

VOOROVERENKOMST ZONNELINT A12-A30

Inhoudsopgave

De ondergetekenden:	2
Overwegende dat:	2
Komen het volgende overeen:	3
Artikel 1. Definities	3
Artikel 2. Doel Voorovereenkomst	4
Artikel 3. Duur Voorovereenkomst. Ontbindende voorwaarden	6
Artikel 4. Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden gemeente	7
Artikel 5. Vergunningen en/of meldingen	7
Artikel 6. Overdracht contractpositie	7
Artikel 7. Tegemoetkoming in planschade	8
Artikel 8. Reserveringsvergoeding	8
Artikel 9. Tussentijdse opzegging, geen schadeplicht Gemeente	9
Artikel 10. Kosten en belastingen	9
Artikel 11. Garanties van de Gemeente	9
Artikel 12. Risico-overgang	10
Artikel 13. Projectorganisatie	10
Artikel 14. Projectgroep	10
Artikel 15. Planning	11
Artikel 16. Opzegging Voorovereenkomst om redenen van algemeen belang	11
Artikel 17. Ingebrekestelling. Verzuim en (partiële) ontbinding. Schadevergoeding	12
Artikel 18. Staat van de percelen/onderhoud; nulmeting	12
Artikel 19. Communicatie- en participatieplan	13
Artikel 20. Integriteitsrisico ontbinding Bibob	14
Artikel 21. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid	15
Artikel 22. Termijnen	16
Artikel 23. Geschillenbeslechting	16
Artikel 24. Diversen	16
Ondertekening	17

De ondergetekenden:

1. De gemeente Ede, (Bergstraat 4, 6711 DD Ede), in deze krachtens het Algemeen mandaatbesluit Ede 2019 (Gemeentebblad 2018, 271504) en het Mandaatbesluit gemeentesecretaris 2019 (Gemeentebblad 2019, 42583) vertegenwoordigd door mw. A van Voskuilen, afdelingsmanager Ruimtelijke Dienstverlening, en verder aan te duiden als: "**de Gemeente**";

En

2. **[**]**, statutair gevestigd te **[**]** en kantoorhoudende aan het adres **[**]** te **[**]** en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **[**]**, ten deze vertegenwoordigd door **[**]** namens **[**]** in hoedanigheid van statutair bestuurder hierna te noemen: "**Exploitant**";

Hierna tezamen te noemen: "**Partijen**";

Overwegende dat:

- a) De Gemeente is eigenaar van de onroerende zaken met daarop aanwezige opstallen, bestaande uit de percelen, kadastraal bekend als:
 - i. Ede, sectie E, nummer 5600
 - ii. Ede, sectie E, nummer 2388
 - iii. Ede, sectie E, nummer 2374
 - iv. Bennekom, sectie B, nummer 1251
- b) de Staat en de Gemeente gezamenlijk de mogelijkheden hebben verkend voor het realiseren van een Zonnepark te Ede, langs een deel van de A12/A30;
- c) De Staat en de Gemeente hebben naar aanleiding daarvan besloten dit te realiseren middels een gezamenlijk uit te zetten tender, in welk kader een biedboek (hierna: "**Biedboek**") is opgesteld;
- d) de Staat mede namens de Gemeente, teneinde alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid te stellen het beoogde Zonnepark te realiseren, een openbare inschrijving heeft georganiseerd;
- e) de Staat en de Gemeente op [...**datum**...] hebben vastgesteld dat Exploitant de meest aanvaardbare bieding heeft uitgebracht en diens gevolg is overgegaan tot gunning aan de Exploitant;

- f) deze Voorovereenkomst ingevolge het bepaalde in artikel 8.15.2 van het Biedboek vanaf het moment van ondertekening met terugwerkende kracht tot aan het moment van de gunning tot stand dient te komen tussen Partijen;
- g) deze overeenkomst bedoeld is om de door de Gemeente ter beschikking gestelde percelen ten behoeve van het Zonnepark voor de Exploitant te reserveren, gedurende de looptijd van deze overeenkomst en de voorwaarden waaronder het Recht van Erfpacht wordt uitgegeven, nader uit te werken;
- h) een erfpachtovereenkomst, gevolgd door de vestiging van het Recht van Erfpacht ten behoeve van de fotovoltaïsche panelen (hierna: "de Akte") noodzakelijk zijn voor het vestigen van het Recht van Erfpacht teneinde de Exploitant in de gelegenheid te stellen het Zonnepark te realiseren;
- i) het evenwel niet wenselijk is het Recht van Erfpacht te vestigen alvorens de nodige Omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden en derhalve het Recht van Erfpacht eerst zal worden gevestigd indien aan de in de onderhavige overeenkomst bedoelde voorwaarden is voldaan.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Definities

