

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Zonnepark Veenweg

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Westerwolde**, kantoorhoudende te 9551 AB Sellingen, Dorpsstraat 1, hierbij op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer J. Velema, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde tot het aangaan van deze overeenkomst;
de gemeente Westerwolde hierna ook te noemen: "Gemeente";

en

2. de besloten vennootschap **LC Energy B.V.**, statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende te 6827 AV Arnhem, Westervoortsedijk 73 LB1, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 69446857, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer I.E. Larivé en de heer M.H.L. Ruiter;
de besloten vennootschap LC Energy B.V. hierna ook te noemen: "Aandeelhouder";
3. de besloten vennootschap **Zonnepark Veenweg Ter Apel B.V.**, statutair gevestigd te Ter Apel, kantoorhoudende te 6708 WH Wageningen, Bronland 12, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 77098471, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer I.E. Larivé en de heer M.H.L. Ruiter;
de besloten vennootschap Zonnepark Veenweg Ter Apel B.V. hierna ook te noemen: "Ontwikkelaar" of "Projectvennootschap";

Gemeente, Aandeelhouder en Ontwikkelaar zijn hierna samen te noemen: "Partijen",

in aanmerking nemende:

- Aandeelhouder is ontstaan uit twee ervaren marktspelers: Low Carbon uit Londen en QING uit Arnhem en is opgericht met als doel 500 MWp aan zonnenvelden te ontwikkelen en exploiteren in Nederland.

paraaf Gemeente

paraaf Aandeelhouder

paraaf Ontwikkelaar

MR JL

- Aandeelhouder is van plan om een grondgebonden zonnepark te realiseren en exploiteren met een capaciteit van ca. 20 MWp op een plangebied direct ten noorden en ten oosten van de woning en agrarische bedrijfsgebouwen van familie Haarhuis aan de Veenweg 23 te Ter Apel (hierna: "Zonnepark Veenweg").
- Aandeelhouder heeft voor dit doel Ontwikkelaar als projectvennootschap opgericht.
- Dit plangebied is kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde sectie P nummers 190 (geheel), 191 (geheel), 424 (geheel), 484 (gedeeltelijk) en 860 (gedeeltelijk), totaal groot circa 32,7 ha (hierna: "Plangebied").
- Op 20 maart 2019 heeft de raad van de gemeente Westerwolde een 'Beleidsnotitie zonneparken en kleine windmolens' vastgesteld (hierna: "Beleidsnotitie"). Deze beleidsnotitie is een afwegingskader, dat aangeeft hoe zal worden omgegaan met geïnteresseerde partijen. In deze notitie staat dat maatschappelijk draagvlak bijdraagt aan de kansrijkheid van het ontwikkelen van duurzame energie en dat daarbij zowel omgevingsparticipatie als financiële participatie/compensatie een voorwaarde is. Om deze omgevingsparticipatie te borgen is een maatwerkmethode ontwikkeld die is opgenomen in de leidraad 'Maatschappelijk rendement uit Zonneparken in Westerwolde', vastgesteld op 29 oktober 2019 (hierna: "Leidraad"; **bijlage 1**).
- Ontwikkelaar is voornemens om een omgevingsvergunning bij de Gemeente aan te vragen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 letter a en c Wabo voor Zonnepark Veenweg (hierna: "omgevingsvergunning").
- De Gemeente is voornemens om de omgevingsvergunning voor een periode van 30 jaar te verlenen, te rekenen vanaf de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt.
- Mede ter uitvoering van de Beleidsnotitie en de Leidraad wensen Partijen in deze overeenkomst hun afspraken vast te leggen, als volgt:

komen overeen als volgt:

PARAGRAAF 1 – leges

Artikel 1 – leges

1. In de gemeente Westerwolde geldt de 'Legesverordening gemeente Westerwolde 2019'. In de bijbehorende tarieventabel zijn de tarieven opgenomen voor het in behandeling nemen van aanvragen voor een omgevingsvergunning.
2. De leges voor de omgevingsvergunning zullen worden berekend op basis van de totale bouwkosten, exclusief grondkosten en kosten netwerkaansluiting en bijbehorende bekabeling.
3. In afwijking van artikel 7 van deze legesverordening is Ontwikkelaar verplicht om het legesbedrag in twee termijnen aan de Gemeente te voldoen:
 - een bedrag van € 75.000 uiterlijk op de dag waarop de omgevingsvergunning wordt verleend en
 - het resterende legesbedrag uiterlijk 12 maanden na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt.

