



22.0002767

Uitgaande documenten gemeente Sluis

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de leden van de gemeenteraad

ons kenmerk :
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : A. Berckmoes
doorkiesnummer: 0117-457260
onderwerp : Gesloten intentieovereenkomst zonnepark Oostburg
bijlage(n) : 1

Oostburg,

31 MRT 2022

Geachte heer, mevrouw,

Bij vaststelling van het Visiedocument Krachtig Verbonden is vastgelegd dat de potentiële zoeklocatie voor grootschalige opwek van duurzame energie rondom het hoofdverdeelstation van Oostburg ligt. Binnen deze zoeklocatie hebben de grondeigenaren in een gebied van ca 20 ha overeenstemming bereikt met Solar Energy Works voor de ontwikkeling van een zonnepark. Hierop heeft Solar Energy Works een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een zonnepark. Op 23 november 2021 hebben we besloten om onder een aantal voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan dit principeverzoek.

Deze voorwaarden zijn vastgelegd in artikel 2 van de intentieovereenkomst die als bijlage aan deze brief is toegevoegd. Wij bieden u deze intentieovereenkomst ter kennisname aan.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

INTENTIEOVEREENKOMST ZONNEPARK OOSTBURG

ONDERGETEKENDEN

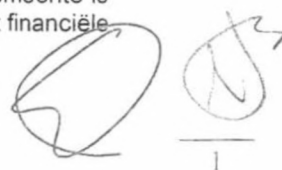
1. De openbare rechtspersoon Gemeente Sluis, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw mr. M.M.D. Vermue, handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis d.d. 23 november 2021, hierna te noemen "de gemeente";

en
2. Solar-EP IV B.V., gevestigd te Winthontlaan 200, 3526 KV Utrecht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door drs. H.M.L. van der Gun MRE, hierna verder te noemen: "de ontwikkelaar";

de gemeente en de ontwikkelaar hierna ook gezamenlijk aan te duiden als "partijen".

OVERWEGENDE

- a. dat de gemeenteraad op 25 februari 2021 het Visiedocument Krachtig Verbonden (hierna: "het Visiedocument") heeft vastgesteld waarin staat opgenomen dat de potentiële zoeklocatie voor grootschalige opwek van duurzame energie rondom het hoofdverdeelstation van Oostburg ligt;
- b. dat de invulling voor deze potentiële zoeklocatie plaats vindt door de realisatie van een zonnepark;
- c. dat in het Visiedocument een 4-tal uitgangspunten is opgenomen waaraan een dergelijk initiatief tot de realisatie van een zonnepark dient te voldoen;
- d. dat de ontwikkelaar op 12 november 2021 een principeverzoek heeft ingediend tot het ontwikkelen van een zonnepark van ca 20 ha met een verwacht totaal opgesteld paneelvermogen van 20 tot 30 MW, hierna te noemen "het bouwplan";
- e. dat de ontwikkelaar dit bouwplan wenst te realiseren op de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg sectie P nummers 1506, 1523, 1527, 1528, 1529 en 1823, samen ca 201.055 m² groot, hierna te noemen "het plangebied" (zie bijlage 1);
- f. dat dit plangebied is gelegen aansluitend aan het hoofdverdeelstation;
- g. dat het plangebied in eigendom is bij 4 verschillende grondeigenaren die zich akkoord hebben verklaard met de indiening van het onder d genoemde principeverzoek;
- h. dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied Sluis;
- i. dat het college van burgemeester en wethouders (hierna: "het college") op 23 november 2021 heeft besloten onder voorwaarden en binnen de kaders van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, medewerking te verlenen aan het bouwplan en bereid is hiervoor een planologische procedure te voeren;
- j. dat het bouwplan een nadere uitwerking behoeft waarbij tevens dient te worden aangetoond dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan;
- k. dat ingevolge het Visiedocument en de Nota Grondbeleid 2021 een vereveningsbijdrage wordt gevraagd ten behoeve van de Voorziening Duurzaamheid, hierna "het Duurzaamheidsfonds";
- l. dat de ontwikkelaar heeft aangegeven een financiële tegemoetkoming van € 300.000 te doen ten gunste van direct omwonenden, welke bijdrage is bedoeld voor het treffen van verduurzamingsmaatregelen. De wijze waarop deze middelen worden ingezet vindt plaats in overleg tussen de ontwikkelaars en direct omwonenden van het plangebied. De gemeente is hierbij geen partij maar heeft deze bijdrage betrokken bij haar inzet om te komen tot financiële afspraken;



Handwritten signatures and a small number 1.

- m. dat partijen hun afspraken schriftelijk wensen vast te leggen in voorliggende intentieovereenkomst, vooruitlopend op de totstandkoming van een anterieure overeenkomst voor het bouwplan.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van een eerste kader waarbinnen het initiatief nader kan worden uitgewerkt, een verzoek tot wijziging van het vigerende planologisch kader van het plangebied en een anterieure overeenkomst.

