboden percelen. Én, indien van toepassing, in een tweede (ruwe) schetsontwerp waarbij invulling wordt gegeven aan de voor Gegadigde preferente percelen en daarvoor benodigde ecologische compensatie voor de ontwikkeling van het Zonnepark.

Gegadigde dient een inrichtings- en beheerplan in met een omvang van maximaal 14 bladzijden A4, exclusief bijlagen, bestaande uit de volgende onderdelen:

- Kaft (1 pagina)
- Inhoudsopgave (1 pagina)
- Inleiding (1 pagina)
- Inrichtings- en beheerplan (maximaal 8 pagina's)
- Schetsontwerp alle aangeboden percelen (1 pagina)
- Schetsontwerp preferente percelen (1 pagina)
- Slot (1 pagina)

De beoordeling zal zien op de aanwezigheid van alle onder 1 t/m 9 genoemde aspecten. Het niet of niet voldoende aanwezig zijn van één van de aspecten zal leiden tot uitsluiting van deelname aan het financiële Gunningscriterium. Het plan kan worden ondersteund door functionele bijlagen. In het plan dient een verwijzing naar de bijlage, en eventueel de betreffende pagina/passage, opgenomen te zijn waaruit duidelijk blijkt op welke wijze de bijlage het plan ondersteunt. De aspecten waarop beoordeeld wordt, dienen uitsluitend uit het plan zelf te blijken. Indien de uitwerking hiervan in de bijlagen zijn opgenomen, worden deze buiten beschouwing gelaten.

Het plan dient in de Nederlandse taal te worden aangeleverd. Bijlagen mogen enkel in de Engelse taal worden aangeleverd indien hier een Nederlandse vertaling bijgevoegd zit. Indien er geen vertaling bijgevoegd zit, dan worden de aangeleverde documenten niet meegenomen in de beoordeling.

7.4 Financieel Gunningscriterium: hoogste bieding grondvergoeding per MWh

Het financieel Gunningscriterium bestaat uit een bieding op de jaarlijkse grondvergoeding (Canon) in prijs (euro per opgewekte MWh), zoals ingevuld op het biedingsformulier (**bijlage B01.1**). Alleen positieve biedingen worden in overweging genomen.

De geboden prijs ziet op het totaal aan uit te geven percelen binnen het Projectgebied. Het is aan de Gegadigde om een inschatting te maken hoeveel opgesteld vermogen hij ongeveer binnen het Projectgebied denkt te kunnen ontwikkelen en welke grondvergoeding per MWh hij daarvoor aan Partijen wenst te betalen. Als bij de daadwerkelijke realisering van het Zonnepark wordt afgeweken van het opgesteld vermogen dan waar bij de

Inschrijving vanuit is gegaan, dan heeft dat géén gevolgen voor de geboden grondvergoeding per MWh. De uiteindelijke Canon die de Exploitant gedurende de productieperiode van het Zonnepark (zie paragraaf 4.2.4) aan Partijen dient te betalen wordt berekend aan de hand van de geboden grondvergoeding per MWh, vermenigvuldigd met het opgestelde vermogen in Megawattpiek zoals blijkt uit de onherroepelijk verkregen omgevingsvergunning, vermenigvuldigd met het aantal vollasturen welke RVO hanteert voor dergelijke installaties (Zon-PV > 1 MWp en < 20 MWp op land), zijnde 855 vollasturen (zie: [Brochure SDE++ 2024](#)).

De door de Inschrijver geboden grondvergoeding per MWh wordt in de Voorovereenkomst opgenomen als minimale randvoorwaarde voor de daadwerkelijke gronduitgifte en het verkrijgen van het Erfpachtrecht. De Gegadigde bepaalt door middel van het bod dus zelf hoe groot de verplichting is die wordt aangegaan.

Inschrijvers worden gerangschikt op basis van de geboden totale grondvergoeding per MWh, ongeacht het aantal MW wat hij denkt te gaan realiseren, waarbij de Inschrijver met de hoogste grondvergoeding per MWh als eerste eindigt en de Inschrijver met de laagste grondvergoeding per MWh als laatste. Aan de Inschrijver die als eerste is geëindigd wordt het project gegund.

7.5 Loting

Mochten er twee of zelfs meerdere Inschrijvers dezelfde hoogste grondvergoeding per MWh hebben geboden waardoor Partijen geen (voorlopige) Gunningsbeslissing kunnen nemen, dan wordt door middel van loting bepaald wie in aanmerking komt voor de (voorlopige) Gunning. Deze loting zal door de Notaris worden uitgevoerd.

8. Voorwaarden Openbare Inschrijving

8.1 Sluitingsdatum en- tijd

De Openbare Inschrijving sluit **op vrijdag 31 oktober 2025 om 12.00 uur 's middags**.

