**INTENTIEOVEREENKOMST UITBREIDING HOOGSPANNINGSSTATION 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. 18 april 2023 en 10 september 2024,
   hierna te noemen “de gemeente”;

   en

2. Stedin Netbeheer BV, gevestigd te Blaak 8, 3011 TA Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Kuipers, Hoofd afdeling Ruimte & Recht,
   hierna verder te noemen: "de ontwikkelaar";

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

OVERWEGENDE

a. dat partijen streven naar het voorkomen van congestie en naar het faciliteren van de energietransitie in de gemeente Sluis;

b. dat op basis van elektriciteitsafname in Zeeuws Vlaanderen een knelpunt wordt verwacht in 2030. Afhankelijk van de snelheid waarmee grote initiatieven voor duurzame opwekcapaciteit worden gerealiseerd, bestaat de mogelijkheid dat al eerder sprake is van congestie;

c. dat de provincie Zeeland en de ontwikkelaar samen met de gemeente Sluis en andere partijen in 2022 een pilot heeft uitgevoerd rond Integraal Programmeren;

d. dat die pilot als doel had om de juiste keuzes te maken over toekomstige investeringen in het energiesysteem van Zeeuws-Vlaanderen, als vastgelegd in een Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (pMIEK) en vooruitlopend op de door Provinciale Staten van de provincie Zeeland vast te stellen Energievisie;

e. dat naar voren is gekomen dat een uitbreiding c.q. verzwaring van het hoogspanningsstation (hierna: “het station”) Oostburg een belangrijke randvoorwaarde is voor de realisatie van gewenste ontwikkelingen in de gemeente Sluis en voor het bieden van een toekomstvaste oplossing die aansluit op de energietransitie;

f. dat het station is gelegen aan de Lange Heerenstraat 91 te Schoondijke, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie P nummers 2369 en 2370 en de uitbreiding is voorzien op gedeeltes van de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie P nummers 1823, 1529 en 1522, een en ander zoals aangegeven als “uitbreidingsgebied” op de Kaart Plangebied (zie bijlage 1);

g. dat de ontwikkelaar het verzoek heeft ingediend tot:
   1. een uitbreiding van ca. 18.000 m², op een gedeelte van de percelen P 1823, 1529 en 1522;
   2. een wijziging van de bestemming van een deel van de percelen P 1823 en 1529 van Agrarisch naar Bedrijf en naar Groen;

3. de uitbreiding van het station als geheel boven de grens van 200 MVA transformatorcapaciteit waardoor een “Industrieterrein” als bedoeld in artikel 2.11a Omgevingswet / art. 5.78b, lid 1 onder c Besluit kwaliteit leefomgeving ontstaat;
4. het vaststellen van geluidproductieplafonds als bedoeld in artikel 2.11a Omgevingswet;
5. een goede ruimtelijke inpassing.

De onder 1 t/m 5 genoemde maatregelen worden hierna “het bouwplan” genoemd;

h. dat het uitbreidingsgebied in eigendom is van derden;

i. dat de ontwikkelaar voornemens is om met de onder h. bedoelde partijen overeenstemming te bereiken over de verwerving van het uitbreidingsgebied;

j. dat de ontwikkelaar onteigening overweegt als minnelijke verwerving van noodzakelijke gronden voor de uitbreiding ten behoeve van de functie Bedrijf en de functie Groen niet blijkt te slagen. Dit op basis van de maatschappelijke noodzaak, één en ander conform het bepaalde in Artikel 11.1 en Artikel 11.2, lid 2 sub e Omgevingswet;

k. dat de ontwikkelaar in geval van onteigening dient te beschikken over een Omgevingsplan als grondslag voor een onteigeningsbesluit;

l. dat het college van burgemeester en wethouders (hierna: "het college") op 10 september 2024 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;

m. dat het bouwplan een nadere uitwerking behoeft waarbij tevens dient te worden aangetoond dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan;

n. dat partijen hun afspraken schriftelijk wensen vast te leggen in voorliggende intentieovereenkomst, vooruitlopend op de totstandkoming van een realisatieovereenkomst 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 bouwplan nader kan worden uitgewerkt
- een wijziging van het vigerende planologisch kader van het plangebied middels een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO) Omgevingsplan (verder genoemd: ‘omgevingsplan’ en/of de ‘planologische maatregel’)
- het komen tot een realisatieovereenkomst.

