

Samenwerkingsovereenkomst Planvormingsfase uitbreiding Eemshaven (Gebiedsontwikkeling Oostpolder)

Partijen

1. De **provincie Groningen**, gevestigd te Groningen aan het Martiniekerkhof 12, 9712 JG, rechtsgeldig vertegenwoordigd door F.J. Paas, Commissaris van de Koning, handelend ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 13 april 2021, hierna genoemd: "de provincie";
2. De **gemeente Het Hogeland**, gevestigd te Uithuizen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door H.J. Bolding, Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 13 april 2021, hierna genoemd: "de gemeente";

hierna, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, afzonderlijk te noemen "Partij" en gezamenlijk te noemen: "Partijen";

Overwegende dat:

1. De provincie 'de energieprovincie' wil blijven en vol inzet op energietransitie waarbij op basis van de huidige inzichten ten aanzien van de marktpotentie primair wordt ingezet op de clusters rond waterstof, batterijen, datacenters, automotive en offshore-wind;
2. partijen de Oostpolder gezamenlijk willen ontwikkelen door middel van een integrale gebiedsontwikkeling om de vestiging van grootschalige, hoogwaardige en duurzame bedrijven te faciliteren en daarbij streven naar het genereren van economische activiteiten en van werkgelegenheid;
3. de ontwikkeling van de Oostpolder gezien wordt als een uitbreiding op de Eemshaven;
4. er in 2017 een structuurvisie (structuurvisie Eemsmond - Delfzijl) is vastgesteld door Provinciale Staten voor het Eemsdelta gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt waarin destijds de gemeenten Delfzijl en Eemsmond, de provincie en Groningen Seaports afspraken hebben gemaakt over cumulatieve normen en kaders;
5. de Oostpolder op dit moment hoofdzakelijk landbouwgrond bevat en dat in het gebied op korte termijn 20 windturbines worden gerealiseerd;
6. de ontwikkeling een verandering betekent van het huidige landbouwgebied naar een bedrijventerrein, zowel qua bestemming als aanblik;
7. dat in de directe omgeving van de Oostpolder vijf kleine woonkernen liggen, te weten Oudeschip, Nootgedacht, Koningsoord, Heuvelderij en Polen;
8. het te realiseren bedrijventerrein dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:
 - i. het sluit aan bij de marktvraag;
 - ii. het dient via een open planproces met omwonenden ruimtelijk te worden ingepast in het bestaande landschap zodat het aansluit bij de woonkernen;
 - iii. het past binnen de wettelijke milieueisen;
9. de integrale gebiedsontwikkeling om samenhang in de aanpak en om regie in het omgevingsmanagement vraagt. Vanwege de ligging van het gebied ten opzichte van de woonkernen is een zorgvuldig proces en een zorgvuldige belangenafweging temeer van belang;

10. partijen streven naar het behalen van synergievoordelen;
11. het traject om de bestemming te wijzigen een taak is van overheden;
12. partijen de verwerving van de benodigde gronden, mede met het oog op een zorgvuldig proces aan zichzelf houden, tenzij blijkt dat Groningen Seaports dit beter op zich kan nemen;
13. bij de gebiedsontwikkeling slagkracht nodig is, met name:
 - i. snelle en zorgvuldige besluitvorming;
 - ii. capaciteit ambtelijke organisatie;
 - iii. financiële slagkracht;
14. de ontwikkeling van de Oostpolder vanwege de vele belangen van stakeholders en de effecten op de omgeving te karakteriseren is als een complex project en dat daarom samenwerking met een vaste overlegstructuur wenselijk is.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Begrippen