4. Mocht Zonnepark Veenweg niet worden gerealiseerd en de omgevingsvergunning worden ingetrokken door Ontwikkelaar, dan worden de leges in afwijking van de legesverordening vastgesteld op een bedrag van € 75.000. Hetzelfde geldt in het geval dat het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning wordt vernietigd door een rechterlijke instantie.

PARAGRAAF 2 – participatie en planschade

Artikel 2 – participatie: lokaal eigendom (1)

1. In dit artikel en in artikel 3 zijn bepalingen opgenomen over lokaal eigendom. Voor het geval Ontwikkelaar niet of slechts gedeeltelijk kan voldoen aan het bepaalde in dit artikel 2, dient Ontwikkelaar een (aanvullende) financiële bijdrage te leveren. De afspraken hierover zijn hierna opgenomen in artikel 4.
2. De Ontwikkelaar en/of Aandeelhouder dient ervoor te zorgen, dat 50% van de aandelen van de SPV waarin Zonnepark Veenweg is of zal worden ondergebracht (hierna: "SPV Zonnepark Veenweg"), lokaal eigendom wordt. Deze aandelen worden eigendom van een bestaande of nog op te richten energie- of gebiedscoöperatie. De eisen waaraan dit lokaal eigendom moet voldoen zijn opgenomen in de Leidraad (**bijlage 1**). De Leidraad is uitgewerkt in het document 'Wat is er nodig voor het aanvragen van een omgevingsvergunning?' (hierna: "Document"; **bijlage 2**).
3. Ten aanzien van de deelnemers in de energie- of gebiedscoöperatie is in het Document het volgende opgenomen:
 - *"De inwoners, organisaties en bedrijven binnen het postcodegebied van een zonnepark initiatief;*
 - *De inwoners, organisaties en bedrijven binnen een straal van 3 km van een zonnepark initiatief."*
4. Het Document bevat de volgende randvoorwaarden voor de energie- of gebiedscoöperatie:
 - *"Het bestuur wordt gekozen door de leden;*
 - *Minimaal 10% van de inwoners/huishoudens binnen het postcodegebied en/of een straal van 3 km zijn lid;*
 - *De organisatie en het bestuur zijn ingericht conform de regels van good governance;*
 - *Kosten van lidmaatschap zijn zodanig laag dat er geen financiële belemmeringen zijn voor toetreding;*
 - *Vastgelegd dient te zijn welk percentage van de revenuen maximaal beschikbaar zijn voor rechtstreekse voordelen van de leden;*
 - *Vastgelegd dient te zijn dat de revenuen van het lokaal eigendom overigens moeten gaan naar projecten binnen de gemeente op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en biodiversiteit."*

5. Ontwikkelaar dient de Gemeente vóór financial close, doch uiterlijk 18 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor Zonnepark Veenweg een notariële akte te mailen houdende levering van 50% van de aandelen van SPV Zonnepark Veenweg aan een energie- of gebiedscoöperatie. Uit de oprichtingsakte van deze energie- of gebiedscoöperatie blijkt dat voldaan is aan de eisen die zijn opgenomen in de Leidraad en het Document. Deze oprichtingsakte is een bijlage bij de in dit lid bedoelde e-mail.
6. Mocht Ontwikkelaar vóór financial close, doch uiterlijk 18 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor Zonnepark Veenweg geen energie- of gebiedscoöperatie vinden die 50% van de aandelen in eigendom wil krijgen van SPV Zonnepark Veenweg, dan geldt het volgende. In dat geval dient Ontwikkelaar de Gemeente een notariële akte te mailen houdende levering van minder dan 50% van de aandelen van SPV Zonnepark Veenweg aan een energie- of gebiedscoöperatie. Uit de oprichtingsakte van deze energie- of gebiedscoöperatie blijkt dat voldaan is aan de eisen die zijn opgenomen in de Leidraad en het Document. Deze oprichtingsakte is een bijlage bij de in dit lid bedoelde e-mail.
7. Als toepassing gegeven is aan lid 6 van dit artikel, is Ontwikkelaar voor het mindere een financiële bijdrage verschuldigd, zoals hierna opgenomen in artikel 4. Concreet betekent dit dat de Ontwikkelaar, als een energie- en gebiedscoöperatie bijvoorbeeld 40%, 30%, 20% of 10% van de aandelen houdt in SPV Zonnepark Veenweg, respectievelijk 20%, 40%, 60% en 80% van de financiële bijdrage uit artikel 4 verschuldigd is.
Een voorbeeld. Stel een energiecoöperatie vindt geen energie- of gebiedscoöperatie die eigenaar willen worden van 50% van de aandelen in de SPV waarin dit zonnepark zal worden ondergebracht. Het lukt deze ontwikkelaar wel om tijdig een energie- of gebiedscoöperatie te vinden voor 25% van de aandelen. De ontwikkelaar uit dit voorbeeld, dient dan de helft van de financiële bijdrage te leveren, als bedoeld in artikel 4 hierna.
8. Mocht het de Ontwikkelaar echt niet lukken om vóór financial close, doch uiterlijk 18 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor Zonnepark Veenweg een energie- of gebiedscoöperatie te vinden die maximaal 50% van de aandelen in eigendom wil krijgen van SPV Zonnepark Veenweg, dan dient de Ontwikkelaar dit aan te tonen met minimaal twee schriftelijke afwijzingen of ander bewijs van bestaande of binnen de gemeente Westerwolde nog op te richten energie- of gebiedscoöperaties waaruit blijkt dat zij geen eigenaar willen worden van 50% van SPV Zonnepark Veenweg. In dat geval is Ontwikkelaar een financiële bijdrage verschuldigd, zoals hierna opgenomen in artikel 4.

