



Samenvatting Anterieure Overeenkomst Gemeente Zeewolde, Provincie Flevoland en Polder Networks.

Considerans

De Gemeente Zeewolde en Polder Networks hebben op 1 september 2020 een Letter of Interest (Verklaring van belangstelling, hierna: LOI) getekend, waarin de Gemeente en Polder Networks zijn overeengekomen gezamenlijk te onderzoeken of het Datacenter Project haalbaar is.

META, handelend onder Polder Networks, is namelijk van plan een hyperscale datacenter te bouwen en te exploiteren op gronden aan de Baardmeesweg te Zeewolde. Het Datacenter Project maakt deel uit van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Trekkersveld IV. Deze gronden hebben nu nog een agrarische bestemming. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van het bestemmingsplan een voorwaarde.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan begeleid door een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst. Gemeente Zeewolde heeft ervoor gekozen om met Polder Networks een Anterieure Overeenkomst (AO) af te sluiten. Omdat het Datacenter Project ook impact heeft op provinciale belangen, is de provincie als derde partij bij deze AO betrokken.

Zodoende is de AO als drie-partijen-overeenkomst een juridisch document waarin de gemeente, provincie en Polder Networks wettelijke en bovenwettelijke afspraken met elkaar maken. In de AO stellen de partijen onder verwijzing naar art 5.1 van de LOI vast dat, met inachtneming van hetgeen in de AO is overeengekomen (waaronder het vervuld moeten zijn van de Basisvoorwaarden), het Project in beginsel haalbaar is.

De AO ziet toe op de manier waarop diverse percelen in het gebied gekocht en geleverd zijn aan de Gemeente en deels doorverkocht worden of in (erf)pachtrechten overgedragen worden aan Polder Networks. Ook de wettelijke kosten die in het grondexploitatieplan thuis horen, zijn in de AO opgenomen.

Naast de wettelijke verplichtingen biedt de AO een mogelijkheid om de bovenwettelijke aspecten van het Datacenter Project met elkaar af te spreken. Deze bovenwettelijke afspraken hebben betrekking op restwarmte, toepassing van zonnepanelen, natuur-inclusieve inrichting van het terrein en omliggende gebieden, economische spin-off via hun community programma's en infrastructurele afspraken.

Gemeente Zeewolde, Provincie Flevoland en Polder Networks hebben zich ten doel gesteld en hebben afspraken gemaakt over het beperken van de impact van het Datacenter Project op natuur en omwonenden. Om die reden is een campusontwerp uitgewerkt voor het Datacenter Project dat binnen de landschappelijke kaders van Provincie Flevoland past. In aanvulling daarop zijn in de AO afspraken gemaakt rondom een ecologische, bio-diverse, natuur-inclusieve inrichting van de Datacenter Locatie met inbegrip van habitat bescherming.

Ook maken partijen in de AO afspraken over het gebruik van restwarmte en de duurzame energie. Polder Networks stelt zich ten doel om 100% hernieuwbare energie voor het Datacenter Project in te kopen en de toepassing van zonnepanelen op eigen terrein waar mogelijk te realiseren.

Daarnaast zien de drie partijen het Datacenter Project als een belangrijke kans voor stimulering van de lokale en regionale economie door zoveel mogelijk lokale en regionale bedrijven in te schakelen waar redelijkerwijs mogelijk. Ook maken partijen afspraken om gemeenschapsgerichte initiatieven te ontwikkelen (community programs) in de gemeente Zeewolde en provincie Flevoland.

Op de hoofdlijnen kunnen de artikelen in de AO als volgt samengevat worden:

Artikel 1

Dit artikel beschrijft de definities die in de Anterieure Overeenkomst worden gebruikt.

Artikel 2

De overeenkomst moet worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst van grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze overeenkomst wordt het verhaal van de kosten van grondexploitatie 'anderszins' verzekerd. Daarmee bestaat er voor de Gemeente geen verplichting om op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen.

Artikel 3

In het kader van de realisatie van het Datacenter Project zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de overlegstructuur.

Artikel 4 en 5

In artikel 4 hebben de Gemeente en Polder Networks de afspraken over de publieke medewerking uitgewerkt over de te volgen procedures met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan. In artikel 5 zijn de afspraken over publieke samenwerking tussen de provincie en Polder Networks opgenomen.



Artikel 6

In dit artikel zijn de afspraken opgenomen over de grondverwerving. De gemeente heeft een groot deel van de benodigde gronden verworven en doorgeleverd aan Polder Networks. Er zijn afspraken gemaakt over de verwerving van de gronden welke nog bij andere partijen in eigendom zijn zoals bijvoorbeeld het Rijks Vastgoed Bedrijf.

Artikel 7

Het ontwerp, voorbereiding en uitvoering (waaronder begrepen (aanvraag van) alle noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen) van het Datacenter Project geschiedt geheel voor rekening en risico van Polder Networks. Polder Networks draagt, voor eigen rekening en risico, zorg voor de aansluiting ten behoeve van het Project op de nuts-, telecommunicatie- c.q. datavoorzieningen, riolering en wegen op eigen terrein, alsmede voor de aanleg van een hoogspanningsverbinding/netstation met TenneT.

Artikel 8

In artikel 8 zijn de afspraken vastgelegd over de wens van Polder Networks om een eigen aansluiting op de Gooiseweg te realiseren. De afspraken hebben betrekking op de vergunningsprocedure, financiële afspraken en de afkoop van het groot onderhoud. Polder Networks betaalt alle kosten voor aanleg en onderhoud.

