



Vattenfall Duurzame Energie N.V.

t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Postbus 41920

1009 DC AMSTERDAM

uw brief van:

Maurik, 11 mei 2023

uw kenmerk:

ons kenmerk: Z.035100/D.153342

verzonden: 15 MEI 2023

behandeld door: 5.1.2e

bijlage(n): Overeenkomst inzake landschapselementen
Zonnepark Panderweg-Oost 5.1.2e Lienden

onderwerp: Door alle partijen getekende overeenkomst
inzake landschapselementen Zonnepark
Panderweg-Oost 5.1.2e Lienden

Geachte 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e de bijlage, zoals afgesproken, de ook door gemeente Buren getekende overeenkomst
inzake Landschapselementen Zonnepark Panderweg-Oost 5.1.2e Lienden.

Heeft u vragen?

Voor vragen kunt u contact opnemen met uw collega, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Domein Ruimte

5.1.2e

OVEREENKOMST INZAKE LANDSCHAPSELEMENTEN ZONNEPARK PANDERWEG-OOST 5.1.2e 5.1.2e

De ondergetekenden:

- (1) de gemeente Buren, kantoorhoudende aan 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, vertegenwoordigd op grond van de mandaatregeling gemeente Buren 2020 door 5.1.2e 5.1.2e, Domeinmanager Ruimte, ter uitvoering van het besluit met nummer(s) D.101708 / Z.035100 van 26 oktober 2021 (hierna te noemen: **Gemeente**);
- (2) de besloten vennootschap Solar park Lienden Panderweg B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Hoekenrode 8, 5.1.2e 5.1.2e, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 88090124, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door gevolmachtigde 5.1.2e 5.1.2e (hierna te noemen: **Vattenfall**);
- (3) de besloten vennootschap De Gelpert B.V., statutair gevestigd te gemeente Rhenen en kantoorhoudende te 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 64805751, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder 5.1.2e 5.1.2e (hierna te noemen: **Grondeigenaar 1**); en,
- (4) de vennootschap onder firma Firma 5.1.2e 5.1.2e en Zoon, kantoor houdende te 5.1.2e 3911 RG Rhenen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30090498, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vennoten 5.1.2e 5.1.2e mevrouw 5.1.2e 5.1.2e – 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e als bestuurder van vennoot De Gelpert B.V. (hierna te noemen: **Grondeigenaar 2** en hierna gezamenlijk met Grondeigenaar 1 te noemen: **Grondeigenaren**),

Partijen (1), (2), (3) en (4) hierna ook gezamenlijk ook te noemen **Partijen** of ieder afzonderlijk **Partij**,

overweging nemende dat:

- (A) Grondeigenaar 1 eigendom heeft percelen grond gelegen aan de Panderweg te Lienden, kadastraal bekend Gemeente Lienden sectie N nummer 923 en 926 en Grondeigenaar 2 eigendom heeft percelen grond gelegen aan de Veldstraat/Panderweg te Lienden, kadastraal bekend Gemeente Lienden sectie N nummer 323, 324 en 325 (hierna gezamenlijk te noemen: **Percelen**), zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst (hierna te noemen: **Overeenkomst**) als bijlage 1 gehechte kadastrale tekening (hierna te noemen: **Situatietekening**);
- (B) Vattenfall een zonnepark en bijbehorende werken (hierna te noemen: **Zonnepark**) wil realiseren op percelen grond die deels de Percelen beslaan, zoals aangegeven op de Situatiekening;
- (C) Vattenfall Duurzame Energie N.V., 100% aandeelhouder van Vattenfall, afzonderlijk met Grondeigenaar 1 op 23 augustus 2021 en Grondeigenaar 2 op 30 november 2021 een overeenkomst inzake vestiging zakelijk recht van opstal en erfdienstbaarheden ten behoeve van het Zonnepark (hierna te noemen: **Grondovereenkomsten**) is overeengekomen. Op grond van de Grondovereenkomsten is Vattenfall onder meer verplicht om na beëindiging van de betreffende opstalrechten en erfdienstbaarheden:
 - (i) het Zonnepark te verwijderen;

Paraaf Vattenfall:

5.1.2e

Paraaf Grondeigenaar 1:

5.1.
2e

Paraaf Grondeigenaar 2:

5.1.2e

5.1.2e

Paraaf Gemeente:

5.1.2e

- (ii) de Percelen terug te brengen ■ de oorspronkelijke staat en te zorgen dat deze weer voor landbouw benut kunnen worden; en
 - (iii) te zorgen dat de Percelen niet ■ mindere staat worden opgeleverd dan voorafgaand aan de bouw van het Zonnepark;
- (D) Vattenfall aan Gemeente gevraagd heeft om medewerking te verlenen aan de realisatie aan het Zonnepark ■ het zoekgebied nabij de Panderweg, ■ het kader van de regionale energiestrategie. Derhalve zijn Gemeente en Vattenfall ■ februari 2023 een anterieure overeenkomst ten behoeve van het Zonnepark (hierna te noemen: **Anterieure Overeenkomst**) overeengekomen waarin onder andere afspraken zijn vastgelegd voor wat betreft de medewerking van Gemeente aan de ontwikkeling van het Zonnepark;
- (E) het beleid van Gemeente ten aanzien van zonneparken, zoals vastgelegd ■ "Ruimtelijke kaders Zon en wind 2021" van 24 april 2021 met erratum van 18 juni 2021 dat is toegevoegd naar aanleiding van de raadsvergadering op 15 juni 2021 (hierna te noemen: **Beleid**), bepaalt dat "ingrepen die gedaan zijn met betrekking tot de landschappelijke inpassing zoveel als mogelijk behouden dienen te blijven"¹;
- (F) Vattenfall ■ het kader van het Beleid bepaalde aanpassingen aan het landschap op de Percelen zal maken, zoals visueel weergegeven ■ het aan deze Overeenkomst als bijlage 2 gehechte inpassingsplan (hierna te noemen: **Inpassingsplan**), waaronder bijvoorbeeld een verbreding van de watergang en het toepassen van ecologisch maaibeheer (hierna te noemen: **Landschapselementen**);
- (G) Gemeente ter waarborging van het zoveel mogelijk behouden van de Landschapselementen een bestemmingsplanwijziging wil, met wijziging naar bestemming 'Natuur' op de delen van de Percelen waar de Landschapselementen zijn voorzien;
- (H) Grondeigenaren graag willen meewerken aan de verduurzaming ■ Nederland, omdat zij verantwoording nemen ten aanzien van de maatschappelijke ontwikkeling. Grondeigenaren voorzien daarbij dat ■ de toekomst mogelijk grote behoefte ontstaat aan voedsel en dus landbouwgrond, waardoor de bestemming van agrarisch komgebied van de Percelen na verwijdering van het Zonnepark voor hen van groot belang is;
- (I) Vattenfall en Grondeigenaren geen bestemmingsplanwijziging willen, omdat dat zou verhinderen dat de Percelen na beëindiging van de Grondovereenkomsten weer als agrarische grond kan worden gebruikt en dit ■ strijd zou zijn met de Grondovereenkomsten;
- (J) Gemeente bereid is om als alternatief voor een bestemmingsplanwijziging samen met de Grondeigenaren en Vattenfall nadere afspraken te maken over de mogelijkheden tot behoud van de Landschapselementen na verwijdering van het Zonnepark;
- (K) Grondeigenaren bereid zijn hieraan hun medewerking te verlenen, onder de toezegging van Vattenfall dat bij het opstellen en uitwerken/aanpassen van het Inpassingsplan en bij de wijze van beheer van de Landschapselementen de belangen van een zo ongestoord mogelijke uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering van Grondeigenaren en de omwonenden van de Percelen worden meegewogen; en

¹ Inleiding hoofdstuk 4, "Ruimtelijke kaders Zon en wind 2021, raadpleegbaar via <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR661158/1>.

Paraaf Vattenfall:

5.1.2e

Paraaf Grondeigenaar 1:

5.1
.2e

Paraaf Grondeigenaar 2:

5.1.2e

5.1.2e

Paraaf Gemeente:

5.1.2e

- (L) Gemeente, Vattenfall en Grondeigenaren de gemaakte afspraken schriftelijk wensen vast te leggen ■
deze Overeenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Uitgangspunten Overeenkomst

1. Vattenfall en Grondeigenaren erkennen het Beleid en dat dit ook betrekking heeft op de Landschapselementen en de staat waarin de Landschapselementen zich zullen bevinden gedurende de exploitatieduur van het Zonnepark.
2. Gemeente erkent en bevestigt dat de Grondeigenaren, als rechthebbenden van hun afzonderlijke Percelen, onder de voorwaarden zoals vastgelegd ■ deze Overeenkomst de keuzevrijheid hebben om de Landschapselementen na de exploitatietermijn van het Zonnepark te laten verwijderen voor zover verwijdering niet ■ strijd is met de dan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot natuur, landschap, waterbeheer of andere op dat moment geldende wet- en regelgeving.