Artikel 2. Uitgangspunten en voorwaarden

1. Bij de uitvoering van deze overeenkomst geldt als uitgangspunt en toetsingskader de inhoud van de in de considerans bedoelde documenten.
2. Planologische medewerking wordt slechts verleend mits wordt voldaan aan de volgende uitgangspunten en voorwaarden:
 - a. de ontwikkelaar alle met de procedure en het bouwplan gepaard gaande gemeentelijke kosten alsook de uit het bouwplan voortvloeiende planschade volledig aan de gemeente vergoedt (zie ook artikel 4).
 - b. het maximaal beschikbare aansluitvermogen voor het bouwplan op het trafostation bedraagt 20 MVA.
 - c. het bouwplan dient zo min mogelijk een verstoring van het landschap met zich mee te brengen. De ontwikkelaar moet hiervoor een landschappelijke verkenning laten uitvoeren door een landschapsarchitect. Het door de ontwikkelaar aangeleverde globale inpassingsplan dient nader te worden uitgewerkt aan de hand van bijlage 7 van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis. Deze landschappelijke verkenning zal dienen als toetsingskader bij de planologische procedure en zal als bijlage worden toegevoegd aan de nog te sluiten anterieure overeenkomst.
 - d. de ontwikkelaar betreft de omwonenden in een vroeg stadium bij het ontwerpproces van het bouwplan zodat omwonenden hierin mee kunnen denken. De wijze waarop vindt plaats in afstemming met de gemeente.
 - e. Aan het einde van de exploitatieperiode dient het zonnepark duurzaam te worden ontmanteld. Dit houdt in dat de ontwikkelaar er dient zorg voor te dragen dat alles wordt opgeruimd en de grond na sloop geschikt blijft voor landbouw. De gemeente wenst hiervoor een zekerheidsstelling die in de anterieure overeenkomst nader zal worden uitgewerkt en vastgelegd.
3. Op basis van het bepaalde in het Visiedocument en in de Nota Grondbeleid 2021 zijn partijen overeengekomen dat de ontwikkelaar een jaarlijkse bijdrage betaalt van € 1.000,- per opgestelde MWp (megawattpiek) aan fotovoltaïsche cellen (zonnepanelen) ten behoeve van het Duurzaamheidsfonds. Bijvoorbeeld bij een opgesteld vermogen van 24 MW is de jaarlijkse bijdrage € 24.000. De ontwikkelaar heeft zich bereid verklaard deze bijdrage te betalen gedurende 30 jaar vanaf ingebruikname van het zonnepark.
4. De ontwikkelaar stort bovenop de bijdrage als vermeld in lid 3 nog een extra bijdrage in het Duurzaamheidsfonds bestaande uit een variabele vergoeding gebaseerd op de werkelijke productie zoals jaarlijks gemeten (bv. door Certiq). Meer bepaald bedraagt deze vergoeding €2/MWh. Deze bijdrage wordt betaald gedurende een periode van 30 jaar en vangt aan bij ingebruikname van het zonnepark.
5. Het Duurzaamheidsfonds als bedoeld in lid 3 en 4 wordt ingezet voor het toepassen van maatregelen die bijdragen aan de duurzaamheidsopgave, meer bepaald het stimuleren van de energietransitie op de particuliere woningmarkt. De ontwikkelaar is bekend met het Duurzaamheidsfonds zoals bedoeld in de Nota Grondbeleid 2021 en heeft geen (mede)zeggenschap over de inrichting, invulling en besteding daarvan.



6. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals die door de ontwikkelaar is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 3. Activiteiten

1. Voor de ontwikkeling van het plangebied wordt op initiatief en voor rekening en risico van de ontwikkelaar een planologische procedure voorbereid. Deze bestaat uit een (voor)ontwerp bestemmingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.
2. De gemeente zal, onverminderd het bepaalde in Artikel 2, lid 6 op basis van het (voor)ontwerp bestemmingsplan of de aanvraag omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan, overgaan tot het voeren van de planologische procedure.

Artikel 4. Financiën

1. Alle met de procedure en het bouwplan gepaard gaande gemeentelijke kosten worden verhaald op de ontwikkelaar. Voor de berekening van de kosten zal gebruik worden gemaakt van de plankostenscan.
2. De bouwleges wordt afzonderlijk in rekening gebracht op basis van de Legesverordening van de gemeente.
3. De ontwikkelaar, die wordt beschouwd als de verzoeker als bedoeld in artikel 6.4a Wro verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel voor het bouwplan zoals deze naar aanleiding van het door de ontwikkelaar ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld en onherroepelijk wordt. Ook de kosten ten gevolge van een eventueel toegekende nadeelcompensatie komen voor rekening van de ontwikkelaar.
4. De ontwikkelaar betaalt een vereveningsbijdrage voor het Duurzaamheidsfonds conform het bepaalde in artikel 2 lid 3 en lid 4.
5. De ontwikkelaar verplicht zich tot het stellen van een financiële zekerheid voor de voldoening van het volgens lid 4 van dit artikel aan de gemeente verschuldigde, voorafgaand aan de vaststelling van de planologische maatregel. In welke vorm deze financiële zekerheid zal worden verstrekt, wordt vastgelegd in de nog te sluiten anterieure overeenkomst.

Artikel 5. Besluitvorming en inhoud anterieure overeenkomst

1. De nadere afspraken als benoemd in artikel 2, de resultaten van de in artikel 3 bedoelde werkzaamheden en de afspraken over de in artikel 4 bedoelde financiële bijdragen zullen worden neergelegd in (bijlagen bij) een anterieure overeenkomst en aan partijen ter besluitvorming worden voorgelegd.
2. Indien partijen met de in lid 1 bedoelde documenten instemmen, wordt de anterieure overeenkomst zo spoedig mogelijk ondertekend doch uiterlijk vóór vaststelling van de planologische maatregel.
3. In de in dit artikel bedoelde anterieure overeenkomst zullen in elk geval worden bepaald:
 - a) het bouwplan dat door de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico wordt gerealiseerd;
 - b) een nadere uitwerking van de afspraken als benoemd in artikel 2;
 - c) de hoogte van de verschuldigde bedragen zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 en 4;
 - d) de concrete financiële zekerheid, zoals bedoeld in artikel 4 lid 5, die de ontwikkelaar ten gunste van de gemeente stelt alsmede de hoogte daarvan.



Artikel 6. Beëindiging overeenkomst

1. Deze overeenkomst zal terstond zijn beëindigd indien partijen een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 5 ondertekenen, doch eindigt uiterlijk op 31 december 2022. Na 31 december 2022 kunnen aan deze intentieovereenkomst geen rechten meer worden ontleend.
2. Elke partij heeft het recht om deze overeenkomst te beëindigen:
 - a. indien niet uiterlijk op het moment van de vaststelling van de in artikel 3 bedoelde planologische maatregel de in artikel 5 genoemde anterieure overeenkomst is ondertekend.
 - b. indien er zwaarwegende redenen voor beëindiging bestaan en deze redenen schriftelijk worden kenbaar gemaakt aan de wederpartij.
3. Indien de overeenkomst tussentijds wordt beëindigd dan zijn de tot dan toe door de gemeente werkelijk gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 4, lid 1 voor rekening van de ontwikkelaar behoudens:
 - a. indien sprake is van een door de gemeente gemaakte niet voor herstel vatbare fout/of;
 - b. indien sprake is van een niet aan de ontwikkelaar te verwijten veranderd inzicht van de gemeente, waardoor het besluit van 23 november 2021, zoals bedoeld onder i in de considerans, wordt ingetrokken of op hoofdzaken gewijzigd.