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- Gemeente: Gemeente Het Hogeland;
- Oostpolder: het plangebied Oostpolder dat aan de noordzijde aansluit op bedrijventerrein Eemshaven en wordt begrensd door de spoorlijn (westzijde), de dijk en lintbebouwing Het Oudeschip (zuidzijde) en de N33 (oostzijde).
- Opgave: de opgave als omschreven in artikel 3 eerste lid;
- Integrale gebiedsontwikkeling: een ontwikkeling in een gebied waarbij alle belanghebbenden en marktpartijen betrokken worden en waarin meer nadruk ligt op het creëren van kansen dan op het verbieden van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen
- Planvormingsfase: de fase die nodig is om tot een projectbesluit, inclusief milieueffectrapportage, te komen;
- Producten: zaken die nodig zijn om tot een wijziging van bestemming te komen;
- Opdracht: omschrijving van datgene dat in de planuitwerkingsfase moet worden gedaan, c.q. opgeleverd
- Omgevingsmanager: degene die namens provincie en gemeente gedurende de opdracht contacten onderhoud met belanghebbenden en eerste aanspreekpunt is en wordt aangestuurd door de projectmanager;
- Projectmanager; degene die in opdracht van provincie en gemeente stuurt op geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit binnen de scope van de opdracht en de producten;
- Provincie: Provincie Groningen;
- Plangebied: zie aangehechte kaart;
- Beheersmaatregelen: activiteiten waarmee de kans van optreden of de gevolgen van risico's worden beïnvloed.
- Realisatiefase: de fase na de looptijd van deze overeenkomst;
- Stuurgroep: de stuurgroep als bedoeld in artikel 5 eerste lid.

Artikel 2 Doel samenwerking

1. De samenwerking tussen Partijen is gericht op de ontwikkeling en realisatie van een groot bedrijventerrein in de Oostpolder dat ruimte biedt aan grootschalige hoogwaardige en duurzame bedrijven, op een manier waarbij belanghebbenden optimaal bij de inrichting zijn betrokken. Om dit te kunnen realiseren is gezamenlijke planvorming tussen gemeente en provincie vereist.
2. Deze overeenkomst bevat de afspraken over de samenwerking in de planvormingsfase. Indien de planvormingsfase leidt tot een positief besluit tot realisatie van beide Partijen, maken Partijen in een afzonderlijke overeenkomst afspraken over de samenwerking in de realisatiefase.

Artikel 3 Opdracht en kaders

1. De planvormingsfase omvat het uitwerken van plannen voor de gebiedsontwikkeling van de Oostpolder met als resultaat:
 - een maatvast ontwerp van een masterplan;
 - een vastgesteld beMERd projectbesluit (als bedoeld in de nieuwe omgevingswet);
 - vestiging van een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht vooruitlopend de realisatiefase;
 - een grondexploitatie;
 - een nog uit te werken regeling voor omwonenden die effecten van de ontwikkeling op de leefbaarheid 'compenseert'.
2. De opdracht wordt gerealiseerd binnen de volgende kaders:
 - integrale gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein alsook het omliggende gebied, gericht op een goede ruimtelijk inpassing;
 - een compensatieregeling voor de inwoners en vastgoedeigenaren van de omliggende woonkernen, die recht doet aan de effecten van de ontwikkeling op de leefbaarheid en die in lijn is met de juridische mogelijkheden, maar ook rekening houdt met de wensen vanuit de bewoners en eigenaren;
 - het uitgangspunt dat de windmolens in de Oostpolder blijven staan;
 - passend bij het beleidsdoelstellingen creëren meer werkgelegenheid, vergroenen van de industrie en bijdragen aan energietransitie;
 - de aanbevelingen die gedaan zijn in de evaluatie van de Structuurvisie Eemsmond - Delfzijl.

Artikel 4 Producten

1. Partijen leveren tijdens de planvormingsfase de volgende producten op:
 - a. Ontwerp van masterplan
 - i. Nota onderbouwing: nut en noodzaak van de ontwikkeling
 - ii. Nota van uitgangspunten en Programma van Eisen
 - iii. Masterplan voor het bedrijventerrein
 - iv. Grondexploitatie en kosten-batenanalyse

- b. Inpassing en compensatie woonkernen
 - i. Uitwerking van een "compensatie"regeling onder andere in verband met te verwachten effecten op de leefbaarheid in de nabijgelegen woonkernen.
 - c. MER
 - i. Opstellen milieueffectrapportage
 - d. Projectbesluit
 - i. Planologisch inpassing in bestaande planologisch regime.
2. De stuurgroep kan constateren dat er wijziging in deze producten en volgorde nodig is en kan het besluit hiertoe voorleggen aan de bestuursorganen van Partijen.