**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 nadeelcompensatie

volledig aan de gemeente vergoedt voor zover het gaat om de kosten als bedoeld in artikel 8.15 Omgevingsbesluit (zie ook artikel 4).

b. Het hoogspanningsstation dient zo min mogelijk een verstoring van het landschap met zich mee te brengen. Rondom het bestaande station is er al een beplantingsstrook. De ontwikkelaar verbindt zich ertoe deze in stand te houden en beplanting tijdig te vervangen waar nodig. Rondom de uitbreiding wordt voorzien in een aanvullende beplantingsstrook. De ontwikkelaar stelt hiervoor een landschappelijk inpassingsplan op dat als toetsingskader zal dienen bij de planologische procedure en als bijlage wordt toegevoegd bij de Regels van het Omgevingsplan.

c. de ontwikkelaar dient zorg te dragen voor zorgvuldige communicatie aan de omwonenden van het plangebied.

3. De ontwikkelaar overweegt onteigening indien hij niet kan overgaan tot minnelijke verwerving van het plangebied. Dit op basis van maatschappelijke noodzaak. Bij onteigening dient de ontwikkelaar op te treden als onteigenaar; de gemeente zal niet als onteigenaar optreden. De Gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het nemen van de onteigeningsbeschikking als bedoeld in artikel 11.4, lid 1 onder a Omgevingswet. Het college is bereid om zo nodig en als ultimum remedium op aanvraag van de ontwikkelaar een positief voorstel voor het nemen van een onteigeningsbeschikking ter besluitvorming voor te leggen aan de Raad, mits de ontwikkelaar hiertoe een gedegen onderbouwing aanlevert.
4. 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 Omgevingsplan.
2. De gemeente zal, onverminderd het bepaalde in Artikel 2, lid 3 op basis van het ontwerp Omgevingsplan overgaan tot het voeren van de planologische procedure.

**Artikel 4. Financiën**

1. Op basis van de Legesverordening van de gemeente wordt leges in rekening gebracht voor het wijzigen van het omgevingsplan (art. 2.45 tarieventabel). In 2025 bedraagt het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het wijzigen van het omgevingsplan € 5.115,-
2. Gezien de aard van het bouwplan en de gevolgen voor de fysieke leefomgeving, is dit bouwplan besproken aan de Omgevingstafel Zeeland. Op basis van de Legesverordening 2025 bedraagt het tarief hiervoor € 1.534,50. Dit tarief wordt bij de ontwikkelaar in rekening gebracht.
3. Ingesteld beroep tegen het vastgestelde Omgevingsplan kan er toe leiden dat het Omgevingsplan alsnog niet onherroepelijk wordt. Een dergelijke situatie leidt niet tot (gedeeltelijke) terugbetaling van de op grond van lid 1 en lid 2 in rekening gebrachte kosten daar deze kosten door de gemeente zijn gemaakt voor het voeren van de procedure tot vaststelling van het Omgevingsplan.
4. De ontwikkelaar verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade die de gemeente op grond van Afdeling 15.1 Ow dient toe te kennen aan degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de planologische maatregel.

**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 realisatieovereenkomst en aan partijen ter besluitvorming worden voorgelegd.
2. Indien partijen met de in lid 1 bedoelde documenten instemmen, wordt de realisatieovereenkomst zo spoedig mogelijk ondertekend doch uiterlijk vóór vaststelling van het Omgevingsplan.

**Artikel 6. Beëindiging overeenkomst**

1. Deze overeenkomst zal terstond zijn beëindigd indien partijen een realisatieovereenkomst als bedoeld in artikel 5 ondertekenen, doch eindigt uiterlijk op 31 december 2026. Na 31 december 2026 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 realisatieovereenkomst is ondertekend.
    b. indien er zwaarwegende redenen voor beëindiging bestaan en deze redenen schriftelijk worden kenbaar gemaakt aan de wederpartij. Partijen overleggen alsdan over de mogelijkheid van voortzetting van de afspraken onder gewijzigde voorwaarden.

**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

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

Aldus overeengekomen en ondertekend te Oostburg d.d.

| | |
|---|---|
| Gemeente Sluis | Stedin Netbeheer BV |
| Mevr. Mr. M.M.D. Vermue | Dhr. J. Kuipers |