In de gevallen als bedoeld in dit lid sub a en b is de ontwikkelaar bij tussentijdse beëindiging geen kosten aan de gemeente verschuldigd.

Artikel 7. Overdracht contractpositie

Het is de ontwikkelaar niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen op grond van deze overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen als de rechtverkrijgende zich op gelijke wijze als de ontwikkelaar aan de gemeente verplicht. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 8. Geschillen

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen - van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd - die naar aanleiding van of op grond van deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 9. Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren de volgende bindende bijlagen:

- | | |
|------------|-------------------------------|
| Bijlage 1. | Kaart plangebied |
| Bijlage 2. | Concept ruimtelijke inpassing |

In geval van strijdigheden tussen de bijlage en de overeenkomst prevaleert het in de overeenkomst bepaalde.

Aldus overeengekomen, in 2-voud opgemaakt en ondertekend te Oostburg d.d. 30.3.2022

Gemeente Sluis

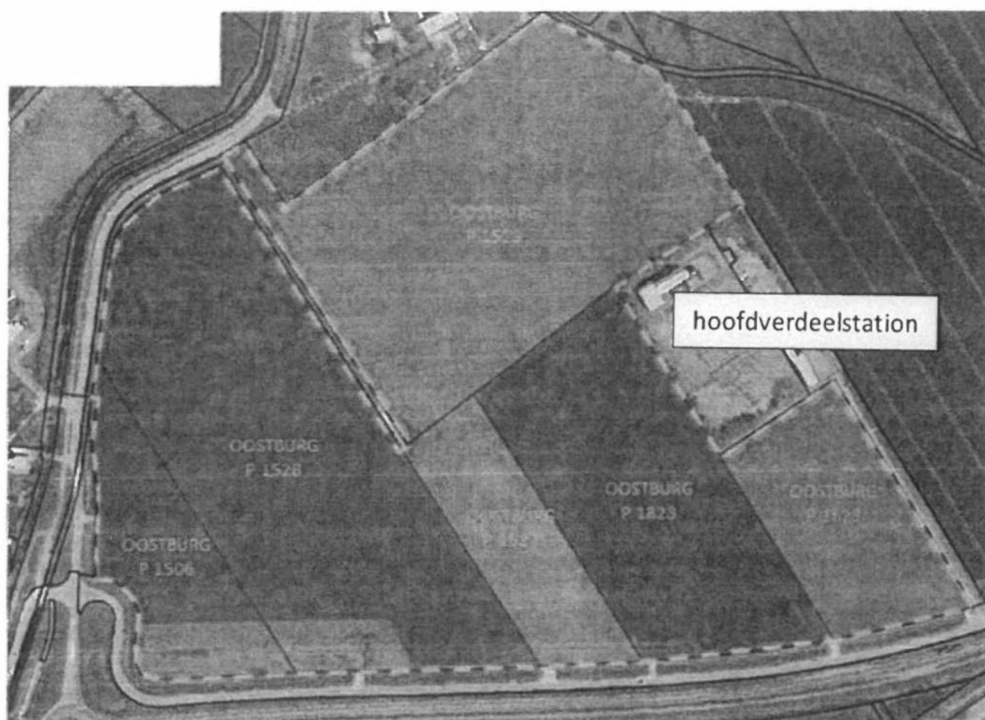
Solar-EP IV B.V.

Mevr. Mr. M.M.D. Vermue

Drs. H.M.L. van der Gun MRE

4

Kaart plangebied



[Handwritten signature]

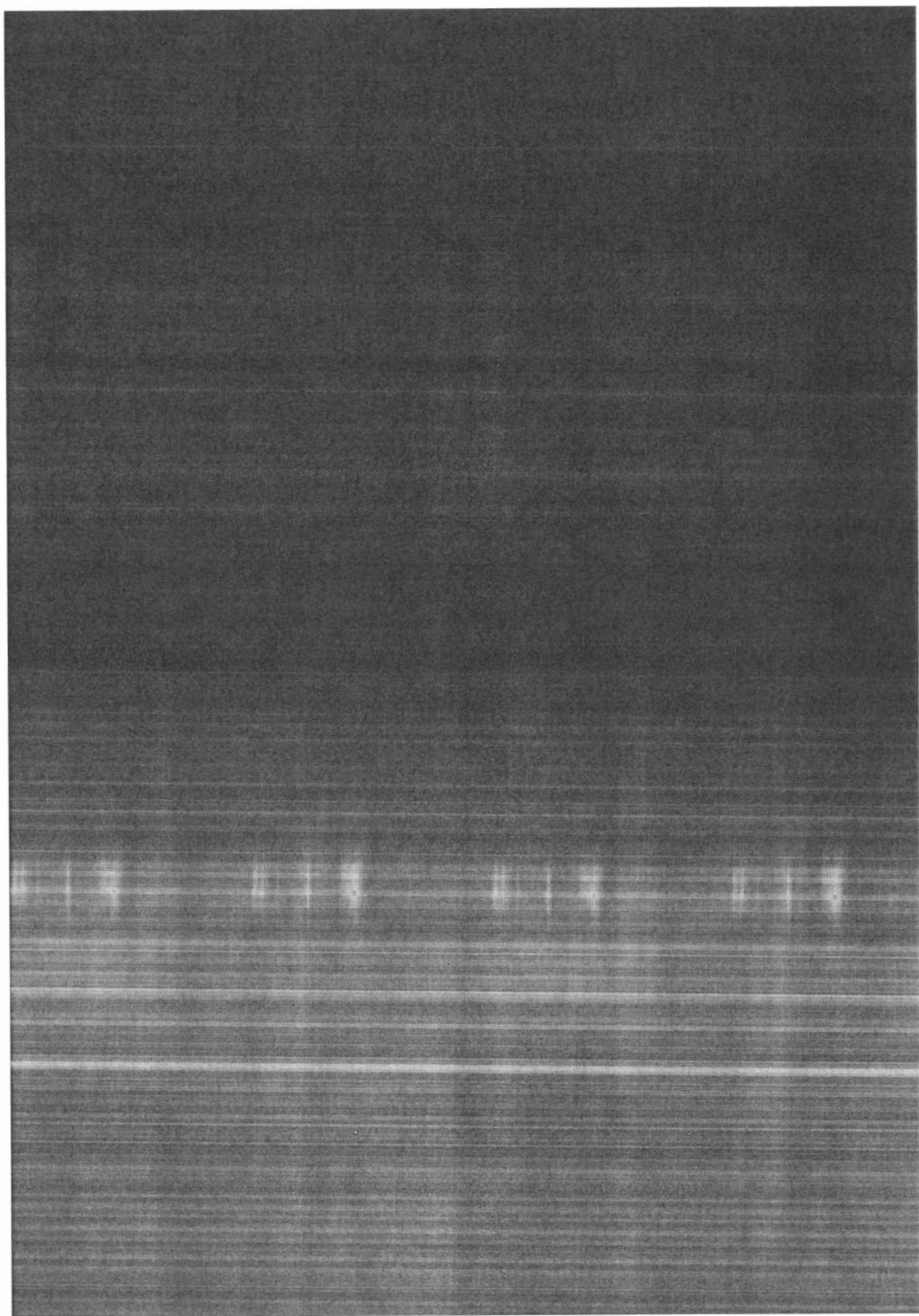
LANDSCHAPPELIJKE VERKENNING ZONNEPARK
Oostburg