Artikel 5 Overlegstructuur

1. Partijen hanteren de volgende overlegstructuur:

| Overleg | Deelnemers |
|-------------------------|--|
| Stuurgroep | Betrokken gedeputeerde van de provincie Groningen Betrokken wethouder van de gemeente Het Hogeland |
| Ambtelijk overleg OG-ON | Ambtelijk opdrachtgevers provincie en gemeente Ambtelijk opdrachtnemer/projectmanager |
| Driehoek-overleg | Stuurgroep Ambtelijk opdrachtgevers gemeente en provincie Ambtelijk opdrachtnemer/projectmanager |
| Kernteam | Ambtelijk adviseurs Ambtelijk opdrachtnemer/projectmanager |
| Communicatieoverleg | Communicatieadviseurs provincie en gemeente |

- 2. De stuurgroep beslist over zaken die door één van de leden of door het kernteam of het communicatieoverleg worden ingebracht en die betrekking hebben op de voortgang, opdrachten, grondverwerving, financiering of communicatie in het kader van de samenwerking.
- 3. Voor zover er voor zaken uit artikel 5 sub 2 besluiten nodig zijn van een of meer bestuursorganen van Partijen, biedt de stuurgroep deze producten voorzien van een advies daartoe aan door middel van de gebruikelijke procedures.
- 4. De overleggen van de stuurgroep worden ambtelijk voorbereid.
- 5. De besluiten van de stuurgroep worden op basis van consensus of unanimiteit genomen.
- 6. Van vergaderingen van de stuurgroep wordt een verslag gemaakt, waarin onder meer besluiten worden vastgelegd.
- 7. De stuurgroep komt periodiek bijeen en op verzoek van één van de partijen.
- 8. Bij een blijvend en onoverbrugbaar verschil van inzicht in de stuurgroep zetten Partijen een derde partij in, als adviseur en/of mediator. Mocht na inzet van deze derde partij geen overeenstemming zijn bereikt dan besluit de Partij die het grootste financiële risico draagt (provincie) tenzij de minst financieel dragende partij (gemeente) de financiële gevolgen van dit specifieke besluit draagt.
- 9. Afstemming over besluitvorming door de bestuursorganen van Partijen die betrekking heeft op de opgave vindt plaats in het overleg tussen stuurgroep-ambtelijk opdrachtgevers gemeente en provincie en ambtelijk opdrachtnemer/projectmanager.

Artikel 6 Verantwoordelijkheden

1. Partijen zijn, behoudens het navolgende, gezamenlijk verantwoordelijk voor de realisering van de integrale gebiedsontwikkeling, waaronder de opdracht zoals beschreven onder artikel 3 en voeren gezamenlijk het opdrachtgeverschap voor de projectmanager;
2. De stuurgroep stelt een projectopdracht vast waarin de werkwijze, waaronder de fasering en overlegstructuur, nader wordt uitgewerkt.
3. Ieder van de Partijen blijft verantwoordelijk voor de uitvoering van de eigen wettelijke taken als bevoegd gezag en de uitoefening van daaraan verbonden bevoegdheden.
4. Het masterplan wordt vastgesteld door Provinciale Staten en de gemeenteraad.
5. De provincie neemt de formele besluitvorming op zich over:
 - (de voorbereiding voor) de grondverwerving;
 - het projectbesluit met onderliggend MER (en vergunningverlening) en inzet van de juridische instrumenten ten behoeve van grondverwerving (Wvg en eventueel in later stadium onteigening).
6. De gemeente draagt zorg voor de formele besluitvorming op het gebied van omgevingsrecht binnen de bevoegdheid van de gemeente in en rond de woonkernen, die in en rond de vijf woonkernen spelen, zoals de inrichting van de openbare ruimte en de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 7 Groningen Seaports

Partijen werken, samen met de gemeente Eemsdelta, reeds lange tijd samen aan de ontwikkeling van de Eemshaven. Deze samenwerking is belegd in een gemeenschappelijke regeling Havenschap Groningen Seaports. Dit samenwerkingsverband is enig aandeelhouder van het havenbedrijf Groningen Seaports NV. In de planvormingsfase wordt nadrukkelijk onderzocht in welke mate en in welke vorm samengewerkt kan worden met dit samenwerkingsverband en het havenbedrijf. Afhankelijk daarvan kan de overlegstructuur als omschreven in artikel 5 lid 1 door partijen worden gewijzigd. Dit vergt een apart besluit van partijen zelf.