1.1 Tenzij anders blijkt wordt in de Voorovereenkomst verstaan onder:

- a) Akte:
De voor de vestiging van het Recht van Erfpacht vereiste notariële akte, waarbij het Recht van Erfpacht door de Gemeente ten behoeve van Exploitant wordt gevestigd, waarvan het ontwerp als **Bijlage 1** aan de Voorovereenkomst wordt gehecht;
- b) Biedboek:
Het tenderdocument dat ten grondslag ligt aan de openbare inschrijvingsprocedure voor de uitgifte van de Percelen ten behoeve van het Zonnepark en waarin de te volgen inschrijvingsprocedure, geschiktheidseisen, gunningscriteria en technische randvoorwaarden zijn omschreven.
- c) Gunning:
De beslissing van de Staat, genomen in de Openbare inschrijving, waaruit blijkt dat Exploitant de meest acceptabele inschrijving heeft gedaan;
- d) Openbare inschrijving:
De door de Staat en de Gemeente georganiseerde procedure tussen 30 juni 2025 en 31 oktober 2025 om een partij te selecteren voor de realisatie, exploitatie en verwijdering van de Werken op de Percelen ten behoeve van het Zonnepark waarna Exploitant de Gunning heeft ontvangen;

- e) Overdrachtsdatum:
De datum waarop de Akte ten overstaan van de notaris wordt verleden;
- f) Percelen:
 - (1) Ede, sectie E, nummer 5600
 - (2) Ede, sectie E, nummer 2388
 - (3) Ede, sectie E, nummer 2374
 - (4) Bennekom, sectie B, nummer 1251
- g) Omgevingsvergunningen:
De vergunningen zoals benoemd in artikel 5 van de Omgevingswet.
- h) Recht van Erfpacht:
Het door de Gemeente ten behoeve van de Exploitant te vestigen zelfstandige recht van erfpacht op de Percelen, voor de duur van 28 jaar, inhoudende de bevoegdheid voor de Exploitant tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark.
- i) Sluitingsdatum:
De datum waarop de Voorovereenkomst door de laatste van Partijen is ondertekend;
- j) Werken:
De op de Percelen te realiseren werken; bestaande uit fotovoltäische panelen **<OPTIONEEL, indien aanwezig, eventueel aanvullen>** transformatorstation(s), inkoopstation, kraanopstelplaatsen, schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur, werken voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers alsmede voor telecommunicatie met verder toebehoren, fundering(en), toegangspaden, bestrating en/of andersoortige verharding en interne bekabeling en leidingen voor de transport van elektriciteit.
- k) Zonnepark:
Het geheel van alle Werken, thans bekend onder de naam Zonnepark A12-A30.

- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Doel Voorovereenkomst

- 2.1 De Voorovereenkomst heeft tot doel om voortbouwend op het Biedboek en de inschrijving van Exploitant de Percelen te reserveren ten behoeve van de Exploitant en de voorwaarden vast te leggen, waaronder de Gemeente bereid is ten behoeve van de Exploitant het Recht van Erfpacht te vestigen. Partijen hebben uitdrukkelijk de intentie dat op deze Voorovereenkomst niet het erfpachtregime en/of het huurregime van toepassing zijn. Exploitant onthoudt zich dan ook van enige uitoefening van rechten uit

hoofde van het Recht van Erfpacht totdat de Akte is gevestigd ten behoeve van de Exploitant.

2.2 Kaderstellend hierbij zijn:

- a) Het Biedboek van de Openbare Inschrijving en alle bijlagen;
- b) De inschrijving van Exploitant.

2.3 Deze overeenkomst is mede gericht op afspraken omtrent:

- a) het door het college van burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om de realisatie van het zonnepark mogelijk te maken;
- b) proces- en financiële participatie
- c) de vergoeding door exploitant van kosten van tegemoetkoming van planschade
- d) Eisen op het gebied van ecologie en biodiversiteit
- e) het gebruik van de toegangswegen tot de locaties.