Artikel 2. Onderzoek naar behoud Landschapselementen

1. Vattenfall zal er zorg voor dragen dat uiterlijk twee (2) jaar voor de verwijdering van het Zonnepark Partijen gezamenlijk een onafhankelijk onderzoeksbureau opdracht zullen geven tot onderzoek naar de door Vattenfall gerealiseerde Landschapselementen op de Percelen, ■ de staat en omvang waarin de Landschapselementen zich op dat moment bevinden ■ 5.1.2e ■ ontwikkeld, waarbij onderzocht zal worden:
 - (i) of het ■ de oorspronkelijke staat terugbrengen van de Percelen, waaronder verwijdering van de Landschapselementen, ■ strijd is met de dan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot natuur, landschap, waterbeheer of andere op dat moment geldende wet- en regelgeving;
 - (ii) of redenen bestaan op basis waarvan behoud van de Landschapselementen wenselijk is (anders dan op grond van een wettelijke belemmering, bijvoorbeeld ■ het kader van gemeentelijk beleid over karakteristieke landschapselementen);
 - (iii) welke bestemmingen mogelijk zijn voor de Landschapselementen, inclusief voor- en nadelen daarvan, gelet op de resultaten onder (i) en (ii) hierboven;
 - (iv) het netto waardeverlies voor de Grondeigenaren van het betreffende deel van de Percelen ■ het geval dat de Landschapselementen behouden blijven, waarbij eventuele voordelen die voor de Grondeigenaren zijn voortgevloeid en zullen voortvloeien uit de ontwikkeling van de Landschapselementen zullen worden meegewogen, (hierna te noemen: **Onderzoek**).
2. De kosten van het Onderzoek zijn voor rekening van Vattenfall.

Artikel 3. Behoud en compensatie Grondeigenaren Landschapselementen

1. Grondeigenaren en Vattenfall zullen de Landschapselementen behouden voor zover uit het Onderzoek volgt dat verwijdering van de betreffende Landschapselementen ■ strijd is met de dan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot natuur, landschap, waterbeheer of andere op dat moment geldende wet- en regelgeving op grond waarvan bestuursrechtelijke handhaving mogelijk is. Vattenfall zal

3

Paraaf Vattenfall:

5.1.2e

Paraaf Grondeigenaar 1:

5.1.2
e

Paraaf Grondeigenaar 2:

mr.
5.1.2e

Paraaf Gemeente:

5.1.2e

Grondeigenaren op grond van de Grondovereenkomsten hiervoor compenseren. Bij de compensatie zal het netto waardeverlies zoals vastgesteld ■ het Onderzoek, worden inbegrepen.

2. Indien en voor zover uit het Onderzoek volgt dat overige redenen bestaan op basis waarvan behoud van de Landschapselementen wenselijk is (anders dan op grond van een wettelijke belemmering tot verwijdering op grond waarvan bestuursrechtelijke handhaving mogelijk is) zullen Grondeigenaren en Gemeente ■ overleg treden en gezamenlijk en ■ redelijkheid bepalen (i) welke van de betreffende Landschapselementen behouden zullen blijven en (ii) de compensatie die Gemeente aan Grondeigenaren zal betalen indien Partijen tot behoud van de betreffende Landschapselementen besluiten. Bij de berekening van de compensatie zal het netto waardeverlies zoals vastgesteld ■ het Onderzoek, worden inbegrepen.
3. Indien Gemeente en Grondeigenaren overeenkomen de Landschapselementen te behouden zal Gemeente het wijzigen van het bestemmingsplan voor haar rekening nemen. Daarbij zal Gemeente:
 - (i) rekening houden met de mogelijke bestemmingen van de Landschapselementen zoals vastgelegd ■ het Onderzoek;
 - (ii) enkel de bestemming wijzigen voor het gedeelte van de Percelen waar de Landschapselementen behouden zullen blijven; en
 - (iii) ervoor zorgdragen dat de wijziging van het bestemmingsplan geen belemmering zal vormen voor het agrarisch gebruik van het resterende gedeelte van de Percelen door Grondeigenaren of, voor zover dit niet mogelijk is, Grondeigenaren hiervoor compenseren bij de berekening van het netto waardeverlies zoals vastgesteld ■ het Onderzoek;
 - (iv) voordat het wijzigingsproces wordt opgestart, overleg voeren over deze wijziging van het bestemmingsplan met de omwonenden van de Percelen