Artikel 8 Algemene verplichtingen

1. Partijen informeren elkaar doorlopend, gevraagd, ongevraagd, volledig en tijdig over alle ontwikkelingen die van belang zijn voor de integrale gebiedsontwikkeling en de opdracht.
2. Partijen spannen zich maximaal in om alles te doen respectievelijk na te laten, dat de samenwerking en het realiseren van de opgave bevordert respectievelijk belemmert.
3. Partijen hebben de ambitie de fase van planvorming binnen 2,5 tot 3 jaar te doorlopen.
4. Partijen verplichten zich, indien door enige oorzaak de samenwerking wordt vertraagd of verhinderd of de dreiging daartoe aanwezig is, onverwijld met elkaar in overleg te treden teneinde gezamenlijk te bezien of en zo ja, op welke wijze alsnog aan het doel van de Overeenkomst kan worden tegemoet gekomen.

Artikel 9 Risicomanagement

1. Partijen hebben een kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Vervolgens zijn deze risico's gekwantificeerd. Deze analyses zijn tevens getoetst door EY REAS (Provincie Groningen, rapportage van feitelijke bevindingen ontwikkeling Oostpolder, d.d. 16 maart 2021). Partijen verklaren hiermee voldoende bekend te zijn.
2. Partijen voeren actief risicomanagement, dit betekent dat risico's doorlopend geïdentificeerd en gekwantificeerd worden, zodat er tijdig beheersmaatregelen vastgesteld kunnen worden.

Artikel 10 Communicatie

Partijen dragen zorg voor onderlinge afstemming inzake de communicatie en woordvoering over de integrale gebiedsontwikkeling en de opdracht. De stuurgroep heeft daartoe een communicatieplan vastgesteld en kan dat indien nodig wijzigen.

Artikel 11 Financiën

1. De kosten in de planvormingsfase bestaan uit personele inzet en de kosten voor de producten. Daarnaast zullen in deze fase, vooruitlopend op de realisatiefase, kosten worden gemaakt voor het vestigen van een voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten en eventuele daaruit voortvloeiende grondverwerving en afwaardering van deze gronden. De provincie financiert deze kosten voor en zorgt voor dekking van het verlies van de afwaardering vanuit haar middelen.
2. De projectmanager voert een deugdelijke projectadministratie op basis van een begroting – verplichtingen – verwachte kosten – saldo. Verantwoording wordt afgelegd in het "ambtelijk overleg tussen opdrachtgever en opdrachtnemer" en via de reguliere planning en control cycli van partijen.
3. Ieder van de partijen draagt de kosten voor de inzet van eigen personeel.
4. Provincie Groningen financiert de overige kosten tijdens de fase van planvorming, begroot op € 1,9 miljoen voor.
5. Provincie Groningen treedt op als rechtspersoon bij het verstrekken van opdrachten en grondverwerving, tenzij anders overeengekomen. Het beleid van de provincie Groningen (onder meer het gebied van aanbesteding) wordt daarbij in acht genomen.
6. De kosten voor planontwikkeling worden, als daadwerkelijk tot realisatie wordt overgegaan en een grondexploitatie wordt geopend, ingebracht als kosten voor voorbereiding, administratie en toezicht (VAT-kosten). Kosten die niet ingebracht kunnen worden in de GREX worden volgens de verdeling 90% provincie 10 % gemeente voldaan.
7. Indien door de bestuursorganen van provincie en gemeente wordt vastgesteld dat niet tot realisatie wordt overgegaan, komen de kosten voor planontwikkeling en eventueel aangekochte gronden die met verlies (het verschil tussen aankoopprijs en verkoopopbrengst) moeten worden verkocht voor 90% voor rekening van de provincie en 10% voor rekening van de gemeente. In dat geval betaalt de gemeente haar aandeel in de door de provincie voorgefinancierde kosten op eerste vordering van de provincie.
8. Onder kosten voor planontwikkeling als bedoeld in lid 7 wordt verstaan de daadwerkelijk bij derden gemaakte kosten tijdens de planvormingsfase op basis van de projectadministratie.
9. Alle overige kosten die voortvloeien uit de planvormingsfase, worden conform de verhouding als genoemd onder lid 7 tussen partijen verdeeld.

10. De eventuele grondverwerving tijdens de planvormingsfase wordt voorgefinancierd door de provincie waarvoor aan Provinciale Staten gevraagd wordt in te stemmen met aankopen tot een maximum bedrag van € 9,5,- miljoen.
11. Indien niet tot realisatie wordt overgegaan is de provincie gerechtigd de grond te verkopen. Partijen delen in het resultaat in de verhouding als genoemd onder lid 7. Artikel 12 Synergievoordelen

Artikel 12 Synergievoordelen

Partijen streven naar het behalen van synergievoordelen door verschillende compensatieregelingen voor de verbetering van de leefbaarheid indien mogelijk te bundelen. Partijen denken daarbij aan onder meer de compensatieregelingen vanuit de 380kV hoogspanningsleiding, het Nationaal Programma Groningen en de compensatiegelden vanuit de initiatiefnemers voor het windpark Oostpolder.