Artikel 3 – participatie: lokaal eigendom (2)

1. De koopprijs van 50% van de aandelen als bedoeld hiervoor in artikel 2 lid 5 bedraagt € 1.
2. De koopprijs van minder dan 50% van de aandelen als bedoeld hiervoor in artikel 2 lid 6 bedraagt € 1.
3. In afwijking van het bepaalde hiervoor in lid 1 en 2 van dit artikel bedraagt de koopprijs van aandelen de werkelijke waarde, als Ontwikkelaar en/of Aandeelhouder kosten heeft gemaakt

paraaf Gemeente

paraaf Aandeelhouder

paraaf Ontwikkelaar

MR AL

vóór het moment waarop de energie- of gebiedscoöperatie eigenaar van de aandelen in de SPV Zonnepark Veenweg werd (hierna: "Kosten"). In dat geval geldt het bepaalde hierna in lid 4, 5 en 6 van dit artikel.

4. Een ontwikkelfee wordt in dit artikel niet tot de Kosten gerekend.
Onder "werkelijke waarde" van een aandeel wordt in dit artikel verstaan de Kosten gedeeld door het aantal aandelen van SPV Zonnepark Veenweg.
5. De koopprijs van de aandelen wordt conform het hiervoor bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel vastgesteld in onderling overleg tussen Ontwikkelaar en energie- of gebiedscoöperatie.
6. Mochten Ontwikkelaar en energie- of gebiedscoöperatie geen overeenstemming bereiken over de koopprijs, dan zullen Ontwikkelaar en energie- of gebiedscoöperatie beide voor eigen rekening een taxateur aanstellen. De twee aangestelde taxateurs zullen samen een derde taxateur benoemen; de kosten van deze derde taxateur komen voor 50% voor rekening van Ontwikkelaar en voor 50% voor rekening van de energie- of gebiedscoöperatie. Deze drie taxateurs zullen in onderling overleg de koopprijs van de aandelen vaststellen.

Artikel 4 – participatie: financiële bijdrage

1. Indien de participatie als bedoeld in artikel 2 en 3 niet binnen de in artikel 2 lid 8 overeengekomen termijn tot stand komt, dan is Ontwikkelaar verplicht om gedurende 15 jaar een financiële bijdrage te leveren in het kader van participatie conform de Leidraad. Deze bijdrage zal jaarlijks bij vooruitbetaling worden voldaan, voor het eerst op de dag dat Zonnepark Veenweg voor het eerst stroom produceert.
Conform de Leidraad kan deze financiële bijdrage lager zijn, als door een extern deskundige van Ontwikkelaar wordt bepaald dat de businesscase afwijkt van de uitgangspunten die bij de vaststelling van de Leidraad zijn gehanteerd. Indien dit het geval is, wordt de financiële bijdrage overeenkomstig de berekeningsmethodiek in de Leidraad aangepast. Mocht dit aan de orde zijn, dan laat Ontwikkelaar de Gemeente dit per e-mail met ontvangstbevestiging weten. Bij deze e-mail is een berekening van een extern deskundige gevoegd.
2. Deze financiële bijdrage dient te worden voldaan op een nader door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde op te geven bankrekening ten name van deze gemeente of ten name van een nog op te richten entiteit die de gelden van dit participatiefonds gaat beheren c.q. daaruit gelden ter beschikking gaat stellen. Conform de Leidraad is de financiële bijdrage voor Zonnepark Veenweg € 4.000 of € 5.000 per MWp per jaar. De hoogte van de vergoeding is gebaseerd op het op Zonnepark Veenweg opgestelde vermogen in MWp. Zie Leidraad.
3. Ontwikkelaar heeft de mogelijkheid om de financiële bijdrage uiterlijk op de dag van de oplevering van Zonnepark Veenweg (deels) in natura te voldoen. Ook voor de bijdrage in natura geldt dat deze binnen de doelstellingen van de Leidraad moet vallen. Ontwikkelaar dient de waarde van de bijdrage in natura aan te tonen door middel van een verklaring van een onafhankelijke, gerenommeerde deskundige.