8.2 Voorwaarden Inschrijving

- 8.2.1 Een Inschrijving dient tijdig, volledig en correct te worden ingediend, conform het bepaalde in dit Biedboek en de bijlagen.
- 8.2.2 Een Inschrijving kan uitsluitend worden ingediend zonder enig voorbehoud en zonder voorwaarden. Eventuele gestelde voorwaarden aan een Inschrijving worden niet geaccepteerd en maken de Inschrijving ongeldig.
- 8.2.3 De Inschrijving kan uitsluitend worden gedaan met gebruikmaking en indiening van het inschrijvingsformulier en biedingsformulier (**bijlagen B01 en B01.1**) en de bijbehorende bijlagen.
- 8.2.4 Met het doen van zijn Inschrijving onderwerpt de Inschrijver zich aan alle bepalingen uit dit Biedboek en de bijlagen. De Inschrijver accepteert de voorwaarden zoals vermeldt in dit Biedboek en de overige in het kader van de Openbare Inschrijving gedeelde documenten onvoorwaardelijk.
- 8.2.5 Een uitgebrachte Inschrijving is onherroepelijk en kan niet worden teruggetrokken. De Inschrijver is vanaf het moment waarop de Inschrijving is uitgebracht, tot en met de definitieve Gunning onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan de Inschrijving gebonden. Nadat en voor zover Gunning heeft plaatsgevonden, eindigt deze gebondenheid voor degene aan wie niet is gegund. Zodra er een gerechtelijke procedure is opgestart als bedoeld in paragraaf 8.14.6 is de Inschrijver gehouden aan de Inschrijving.

8.3 Inschrijving door een natuurlijk persoon

Een Inschrijving kan worden ingediend door een natuurlijk persoon handelend als ondernemer en ingeschreven in het handelsregister. Indien een Inschrijving wordt ingediend door een natuurlijke persoon, dan dienen bij de Inschrijving de volgende documenten te worden bijgevoegd:

- a. een uittreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de natuurlijke persoon weergeeft, te worden gevoegd;
- b. een kopie van het legitimatiebewijs van de ondertekenaar (BSN doorgestreept).

8.4 Inschrijving door een rechtspersoon

Indien een Inschrijving wordt ingediend door een rechtspersoon, vennootschap onder firma, maatschap, commanditaire vennootschap, coöperatie of vereniging, dan dienen bij de Inschrijving de volgende documenten te worden bijgevoegd:

- a. een uittreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de betreffende Inschrijver weergeeft;
- b. indien de Inschrijving wordt ingediend door (één van de) tekeningsbevoegde bestuurder(s) een kopie van het legitimatiebewijs van de ondertekenaar (BSN doorgestreept) als bijlage bij het inschrijvingsformulier (**bijlage B01**) te voegen. Of;
- c. indien de Inschrijving wordt ingediend namens (één van) de bestuurder(s) of als een gezamenlijk bevoegd bestuurder hiertoe een gevolmachtigde aan te wijzen. Deze volmacht moet blijken uit het ingevulde machtigingsformulier (**bijlage B02**), welke is bijgevoegd bij de Inschrijving inclusief de kopieën van de legitimatiebewijzen (BSN doorgestreept) van alle ondertekenaars.

8.5 Inschrijving door een samenwerkingsverband

- 8.5.1 Een samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid bestaande uit natuurlijke personen en/of rechtspersonen zoals een maatschap, een vennootschap onder firma of een vereniging kan een Inschrijving indienen als één Inschrijver.

- 8.5.2 Indien een Inschrijving wordt ingediend namens een samenwerkingsverband dient van iedere afzonderlijke deelnemer aan het samenwerkingsverband een uittreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de betreffende deelnemer en zijn bevoegde bestuurder(s) weergeeft, te zijn toegevoegd.
- 8.5.3 Voor het indienen van de Inschrijving namens het samenwerkingsverband dient een natuurlijk persoon hiertoe als gevolmachtigde te zijn aangewezen. Deze volmacht moet blijken uit het ingevulde machtigingsformulier (**bijlage B02**), inclusief de kopieën van de legitimatiebewijzen (BSN doorgestreept) van alle ondertekenaars, dat bijgevoegd wordt bij de Inschrijving.
- 8.5.4 Deelnemers aan een samenwerkingsverband zijn ieder hoofdelijk gebonden aan de Inschrijving en voor het geheel aansprakelijk. Ingeval van (voorlopige) Gunning aan een samenwerkingsverband komt de Voorovereenkomst tot stand tussen de Staat en alle leden van het samenwerkingsverband, ieder voor een gelijk onverdeeld aandeel, en zijn deze leden hoofdelijk en voor het geheel gebonden aan alle verplichtingen die uit de Voorovereenkomst voortvloeien.