Artikel 13 Looptijd en verlenging, wijziging of aanvulling van Overeenkomst

1. De overeenkomst treedt in werking op 13 april 2021 en eindigt op het moment dat de opdracht en producten als bedoeld in artikel 3 zijn voltooid, dan wel partijen van oordeel zijn dat de opgave niet haalbaar blijkt, dan wel dat Provinciale Staten en/of gemeenteraad niet instemmen met de voorgenomen integrale gebiedsontwikkeling.
2. De opdracht als bedoeld in artikel 3 is voltooid op het moment dat het masterplan en projectbesluit (onherroepelijk) zijn vastgesteld.
3. Wijziging, aanvulling of verlenging van de overeenkomst geschiedt schriftelijk bij gezamenlijk besluit van Partijen.
4. Bepalingen die naar hun aard, ook na het beëindigen van de overeenkomst, van kracht horen te blijven, waaronder in ieder geval de regeling van aansprakelijkheid, zoals de overeengekomen verdeling van risico's en kosten in de planvormingsfase, en geschillenregeling blijven ook na het beëindigen van deze overeenkomst van kracht.

Artikel 14 Vervolg

1. Partijen treden tijdig met elkaar in overleg over het maken van afspraken met betrekking tot de realisatiefase.
2. De financiële risico's zijn, voor zo ver dat mogelijk is, in deze fase van het proces voor het gehele project in kaart gebracht en ook de opgenomen risicoverdeling tussen provincie en gemeente is het uitgangspunt voor de hele ontwikkeling. Na afronding van de planvormingsfase vindt een herijking van de risico's, de kosten en de mogelijke opbrengsten plaats. Dit kan voor partijen aanleiding zijn om de kosten- en risicoverdeling te wijzigen.
3. Partijen nemen een 'go no go' besluit voor het starten van de realisatiefase.

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde

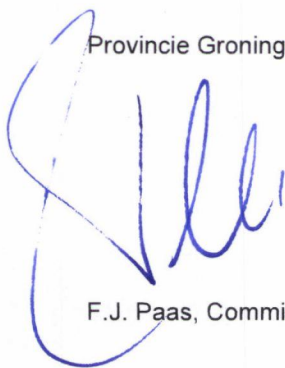
1. Gedeputeerde staten van de provincie en burgemeester en wethouders van de gemeente leggen deze overeenkomst voor wensen en bedenkingen en het beschikbaar stellen van de ter zake benodigde financiële middelen voor aan respectievelijk provinciale staten en de gemeenteraad. Mochten er wensen en bedenkingen zijn die nopen tot aanpassing van de overeenkomst dan treedt de stuurgroep in overleg om te bezien hoe de overeenkomst op aanvaardbare voorwaarden kan worden aangepast.
2. De overeenkomst kan slechts naar aanleiding van wensen en bedenkingen als bedoeld in het eerste lid, die naar het oordeel van de ontbindende partij zwaarwegend zijn, of wanneer de ter zake benodigde financiële middelen als bedoeld in lid 1 niet beschikbaar worden gesteld, tot uiterlijk 1 september 2021 door ieder van de partijen worden ontbonden.
3. In geval van ontbinding zullen de tot dan toe gemaakte kosten worden verdeeld conform het bepaalde in artikel 11.

Artikel 16 Slotbepalingen

1. Alvorens zij zich wenden tot de rechter, trachten partijen geschillen op te lossen door middel van (bestuurlijk) overleg. Geschillen zullen in eerste aanleg met uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Groningen, rechtbank Noord-Nederland.
2. Partijen verplichten zich, alle bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komende informatie, waarvan zij het vertrouwelijke karakter kennen of redelijkerwijs kunnen vermoeden, op geen enkele manier bekend te maken aan derden, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of uitspraak van de rechter tot bekendmaking verplicht.
3. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.


Aldus door partijen ondertekend d.d. dinsdag 13 april

Provincie Groningen



F.J. Paas, Commissaris van de Koning

Gemeente Het Hogeland



H.J. Bolding, burgemeester

Kaart van het plangebied:

