RAADSVOORSTEL

Postregistratienummer	22.0016049

Datum	10 november 2022
Steller	W. Brander Grondgebiedzaken
Onderwerp	Grondverwerving percelen Opmeer, sectie U1440, U1443 en U1444
Portefeuillehouder	Wethouder H.P.J.M. Ter Veen

Inleiding

Op 2 juni 2021 is de gemeente benaderd door Kwantes Makelaardij (Kwantes) voor de verkoop van een drietal percelen grond naast het gebied waar bedrijventerrein De Veken 4 wordt ontwikkeld (zie bijlage 1). Deze percelen vallen binnen het zoekgebied “bedrijventerrein De Veken 4 en omgeving” die is aangewezen in de Regionale energiestrategie (RES 1.0; zie bijlage 2). Daarmee bieden deze percelen mogelijkheden voor de opwek van duurzame energievoorziening voor bedrijventerrein De Veken en wellicht ook voor woonwijk Heerenweide. Voor de ontwikkeling van de Veken 4 zorgt energieopwekking op deze percelen, samen met de energieopwekking op de bedrijfsdaken bij aan een energieneutraal bedrijventerrein. Met de aankoop van de percelen wordt uitvoering gegeven aan de toekomstvisie Opmeer en het coalitieprogramma gericht op duurzaamheid en energieopwekking.

In de voorgaande periode zijn meerdere gesprekken met Kwantes gevoerd over voorwaarden voor de verwerving. De gemeente werd daarin bijgestaan door makelaar-taxateur van Adriaanse Vastgoed. Om daadwerkelijk tot koop en levering van de grond te komen, dient de raad een besluit te nemen over het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen.

Ligging en aanduiding percelen

Voor de percelen, aangeduid als gemeente Opmeer, sectie U met de nummers 1144 (ca. 6 ha), 1143, (ca. 0,5 ha), en 1140 (ca. 0,5 ha), gezamenlijk ruim 7 hectare, heeft Kwantes aangegeven deze te willen verkopen indien deze ingezet worden voor een zonneveld. Op de overzichtskaart in bijlage 1 zijn de aangeboden percelen geel gearceerd.

Regionale energiestrategie (RES)
De aangeboden percelen liggen binnen het gebied "09 Bedrijventerrein De Veken en omgeving", welke in de RES 1.0 Noord-Holland Noord is aangewezen voor de opwek van elektriciteit door zonenergie (zie de kaarten in bijlage 2).

Energieopwek en elektriciteitscongestie
Gezien de ligging in de nabijheid van bedrijventerrein De Veken 4 en de woningen in Heerenweide bieden de aangeboden percelen meerdere mogelijkheden voor de opwek van energie, waarvan de scenario's nader bestudeerd en doorgerekend moeten worden.
Tegelijkertijd biedt de verwerving van deze percelen een unieke kans om het probleem van de elektriciteitscongestie van Liander op te lossen. Door het benutten van deze locatie voor de opwek van elektriciteit kan de mogelijke stagnatie worden voorkomen dan wel beperkt van de ontwikkeling van bedrijventerrein De Veken 4 en bijdragen aan de realisatie van de energietransitie door het aardgasvrij maken van het resterende deel van de woningen in Heerenweide.
De opwek van elektriciteit kan onder andere worden gecombineerd met het toepassen van een energiemanagementsysteem en opslag voor alle bedrijven op De Veken, waarbij het onbenutte potentieel tussen het gecontracteerde vermogen en werkelijk verbruik kan worden benut voor De Veken 4.

Beslispunten

1. Een krediet van € 1.621.592 beschikbaar te stellen uit de eigen middelen van de gemeente voor de verwerving van ca. 7 ha agrarische grond voor de realisatie van een duurzame energievoorziening.

Beoogd maatschappelijk effect

Bijdrage aan de doelstelling van het Klimaatakkoord om in 2030 bijna de helft (49%) minder CO2 uit te stoten dan in 1990, in het bijzonder door invulling te geven aan de doelstelling van de Regionale energiestrategie voor de duurzame opwek van 0,7 TWh.

Argumenten

1.1. Beschikbaar stellen van middelen voor grondverwerving
Door het beschikbaar stellen van financiële middelen kan de gemeente 3 percelen grond (ca. 7 ha) verwerven en daardoor de regie voeren in de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam energiepark om daarmee bij te dragen aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord, in het bijzonder de Regionale energiestrategie.

