

OMGEVINGSOVEREENKOMST

Gebiedsontwikkeling Meerstad-Noord

Wij, eigenaren van(vul hier adres in)

Zijn wel / niet akkoord met de overeenkomst (doorhalen wat niet van toepassing is)

<u>OMGEVINGSOVEREENKOMST</u>	3
INLEIDING	3
POSITIE DIRECT OMWONENDEN.....	3
<u>AFSPRAKEN PER ONDERWERP</u>	4
LIGGING EN HOOGTE VAN DE DIVERSE PROJECTEN	5
ONTSluitING	5
GELUIDSAFSPRAKEN.....	5
AFSCHERMING ZONNEPARK.....	6
VERLICHTING	7
DE GROENE BUFFER.....	7
<u>FINANCIELE AFSPRAKEN</u>	8
ALGEMEEN.....	8
PROFIJTREGELING	8
PLANSCHADEREGELING	9
GEBIEDSFONDS	9
<u>OVERIGE AFSPRAKEN</u>	11
NUL-OPNAME GEVOLGSCHADE REALISATIE BOUWACTIVITEITEN	11
KLACHTEN EN INFORMATIE	11
TIJDELIJKHEID VAN DE VERGUNNING.....	11

OMGEVINGSOVEREENKOMST

Inleiding

In deze overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd over de financiële bijdrage van de gemeente Groningen aan de direct omwonenden en aan het gebiedsfonds. Voor zover mogelijk en ruimtelijk relevant worden deze afspraken ook opgenomen in het nog te actualiseren bestemmingsplan en/of de vergunningen. Deze overeenkomst zal aan de gemeenteraad worden aangeboden ter besluitvorming. De inhoud van deze overeenkomst vloeit voort uit diverse overleggen met direct omwonenden tijdens de zogenaamde gebiedstafels en de politiek.

Positie direct omwonenden

De deelname van de direct omwonenden aan de diverse overleggen en de ondertekening van de omgevingsovereenkomst, betekent niet dat deze direct omwonenden instemmen met de komst van de ontwikkelingen. De ondertekening van deze overeenkomst geeft nog steeds het recht op een bezwaarprocedure. Het kan wel zijn dat de gemaakte afspraken bij zullen dragen aan meer draagvlak voor de ontwikkelingen. Voor de direct omwonenden die de overeenkomst niet hebben ondertekend, geldt vanzelfsprekend ook dat de gang naar verder bezwaar open staat.

AFSPRAKEN PER ONDERWERP

In de navolgende hoofdstukken zijn per thema de gemaakte afspraken opgetekend voor alle activiteiten binnen de gebiedsontwikkeling. De gebiedsontwikkeling betreft de eventuele Hyperloop, zonnepark, Hoog- en Middenspanningsstation (HSMS station) en de groene buffer. Zie figuur 1 voor een weergave van de plankaart per juli 2022. Het met blauw aangegeven gebied zal onder regie van buro Meerstad blijven. Buro Meerstad draagt in nauwe samenwerking met de bewoners en de gemeente Groningen zorg voor de eventuele woningbouw. De planning hiervan is nog niet bekend. Benadrukt wordt dat het zonnepark door de gemeente wordt ontwikkeld. In het collegeakkoord staat beschreven dat de gemeente eigen zonneparken en windparken wil exploiteren. Naast de gemeente zijn er individuele eigenaren die voor hun deel de vergunning voor hun deel van het zonnepark aanvragen. Ook zal de Coöperatie Duurzaam Lageland een eigen zonnepark aanvragen. Het college wenst de vergunningaanvraag van het zonnepark naar verwachting in het tweede kwartaal 2023 tegemoet te zien. Dit betekent dat de Hyperloop tegen die tijd ook een vergunningaanvraag dient te doen.