Concept 8 mei 2018

FEDDES/OLTHOF
landschapsarchitecten





LANDSCHAPPELIJKE VERKENNING ZONNEPARK Oostburg

Feddes/Olthof landschapsarchitecten
In opdracht van Solar Energy Works

Concept 8 mei 2018

FEDDES/OLTHOF
landschapsarchitecten



08

Opbouw van het landschap



Topografische kaart met daarin het plangebied.



Hoofdstructuren van het landschap



De te onderzoeken locatie ligt ten noorden van Oostburg, ingesloten tussen de provinciale weg (N253) en de maaidijk. De noordgrens wordt gevormd door een erf aan de Maaidijk. Aan de overzijde van de Maaidijk in het oosten lag een rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar die is recentelijk gesaneerd. Aan de westkant ligt schijnbaar midden in het gebied een transformatorstation.

De uitstraling van het omringende landschap wordt nog grotendeels bepaald door beplante historische dijken en lager gelegen kreek. Het landgebruik is voornamelijk weideland, met enkele boomgaarden. Het plangebied grens aan de westzijde aan een historische dijk, en aan de nooroostzijde aan een kreek. Door zorgvuldig met deze landschappelijke structuren om te gaan blijft het karakteristieke landschap gespaard. Dit kan bijvoorbeeld door enige afstand te bewaren tussen de panelen en de kreek, of door langs de historische dijk een nieuwe haag aan te planten.

Handwritten signature or mark.



Ontwikkelingsgeschiedenis



Staats-Spaanse Liniën
nie geëigend naar een andere staat



Het West-Vlaamse Oostburg werd in 941 voor het eerst vermeld en kreeg in 1237 stadsrechten. In de eeuwen daarna volgden opstanden, plunderingen en overstromingen. In 1583 werd Oostburg opzettelijk onder water gezet, tijdens de Tachtigjarige Oorlog. In 1604 werd Oostburg een vestingstad. De Linie van Oostburg (onderdeel van de Staats Spaanse Liniën) werd opgericht, waarvan nu ten zuiden van Oostbrug nog sporen in het landschap zijn terug te vinden.



1850: Het plangebied ligt binnen de Prins Willempolder. De Maaidijk en de Lange Heerenweg (later tracee N253) zijn reeds aanwezig.



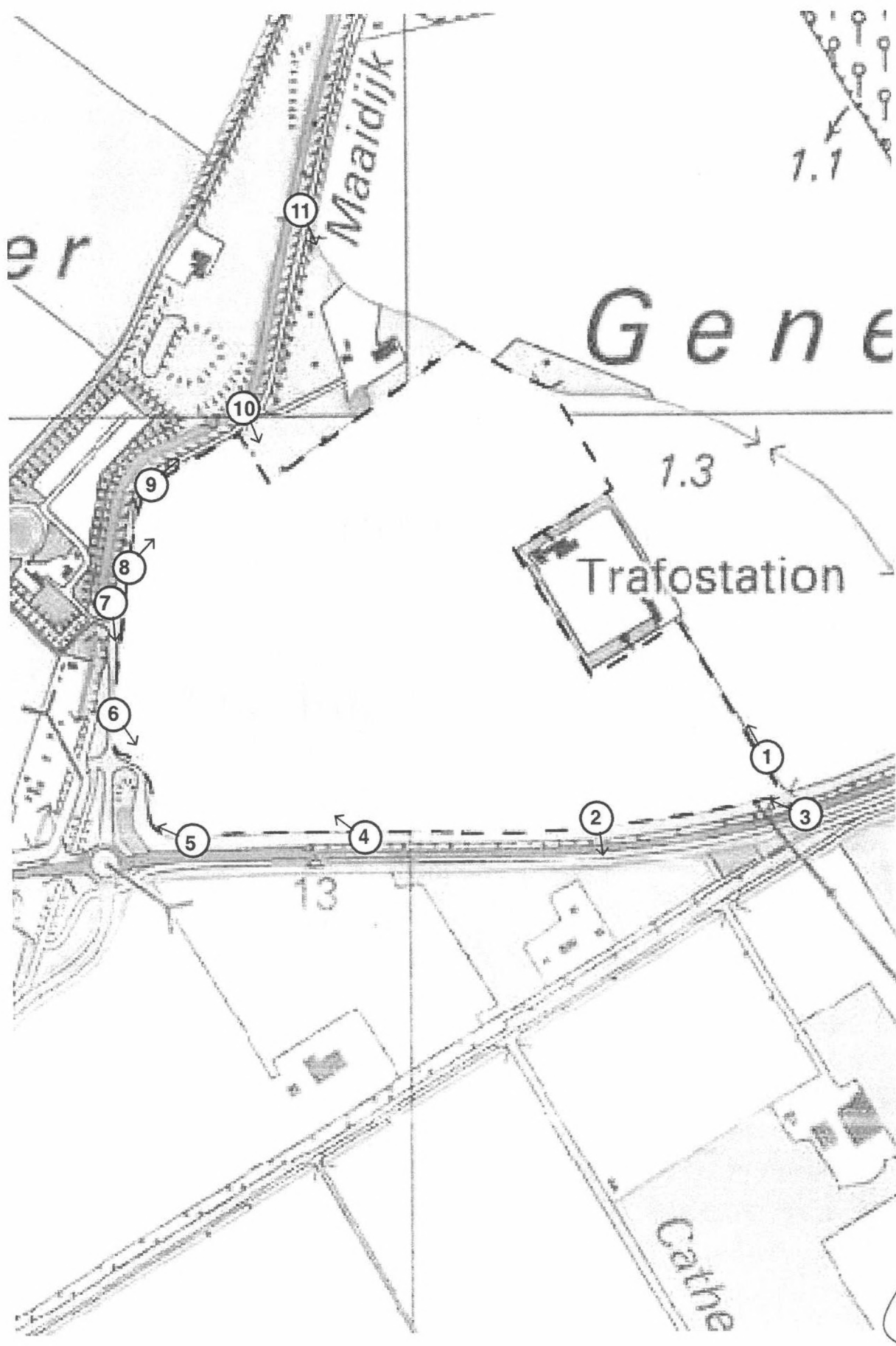
1920: in de omgeving zijn nog veel boomgaarden te vinden, waaronder ook een binnen het plangebied.