8.6 Deelneming en samenwerking

Een Gegadigde mag slechts éénmaal een Inschrijving indienen: zelfstandig, als deelnemer in gezamenlijke rechtspersoon of als deelnemer in een samenwerkingsverband. Dit geldt ook voor twee of meer verbonden ondernemingen (behorende tot hetzelfde concern), tenzij deze partijen aantonen dat zij zelfstandig en zonder inmenging en/of kennis van de Inschrijving van de andere verbonden ondernemingen aanmelden zodat hun onderlinge verhouding hun gedrag in het kader van de Inschrijving niet beïnvloedt.

Als bijlage bij de Inschrijving dient in dat laatste geval een verklaring door de Inschrijver te worden overlegd, waaruit blijkt dat aan de hiervoor beschreven voorwaarde is voldaan. Het ontbreken van de dergelijke verklaring kan leiden tot uitsluiting van alle betrokken ondernemingen. Voor de toepassing van deze bepaling worden de volgende rechtspersonen en vennootschappen als verbonden onderneming tot hetzelfde concern beschouwd:

- a. rechtspersonen en vennootschappen die aan elkaar gelieerd zijn op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW, of
- b. rechtspersonen en vennootschappen die met elkaar verbonden zijn in een groep als bedoeld in artikel 2:24b BW, of
- c. rechtspersonen en vennootschappen die aan elkaar gelieerd zijn in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

8.7 Rol en voorwaarden gevolmachtigde

De gevolmachtigde dient gedurende de gehele duur van de Openbare Inschrijving bevoegd te zijn alle noodzakelijke rechts- en feitelijke handelingen te verrichten die nodig zijn. De onder paragraaf 8.4 en 8.5 bedoelde gevolmachtigde staat jegens de Staat te allen tijde in voor de omvang van zijn volmacht en de handelingen die de gevolmachtigde in de hoedanigheid van gevolmachtigde verricht. Voorts zal deze gevolmachtigde als exclusief en enig aanspreekpunt fungeren voor het Rijksvastgoedbedrijf voor alle mededelingen en correspondentie, hoe ook genaamd, die het Rijksvastgoedbedrijf in het kader van de Openbare Inschrijving doet respectievelijk voert.

Volledigheidshalve worden volmachtgevers en de leden van een samenwerkingsverband er op gewezen dat gedurende de gehele Openbare Inschrijving door geen ander dan de gevolmachtigde in naam van de Gegadigde rechtshandelingen in het kader van de Openbare Inschrijving mogen worden verricht, derhalve ook niet door een bestuurder van de Gegadigde.

8.8 Inschrijving met een beroep op derden

- 8.8.1 Inschrijvers kunnen een beroep doen op de bekwaamheid en/of financiële draagkracht van andere ondernemingen ("derden") om te kunnen voldoen aan de gestelde

Geschiktheidseisen. Onder derden vallen onder meer toekomstige onderaannemers, gelieerde ondernemingen of derden waarmee de Inschrijver een overeenkomst tot opdracht gesloten heeft met de betrekking tot de realisatie of exploitatie van het Zonnepark.

- 8.8.2 Indien een partij als derde samenwerkt met een Inschrijver is het voor die partij niet toegestaan om zelfstandig, als deelnemer in gezamenlijke rechtspersoon of als deelnemer in een samenwerkingsverband een inschrijving in te dienen.
- 8.8.3 Het is toegestaan dat één of meerdere Inschrijvers een beroep doen op dezelfde derde partij, conform het bepaalde in deze paragraaf.
- 8.8.4 Indien de Inschrijver een beroep doet op derden ten behoeve van de Geschiktheidseisen dient de Inschrijver ook daadwerkelijk samen te werken met deze derden voor de realisatie of exploitatie van het Zonnepark.
- 8.8.5 Indien beroep wordt gedaan op een derde dient deze derde een eigen verklaring (**bijlage B04**) te ondertekenen en deze verklaring dient door de Inschrijver te zijn bijgevoegd bij de Inschrijving. Door ondertekening van de eigen verklaring verklaart de derde dat de Inschrijver gedurende de realisatie of exploitatie kan beschikken over de kennis, ervaring en/of middelen die de betreffende derde ter beschikking stelt. Als bijlage bij de eigen verklaring dient de derde een uittreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de betreffende derde weergeeft, in te dienen.
- 8.8.6. Het is de Inschrijver gedurende de gehele Openbare Inschrijving niet toegestaan de overeenkomst met dan wel opdracht aan de derde, die een eigen verklaring heeft overlegd als bedoeld in deze paragraaf te beëindigen. Indien de hiervoor bedoelde overeenkomst met of opdracht aan een derde voor het moment van het aangaan van het Erfpachtrecht met de Inschrijver - om welke reden dan ook - wordt beëindigd is het ter uitsluitende beoordeling van de Staat of de betreffende Inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname aan de Openbare Inschrijving en er derhalve niet tot het sluiten van het Erfpachtrecht met de Inschrijver zal worden overgegaan.