Polder Lageland



Figuur 1: Plankaart juli 2022

Ligging en hoogte van de diverse projecten

In lijn met de gebiedsvisie zal de hoogte van de diverse projecten van de gebiedsontwikkeling gelijk blijven: Zonnepanelen en de benodigde omvormers hebben een maximale hoogte van 2,30 respectievelijk 2,50 meter boven het huidige maaiveld. De hoogte van de eventuele Hyperloop zal maximaal 3.5 meter boven het maaiveld uitsteken. Op plekken waar de splitsing van de baan plaatsvindt bestaat de kans dat de constructie lokaal hoger wordt dan 3.50. De verhoging is nodig om de krachten op te vangen die nodig zijn tijdens het wisselen van baan. De maximale hoogte bedraagt 4.5 meter. Ook in lijn met de gebiedsvisie zullen de uiterste grenzen van het zonnepark niet worden overschreden. Het zonnepark zal aan de oostkant overwegend oost-west worden opgesteld en aan de westkant overwegend zuidelijk worden georiënteerd, ook dit in lijn met de gebiedsvisie.

Het HSMS station blijft grotendeels op de plek blijven liggen die ook in de gebiedsvisie is opgenomen, de gehele plek verschuift 50 meter naar het noorden. Uitgegaan wordt van drie onderdelen van het station, een Tennet-deel, een Enexis deel en een eigen station van de gemeente die de stroom van het zonnepark op het elektriciteitsnet zet. Er zal sprake zijn van 1 gecombineerde en gecoördineerde ontwikkeling.

De tussenruimte tussen de panelen in het zonnepark gaat 3.00 worden aan de westkant en 2.50 aan de oostkant.

Ontsluiting

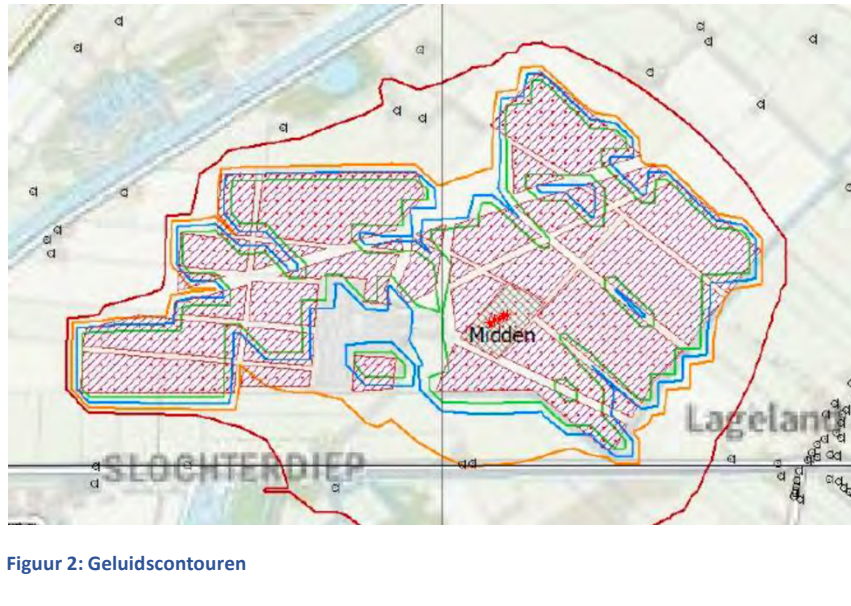
De ontsluiting van het zonnepark zal vanaf het bestaande schouwpad van het waterschap door het zonnepark lopen en weer terug op de bestaande NAM ontsluitingsweg.

Voor wat betreft de bouw van de diverse activiteiten zal onderzocht worden of er mogelijkheden zijn de bevoorrading van bijvoorbeeld de zonnepanelen via het Eemskanaal te realiseren. Dit om de bereikbaarheid bij de sluis voor direct omwonenden niet te belasten. Er zijn geen plannen om de sluis te aan te pakken.

Geluidsafspraken

De transformatoren van het zonnepark en vanzelfsprekend ook het HSMS station zullen geluid produceren. Uit het MilieuEffect Rapportage (MER) blijkt dat zowel het geluid afkomstig van de transformatoren als ook het geluid afkomstig van het HSMS station onder het geldend wettelijk maximum blijft.