1970: Opvallend is vooral dat het gebied weinig is veranderd in de loop van de tijd.

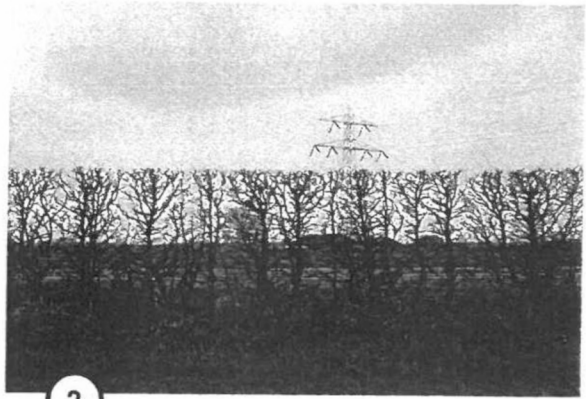


2000: In recente tijden hebben enkele grote veranderingen plaatsgevonden in de directe omgeving van het plangebied waaronder uitbreiding van Oostburg, de aanleg van de provinciale weg, de bedrijvigheid in de Stampershoekpolder, en het trafostation.

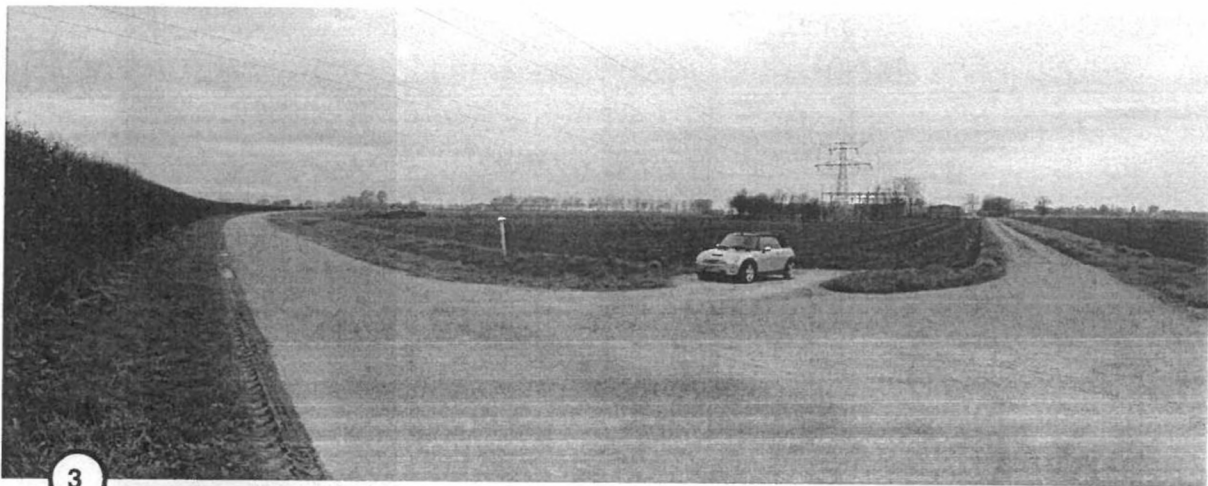




1



2



3

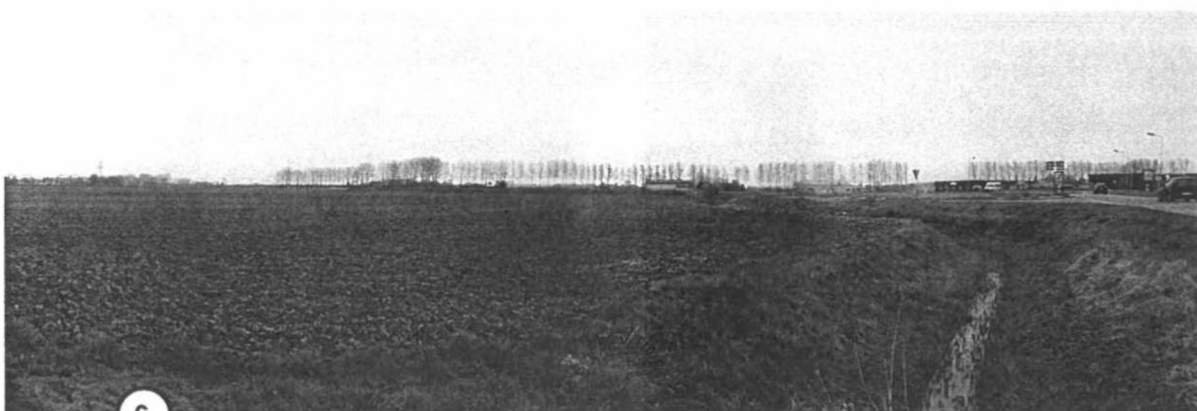


4

Q



5

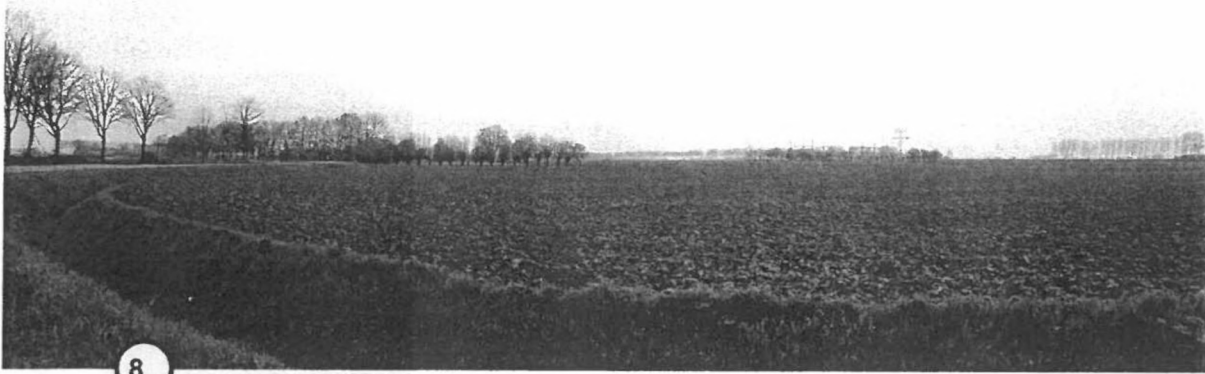


6



7

Handwritten scribbles and a signature-like mark.



8



9



10



11

[Handwritten signature]

Ruimtelijke uitgangspunten



Contouren van het zonnepark

Aan de noordzijde blijft een zone tussen de woonkavel en het zonnepark vrij van panelen. Deze wig krijgt een groene invulling met enkele knotwilgen. De watergang door het midden van het plangebied blijft gehandhaafd, met een vrije zone langs weerszijden. Hierdoor wordt het zonnepark optisch in tweeën gedeeld.



Invulling van het zonnepark

Het plan gaat uit van een geroteerde zuidopstelling (circa 31 graden geroteerd richting oost). Hierdoor kan het plangebied effectiever worden opgevuld, en blijft de richting van het landschap gehandhaafd.