2.4 Partijen verplichten zich over en weer jegens elkaar om, in de mate waarin zulks in de gegeven omstandigheden in redelijkheid gevergd zal kunnen worden van Partijen, al datgene te doen respectievelijk na te laten, wat hun samenwerking zoals voorzien in deze overeenkomst zal kunnen bevorderen respectievelijk belemmeren.

2.5 Partijen verplichten zich over en weer jegens elkaar om, indien door enige oorzaak hun samenwerking mocht worden vertraagd of verhinderd, of de dreiging daartoe aanwezig is, onverwijld met elkaar in overleg te treden teneinde gezamenlijk te bezien op welke wijze bewerkstelligd zal kunnen worden dat de werkzaamheden voortvloeiende uit deze overeenkomst zoveel mogelijk, en alsnog zo tijdig mogelijk, zullen kunnen plaatsvinden.

2.6 De Erfpachtovereenkomst zal pas worden gesloten:

- a) na het onherroepelijk worden van de benodigde Omgevingsvergunningen;
- b) na overlegging van een bewijs van de netbeheerder van de mogelijkheid tot een netaansluiting of bewijs dat de Exploitant de aansluiting van het Zonnepark op een andere manier geregeld heeft;
- c) Exploitant een bewijs heeft overlegd dat Rijkswaterstaat akkoord heeft gegeven op het definitief ontwerp (DO);
- d) Exploitant een omgevingsovereenkomst heeft gesloten die ziet op de omgevingsparticipatie in het project.

2.7 Exploitant verklaart dat hij zal voldoen aan de regelgeving van de gemeente, provincie, het waterschap en het Rijk en dat hij alle 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, onherroepelijk zal verkrijgen. Verder verklaart 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 verklaart Exploitant alle toekomstige toepasselijke onherroepelijk verkregen vergunningen te delen met de Gemeente.

- 2.8 Exploitant verklaart zich volledig te zullen houden aan de Technische Randvoorwaarden, zoals opgenomen in bijlage 5.
- 2.9 Het Recht van Erfpacht zal worden gevestigd op basis van het ontwerp van de Erfpachtovereenkomst.

Artikel 3. Duur Voorovereenkomst. Ontbindende voorwaarden

- 3.1 Het bepaalde in deze Voorovereenkomst treedt in werking met terugwerkende kracht tot het moment dat aan Exploitant de Gunning is verleend en eindigt van rechtswege op de Overdrachtsdatum.
- 3.2 In afwijking van het eerste lid eindigt deze Voorovereenkomst indien twee jaren zijn verstreken na Sluitingsdatum en de Exploitant niet voldoet aan de in artikel 2.6 genoemde voorwaarden en het Recht van Erfpacht nog niet is gevestigd. Deze periode is bij wederzijds goedkeuren telkens met een jaar te verlengen indien de Exploitant kan aantonen dat de reden dat hij nog niet aan de voorwaarden voldoet buiten de beschikkingsmacht van de Exploitant ligt. Goedkeuring wordt niet verleend door de Gemeente indien de Gemeente van mening is dat het aan Exploitant te verwijten is dat Exploitant niet aan de in artikel 2.6 genoemde voorwaarden voldoet of het Recht van Erfpacht om andere redenen niet kan worden gevestigd.
- 3.3 Minimaal drie maanden voor het einde van de Voorovereenkomst dient de Exploitant de Gemeente schriftelijk te informeren over of en wanneer de Exploitant aan de in de Voorovereenkomst gestelde voorwaarden kan voldoen.
- 3.4 De Voorovereenkomst wordt aangegaan onder de voor de Exploitant ontbindende voorwaarde dat de Exploitant niet uiterlijk op *** een financiering – al dan niet in de vorm van een subsidie – heeft verkregen, op welke ontbindende voorwaarde door de Exploitant slechts onder een gemotiveerde opgave van redenen en onder overlegging van de benodigde schriftelijke documenten een beroep kan doen. Een beroep op deze ontbindende voorwaarde dient te allen tijde schriftelijk te worden gedaan. Onder de term 'verkrijging van een financiering' valt ook het verkrijgen van een 'final investment decision' (FID) van de topholding, indien van toepassing.