In het MER zijn verschillende onderzoeken gedaan, waaronder geluidsonderzoek, ook laagfrequent. De vijf verschillende locaties zijn onderzocht op geluidsc contouren, en welke locatie daarbij het minst geluidbelastend is voor omwonenden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen woningen boven de 40 dB(A) etmaal komen (afgezien van variant



Figuur 2: Geluidsc contouren

noord waarbij 1 woning tussen 40 en 45 dB(A) komt). De Wet milieubeheer staat een geluidsniveau toe van 50 dB(A) etmaalwaarde. We blijven hier dus 10 dB(A) onder. Een afname van 10 dB(A) wordt door mensen gemiddeld waargenomen als een halvering van het geluid.

Dit heeft geleid tot de bevestiging van de ingestoken locatie van de Gebiedsvisie: locatie Midden, met die toevoeging dat het gehele station ongeveer 50 meter noordelijker zal verschuiven.

Figuur 2 geeft de etmaalcontouren van de gekozen locatie van het HSMS station opgeteld samen met het zonnepark waarbij de rode contour de grens aangeeft van 35 dB(A) en de oranje die van 40 dB(A).

Voor het zonnepark zullen de beste kwaliteit omvormers gebruikt worden met ruim voldoende capaciteit om de geluidsproductie te minimaliseren. Er zal een nulmeting worden uitgevoerd die als basis wordt gebruikt bij eventuele overschrijding van de normen. Zo kan er actie worden ondernomen door de gemeente bij toename van de geluidsproductie zoals het vervangen van onderdelen of zelfs afschalen van de productie. Daarbij kunnen de direct omwonenden eens per jaar op kosten van de gemeente een eigen geluidsexpert inhuren om de monitoring te controleren.

Afscherming Zonnepark

De direct omwonenden vinden het belangrijk dat het zonnepark er uniform uitziet om zo minder verstorend (rustig) over te komen in het landschap. Hiermee wordt bedoeld: dat de zonnepanelen in eenzelfde ritme (afstand, richting etc) wordt geplaatst. Daarnaast zal rondom het zonnepark een groenzone ingericht worden. Afhankelijk van de wensen van de direct omwonenden zal per polderzijde de hoogte van de aarden wal / slenk worden bepaald zodat de uiteindelijke hoogte inclusief rietkraag maximaal de hoogte van de zonnepanelen krijgt. Rondom het zonnepark zal daarom een brede slenk worden toegepast waarbij de vrijkomende grond als aardenwal van ongeveer een meter hoog ten opzichte van het huidige maaiveld wordt opgeworpen. Daarboven zal natuurlijke rietvegetatie groeien wat tot een uiteindelijke hoogte van net boven de zonnepanelen zal reiken. Langs de zijde van de Lagelandsterweg zal een bosstrook worden geplaatst.

Hiermee zal het zicht grotendeels worden afgeschermd, met uitzondering van die woningen die gelijk aan of hoger liggen dan het zonnepark. Die woningen zullen waarschijnlijk zicht verkrijgen op het zonnepark. Er komen geen hekken rondom het zonnepark.

Verlichting

Verlichting in het gebied wordt door de direct omwonenden gezien als verstrend voor de nachtelijke beleving van het gebied en storend voor de direct omwonenden in het gebied.

Daarom zal de verlichting alleen bij calamiteiten, zoals een storing, aanspringen.

De Groene Buffer

Rondom het zonnepark ontstaat een groene buffer van ruim 130 hectare. Daar zal worden ingezet op extensieve landbouw. Denk aan kleinschalige veeteelt en akkerbouw, aangevuld met initiatieven als een voedselbos, gebiedseigen catering en dergelijke.

De pachtvoorwaarden worden aangepast op deze duurzame transitie. Kunstmest wordt verboden, evenals schadelijke stoffen als roundup. Ook de jacht wordt verboden. De akkerranden worden voor natuur ingezet evenals de ecologische oevers in meer robuuste watergangen. Deze omschakeling naar duurzame landbouwvormen vraagt een ander bedrijfsvorm waarin bodemprocessen, water en landschap een meer natuurlijk karakter krijgen. Deze verandering leidt tot veel meer bulkvoedsel en een natuurkwaliteit waar natuur zich op het boerenland kan vestigen en kan groeien. Denk aan leeuwerik, patrijs, boerenzwaluw, kerkuil, bijen, vlinders, haas, ree en veldmuis.