Invulling van de landschappelijke randen

Aan de noordzijde blijft een zone tussen de woonkavel en het zonnepark vrij van panelen. Deze wig krijgt een groene invulling met knotwilgen. De watergang door het midden van het plangebied blijft gehandhaafd en wordt, indien mogelijk, verder doorgetrokken en verbreed met natuurvriendelijke oevers. Hierdoor ontstaat een natuurlijke zone door het zonnenveld, die tevens een zichtlijn vanaf de provinciale weg of vanaf de knik in de Maaidijk biedt.

Langs de Maaidijk, aan de westzijde van het zonnepark wordt een haag geplant waardoor het zicht op de zijkant en achterkant van de panelen wordt verzacht. De zuid-westelijke hoek kan meer water en rietrijck worden ingevuld, zoals dat ook al aan de binnenzijde het geval is.



Entrees, ontsluiting en bouwwerken

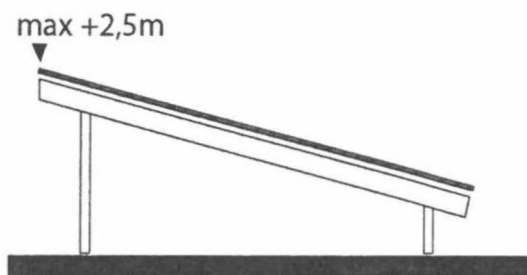
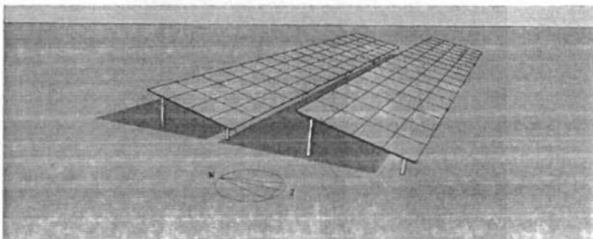
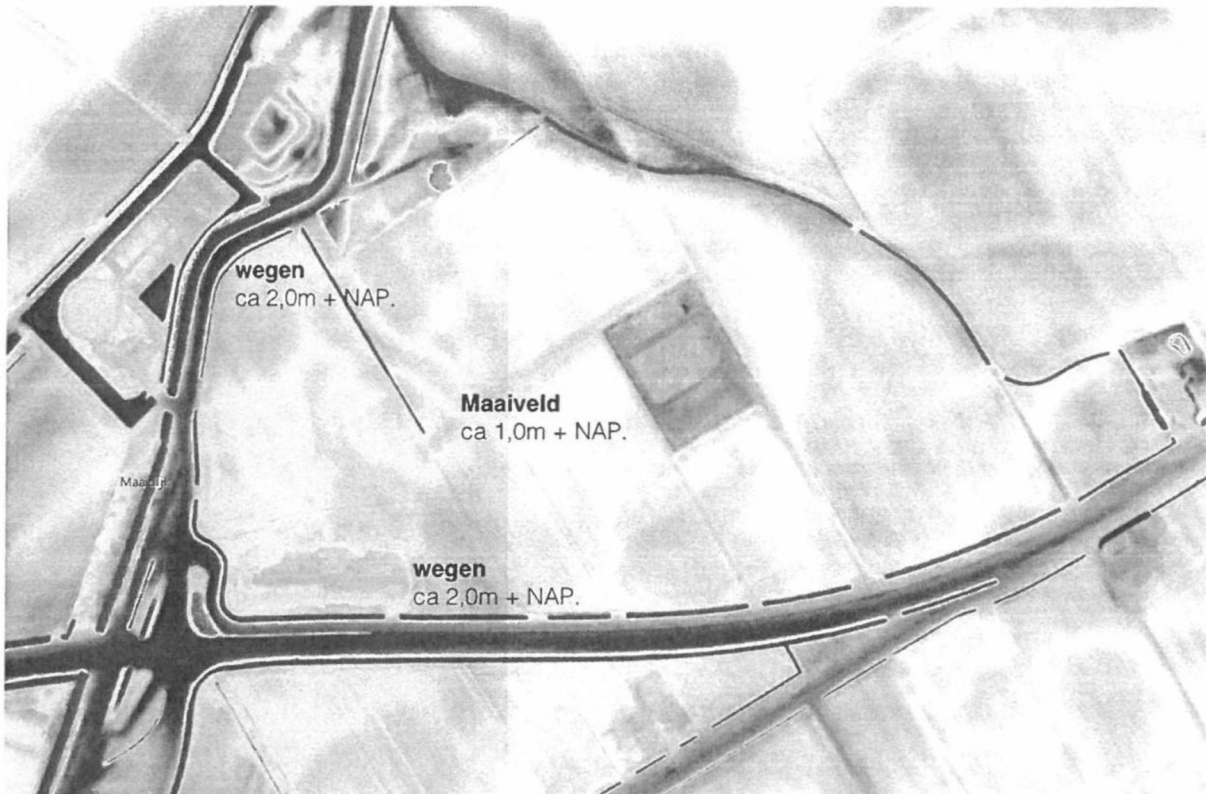
De entree voor het zonnepark bevindt zich ofwel aan de noordzijde, bij de insteek van de watergang, of er ontstaat een gecombineerde entree met het trafostation. Eventueel benodigde paden door het gebied liggen evenwijdig aan de zonnepanelen.