Artikel 4. Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden gemeente

- 4.1 Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeente en haar organen onverlet. De Gemeente en haar organen behouden volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, hetgeen ook inhoudt dat er van de zijde van de gemeente geen toerekenbare tekortkoming is, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel van de aard of strekking van deze overeenkomst zijn.
- 4.2 Initiatiefnemer realiseert zich bovendien dat de Raad niet is betrokken bij de totstandkoming van deze overeenkomst, maar wel het recht heeft om een bindend advies af te geven over de voorgenomen ontwikkeling. Dat betekent dat de Raad dus de volledige vrijheid heeft behouden om de hem toekomende afweging te maken i.h.k.v. een goede toedeling van functies aan locaties.

Artikel 5. Vergunningen en/of meldingen

- 5.1 In vervolg op de verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moeten ten behoeve van de realisatie van het Zonnepark vergunningen worden aangevraagd en/of meldingen worden gedaan bij het bevoegd gezag. Met het oog op een goede voortgang van het Zonnepark hebben Partijen de afspraak gemaakt dat Initiatiefnemer de benodigde vergunningen en/of meldingen zoveel mogelijk gebundeld/separaat zal indienen op het tijdstip als genoemd in de  bedoeld in Artikel 17, tenzij dit om juridische of andere redenen niet mogelijk is. De Gemeente zal, voor zover één van haar bestuursorganen daartoe bevoegd is, op voortvarende wijze haar medewerking verlenen. Initiatiefnemer is verplicht volledige en ontvankelijke vergunningsaanvragen en/of meldingen in te dienen en ingediend te houden bij de daartoe bevoegde organen.
- 5.2 Partijen gaan er ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst van uit dat in ieder geval voor de volgende activiteiten een vergunning of - voor zover van toepassing - instemming dient te worden aangevraagd/melding dient te worden gedaan: bouwen ruimtelijk, kappen houtopstanden, aanleggen/veranderen van inrit(ten) en het leggen van kabels en leidingen.

Artikel 6. Overdracht contractpositie

- 6.1 Exploitant is uitsluitend gerechtigd na uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geheel of ten dele over te dragen aan/in te brengen in een andere persoon of rechtspersoon. De gemeente beslist over de toestemming binnen één maand na de dag waarop het schriftelijk te formuleren verzoek door de gemeente is ontvangen.

- 6.2 Het staat gemeente vrij om bij het verlenen van de in het eerste lid bedoelde toestemming nadere voorwaarden te verbinden, dan wel de toestemming pas te geven als de concessie ook na een nieuwe tenderprocedure weer aan Exploitant is gegund.

Artikel 7. Tegemoetkoming in planschade

- 7.1 Exploitant zal aan de gemeente het totale bedrag van de planschade en nadeelcompensatie vergoeden, die voor een tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en voortvloeit uit de door de Gemeente te nemen omgevingsrechtelijke besluiten, waarmee de realisatie van het zonnepark wordt mogelijk gemaakt.
- 7.2 De gemeente zal exploitant als derde-belanghebbende betrekken bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade of nadeelcompensatie overeenkomstig de [Verordening nadeelcompensatie Ede](#).
- 7.3 De gemeente zal exploitant een betalingsverzoek sturen tegelijk met of na iedere schriftelijke kennisgeving aan exploitant van een besluit van het college van burgemeester en wethouders over een aan een aanvrager uit te betalen tegemoetkoming in planschade of nadeelcompensatie. Exploitant zal de op grond van het bepaalde in lid 1 aan de gemeente verschuldigde vergoeding (steeds) aan de gemeente betalen binnen een maand na dagtekening van een betalingsverzoek, zoals in deze bepaling genoemd.
- 7.4 Het bepaalde in het vorige lid is van overeenkomstige toepassing in geval van herziening van het besluit na bezwaar of beroep of een uitspraak van de bestuursrechter.
- 7.5 Exploitant zal voor eigen rekening en risico een planschade risicoanalyse laten uitvoeren door een deskundig bureau. Deze analyse zal als bijlage worden toegevoegd aan deze overeenkomst. De gemeente kan een borgsom of bankgarantie of zekerheidsstelling anderszins (zoals een concern-garantie) eisen van Exploitant, indien de analyse hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 8. Reserveringsvergoeding

- 8.1 Exploitant is verplicht tot het betalen van een reserveringsvergoeding aan de Gemeente.
- 8.2 De verplichting tot het betalen van een reserveringsvergoeding vangt aan op de dag van de ondertekening van deze overeenkomst. Deze verplichting eindigt wanneer deze Voorovereenkomst eindigt.
- 8.3 De reserveringsvergoeding bedraagt € 500,- (ZEGGE: VIJFHONDERD EURO) per ha per jaar en komt neer op een jaarlijks bedrag van € 900,- (ZEGGE: NEGENHONDERD EURO), uitgaande van een totale oppervlakte van 1,8 hectare. Dit bedrag is exclusief verschuldigde omzetbelasting.