Artikel 4. Vervreemding van de Percelen

1. Voor iedere vervreemding onder algemene titel of bijzondere titel ■ eigendom van het geheel of een gedeelte van de afzonderlijke Percelen aan een derde, niet zijnde een (aangetrouwd) familielid tot en met de derde graad van de (uiteindelijk belanghebbenden van de) betreffende Grondeigenaar, is toestemming van Gemeente vereist, welke toestemming Gemeente enkel kan weigeren op grond van een negatieve uitkomst van een integriteitstoets op grond van de Wet Bibob naar de toekomstige eigenaar.
2. Iedere Grondeigenaar zal voorafgaand aan het voornemen om het geheel of een gedeelte van zijn respectievelijke Perceel te vervreemden aan een derde, niet zijnde een (aangetrouwd) familielid tot en met de derde graad van de (uiteindelijk belanghebbenden van de) betreffende Grondeigenaar, ■ overleg te treden met de overige Partijen. Uiterlijk drie (3) maanden voorafgaand aan bedoelde vervreemding zal de betreffende Grondeigenaar de overige Partijen schriftelijk daarvan berichten en alle informatie aan Gemeente aanleveren die benodigd is om een integriteitstoets op grond van de Wet Bibob naar de toekomstige eigenaar uit te voeren. ■ het geval van overdracht aan een (aangetrouwd) familielid tot en met de derde graad van de (uiteindelijk belanghebbenden van de) betreffende Grondeigenaar zal de Grondeigenaar de overige Partijen uiterlijk één (1) maand na de overdracht daarvan schriftelijk berichten.
3. Bij elke vervreemding ■ eigendom van het geheel of een gedeelte van de afzonderlijke Percelen is de betreffende vervreemder, alsmede diens rechtsoptolger, de opvolgende verkrijger of rechthebbende van het betreffende Perceel verplicht om de ■ deze Overeenkomst vermelde verplichtingen, alsmede

4

Paraaf Vattenfall:

5.1.2e

Paraaf Grondeigenaar 1:

5.1.2e

Paraaf Grondeigenaar 2:

5.1.2e

5.1.2e

Paraaf Gemeente:

5.1.2e

de onderhavige bepaling, aan diens rechtsopvolger, de opvolgende verkrijger of rechthebbende van het betreffende Perceel op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de andere Partijen bij deze Overeenkomst. De vervreemder is tevens verplicht om de andere Partijen uiterlijk drie (3) maanden voorafgaand aan een voorgenomen vervreemding van het Perceel per aangetekend schrijven daarvan te berichten, opdat de andere Partijen de mogelijkheid wordt geboden met vervreemder en koper te bewerkstelligen dat de rechtsverhouding van de Overeenkomst bij levering van het betreffende Perceel zal overgaan op de koper overeenkomstig artikel 6:159 BW. Genoemde inspanningen van de andere Partijen, dan wel het uitblijven daarvan, zullen vervreemder echter nimmer kwijten of ontslaan van de verplichtingen onder dit artikel.

4. Iedere Grondeigenaar zal zo snel mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst de verplichting artikel 4 lid 3 bij notariële akte vast laten leggen en de akte laten inschrijven de openbare registers van het Kadaster. De notariële kosten zijn voor rekening van Vattenfall.

Artikel 5. Boetebeding

1. geval van niet-nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst door een Grondeigenaar alsmede diens rechtsopvolger, de opvolgende verkrijger of de rechthebbende van het Perceel, verbeurt de betreffende Grondeigenaar of diens rechtsopvolger, de opvolgende verkrijger of de rechthebbende van het betreffende Perceel een onmiddellijk opeisbare boete van EUR 50.000 (vijftigduizend euro) aan Gemeente. De betaalde boete strekt niet mindering op een schadevergoeding aan Gemeente. De boete zal eerst verschuldigd zijn nadat de Gemeente de betreffende Grondeigenaar schriftelijk gebreke heeft gesteld en na het verstrijken van de de ingebrekestelling geboden redelijke termijn tot nakoming.

Artikel 6. Overdraagbaarheid van rechten en verplichtingen

1. Met uitzondering van het bepaalde artikel 4, is enige overdracht of cessie van enige rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst door een Partij aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de overige Partijen nietig, welke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd.