2.1. Onderzoek duurzame energievoorziening
Voor de realisatie van een passende duurzame energievoorziening zal een businesscasestudie worden uitgevoerd, waarbij de (bedrijfs)economische, juridische, organisatorische en juridische aspecten van verschillende bedrijfsmodellen worden belicht, alsmede mogelijkheden voor de vorming van een energie-coöperatie met bewoners en/of ondernemers. De uitgangspunten die de gemeenteraad heeft

vastgesteld bij de besluitvorming van RES 1.0 worden gehanteerd bij de realisatie van een energievoorziening:

- Zonneweides:
    - met toevoeging van biodiversiteit aan het landschap;
    - met dubbel landgebruik;
    - Met landschappelijke inpassing: groenaanplant;
- Coöperatieve realisatie en exploitatie:
    - (financiële) participatie inwoners;
    - Inrichten van een (boven-) lokale energie coöperatie;
    - inwoners van Opmeer profiteren van de opbrengsten.

2.2 Met de aankoop van de percelen t.b.v. duurzame energieopwekking wordt actief uitvoering gegeven aan de Toekomst Visie "Thuis in Opmeer":
In de toekomstvisie zijn de volgende ambities opgenomen:

- "*In 2030 heeft Opmeer flinke stappen gezet op het gebied van duurzaamheid, energie en klimaat*";
- "*De afgelopen jaren is daarom volop geïnvesteerd in zonne-energie: Er zijn in 2030 zonnepanelen op parkeerplaatsen en op grote daken geplaatst en in het landschap geïntegreerd*".

2.3 Met de aankoop van de percelen t.b.v. duurzame energieopwekking wordt actief uitvoering gegeven aan het coalitieprogramma "Vitaal Opmeer":

- Binnen 4 jaar is Opmeer ingericht op de toekomst met zichtbare resultaten op het gebied van duurzaamheid en energieopwekking;
- De Klimaatverandering maakt het noodzakelijk om maatregelen te nemen;
- De CO2-uitstoot dient verminderd te worden
- We gaan over naar een duurzame energievoorziening en een circulaire economie.

Kanttekeningen

1.1 Geen raadsbesluit: geen beschikbaarheid financiële middelen
Het koopcontract is opgesteld met de ontbindende voorwaarde, dat de verkoop alleen door kan gaan indien de gemeenteraad van Opmeer een positief besluit neemt over het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen. Indien door de raad geen of een negatief besluit wordt genomen, zal de koopovereenkomst worden ontbonden en kan de grond niet worden verworven. Enerzijds behouden de percelen de agrarische bestemming en dragen niet bij aan de opgave voor duurzame energieopwekking. Anderzijds is het risico reëel dat de grond wordt gekocht door een projectontwikkelaar die een andere invulling aan deze percelen kan geven dan de beoogde bijdrage aan duurzame energieopwekking.

1.2. Nabetaling bij bestemmingswijziging naar bedrijventerrein of wonen
Verkopende partij houdt de gemeente aan een nabetaling van € 10 dan wel € 20 euro per iedere vierkantenmeter waarvan de bestemming binnen een periode van 25 jaar wordt gewijzigd in bedrijventerrein respectievelijk wonen.

Wettelijk kader

Klimaatakkoord en Regionale energiestrategie.

Burgerparticipatie

Gelet op de strekking van dit voorstel is burgerparticipatie niet opportuun.

Financiën

Grondaankoop

Voor de grondverwerving van de ca. 7 ha is een totaalbedrag van € € 1.621.592 (€ 23/m^2) benodigd, waarvan € 978.065 (€ 14/m^2) dient te worden voldaan voor de eigendomsoverdracht (ondertekening koopcontract) en een nabetaling van € 634.536 (€ 9/m^2) nadat het bestemmingsplan/omgevingsplan voor de realisatie van een energievoorziening onherroepelijk is geworden. Voorgesteld wordt om de dekking van deze investering uit de eigen middelen van de gemeente (batig banksaldo) te doen. De waarde van de grond wordt opgenomen op de balans.
Conform de BBV worden dergelijke gronden verantwoord onder materiele vaste activa tegen de verwervingskosten.
Op grond wordt niet afgeschreven en we betalen de aankoop uit onze eigen middelen (banktegoed), waardoor geen lening benodigd is. Hierdoor zijn er geen kapitaallasten en hoeven we geen dekking binnen de exploitatie te vinden.

Onderzoekskosten

Voor het uitvoeren van een businesscasestudie naar vormen van duurzame energievoorzieningen worden de kosten geraamd op € 50.000, welke gedekt kunnen worden uit de reserve van het grondbedrijf. Deze kosten zullen onderdeel gaan uitmaken van een op te stellen grondexploitatie voor de ontwikkeling van de energievoorziening.

Risicomanagement

Uitgangspunt voor de investering van € 1.621.592 in de percelen grond is, dat dit wordt terugverdient uit de exploitatie van de energievoorziening. Dit maakt onderdeel uit van de businesscasestudie.