- 8.4 De reserveringsvergoeding moet worden betaald voor of op de vervaldag zoals vermeld op de door de Gemeente aan de Exploitant te sturen factuur, door automatische incasso of overschrijving op bankrekening NL23BNGH028.50.02.236 ten name van Gemeente Ede.

Artikel 9. Tussentijdse opzegging, geen schadeplicht Gemeente

- 9.1 De Exploitant heeft niet de bevoegdheid om de Voorovereenkomst tussentijds te doen eindigen, uitgezonderd het bepaalde in artikel 3.4 en Artikel 19.
- 9.2 De Gemeente heeft de bevoegdheid om de Voorovereenkomst tussentijds bij deurwaardersexploot of aangetekende brief door opzegging te doen eindigen indien:
- a) Exploitant surceance van betaling heeft verkregen
 - b) Exploitant in staat van faillissement is verklaard
 - c) Sprake is van hetgeen hierna in Artikel 18 is bepaald.
- 9.3 Bij tussentijdse beëindiging van de Voorovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in lid 2 sub a en b van dit artikel, heeft Exploitant geen recht op restitutie van de reserveringsvergoeding en/of schadevergoeding.

Artikel 10. Kosten en belastingen

- 10.1 Alle kosten, rechten en canon, alsmede de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting verband houdende met deze Voorovereenkomst en de vestiging van het Recht van Erfpacht zijn voor rekening van Exploitant.
- 10.2 Het in lid 1 bepaalde blijft onverminderd van kracht indien de Voorovereenkomst - om welke reden dan ook - wordt ontbonden, opgezegd of anderszijds eindigt.
- 10.3 De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend, tenzij anders is overeengekomen.
- 10.4 Alle in de Voorovereenkomst bedoelde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, indien en voor zover verschuldigd.

Artikel 11. Garanties van de Gemeente

- 11.1 De Gemeente garandeert, behoudens voor zover uit de Voorovereenkomst anders voortvloeit, het navolgende:
- a) De Gemeente is bevoegd tot vestiging van het Recht van Erfpacht;
 - b) Niet bekend te zijn met het feit dat vanwege publiek- of privaatrechtelijke gronden de Percelen te koop moeten worden aangeboden aan derden en dat er ten opzichte van

derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan, noch zullen deze verplichtingen op de Overdrachtsdatum bestaan;

- 11.2 Ter zake van de Percelen zijn geen subsidies van overheidswege aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen;
- 11.3 Dat ter zake van de Percelen, voor zover in de Voorovereenkomst niet anders bepaald, tot de Sluitingsdatum geen huur-, pacht of andere gebruiksovereenkomsten dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten, anders dan vermeld in deze Voorovereenkomst. Evenmin zullen op de Overdrachtsdatum overeenkomsten, als bedoeld in de vorige zin, zijn gesloten.
- 11.4 De Gemeente zal, zodra zich één van de hierboven genoemde rechtsfeiten na de Sluitingsdatum, doch vóór de Overdrachtsdatum voordoet, Exploitant hierover informeren, zulks terstond nadat de Gemeente van een daartoe strekkende mededeling kennis heeft genomen en, indien noodzakelijk, met Exploitant in overleg treden over de gevolgen hiervan. Een wijziging als bedoeld in de zin van dit artikel zal nimmer kunnen leiden tot ontbinding van de Voorovereenkomst tenzij het bedoelde rechtsfeit zodanig van aard is dat het Zonnepark niet langer op de ten tijde van de Sluitingsdatum voorgenomen wijze kan worden ontwikkeld, gerealiseerd en/of geëxploiteerd.

Artikel 12. Risico-overgang

De Percelen zijn eerst voor rekening en risico van Exploitant vanaf de Overdrachtsdatum.

Artikel 13. Projectorganisatie

De Gemeente en Initiatiefnemer zullen ter uitvoering van deze overeenkomst samenwerken. Zij streven naar continuïteit in de projectorganisatie en zullen in dit verband streven naar vaste gesprekspartners.

