gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Verkoop van grond aan Liander ten behoeve van kabeltracés op bedrijventerrein De Liede
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel, drs. Marja Ruigrok
Steller	Joost Jonker
Collegevergadering	8 juni 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0001332

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de "koopovereenkomst voor de koop van grond gelegen op het bedrijventerrein De Liede in het gedeelte De Liede West" ("Koopovereenkomst") met Liander voor de verkoop van 6.742 m² grond en watergang ten behoeve van nieuwe- en bestaande kabeltracé 's onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad met de voorgestelde grondprijzen;
2. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlage "Koopovereenkomst". De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente;
3. met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur: economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. in te stemmen met de grondprijs voor 5.712 m² grond ten behoeve van nieuwe kabeltracés, zoals opgenomen in de bijlage "Koopovereenkomst";
2. in te stemmen met de grondprijs voor 955 m² grond ten behoeve van het bestaande kabeltracé, zoals opgenomen in de bijlage "Koopovereenkomst";
3. in te stemmen met de grondprijs voor 75 m² grond ten behoeve van een watergang, zoals opgenomen in de bijlage "Koopovereenkomst".

2. Samenvatting

Nutsbedrijf Liander heeft aangegeven dat het transformatorstation Vijfhuizen moet worden uitgebreid om aan de groeiende vraag naar elektriciteit te kunnen voldoen. Om nieuwe

bedrijven, woningen en duurzame elektriciteitsopwekking in onze gemeente en de regio te kunnen faciliteren, zijn tenminste 37 nieuwe kabelverbindingen nodig. Veel kabelverbindingen dienen in zuidoostelijke richting aangelegd te worden om - voor zover nu bekend - woningbouwlocaties in Vijfhuizen, het nieuwe bedrijventerrein Lijnden West, zonneparken en datacentra op Schipholrijk en bedrijventerrein De Liede van elektriciteit te voorzien. Verder kan het onderstation bij Schiphol Logistics Park (SLP) worden aangesloten op het stroomnet. Er is rondom het transformatorstation Vijfhuizen geen openbare ruimte om de vele kabels in te leggen.
Om ruimte voor de kabels te verkrijgen, koopt Liander grond van onze gemeente. Deze grond betreft echter uitgeefbare grond ten behoeve van bedrijfsontwikkeling. We zijn met Liander grondprijzen overeengekomen die meer dan 10% lager zijn dan in de grondprijzennota zijn vastgesteld voor bedrijventerrein De Liede en daarmee buiten het door de raad verstrekte mandaat vallen. De reden dat we mee willen werken aan de lagere grondprijzen is met name het bovenplanse belang om andere ontwikkelingen in onze gemeente en de regio te faciliteren. De prijzen die met Liander zijn overeengekomen, achten wij alleszins redelijk, gelet op het afwijkende gebruik van de grond en de prijzen die elders bij een min of meer vergelijkbare situatie zijn getaxeerd.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Met de verkoop van in totaal 6.742 m² grond aan Liander bereiken we dat er elektriciteitskabels aangelegd kunnen worden vanuit transformatorstation Vijfhuizen om woningbouwlocaties in Vijfhuizen, het nieuwe bedrijventerrein Lijnden West, zonneparken en datacentra op Schipholrijk, het bedrijventerrein De Liede en andere ontwikkelingen in de regio te voorzien van stroom. Verder kan het onderstation bij Schiphol Logistics Park (SLP) worden aangesloten op het stroomnet.

Wat is de aanleiding, context?

Vanwege de grote vraag naar elektriciteit is het noodzakelijk dat vanuit het transformatorstation Vijfhuizen tenminste 37 nieuwe kabels naar de verschillende projecten in de gemeente en regio worden aangelegd. Voor deze kabels is ruimte nodig die nu niet beschikbaar is. Nutsbedrijf Liander, verantwoordelijk voor het aansluiten van deze projecten op het stroomnet, heeft in dat kader het verzoek gedaan bij de gemeente om grond te kopen om vele kabels vanuit het station bedrijventerrein De Liede uit te leiden.

Welk doel wordt nagestreefd?

Het doel van deze verkoop is om nieuwe projecten in onze gemeente en de regio te voorzien van stroom zodat deze ook verder ontwikkeld kunnen worden.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Om de kabeltracé's mogelijk te maken, verkopen we de betreffende gronden op De Liede aan Liander en sluiten daarvoor een koopovereenkomst. Liander koopt in dit kader twee stroken voor nieuwe kabeltracé 's ter grootte van respectievelijk circa 3.630 m² en circa 2.082 m². Tevens zal Liander een bestaand kabeltracé met onder andere haar eigen kabels kopen ter grootte van circa 955 m². Daarnaast loopt onder een deel van de bestaande watergang ter grootte van circa 75 m² een tracé met een zakelijk recht welk door Liander

ook overgenomen zal worden. Voor zowel de nieuwe tracés als het bestaande tracé zal een grondprijs betaald worden die lager is dan vastgesteld in de grondprijzennota 2021.