Kleine benodigde trafokasten vallen zoveel mogelijk binnen de ordening van de rijen panelen. Overige benodigde bouwwerken worden zoveel mogelijk geconcentreerd (in de nabijheid van het Trafostation) en met een haag ingeplant.

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

Ruimtelijke uitgangspunten



Hoogte van de panelen

Het plangebied heeft een behoorlijk gevarieerde hoogteligging tussen circa 0,85m + NAP en 1,50m + NAP. Mensen kunnen het gebied voornamelijk beleven vanaf de Maaidijk en het fietspad langs de Lange Heerenweg. Deze liggen beide op circa 2,0m + NAP.

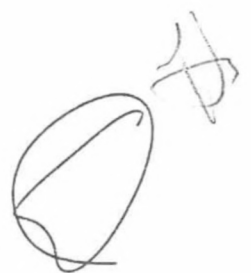
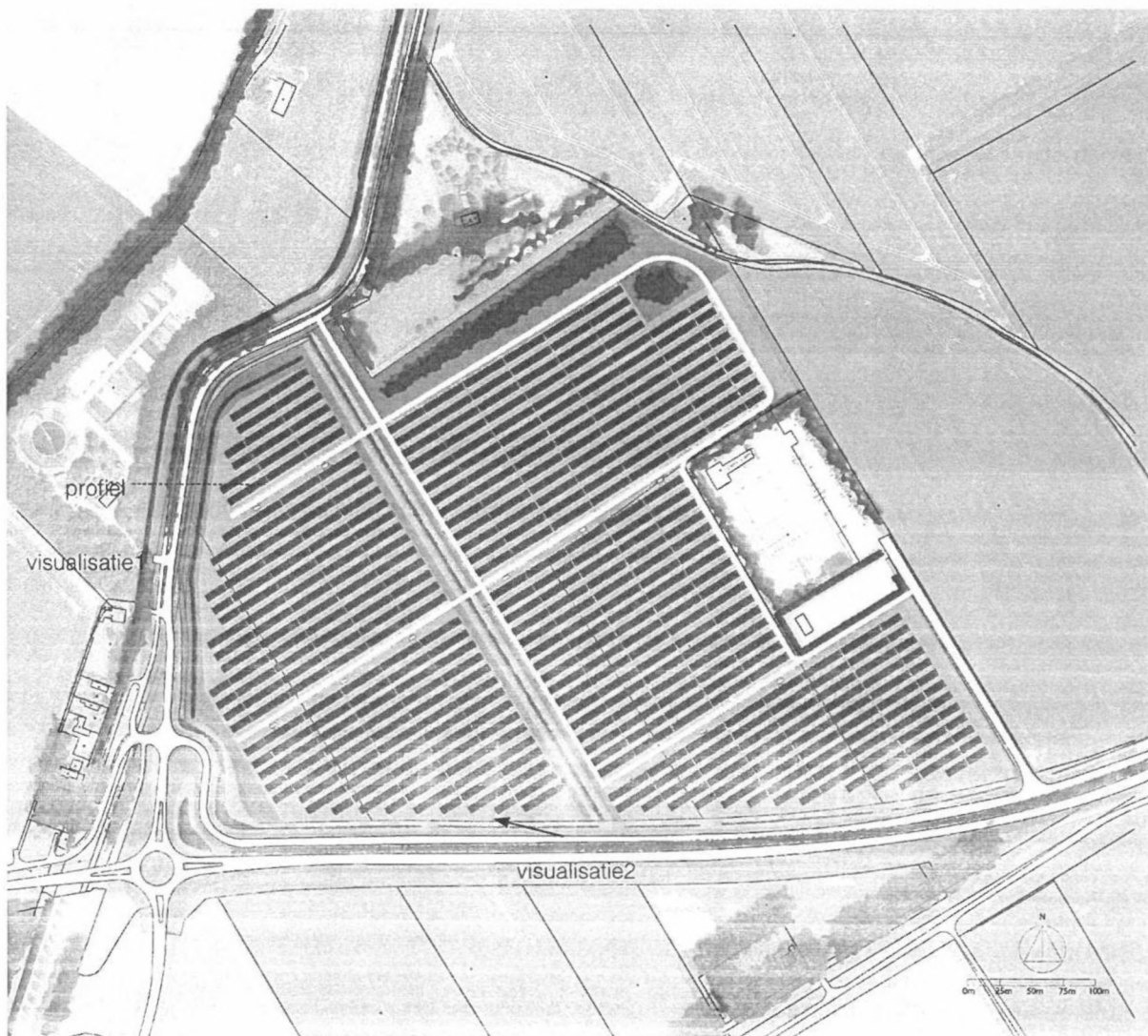
Om de het karakter en openheid van het gebied te behouden heeft het de voorkeur om de panelen zo te plaatsen dat er vanaf de wegen overheen te kijken is. Als we uitgaan van een gemiddelde maaiveldhoogte van 1,0m + NAP, en gemiddelde hoogte van de wegen van 2,0m + NAP, dan zouden de panelen maximaal 2,5m hoog ten opzichte van het maaiveld mogen zijn.