Artikel 14. Projectgroep

- 14.1 Zo vaak het begeleiden en bewaken van de voortgang van de ontwikkeling en/of realisatie van het zonnepark zulks vereist zullen de Gemeente en Initiatiefnemer overleggen door middel van een in te stellen Projectgroep, hierna nader aan te duiden als 'Projectgroep'. In de Projectgroep zullen de projectleider van de Gemeente en de projectleider van Initiatiefnemer zitting hebben alsmede per keer aan te wijzen deskundige(n), welke deskundige(n) een adviserende taak hebben.
- 14.2 Indien binnen de Projectgroep verschil van inzicht bestaat dat onoverkomelijk is en de voortgang belemmert, wordt door de Gemeente en Initiatiefnemer op bestuurlijk niveau nader overlegd.

Artikel 15. Planning

- 15.1 De Gemeente en Exploitant zullen binnen twee (2) maanden na totstandkoming van deze Overeenkomst gezamenlijk een planning voor – de voorbereiding en realisatie van – het Zonnepark vaststellen.
- 15.2 Deze Planning heeft het karakter van een streefplanning. De Gemeente en Initiatiefnemer zullen hun werkzaamheden en handelingen overeenkomstig de Planning verrichten.
- 15.3 Indien de Gemeente en/of Exploitant voorzien dat de Planning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht om hierover met elkaar in overleg te treden om de gevolgen van een dreigende overschrijding zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg zoals bedoeld in de vorige volzin daartoe aanleiding geeft, wordt de Planning in overleg aangepast. Nadat de aanpassing door de Gemeente en Exploitant is goedgekeurd, treedt de aangepaste Planning in de plaats van de vóór de datum van goedkeuring geldende Planning.

Artikel 16. Opzegging Voorovereenkomst om redenen van algemeen belang

- 16.1 De Gemeente is bevoegd de Voorovereenkomst op te zeggen ten aanzien van de Percelen, of voor een zodanig gedeelte van de Percelen, als hij dat verkiest om redenen van algemeen belang. Opzegging vindt schriftelijk plaats met een termijn van zes -6- maanden.
- 16.2 In aanvulling op lid 1 van dit artikel is de Gemeente eveneens bevoegd om, in het geval dat de Gemeente (een gedeelte) van de Percelen nodig heeft voor de uitoefening van haar publieke taak of taken, de Voorovereenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.
- 16.3 Indien de Voorovereenkomst eindigt door opzegging als bedoeld in dit artikel heeft de Exploitant recht op schadevergoeding.
- 16.4 De vergoeding wordt door Partijen vastgesteld op een vergoeding van de investering die de Exploitant tot op dat moment in het kader van het ontwikkelen en realiseren van de Werken heeft gedaan, doch slechts voor dat bedrag dat aantoonbaar betrekking heeft op het gedeelte van de Percelen waarop de opzegging van de Voorovereenkomst betrekking heeft. Exploitant dient, om deze vergoeding vast te kunnen stellen, alle gemaakte kosten bij te houden en hiervan bewijs aan te leveren bij de Gemeente.
- 16.5 De Gemeente is bevoegd op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van de Voorovereenkomst heeft te vorderen van Exploitant, doch slechts voor dat bedrag dat aantoonbaar betrekking heeft op het gedeelte van de Percelen waarop de ontbinding van de Voorovereenkomst betrekking heeft.

Artikel 17. Ingebrekestelling. Verzuim en (partiële) ontbinding. Schadevergoeding

- a) Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht -8- dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit hoofde van de Voorovereenkomst, is deze partij in verzuim en heeft de Exploitant de keuze tussen:
 - (1) Uitvoering van de Voorovereenkomst te verlangen; of
 - (2) De Voorovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren.
- b) De hiervoor bedoelde keuze van de Exploitant zal binnen twee -2- weken na de dag waarop het verzuim intreedt aan de in gebreke gestelde partij bij aangetekend schrijven worden meegedeeld.
- c) Indien de Voorovereenkomst eindigt door ontbinding als bedoeld in dit artikel is de partij die niet (tijdig) is nagekomen gehouden een schadevergoeding te betalen aan de Exploitant.
- d) De vergoeding wordt door Partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal deze schadevergoeding worden vastgesteld door de bevoegde rechter. De alsdan te betalen vergoeding zal in ieder geval omvatten alle op het moment van ontbinding door de niet-tekortschietende partij gemaakte kosten verband houdende met de ontbinding van de Voorovereenkomst.
- e) De tekortschietende partij is, onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde, aansprakelijk voor alle door de ontbinding voor de Exploitant ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de tekortschietende partij in verzuim is in de zin van dit artikel en ongeacht het feit of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Artikel 18. Staat van de percelen/onderhoud; nulmeting