Artikel 7. Inwerkingtreding en duur

1. Deze Overeenkomst treedt werking op het moment dat de Overeenkomst door alle Partijen is ondertekend.
2. De Overeenkomst duurt voort totdat:
 - a. aan alle uit deze Overeenkomst volgende verplichtingen volledig is voldaan; of
 - b. de Anterieure Overeenkomst is ontbonden of beëindigd en Vattenfall de Grondeigenaren (met afschrift aan de Gemeente) hiervan schriftelijk op de hoogte heeft gesteld; of
 - c. vijf (5) jaren zijn verstreken na de datum van het rapport van het Onderzoek.

Artikel 8. Overige bepalingen

1. Het gestelde onder "Komen het volgende overeen:" (considerans) maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst.

5

Paraaf Vattenfall:

5.1.2e

Paraaf Grondeigenaar 1:

5.1.2
e

Paraaf Grondeigenaar 2:

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Paraaf Gemeente:

5.1.2
e

2. Bij gewijzigde omstandigheden treden Partijen met elkaar overleg of aanpassing van deze Overeenkomst voor alle Partijen wenselijk is. Als Partijen hierover geen overeenstemming bereiken blijven de bepalingen deze Overeenkomst onverminderd van kracht.
3. Nietigheid van enige bepaling van deze Overeenkomst tast de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen niet aan. het geval één van de bepalingen van deze Overeenkomst nietig blijkt te zijn, treden Partijen overleg over een vervangende bepaling die aansluit bij de bedoeling, aard en strekking van deze Overeenkomst.
4. Partijen doen hierbij afstand van hun recht, voor zover zij dit mochten hebben, om (gedeeltelijke) ontbinding of (gedeeltelijke) vernietiging van deze Overeenkomst te vorderen op grond van de artikelen 6:265 of 6:228 van het Burgerlijk Wetboek of bestuursrechter.
5. Op alle geschillen met betrekking tot deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
6. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

[Handtekeningenpagina volgt]

Paraaf Vattenfall:

5.1.2e

Paraaf Grondeigenaar 1:

5.1.
2e

Paraaf Grondeigenaar 2:

5.1.2e

Paraaf Gemeente:

5.1.2e

5.1.2e

Aldus overeengekomen:

Gemeente Buren

5.1.2e

5.1.2e

Titel: gemandateerde

Datum: 11-05-2023

Solar park Lienden Panderweg B.V.


M. J. Barendse

Naam: 5.1.2e

Titel: gevolmachtigde

Datum: 14.04.2023

De Gelpert B.V.

5.1.2e

Naam: 5.1.2e

Titel: bestuurder

Datum: 14.04.2023

7

Paraaf Vattenfall:

5.1.2e

Paraaf Grondeigenaar 1:

5.1.2
e

Paraaf Grondeigenaar 2:

5.1.2e

5.1.2e

5.1

5.1

.2e

Paraaf Gemeente:

5.1.2e

v.o.f. Firma ^{5.1.2}_e 5.1.2e en Zoon

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Naam: C

Naam: ^{5.1.2}_e 5.1.2e 5.1.2e

Titel: vennoot

Titel: vennoot

Datum: 14-4-2023 ^{5.1.2}_e

Datum: 14-4-2023

5.
1.
2e

De Gelpert v

5.1.2e

Naam: De Gelpert B.V.

Titel: vennoot

Naam: 5.1.2e

Titel: bestuurder

Datum: 14.04.2023

Paraaf Vattenfall:

5.1.2e

Paraaf Grondeigenaar 1:

5.1.
2e

Paraaf Grondeigenaar 2:

5.1.2e

5.1.2
e

5.1.2e

Paraaf Gemeente:

5.1.2e

Bijlage 1: Situatietekening

Op naam van De Gelpert B.V.



Op naam van v.o.f. Firma ^{5.1.2e}5.1.2e en Zoon



9

Paraaf Vattenfall:

[Handwritten signature]

Paraaf Grondeigenaar 1:

^{5.1.2e}5.1.2e

Paraaf Grondeigenaar 2:

[Handwritten signature]

^{5.1.2e}5.1.2e

Paraaf Gemeente:

^{5.1.2e}5.1.2e

Bijlage 2: Inpassingsplan



Paraaf Vattenfall:

Paraaf Grondeigenaar 1:

Paraaf Grondeigenaar 2:

Paraaf Gemeente:

Confidentiality: C2 - Internal

5.1.2
e

5.1
.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11