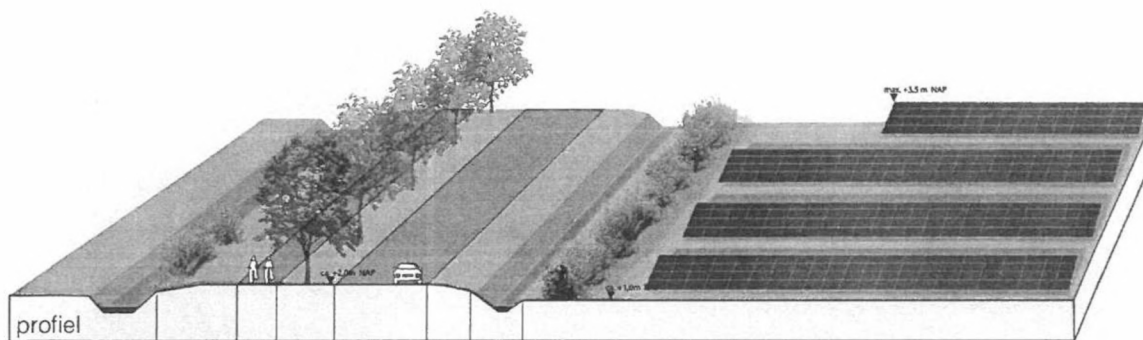
Conceptplan:

Het plan gaat uit van een geroteerde zuidopstelling (circa 31 graden geroteerd richting oost). Hierdoor kan het plangebied effectiever worden opgevuld, en blijft de richting van het landschap gehandhaafd. Aan de noordzijde blijft een zone tussen de woonkavel en het zonnepark vrij van panelen. Deze wig krijgt een groene invulling met knotwilgen. De watergang door het midden van het plangebied blijft gehandhaafd, met een vrije zone langs weerszijden. Hierdoor wordt het zonnepark optisch in tweeën gedeeld. Langs de Maaidijk, aan de westzijde van het zonnepark wordt een haag geplant waardoor het zicht op de zijkant en achterkant van de panelen wordt verzacht. Zowel de panelen als de haag blijven vanaf de weg onder ooghoogte, zodat de weidsheid van het landschap te belven blijft.

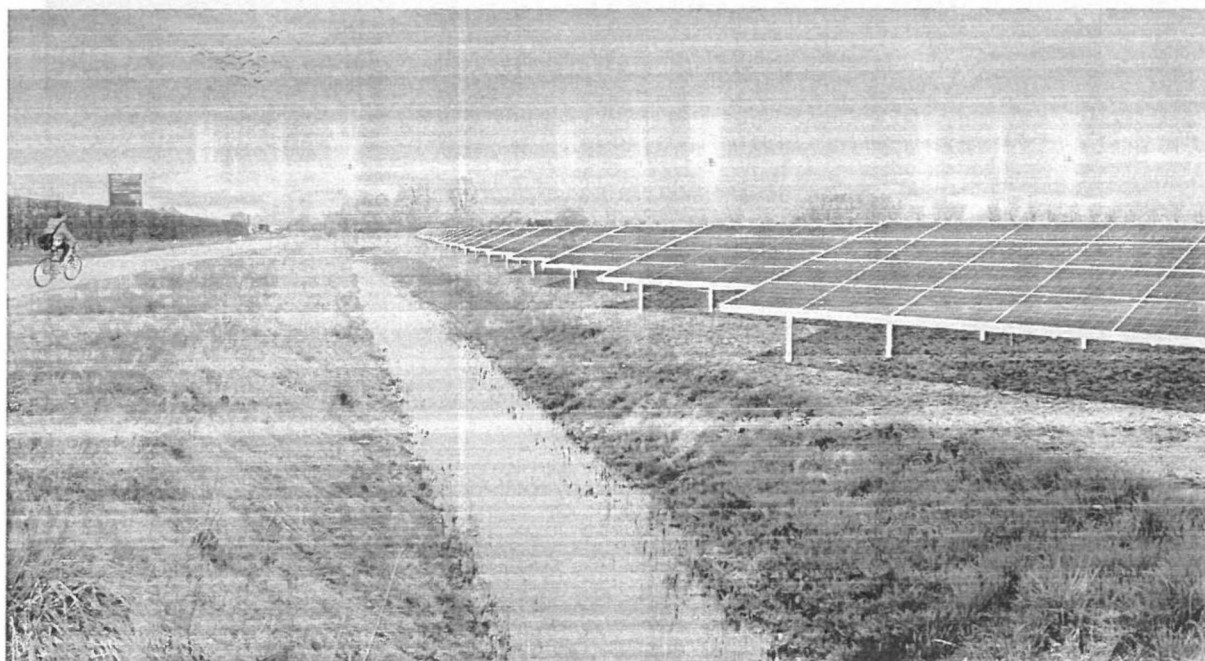
De entree voor het zonnepark bevindt zich ofwel aan de noordzijde, bij de insteek van de watergang, of er ontstaat een gecombineerde entree met het trafostation.

Benodigde trafokasten vallen zoveel mogelijk binnen de ordening van de rijen panelen. Overige benodigde bouwwerken worden zoveel mogelijk geconcentreerd (in de nabijheid van het Trafostation) en met een haag ingeplant.





Visualisatie 1



Visualisatie 2