Ontwikkelaar heeft de Gemeente voor ondertekening van deze overeenkomst schriftelijk in kennis gesteld van financiële afspraken over compensatie van de burens van Zonnepark Veenweg; deze financiële afspraken worden in mindering gebracht op de financiële bijdrage als bedoeld in lid 2 van dit artikel.

Artikel 5 – eventuele planschade omwonenden

1. De Gemeente heeft een planschadeovereenkomst gesloten met Ontwikkelaar (zie **bijlage 3**). In deze planschadeovereenkomst is opgenomen, dat de Gemeente bereid is de omgevingsvergunning “in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich [.....] bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren”.
2. In aanvulling op deze planschadeovereenkomst zijn Partijen overeengekomen, dat Ontwikkelaar behalve een toegekend planschadebedrag ook het in het planschadeadvies vastgestelde bijbehorende normaal maatschappelijk risico zal vergoeden.
3. Op 1 januari 2021 zou de Omgevingswet worden ingevoerd. Vanwege de coronacrisis is de invoering uitgesteld. Planschade zal vanaf datum invoering Omgevingswet nadeelcompensatie heten. De regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 4:126 lid 1 Awb (= Algemene wet bestuursrecht) en afdeling 15.1 Omgevingswet.
4. Partijen komen bij deze overeen, dat toe te kennen vergoeding van schade als bedoeld in artikel 4:126 lid 1 Awb juncto artikel 15.1 Omgevingswet geheel voor rekening komt van Ontwikkelaar, voor zover deze schadevergoeding samenhangt met het verlenen van de omgevingsvergunning voor Zonnepark Veenweg. Partijen beschouwen deze overeenkomst met ingang van 1 januari 2021 tevens als een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c lid 1 Omgevingswet. Ook vanaf deze datum geldt, dat Ontwikkelaar verplicht is om in aanvulling op een vastgestelde schadevergoeding het normaal maatschappelijk risico te vergoeden.
5. Ontwikkelaar is verplicht om de rechten en verplichtingen uit dit artikel bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Plangebied of bij vestiging van een beperkt zakelijk recht op (een gedeelte van) het Plangebied over te dragen aan de verkrijgers/verkrijgende gerechtigden.

PARAGRAAF 3 – overige afspraken

Artikel 6 – opruimen Zonnepark Veenweg

1. Nadat de omgevingsvergunning is verlopen, is Ontwikkelaar jegens de Gemeente verplicht om Zonnepark Veenweg op eigen kosten te verwijderen en het Plangebied - uiterlijk 3 jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning is verlopen - leeg en ontruimd achter te laten, zodat het Plangebied geschikt is voor het huidige gebruik.
2. Het Plangebied is op het moment in gebruik als landbouwgrond.

paraaf Gemeente

paraaf Aandeelhouder

paraaf Ontwikkelaar

MR AL

3. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt Ontwikkelaar aan de Gemeente – nadat Ontwikkelaar een redelijke termijn is gesteld om de overtreding te beëindigen - een direct opeisbare boete van € 1.000.000 per overtreding, te vermeerderen met een bedrag van € 1.000 voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, tot een maximum van € 150.000, onverminderd de overige rechten van de Gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen als de werkelijke schade hoger uitvalt. Betaling van genoemde boetebedragen ontslaat Ontwikkelaar niet van haar verplichtingen.
4. Mocht de Gemeente worden gevraagd om handhavend op te treden nadat de omgevingsvergunning is verlopen, dan zal zij een redelijke begunstigingstermijn stellen gedurende welke de Ontwikkelaar Zonnepark Veenweg kan verwijderen.