In het geval de percelen niet ontwikkeld kunnen worden tot een energievoorziening, bijvoorbeeld indien de provincie planologisch geen medewerking wil verlenen, vervalt de nabetaling van afgerond € 630.000 (€ 9/m^2) en kan de grond tegen agrarische waarde van ca. € 770.000 (€ 11/m^2) worden verkocht. Het deficit van ca. € 210.000 (€ 3/m^2) kan worden gedekt uit de reserve van het grondbedrijf (€ 2.797.000 op 31-12-2021).

Communicatie

Het raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad kan de koopovereenkomst worden ondertekend en kan het eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

Bijlagen

- Bijlage 1: Overzichtskaart percelen
- Bijlage 2: Aangewezen locatie in Opmeer in de RES 1.0 Noord-Holland Noord

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022;

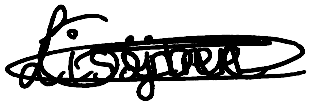
gelet op de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 27 oktober 2022;

besluit:

1. het krediet van € 1.621.592 beschikbaar te stellen uit de eigen middelen van de gemeente voor de verwerving van ca. 7 ha agrarische grond voor de realisatie van een duurzame energievoorziening.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 10 november 2022.

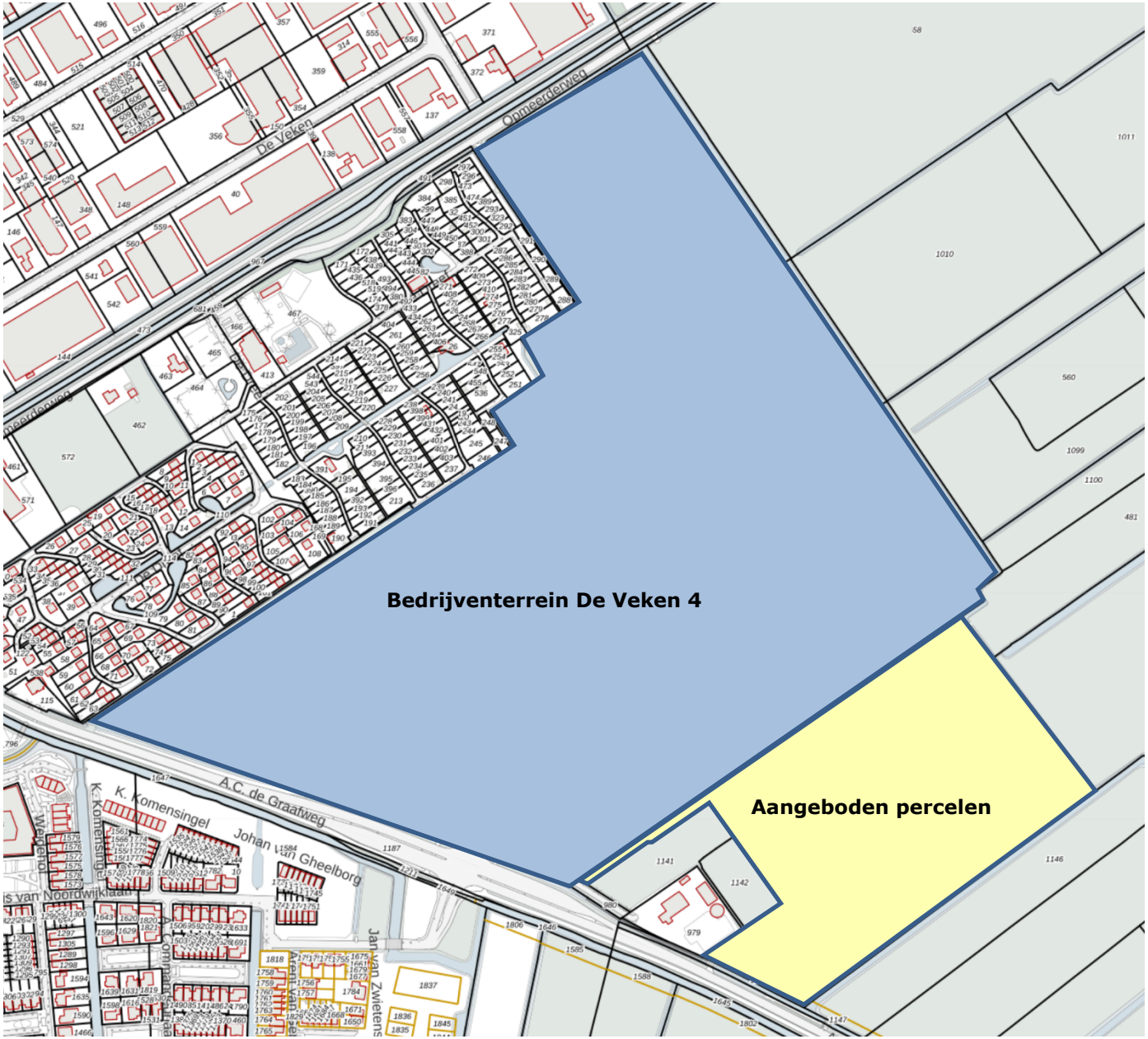




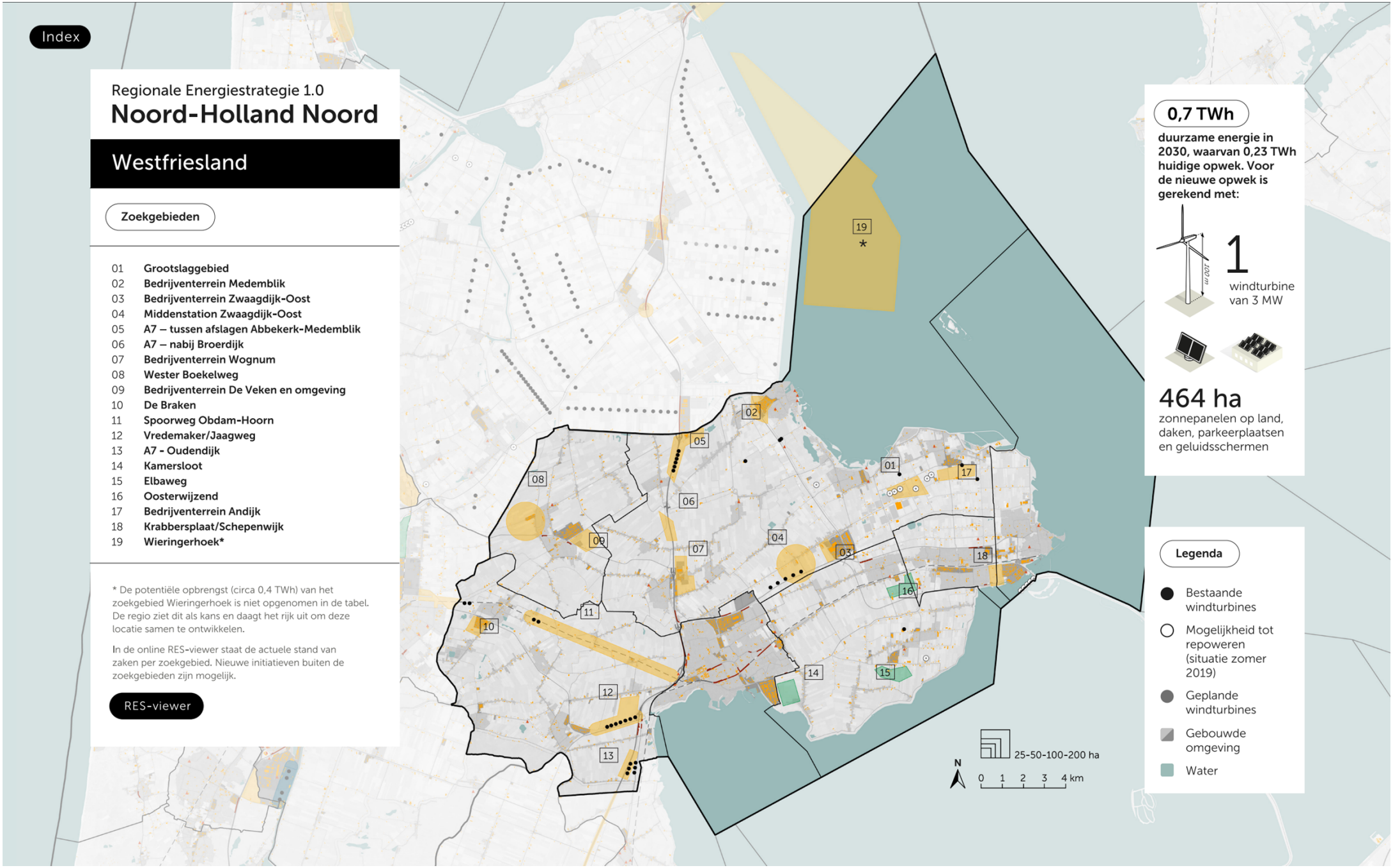
voorzitter
G.J. van den Hengel

griffier
L. Gijben

BIJLAGE 1: OVERZICHTSKAART PERCELEN



BIJLAGE 2: AANGEWEZEN LOCATIES IN OPMEER IN DE RES 1.0 NOORD-HOLLAND NOORD



BIJLAGE 2: AANGEWEZEN LOCATIES IN OPMEER IN DE RES 1.0 NOORD-HOLLAND NOORD