De nieuwe rietwallen, ruigtezomen en ook bos en struikstroken vormen eveneens een forse input op versterking van natuurwaarden. Het zijn drie nieuwe biotopen met elk hun eigen soortenscala. Heikikkers, blauwborsten, rietzangers, bunzing maar ook wezel en hermelijn, vos, roodborsttapuit, kneu en geelgors. Het een en ander zal ook leiden tot veel meer nectaraanbod en voortplantingsplaatsen voor vlinders en bijen.

FINANCIËLE AFSPRAKEN

Algemeen

In het coalitieakkoord staat beschreven dat de opbrengst van het zonnepark in het Energietransitiefonds terecht komt, die bijvoorbeeld besteed wordt aan inwoners van de gemeente Groningen die de energietransitie niet kunnen betalen. De gemeente stelt jaarlijks een budget ter beschikking dat gerelateerd is aan het daadwerkelijke opgestelde vermogen van het zonnepark, namelijk €1000,- per MWp per jaar. Uitgaande van 200 MWp aan op te stellen vermogen betekent het een jaarlijkse pot geld ter grootte van 200.000,-. De gemeente vindt het belangrijk dat een bredere omgeving en niet alleen de direct omwonenden ook kan profiteren van het zonnepark. Het laten profiteren van de omgeving wordt vormgegeven met drie regelingen: de Profijtregering, de Planschaderegering en het Gebiedsfonds.

De drie regelingen in het kort:

Profijtregering: 1000 euro per woonadres gedurende 15 jaar (70.000,- per jaar indien iedereen tekent).

Planschaderegering: 10.000 euro per woonadres eenmalig. Dit vervalt voor die eigenaren die een juridische procedure starten; de uitkomst van de juridische procedure bepaald dan de hoogte van de vergoeding. Indien iedereen tekent, betekent dit een eenmalig uit te keren bedrag van 700.000,-

Gebiedsfonds: als iedereen tekent zal het resterende bedrag van jaarlijks ongeveer 130.000,- landen in het gebiedsfonds, dat onder andere voor omliggende energiecoöperaties, inclusief Coöperatie Duurzaam Lageland en dorpsbelangen beschikbaar komt.

Daarnaast biedt de gemeente de Coöperatie Duurzaam Lageland de gelegenheid om in 10% van het zonnepark risicodragend te investeren. Dit laatste maakt geen onderdeel uit van de omgevingsovereenkomst.

Profijtregering

De Profijtregering is bedoeld voor de direct omwonenden van het zonnepark. De woningen zijn gekozen op basis van een logische gebiedsafbakening van aan de ene kant het Slochterdiep en het Eemskanaal, de woningen langs de Lagelandsterweg en de woningen langs het deel Hamweg liggend aan de ontwikkelingen. De regeling wordt uitgevoerd per adres en is dus voor de eigenaar en geldt voor alle adressen waar op 1 januari 2021 volgens het BAG (Basis Administratie Gebouwen) een woonfunctie op van toepassing is. Voor woningen die later gerealiseerd worden geldt deze regeling niet. Indien de woonfunctie van een adres komt te vervallen,

komt ook de vergoeding voor dit adres te vervallen. Het aantal direct omwonenden dat gebruik kan maken van de Profijrtregeling betreft 70 adressen (zie Figuur 3, alle 70 adressen zijn gemarkeerd met een rode stip).



Figuur 3: Direct omwonenden

De vergoeding is gekoppeld aan het adres en niet aan de bewoner(s). Er zijn diverse manieren om de vergoeding te verdelen. Gekeken kan worden naar de manier waarop de omwonenden hinder ondervinden van het zonnepark en de mate waarin. Het merendeel van de direct omwonenden heeft direct zicht op het zonnepark, het HSMS station en/of de hyperloop. Voor sommigen vol in het zicht, voor sommigen vanuit de achtertuin, sommigen wat dichterbij, anderen wat verder af. Sommigen zitten dicht bij het HSMS station, anderen verder af. Ook kan de overheersende windrichting invloed hebben op geluid. Het is gebleken dat het niet goed mogelijk is om een vergoeding afhankelijk te maken van de exacte hinder die een omwonende ondervindt. Er is derhalve voor gekozen om alle direct omwonenden met hetzelfde bedrag te compenseren. Concreet betekent dit dat iedere eigenaar van een woning vier jaar na ingebruikname van het zonnepark een bedrag van €1.000,- per woonadres verkrijgt, gedurende 15 jaar lang. Daarna wordt de balans opnieuw opgemaakt.