8.9 In te dienen documenten

- 8.9.1 Een Inschrijving kan uitsluitend digitaal via Cryptshare worden ingediend, zoals nader omschreven in paragraaf 8.10. Bij de Inschrijving dienen de volgende documenten te worden ingediend:

In te dienen	In te dienen door
1. Inschrijvingsformulier (bijlage B01) en biedingsformulier (bijlage B01.1).	• Inschrijver
2. Machtigingsformulier (indien van toepassing) (bijlage B02)	• Inschrijver
3. Uittreksel Handelsregister die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de Inschrijver weergeeft	• Inschrijver, in het geval van een samenwerkingsverband van alle deelnemers
4. Kopie(ën) legitimatiebewijs(-bewijzen) (BSN doorgestreept) van de ondertekenaar(s) van het inschrijvingsformulier en/of machtigingsformulier	• Natuurlijke personen die het inschrijvings- en/of machtigingsformulier ondertekenen
5. Formulier referentieprojecten, inclusief bijlagen (bijlage B03)	• Inschrijver
6. Eigen verklaring, inclusief bijlagen (indien van toepassing) (bijlage B04)	• Inschrijver • Derden waar een beroep op wordt gedaan
7. bijlagen t.b.v. Gunningscriteria: - participatie; - ecologie;	• Inschrijver

- 8.9.2 Indien wijzigingen zijn aangebracht in de vaste tekst van de formulieren, wordt/worden de betreffende wijziging(en) voor niet geschreven gehouden. De Staat heeft de bevoegdheid de betreffende Inschrijving als ongeldig terzijde te leggen.

- 8.9.3 Er is geen maximum gesteld aan het aantal aan te leveren bijlagen. Van Inschrijvers wordt verwacht zoveel bijlagen als nodig is (zo min mogelijk) in te dienen om aan te tonen dat zij aan de vereisten voldoen.
- 8.9.4 Alle bijlagen dienen in de Nederlandse taal te worden aangeleverd. Bijlagen mogen enkel in de Engelse taal worden aangeleverd indien hier een Nederlandse vertaling bijgevoegd zit. Indien er geen vertaling bijgevoegd zit worden de aangeleverde documenten niet meegenomen in de beoordeling.

8.10 Inschrijving

- 8.10.1 De Inschrijving dient digitaal ingediend te worden bij de Notaris. In verband hiermee wordt er nadrukkelijk op gewezen dat voor het indienen van de Inschrijving gebruik moet worden gemaakt van Cryptshare via de weblink: <https://nl.cryptshare.express/Start?0>, waarvoor te dezen wordt verwezen naar **bijlage B08** van het Biedboek. Het in Cryptshare in te voeren e-mailadres voor het verzenden van de Inschrijving is: tender@westvaer.nl. Indiening dient uiterlijk op **vrijdag 31 oktober vóór 12:00 uur** plaats te vinden, met dien verstande dat het tijdstip van ontvangst van een Inschrijving op de server van het kantoor van de Notaris (Westvaer B.V.) bepalend is ten aanzien van de vraag of een Inschrijving tijdig door de Notaris is ontvangen.
- 8.10.2 Alleen geheel ingevulde, complete, ondertekende en op de in paragraaf 8.10.1 aangegeven wijze overhandigde Inschrijvingen zijn geldig.
- 8.10.3 De Staat en de Notaris aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor het feit dat een Inschrijving de Notaris te laat bereikt indien zulks het gevolg is van een eigen handelen of nalaten van een Inschrijver. Onder te laat bereiken wordt ook de situatie verstaan waarin de Inschrijver digitaal beveiligde documenten indient, die niet op het onder 8.10.1 genoemde tijdstip door de Notaris kunnen worden ontgrendeld.
- 8.10.4 Een na het onder 8.10.1 genoemde tijdstip ontvangen Inschrijving is ongeldig en wordt geretourneerd aan de betreffende Inschrijver.
- 8.10.5 Inschrijvingen die niet voldoen aan de in dit Biedboek vermelde voorwaarden zijn ongeldig en worden geretourneerd aan de betreffende Inschrijver, met inachtneming van het hierna in paragraaf 8.12.5 bepaalde.
- 8.10.6 Een Inschrijver kan uitsluitend persoonlijk bij de Notaris, onder overlegging van een geldig legitimatiebewijs (per e-mail: tender@herschut.nl), navragen of de Inschrijving door de Notaris is ontvangen.

8.11 Opening en controle Inschrijvingen

- 8.11.1 Onmiddellijk na het onder paragraaf 8.10.1 bedoelde tijdstip zal de Notaris de Inschrijvingen in een niet openbare bijeenkomst in het bijzijn van de procesbegeleider van de Beoordelingscommissie bekend maken, waarna de Notaris de geldigheid en compleetheid van de inschrijvingsformulieren en opslagformulieren controleert. Tevens controleert de Notaris of alle overige bijlagen zijn bijgevoegd en geldig en compleet zijn.
- 8.11.2 De geldige en complete Inschrijvingen worden overgedragen aan de procesbegeleider van de Beoordelingscommissie. Indien er Inschrijvingen zijn die door de Inschrijver dienen te worden hersteld, worden de Inschrijvingen niet eerder overgedragen door de Notaris dan nadat alle eventuele herstellingen plaats hebben gevonden.
- 8.11.3 Van de ontvangst van de Inschrijvingen, het bekend maken van de Inschrijvingen en de geldigheid van de Inschrijvingen wordt een notarieel proces-verbaal opgesteld.

8.12 Herstel van documenten

- 8.12.1 Indien (één van) de ingediende documenten niet voldoet aan de daaraan in het Biedboek gestelde vereisten wordt de desbetreffende Inschrijver daar zo spoedig mogelijk door de Notaris van in kennis gesteld en wordt hij in de gelegenheid de betreffende documenten te herstellen, zodat deze voldoen aan de hieraan gestelde vereisten. De Inschrijver heeft hiervoor één week de tijd na de schriftelijke berichtgeving door de Notaris.
- 8.12.2 Het herstel mag slechts betrekking hebben op kennelijke onvolledigheden en/of onjuistheden in reeds ingediende documenten. Nieuwe, niet eerder bij de Notaris

- ingediende documenten worden niet in behandeling genomen en blijven buiten beschouwing bij de beoordeling, met uitzondering van een kvk-uittreksel of kopie paspoort.
- 8.12.3 Voor zover er documenten dienen te worden aangevuld met zogenaamde "natte" handtekeningen, dan dienen de desbetreffende documenten met daarop de originele handtekeningen tijdig (zie paragraaf 8.1) per post aan de Notaris te worden gestuurd naar: Westvaer B.V. ter attentie van Mw. Mr. V.M. Voorhorst-Boeren, Jutfaseweg 1, 3522 HA Utrecht en binnen de gestelde periode van één week te zijn ontvangen door de Notaris. Andere bescheiden mogen per e-mail aan de Notaris worden gezonden; deze e-mail dient door de Notaris op het e-mailadres "tender@herschut.nl" binnen de gestelde termijn van één week te zijn ontvangen.
- 8.12.4 De Notaris zal de Inschrijver na ommekomst van de hiervoor bedoelde periode van één week schriftelijk mededelen of de Inschrijving (alsnog) voldoet aan de daaraan gestelde eisen en geldig is.
- 8.12.5 Indien de documenten binnen de in paragraaf 8.12.1 gestelde periode alsnog niet voldoen aan de daaraan in dit Biedboek gestelde vereisten is de Inschrijving gelet op het bepaalde in paragraaf 8.10.4 en 8.10.5 ongeldig en wordt de desbetreffende Inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de Openbare Inschrijving.

8.13 Beoordelingsprocedure

- 8.13.1 De Beoordelingscommissie bestaat uit 3 leden, vertegenwoordigd door het Rijksvastgoedbedrijf, de Gemeente Ede en Rijkswaterstaat. De leden van de Beoordelingscommissie zijn geselecteerd op basis van hun materiedeskundigheid om de Inschrijvingen te kunnen beoordelen. Voor onderdelen kan de Beoordelingscommissie een beroep doen op het oordeel van experts.
- 8.13.2 De Beoordelingscommissie heeft de volgende taken:
- a. het beoordelen en waarderen van de door de Inschrijvers ingediende documenten ten aanzien van de Geschiktheidseisen en Gunningscriteria;
 - b. het adviseren van de Staat ten aanzien van de voorgenomen Gunningsbeslissing.
- 8.13.3 De Beoordelingscommissie heeft gedurende de beoordeling de bevoegdheid een Inschrijver te verzoeken een toelichting te geven op zijn plan, zonder dat de desbetreffende Inschrijver daaraan enig recht kan ontleen. Deze toelichting heeft een voor de Beoordelingscommissie informierend en voor de Inschrijver toelichtend karakter en vindt plaats op basis van vrijblijvendheid. Indien de Beoordelingscommissie van deze mogelijkheid gebruik maakt, wordt de beoordeling van alle Inschrijvingen in beoordelingsronde uitgesteld totdat de Beoordelingscommissie van de betreffende Inschrijver de toelichting heeft ontvangen.
- 8.13.4 De beoordelingen van de Gunningscriteria wordt vastgelegd op een beoordelingsformulier (**bijlage B06**). In het kader van transparant handelen door de Staat zullen alle geboden Basisbedragen en de daarbij behorend partij kenbaar gemaakt worden.
- 8.13.5 Van de beoordeling wordt een verslag opgesteld door de Staat.

8.14 Gunning

- 8.14.1 Partijen beslissen in beginsel binnen twee (2) weken na de sluitingsdatum van de Openbare Inschrijving omtrent de voorlopige Gunning. Het oordeel van de Beoordelingscommissie is hierin leidend.
- 8.14.2 Indien de Inschrijvingen van twee of meer Gegadigden, na toepassing van de Gunningscriteria, als gelijk worden beoordeeld, zal aan de hand van een loting worden bepaald aan welke partij wordt gegund. Deze lotingsprocedure wordt uitgevoerd door de Notaris. De betreffende Inschrijvers worden uitgenodigd hierbij aanwezig te zijn. In de lotingsprocedure bevatten de loten de namen van de Inschrijvers die voor de loting in aanmerking komen. De loting zal geschieden door het ongezien trekken van alle loten, waarbij de volgorde van trekken wordt vastgelegd en de eerst getrokken als eerste wordt geselecteerd.
- 8.14.3 Partijen kunnen de Gunningsbeslissing uitstellen indien zij dat nodig acht. Hierover zal zij de Inschrijvers schriftelijk informeren.

- 8.14.4 De Gunningsbeslissing wordt door de Staat, mede namens de Gemeente Ede bij brief meegedeeld aan degene aan wie is gegund. Degenen aan wie niet is gegund ontvangen hiervan gelijktijdig schriftelijk bericht van de Staat met het beoordelingsformulier.
- 8.14.5 Partijen zijn bevoegd om de Gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een door Partijen desgewenst uit te voeren integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek naar de partij aan wie de Staat voornemens is te gunnen, gelijk aan of vergelijkbaar met de procedure en criteria zoals opgenomen in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De uitkomsten van dit onderzoek zijn voor Partijen niet bindend. Partijen zijn bevoegd niet tot Gunning over te gaan zolang vorenbedoeld onderzoek niet is afgerond. Partijen zijn bevoegd af te zien van de Gunning indien de uitkomsten van dit onderzoek daar aanleiding toe geven. In dat geval zullen Partijen de Gunningsbeslissing nemen ten behoeve van de Inschrijver met het opvolgende meest aanvaardbare Inschrijving.
- 8.14.6 Na de Gunningsbeslissing volgt een opschortende termijn van twintig (20) dagen waarin alle Inschrijvers in staat worden gesteld om op te komen tegen de Gunningsbeslissing. Deze termijn gaat in na dagtekening van de mededeling met de Gunningsbeslissing. Als gedurende deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, zullen Partijen niet tot Gunning overgaan tot het vonnis is uitgesproken.
- 8.14.7 Indien Partijen zelf fouten in de Openbare Inschrijving hebben geconstateerd, dan wel van oordeel is dat een klagende Inschrijver in het gelijk moet worden gesteld zonder dat de uitkomst van een eventuele kort geding hiervoor behoeft te worden afgewacht, kunnen Partijen uit eigen beweging terugkomen op zijn beslissing.
- 8.14.8 Na eindigen van de in paragraaf 8.14.6 genoemde termijn zonder dat een reactie is ontvangen of een kort geding aanhangig is gemaakt wordt de Gunning definitief, afhankelijk van een eventueel lopend onderzoek als bedoeld in paragraaf 8.14.5. Degene aan wie definitief gegund is, wordt hier schriftelijk over geïnformeerd. Degenen aan wie niet definitief is gegund ontvangen over de definitieve Gunning schriftelijk bericht, waarin is opgenomen dat zij niet meer gehouden zijn aan de Inschrijving.
- 8.14.9 Het is de Inschrijvers tijdens de onder 8.14.6 genoemde termijn niet toegestaan met derden over de voorgenomen Gunningsbeslissing te communiceren, met uitzondering van eventuele financiers en financierende of subsidiërende instanties. Ook publicaties worden in dit verband beschouwd als communicatie met derden. Over de communicatie na de Gunning maakt het Rijksvastgoedbedrijf nadere afspraken met de Inschrijver aan wie gegund is.
- 8.14.10 De Gunning wordt gepubliceerd op de pagina van Zonnelint A12-A30 op [Biedboek.nl](https://www.biedboek.nl).
- 8.14.11 Indien Partijen niet overgaan tot Gunning aan de Inschrijver aan wie zij voornemens was te gunnen, hebben Partijen de mogelijkheid een nieuwe Gunningsbeslissing te nemen ten behoeve van de Inschrijver met de opvolgende beste Inschrijving. Dit zal per aangetekende brief worden medegedeeld aan deze partij.
- 8.14. Partijen behouden zich het recht voor om niet over te gaan tot Gunning indien er geen enkele Inschrijver aan de Geschiktheidsvereisten en/ of Gunningscriteria voldoet, indien er geen Inschrijvingen worden ingediend of in geval van onvoorziene omstandigheden, in welk geval eventuele Inschrijvers aan wie niet definitief is gegund schriftelijk bericht ontvangen dat zij niet meer gehouden zijn aan de Inschrijving.