Wat zijn de argumenten?

De argumenten voor de verkoop van de gronden zijn:

- Met de aanleg van de kabels faciliteren we nieuwe ontwikkelingen in onze gemeente en regio. Deze ontwikkelingen zullen doorgang kunnen vinden en niet verder vertragen omdat zij kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Ook kan het onderstation bij Schiphol Logistics Park (SLP) worden aangesloten op het stroomnet. Er is duidelijk een gemeentelijk- en regionaal belang en een noodzaak voor deze kabels.
- Dubbelgebruik van de grond, waarbij wij deze gronden met een zakelijk recht alsnog verkopen ten behoeve van bedrijfsontwikkeling is niet wenselijk en niet praktisch aangezien de kabels de komende jaren gefaseerd aangelegd zullen worden.
- We leveren de grond "as-is" en dat betekent dat we de grond niet bouwrijp zullen maken. De tracés van Liander zullen verder niet verhard worden ten behoeve van bedrijventerrein en er zullen tevens twee greppels gerealiseerd worden. Dit betekent dat we in het kader van de bedrijventerreinontwikkeling minder watercompensatie hoeven te realiseren wat besparing in de kosten met zich meebrengt.
  Het niet ophogen van het terrein en het niet aanleggen van de watercompensatie geeft een besparing in de kosten voor het bouwrijp maken van het terrein ten behoeve van bedrijventerreinontwikkeling van € 60.000 (€ 9/m^2)
- Door het bovenstaande punt behoeft er circa 1.250 m^2 minder watercompensatie gegraven te worden. Voorzichtig ingeschat kan circa 50% van deze oppervlakte worden toegevoegd aan het uitgeefbare bedrijventerrein met een bijbehorende grondopbrengst van ongeveer € 100.000 (€ 15/m^2).
- Liander zal de gronden begrenzen met hekwerken zoals deze in het stedenbouwkundig plan De Liede West zijn vastgesteld (2019.0035100). Verder zullen de gronden ingezaaid worden met gras en daarmee een nette groene inpassing krijgen op het bedrijventerrein. Vooral voor de woningen aan de Spaarnwouderweg betekent dit dat toekomstige bedrijfsbebouwing meer op afstand gerealiseerd zal worden.
- In de markt wordt voor sec een kabeltracé weinig grond verkocht aangezien er in het algemeen gebruik wordt gemaakt van zakelijke rechten. Er is daarom in het kader van de afspraken met Liander gekeken naar andere min of meer vergelijkbare transacties. De afgesproken verkoopprijzen die nu gehanteerd worden, zijn gebaseerd op een gezamenlijke taxatie van Liander en de provincie Noord-Holland voor de grondwaarde van een nieuw onderstation elders in Haarlemmermeer waarbij de kavelprijzen in de directe omgeving aanzienlijk hoger liggen dan in De Liede. De overeengekomen grondprijs met Liander is hiermee vergelijkbaar als rekening wordt gehouden met de omgerekende extra opbrengsten van € 15/m^2 verkochte grond door de toename van uitgeefbaar terrein.

Wat zijn de kanttekeningen?

- De te betalen grondprijs voldoet niet aan de minimale prijs uit de grondprijzennota.
- De verkoop betekent dat we 6.742 m^2 minder grond hebben voor uitgifte ten behoeve van bedrijventerrein.

3.3 Wat mag het kosten?

Met de verkoop van grond realiseren we een opbrengst binnen de grondexploitatie van het project De Liede. De kosten om deze verkoop tot stand te brengen zijn tevens begroot en geregeld binnen de vastgestelde grondexploitatie voor project De Liede.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Het college is verantwoordelijk voor het aangaan van de koopovereenkomst. Echter, in de koopovereenkomst staat een totstandkomingsvoorwaarde opgenomen. De koopovereenkomst komt pas tot stand als de gemeenteraad heeft ingestemd met de voorgestelde verkoopprijzen. Om deze reden is het eerste aanspreekpunt binnen het college de portefeuillehouder Grondzaken en Vastgoed. De portefeuillehouder Economie & Innovatie is het aanspreekpunt voor project De Liede

3.5 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

De verdere verantwoording van deze verkoop zal worden geborgd in het Meerjaren Perspectief Grondzaken, welke periodiek wordt voorgelegd aan de raad.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

drs. Carel Brugman Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Koopovereenkomst voor de koop van grond gelegen op het bedrijventerrein De Liede in het gedeelte De Liede West (geheim)