Planschaderegeling

Bovenop de Profijrtregeling is de gemeente bereid voor planschade (nadeelcompensatie) aan alle individuele woningen als hierboven genoemd een vast bedrag van €10.000,- per woning uit te betalen in het eerste jaar van ingebruikname zonnepark. Er wordt aanbevolen om op dit aspect een juridische check uit te laten voeren. Mocht de eigenaar van een woning besluiten een planschade procedure op te starten, dan vervalt dit aanbod en geldt de normale wettelijk procedure inclusief daarbij behorende toe te passen maatschappelijk eigen risico.

Gebiedsfonds

De financiële bijdrage die de gemeente aan het gebiedsfonds doet, is afhankelijk van het aantal direct omwonenden dat de omgevingsovereenkomst tekent. Des te meer direct omwonenden de omgevingsovereenkomst ondertekenen des te minder groot zal de financiële bijdrage aan het gebiedsfonds zijn. In het geval alle omwonenden tekenen is het jaarlijks te verdelen bedrag, uitgaande van 200MWp, 130.000,- In het geval 10 omwonenden tekenen is het bedrag 190.000,-.

Het gebiedsfonds kan door de in de postcodegebieden aanwezige energiecoöperaties of dorps- of buurt coöperaties worden besteed aan duurzame projecten. In gezamenlijkheid zullen daarvoor separate afspraken worden gemaakt. Figuur 4 geeft de postcodegebieden rondom de gebiedsontwikkeling Meerstad-Noord weer.

Omwonenden hebben in het gebiedsproces aangegeven dat de besproken koppelkansen zoals snel internet en verkeersreductie van de wegen niet vanuit het gebiedsfonds betaald dienen te worden.



Figuur 4: Postcodegebieden

OVERIGE AFSPRAKEN

Nul-opname gevolgschade realisatie bouwactiviteiten

De bouw van de activiteiten zal naar alle waarschijnlijkheid geen schade aan omliggende panden opleveren. Voor de zekerheid zal er voor aanvang van de bouwactiviteiten vanuit de gemeente een onafhankelijke "nul-opname" worden uitgevoerd (en beschikbaar gesteld) voor alle woningen van direct omwonenden. Het betreft een nul-opname van woningen en erven. Dit is de basis waarop bij een discussie over ontstane schade beoordeeld kan worden of deze schade is ontstaan na aanvang van de bouwwerkzaamheden en toe te wijzen valt aan de bouwwerkzaamheden. De gemeente zegt toe deze schade per omgaande, voor haar rekening te herstellen.

Klachten en informatie

Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan en de vergunningaanvragen gaan de gemeente door met het virtuele bezoekerscentrum en het sturen van een kwartaalnieuwsbrief. Tevens is het projectteam beschikbaar om met de direct omwonenden te praten. Vanzelfsprekend zullen de wettelijke inspraakmomenten gevolgd worden, en zullen de direct omwonenden daarvan actief op de hoogte worden gebracht.

Vanaf de start van de bouw van de ontwikkelingen zal er door de gemeente voor gezorgd worden dat er een aanspreekpunt is waar de mensen uit de omgeving terecht kunnen met vragen, klachten en controle naleving afspraken. Ook zullen de bouwers ervoor zorgen dat de omgeving regelmatig geïnformeerd wordt over de voortgang en functioneren en eventuele verstoringen die ervaren kunnen worden.

Tijdelijkheid van de vergunning

De vergunning voor het zonnepark zal voor 25 jaar worden gegeven. Minimaal vijf jaar voor het verstrijken van deze termijn, wordt een heroverweging met omwonenden besproken.

Het HSMS station zal een definitieve bestemming krijgen in het gebied.