8.15 Verplichtingen na Gunning en totstandkoming Erfpachtrecht

- 8.15.1 Ingevolge de Gunning zijn Partijen voornemens het Erfpachtrecht te vestigen ten behoeve van de Exploitant, conform de Erfpachtovereenkomst in **bijlage C03 en C04**. De vestiging van het Erfpachtrecht vindt plaats onder de voorwaarde dat de Exploitant de benodigde financiering al dan niet in de vorm van subsidies heeft verkregen en in het bezit is van de benodigde onherroepelijke publiekrechtelijke vergunningen. Deze voorwaarden van Partijen worden aan de Exploitant opgelegd middels de Voorovereenkomst (**bijlage C01 en C02**).
- 8.15.2 Ingevolge de Gunning komt de Voorovereenkomst tot stand onder de voorwaarden en bepalingen als opgenomen in de Voorovereenkomst (**bijlage C01 en C02**). Deze voorwaarden en bepalingen zijn vanaf het moment van de Gunning van toepassing op de onderlinge rechtsverhouding tussen Partijen en de Exploitant.

- 8.15.3 Degene aan wie definitief is gegund moet binnen tien (10) werkdagen na dagtekening van de brief waarbij hem mededeling is gedaan van de Gunning, de Voorovereenkomst ondertekenen en retour zenden.
- 8.15.4 Indien de Exploitant niet nakomt de Voorovereenkomst te ondertekenen en binnen tien (10) werkdagen retour te zenden zal zonder dat ingebrekestelling is vereist:
- a. De Staat de uitgebrachte Inschrijving ongeldig verklaren;
 - b. De Exploitant een boete verschuldigd zijn, gelijk aan de jaarlijkse reserveringsvergoeding met een minimum van € 20.000,00 (twintig duizend euro) onverminderd de bevoegdheid van Partijen om vergoeding te vorderen voor de geleden of te lijden schade, voor zover deze schade het bedrag van de boete te boven gaat.
- 8.15.5 Indien de Voorovereenkomst niet tot stand komt kan het Projectgebied opnieuw via Biedboek.nl worden aangeboden.

8.16 Aansprakelijkheid Staat

- 8.16.1 Partijen aanvaarden geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit Biedboek met bijbehorende bijlagen zijn opgenomen.
- 8.16.2 Tenzij een overeenkomst tot stand komt tussen een Inschrijver en Partijen met betrekking tot het Projectgebied, welke uitdrukkelijk andersluidende verklaringen en/of garanties van Partijen bevat, staan Partijen niet in voor de kwaliteit en de onderhoudstoestand van de percelen binnen het Projectgebied. De informatie op de website en in dit Biedboek mag en kan niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van de percelen binnen het Projectgebied.
- 8.16.3 De voorwaarden in het document 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (**bijlage B07**) zijn onverkort van toepassing met betrekking tot de aansprakelijkheid van Partijen.

9. Algemene (Openbare Inschrijving)voorwaarden

9.1 Nederlands recht en taal

- 9.1.1 Op de in dit Biedboek vervatte Openbare Inschrijving is het Nederlands recht van toepassing.
- 9.1.2 Bij de in te dienen bescheiden, alle correspondentie en het verdere vervolg van de Openbare Inschrijving mag uitsluitend de Nederlandse taal worden gebezigd.

9.2 Bevoegdheid tot opschorten of beëindigen Openbare Inschrijving

De Staat heeft het recht deze Openbare Inschrijving op elk gewenst moment om welke reden dan ook op te schorten of te beëindigen, zonder dat dit tot enige schadeplichtigheid jegens Gegadigden en Inschrijvers leidt.