Artikel 9.

Voor een goede afwikkeling van het verkeer van en naar zowel het Datacenter Project als naar Trekkersveld IV is het noodzakelijk de doorstroming van het verkeer op de Gooiseweg N305 ter hoogte van het kruispunt met de Ganzenweg N302 te verbeteren. In dit artikel zijn hiervoor nadere afspraken gemaakt. Polder Networks betaalt alle kosten voor aanleg en onderhoud.

Artikel 11.

Ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein Trekkersveld IV en de Datacenter Locatie worden verkeerstechnische aanpassingen op bedrijventerrein Trekkersveld III uitgevoerd en legt de Gemeente vanaf de Assemblageweg een brug aan over de Baardmeesvaart, wegen met naastliggend fietspad op het bedrijventerrein Trekkersveld IV alsmede een aansluiting op de nieuwe weg parallel aan de Baardmeesweg. Met Polder Networks zijn over deze verkeerstechnische aanpassingen afspraken gemaakt over de procedure van de infrastructurele werken en de financiële bijdrage van Polder Networks.



Artikel 12.

Mocht de Ontsluiting Trekkersveld IV niet tijdig gereed zijn in verband met de bouw van het Datacenter Project, dan mag Polder Networks, voor eigen rekening en risico een tijdelijke dam en bouwweg (doen) ontwerpen over Trekkersveld IV naar de Datacenter Locatie.

Artikel 13

Gemeente Zeewolde dient in verband met de ontwikkeling van de 35 ha bedrijfsterrein watercompensatie te doen. Met het Waterschap is afgesproken dat deze watercompensatie zal plaatsvinden met de verbreding van de Baardmeestocht. Hierdoor kan het laatste gedeelte van de vaarroute Blauwe Diamant worden aangelegd. Met Polder Networks zijn afspraken gemaakt over een financiële bijdrage.

Artikel 15

Uitvoering van de afspraken die zijn gemaakt over de levering en gebruik van restwarmte. Belangrijkste afspraken zijn:

1. Polder Networks levert voor een periode van 20 jaar gratis de restwarmte.
2. Polder Networks investeert op eigen terrein de benodigde infrastructuur om de restwarmte te leveren bij het Warmte Opwaardeer Station (WOS)
3. Er zijn met Polder Networks afspraken gemaakt over een bijdrage aan de financiering van het restwarmteproject.

Artikel 18.

Polder Networks verbindt zich om de bouwwerkzaamheden volgens LEED certificering niveau Goud uit te voeren. De Gemeente en Polder Networks zullen nadere afspraken maken over het niveau van certificering dat voor de verschillende typen gebouwen wordt toegepast.

Artikel 20.

Met Polder Networks zijn afspraken gemaakt om binnen het plangebied van het bestemmingsplan Trekkersveld IV via een zonnepanelen project 20 MWp aan energie opwek te realiseren. 13 MWp zal plaatsvinden op het terrein van Polder Networks en 7 MWp op het bedrijfsterrein van de gemeente Zeewolde.



Artikel 21

Provincie Flevoland en Polder Networks hebben afspraken gemaakt over de door Polder Networks te treffen maatregelen die biodiversiteit, natuur inclusiviteit en habitat bescherming op en rond het terrein van het Datacenter bevorderen, waarvan in ieder geval 16.9 ha op haar eigen terrein.

Artikel 22.

Het moederbedrijf van Polder Networks ondersteunt en investeert in de lange termijn vitaliteit en ontwikkeling van de regio's waar haar datacenters zijn gevestigd. Het bedrijf heeft gemeenschaps- en regio gerichte initiatieven ontwikkeld en geïmplementeerd voor al zijn operationele datacenters, inclusief die in Europa. Het bedrijf gaat investeringen en programma's van een vergelijkbare omvang en reikwijdte in de regio Zeewolde en in provincie Flevoland ondersteunen zodra het eerste datacenter gebouw in gebruik genomen wordt.

Artikel 24.

Polder Networks stelt aan de Gemeente een bedrag garant ter verzekering van de kosten van grondexploitatie, waaronder begrepen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, het Exploitatieplan, het Beeldkwaliteitplan, begeleiding van de grondverwerving en projectleiding en coördinatie namens de gemeente Zeewolde, de kosten van de Commissie m.e.r., de kosten van de door de Gemeente ingeschakelde adviseurs en overige gemeentelijke en provinciale kosten.

Artikel 31

Partijen gaan samenwerken om de ontwikkeling en realisatie van de ontwikkeling (waaronder het Datacenter Project) op korte termijn mogelijk te maken. De verplichtingen van Polder Networks in verband met deze overeenkomst zijn echter onder voorbehoud van het nemen van een positieve definitieve investeringsbeslissing door Polder Networks. In dit artikel zijn afspraken gemaakt over de termijnen waarbinnen deze investeringsbeslissingen moeten zijn genomen, en de te doorlopen stappen wanneer investeringsbeslissingen niet, of niet tijdig worden genomen.

Bij de Anterieure Overeenkomst zijn diverse bijlagen opgenomen zoals een tekening van het plangebied en de locatie van de verschillende toegangswegen. Een belangrijke bijlage is de financiële uitwerking van de diverse gemaakte afspraken. In verband met nog te volgen aanbestedingen voor bijvoorbeeld infrastructurele werken blijft de financiële paragraaf geheim.