- 18.1 Exploitant is gehouden om vóór de vestiging van het recht van erfpacht, dan wel (als dat eerder is) vóórdat een aanvang wordt genomen met enige (voorbereidende) bouwwerkzaamheid ter realisatie van het Zonnepark een nulmeting (verder: Nulmeting) uit te voeren en bij de Gemeente en aan te leveren, die als allonge aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd.
- 18.2 De Nulmeting zal een rapportage bevatten van de staat waarin het Exploitatiegebied zich bevindt vóórdat wordt aangevangen met enige werkzaamheid ter realisatie van het Project, welke uiteenzetting in ieder geval het navolgende omvat:

- a) een beschrijving van de Locatie, met aandacht voor locatie, omvang, afbakening en eventueel aanwezige watergangen, opgaande begroeiingen en overige bijzonderheden
 - b) de resultaten van – een verkennend bodemonderzoek (uitgevoerd volgens NEN 5740)
 - c) foto's of (een) video(s) vanaf de grond alsmede (een) luchtfoto('s), een en ander niet ouder dan zes maanden, waarbij het gehele oppervlak van de Locatie in beeld wordt gebracht
 - d) een inventarisatie van aanwezige flora die een negatieve invloed kunnen hebben op de ontwikkeling en exploitatie van het Zonnepark.
- 18.3 Exploitant verbindt zich om de Percelen bij de levering van het recht van erfpacht te accepteren in de staat waarin zij blijkens de Nulmeting op dat moment verkeren, behoudens voor zover de staat daarvan blijkens de Nulmeting aantoonbaar redelijkerwijs niet voor het beoogde doel bruikbaar zullen zijn.
- 18.4 Exploitant dient de Percelen bij het einde van de erfpacht op te leveren in de staat waarin zij op het moment van de Nulmeting verkeerden, dan wel in overleg en ten genoegen van de Gemeente.

Artikel 19. Communicatie- en participatieplan

- 19.1 Exploitant is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie en is daarbij gebonden aan zijn verplichtingen op grond van het Biedboek en zijn inschrijving. De gemeente heeft hierin een adviserende rol. Partijen zullen daarbij samen vaststellen of en zo ja welke specifieke stakeholders er zijn, waarmee een maatwerk communicatie traject kan worden afgesproken. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de omgeving en relevante stakeholders actief en vroegtijdig worden betrokken bij de planvorming.
- 19.2 Exploitant zal de gemaakte uitspraken in detail uitwerken in een communicatie- en participatieplan dat hij ter goedkeuring voor zal leggen aan de Gemeente.
- 19.3 De Gemeente zal binnen uiterlijk vier weken na de ontvangst schriftelijk reageren op het communicatie- en participatieplan en daarin eventueel aangeven op welke punten het plan aanpassing behoeft. Exploitant zal de ontvangen goedkeuring binnen drie werkdagen schriftelijk bevestigen of binnen twee weken een aangepaste versie van het communicatie- en participatieplan indienen. Op dit aangepaste plan is het bepaalde in dit artikellid van overeenkomstige toepassing totdat goedkeuring is verleend.
- 19.4 Exploitant zal de uitkomsten van de raadpleging van belanghebbenden naar aanleiding van het communicatie- en participatieplan met de Gemeente delen.