9.3 Beheer en publicatie ingezonden bescheiden

- 9.3.1 Alle door de Inschrijvers ingediende bescheiden blijven berusten onder de Staat. De Staat heeft het recht de inhoud van de bescheiden te delen met de Beoordelingscommissie of lokale overheden indien de Staat zulks wenselijk acht in het kader van het beoordelen van de aanvaardbaarheid van een Inschrijving. Daarbuiten zal de informatie uit de bescheiden niet bekend worden gemaakt aan derden, waaronder begrepen andere Inschrijvers - noch zal de Staat gedurende de gehele Openbare Inschrijving mededelingen doen aan derden omtrent de aan de beslissingen van de Staat ten grondslag liggende motiveringen en afwegingen of anderszins daarmee verband houdende informatie, behoudens indien en voor zover de Staat daartoe op grond van het in dit Biedboek bepaalde of reeds is gehouden of de informatie in het kader van een in rechte in te nemen standpunt nodig hebben. Een en ander ter beoordeling van de Staat.
- 9.3.2 De Gegadigden mogen de gegevens die de Staat in verband met deze Openbare Inschrijving verstrekt alleen gebruiken voor het doel waarvoor deze gegevens zijn verstrekt. Behoudens uitzonderingen ingevolge de Auteurswet of schriftelijke toestemming van de Staat, mag niets uit dit document (inclusief bijlagen) worden verveelvoudigd of gedistribueerd, anders dan voor de deelname aan deze Openbare Inschrijving. Het is Inschrijvers voorts niet toegestaan informatie uit hun Inschrijving, de daarmee verband houdende documenten, eventueel ingediende plannen noch de uiteindelijke Inschrijving bekend te maken aan derden, op welke wijze dan ook.
- 9.3.3 Indien door de Gegadigde niet wordt voldaan aan het onder paragraaf 9.3 gestelde, kan dit aanleiding zijn de desbetreffende Gegadigde van verdere deelname aan deze Openbare Inschrijving uit te sluiten, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van de Staat is.
- 9.3.4 Onverminderd het hiervoor in dit hoofdstuk 9 bepaalde behoudt de Staat zich het recht voor om de naam van de Exploitant en de inhoud van de Inschrijving openbaar bekend te maken al dan niet door gebruikmaking van een persbericht.

9.4 Beslissingen van de Beoordelingscommissie

De beslissingen van de Beoordelingscommissie zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling zodat daartegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

9.5 Beslissingen van Partijen

De beslissingen van Partijen zijn niet aan te merken als besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. De beslissingen zijn onderdeel van het privaatrechtelijk handelen van Partijen.

9.6 Tegenstrijdigheden documenten

- 9.6.1 Het Biedboek is met de grootste zorg samengesteld. Indien het Biedboek of enig door of namens het Rijksvastgoedbedrijf verstrekt document volgens de gegadigde tegenstrijdigheden, onvolkomenheden, onjuistheden, of onduidelijkheden bevat, dient de

Gegadigde dat zo spoedig mogelijk per email aan de Staat postbus.rvb.duurzameenergie@rijksoverheid.nl te melden. In ieder geval dient de Gegadigde tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden niet later dan op het moment van de vragenronde schriftelijk of per e-mail kenbaar te maken. Nadien kan de Gegadigde niet meer opkomen tegen door hem opgekomen tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden in de verstrekte documenten. De Inschrijving dient - op straffe van uitsluiting - onvoorwaardelijk en onherroepelijk te zijn. Indien na Gunning blijkt dat er tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden waren en deze niet door de Inschrijver zijn opgemerkt, dan zijn deze voor rekening en risico van de Inschrijver.

- 9.6.2 Tijdens deze Openbare Inschrijving geldt dat in geval van tegenstrijdigheden tussen dit Biedboek en de (concept-)overeenkomst(en) en/of akte(n), dit Biedboek in rangorde vóór gaat. Indien de (concept-)overeenkomst en/of akte(n) en de algemene voorwaarden onderlinge tegenstrijdigheden bevatten, prevaleert/prevaleren de (concept-) overeenkomst(en) en/of akte(n).
- 9.6.3 Indien het Biedboek tegenstrijdigheden bevat, prevaleert een later opgesteld document - zoals bijvoorbeeld de Nota van Inlichtingen - boven een eerder opgestelde document.

10. Bijlagen

A Informatie Projectgebied

- A01 Situatietekeningen
- A02 Kadastrale gegevens

B Bescheiden

- B01 Inschrijvingsformulier
- B01.1 Biedingsformulier
- B02 Machtigingsformulier
- B03 Formulier opgave referentieprojecten
- B04 Eigen verklaring
- B05 Formulier vragenronde
- B06 Beoordelingsformulier
- B07 Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer
- B08 Cryptshare uitleg

C Juridisch kader

- C01 Concept Voorovereenkomst Staat
- C02 Concept Voorovereenkomst Gemeente Ede
- C03 Concept Erfpachtovereenkomst Staat
- C04 Concept Erfpachtovereenkomst Gemeente Ede
- C05 Algemene Erfpachtsvoorwaarden materieelbeheer Rijkswaterstaat Rijksvastgoedbedrijf 2020
- C06 Concept Huurovereenkomst Staat
- C07 Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Rijksvastgoedbedrijf 2020
- C08 Conceptovereenkomst inzake recht tot toetreding Staat

D Marktconsultatie

- D01 Verslag marktconsultatie

E Randvoorwaardelijk kader

- E01 Technisch randvoorwaardelijk kader Rijkswaterstaat
- E02 Uitgangspuntenkader Zonnelint A12-A30