Artikel 7 – landschappelijke inpassing

1. In de Beleidsnotitie is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van zonneparken.
2. Bij de ontwerpomgevingsvergunning zal een landschappelijk inrichtingsplan worden opgenomen. De uitvoering van dit inrichtingsplan vormt een kwalitatieve voorwaarde van de omgevingsvergunning. Ontwikkelaar is verplicht om dit inrichtingsplan uit te voeren (**bijlage 4**).
3. Ontwikkelaar verplicht zich om er vanaf het moment van oplevering van Zonnepark Veenweg tot het moment waarop de omgevingsvergunning is verlopen, voor te zorgen, dat Zonnepark Veenweg landschappelijk ingepast blijft conform dit landschappelijk inrichtingsplan.

Artikel 8 – bouwverkeer

1. Ontwikkelaar is ermee bekend dat de wegen rondom het Plangebied geschikt zijn voor zwaar verkeer en erg smal zijn.
2. Ter vergroting van de veiligheid van omwonenden zullen Partijen vóór aanvang bouw vastleggen welke route bouwverkeer van en naar het Plangebied zal volgen en een opname doen van de staat van de wegen, berm en verder toebehoren gelegen op deze bouwverkeerroute.
3. Na oplevering van Zonnepark Veenweg zullen Partijen opnieuw een opname doen van de staat van de wegen, berm en verder toebehoren gelegen op deze bouwverkeerroute.
4. Mocht uit deze laatste opname blijken, dat het bouwverkeer van en naar het Plangebied schade heeft veroorzaakt aan de wegen, berm of verder toebehoren gelegen op deze bouwverkeerroute, dan zal de Gemeente deze laten repareren/herstellen en zijn de kosten hiervan voor rekening van Ontwikkelaar.

paraaf Gemeente

paraaf Aandeelhouder

paraaf Ontwikkelaar

MR AL

PARAGRAAF 4 – algemene bepalingen

Artikel 9 – begin en einde en binding van deze overeenkomst

1. Deze overeenkomst gaat in op het moment waarop Partijen deze overeenkomst hebben ondertekend.
2. Deze overeenkomst eindigt op het moment dat Ontwikkelaar aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst heeft voldaan.
3. Aandeelhouder is alleen gebonden, als zij specifiek als partij staat vermeld bij de verplichting.

Artikel 10 – ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst kan door de Gemeente schriftelijk worden ontbonden, als:
 - a. Ontwikkelaar haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard of
 - b. Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, dan wel aan Ontwikkelaar surseance van betaling wordt verleend of
 - c. Ontwikkelaar haar schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of haar onderneming staakt.
2. Deze overeenkomst kan door Ontwikkelaar schriftelijk worden ontbonden, als Ontwikkelaar in de (uitgestelde) najaarsronde 2020 geen SDE-subsidie krijgt voor de realisering van Zonnepark Veenweg.
3. Onder “schriftelijk” wordt in dit artikel verstaan: per aangetekende brief met ontvangstbevestiging.

Artikel 11 - contractovername

Het is geen van Partijen toegestaan zijn rechten uit hoofde van deze overeenkomst dan wel daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten casu quo zijn rechtsverhouding tot de wederpartij als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek uit hoofde van de Overeenkomst dan wel daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten geheel of gedeeltelijk aan een ander over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.

Artikel 12 – slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op deze overeenkomst is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Eventuele geschillen tussen Partijen zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen.
4. Mochten een of meer bepalingen uit deze overeenkomst nietig of vernietigbaar zijn, dan zullen deze vervangen worden door bepalingen die niet (ver)nietig(baar) zijn en tast dit de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.
5. Bij deze overeenkomst horen de volgende bijlagen:

paraaf Gemeente

paraaf Aandeelhouder

paraaf Ontwikkelaar

MR AL

- bijlage 1 leidraad 'Maatschappelijk rendement uit Zonneparken in Westerwolde', vastgesteld op 29 oktober 2019;
- bijlage 2 document 'Wat is er nodig voor het aanvragen van een omgevingsvergunning?'
- bijlage 3 planschadeovereenkomst Zonnepark Veenweg;
- bijlage 4 landschappelijk inrichtingsplan Zonnepark Veenweg.

Aldus vastgelegd, overeengekomen en in tweevoud ondertekend op ..10 april 2020.....
2020 en 2020

namens Gemeente


namens Aandeelhouder

.....
gemeente Westerwolde
(J. Velema)

Jan Larive
.....
LC Energy B.V.
(I.E. Larivé)


namens Aandeelhouder

namens Ontwikkelaar


.....
LC Energy B.V.
(M.H.L. Ruiter)

Jan Larive
.....
Zonnepark Veenweg Ter Apel B.V.
(I.E. Larivé)

namens


.....
Zonnepark Veenweg Ter Apel B.V.
(M.H.L. Ruiter)