Artikel 20. Integriteitsrisico ontbinding Bibob

- 20.1 De Gemeente wenst niet-integere partijen niet te faciliteren; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Exploitant verklaart dat op het moment van het sluiten van deze overeenkomst géén integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder integriteitsrisico verstaan partijen het door Exploitant verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen. Exploitant verklaart géén kennis te hebben van integriteitsrisico's die op aan Exploitant gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Exploitant indien zij direct of indirect leiding aan Exploitant geven, bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld, over Exploitant direct of indirect zeggenschap hebben, aan Exploitant direct of indirect vermogen verschaffen, onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in art. 2:24b BW of anderszins in een samenwerkingsverband tot Exploitant staan.
- 20.2 Exploitant verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de overeenkomst en het te vestigen recht van erfpacht te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
- 20.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van art. 5 lid 2 Wet Bibob over Exploitant om advies vragen en vervolgens tot ontbinding van de overeenkomst overgaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in art. 9 lid 2 Wet Bibob.
- 20.4 Exploitant zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Exploitant kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Exploitant of een aan Exploitant gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 20.5 De Gemeente heeft het recht om Exploitant gedurende de looptijd van de overeenkomst te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Exploitant nodig heeft, zal Exploitant deze op eerste verzoek verlenen.
- 20.6 De Gemeente heeft het recht om door Exploitant bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden, zoals onderaannemers, te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. De Gemeente heeft dit recht ook gedurende de looptijd van de overeenkomst. Exploitant staat ervoor in dat bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een integriteitsrisico kan De Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van Exploitant kan worden verlangd.

- 20.7 De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 8 van dit artikel.
- 20.8 De Gemeente kan de uitvoering van de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade (-n) en/of kosten en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
- a) al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, de in art. 9 lid 2 sub a tot en met d Wet Bibob genoemde zaken van toepassing zijn. Hieronder valt dus ook de situatie, waarin de uitsluitingsgronden zoals gehanteerd in de voorafgaande aanbesteding alsnog op Exploitant van toepassing zijn geworden;
 - b) Exploitant of de derde partij als vermeld in lid 6 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als niet (tijdig) voldaan is aan een verplichting als bedoeld in art. 7a lid 3 Wet Bibob of als geen of niet tijdig gehoor is gegeven aan een verzoek als bedoeld in art. 12 lid 3 Wet Bibob;
 - c) ten aanzien van Exploitant, een aan Exploitant gelieerde partij, of door Exploitant bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van De Gemeente kan worden gevergd.
- 20.9 Exploitant is verplicht de schade die De Gemeente lijdt te vergoeden, doordat De Gemeente toepassing geeft aan het bepaalde in lid 8, doordat Exploitant weigert medewerking te verlenen aan het eerder genoemde onderzoek, en/of doordat Exploitant een valse verklaring blijkt te hebben afgelegd dan wel relevante informatie blijkt te hebben achtergehouden die van belang is/kan zijn voor c.q. van invloed is/kan zijn op de beslissing om de maatregelen als hiervóór genoemd wel of niet te nemen.

Artikel 21. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

- 21.1 De uit de Voorovereenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 21.2 Indien een uit de Voorovereenkomst voortvloeiende verplichting door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.
- 21.3 Derden kunnen geen enkel recht aan de Voorovereenkomst ontlenen.

Artikel 22. Termijnen

Op de in de Voorovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 23. Geschillenbeslechting

- 23.1 Geschillen met betrekking tot deze Voorovereenkomst worden in eerste instantie in gezamenlijk overleg of indien nodig en mogelijk, middels mediation opgelost.
- 23.2 Indien het onmogelijk is gebleken het geschil op te lossen, wordt het geschil beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.
- 23.3 Partijen dragen elk hun eigen kosten terzake van het bepaalde in het eerste lid.

Artikel 24. Diversen

- 24.1 Op deze Voorovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 24.2 Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Voorovereenkomst worden schriftelijk gedaan.
- 24.3 De overwegingen en bijlagen bij deze overeenkomst worden geacht hiervan een integraal en onlosmakelijk onderdeel van uit te maken.
- 24.4 Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 24.5 Indien een bepaling van deze overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst tussen partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van deze overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.
- 24.6 Wijzigingen van of aanvullingen op deze overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door partijen zijn vastgelegd.
- 24.7 Onverminderd de wettelijke bepalingen ter zake dienen verklaringen of mededelingen aan partijen, die verband houden met deze overeenkomst, te worden gedaan aan de hieronder genoemde adressen:
 - a) indien gericht aan de gemeente:
Gemeente Ede, t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Bergstraat 4, 6711 DD Ede

b) indien gericht aan exploitant:

....

24.8 De Voorovereenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van het Recht van Erfpacht zijn overeengekomen.

Ondertekening

Aldus door Exploitant getekend te _____ op _____

[Naam]

[Functie]

Aldus door de Gemeente getekend te _____ op _____

Mw. A. van Voskuilen,
Afdelingshoofd Ruimtelijke Dienstverlening
Gemeente Ede

Bijlagen:

1. Concept Erfpachtovereenkomst
2. Technische Randvoorwaarden