

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2023-038951

Datum b&w-vergadering:

11 juli 2023

Onderwerp:

Ontwikkeling en realisatie van Zonnepark Eisenhowerplas Elst

Te nemen besluit:

1. Een exploitatie-, planschade- en erfpachtovereenkomst te sluiten met Solar park Elst Eisenhowerplas B.V. ten behoeve van de realisatie van een zonnepark op de Eisenhowerplas te Elst.
2. De bijlagen 1 t/m 3 behorende tot dit voorstel tijdelijk (doch in ieder geval tot het moment van ondertekening door beide partijen) en bijlage 4 voor onbepaalde tijd te onttrekken aan de openbaarheid op grond van artikel 5, tweede lid onder b van de Wet open overheid.
3. De raad voor te stellen een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 340.000 voor de realisatie van aanvullende maatregelen ter verbetering van de ecologie voor het project Zonnepark Eisenhowerplas.

Team/ behandelend ambtenaar:

TSP / Jacqueline Wouda

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Rik van den Dam

Doorgeleiding naar de raad:

ja, besluitvormend

Betrokkenen bij advies extern:

Gloudemans te 's-Hertogenbosch

Betrokkenen bij advies intern:

Team Strategie en Projecten: programmamanager duurzaamheid, projectcontroller, planeconoom en grondzakenjurist
Team Beleid Fysiek: adviseur EZ

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

1. Exploitatieovereenkomst met bijlagen, d.d. 27 juni 2023 (niet openbaar)
2. Erfpachtovereenkomst met bijlagen, d.d. 27 juni 2023 (niet openbaar)
3. Planschadeovereenkomst, d.d. 26 juni 2023 (niet openbaar)
4. Taxatierapport Gloudemans d.d. 23 maart 2023 kenmerk 1919 13-T1d2 (niet openbaar)
5. Inrichtingsplan Eisenhowerplas
6. Rapportage second opinion Arcadis ZP Eisenhowerplas d.d. 4 augustus 2022
7. Concept raadsvoorstel Investeringskrediet project Zonnepark Eisenhowerplas, Elst

- 7a. Bijlage bij raadsvoorstel, impressie vissenbossen en legakkers
- 8. Concept raadsbesluit Investeringskrediet project Zonnepark Eisenhowerplas, Elst

Bijlagen voor raad:

- 7. Raadsvoorstel Investeringskrediet project Zonnepark Eisenhowerplas, Elst
Bijlage bij raadsvoorstel, impressie vissenbossen en legakkers
- 8. Concept raadsbesluit Investeringskrediet project Zonnepark Eisenhowerplas, Elst

Te nemen besluit

1. Een exploitatie-, planschade- en erfpachtovereenkomst te sluiten met Solar park Elst Eisenhowerplas B.V. ten behoeve van de realisatie van een zonnepark op de Eisenhowerplas te Elst.
2. De bijlagen 1 t/m 3 behorende tot dit voorstel tijdelijk (doch in ieder geval tot het moment van ondertekening door beide partijen) en bijlage 4 voor onbepaalde tijd te onttrekken aan de openbaarheid op grond van artikel 5, tweede lid onder b van de Wet open overheid.
3. De raad voor te stellen een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 340.000 voor de realisatie van aanvullende maatregelen ter verbetering van de ecologie voor het project Zonnepark Eisenhowerplas.

Inleiding

Op 31 augustus 2021 heeft u besloten een intentieovereenkomst (IOK) aan te gaan met K3 Delta b.v. over de ontwikkeling van een drijvend zonnepark op de Eisenhowerplas te Elst.

In de afgelopen bijna twee jaar is conform de afspraken uit de IOK de haalbaarheid van het project onderzocht. Op 2 februari 2023 heeft dat geresulteerd in een aanvraag omgevingsvergunning. De ruimtelijke/planologische haalbaarheid is daarmee afgerond. Binnen dit spoor is voldoende aangetoond dat het project haalbaar is.

De besluitvorming in dit ruimtelijk spoor vindt plaats middels een separaat collegevoorstel, waarover u gelijktijdig met dit collegevoorstel een besluit zal nemen. In dit collegevoorstel wordt u besluitvorming over het privaatrechtelijk spoor voorgelegd. Het zijn drie overeenkomsten, te weten:

- De exploitatieovereenkomst (EOK): hierin zijn de gebruikelijke (proces)afspraken vastgelegd over onder meer het kostenverhaal en de realisatie voor de periode tot ingebruikname van het zonnepark.
- De planschadeovereenkomst (PSO): hierin zijn de gebruikelijke afspraken vastgelegd over de verhaalbaarheid van eventuele planschade.
- De erfpachtovereenkomst: hierin zijn afspraken vastgelegd over het gebruik van de plas en omgeving tbv het zonnepark gedurende de termijn van ingebruikname en sloop/opruimen van het zonnepark na einde van het gebruik.

De overeenkomsten worden aangegaan met een door Vattenfall Duurzame Energie N.V. specifiek voor dit project opgerichte vennootschap. Dit is niet ongebruikelijk. Initiatiefnemer is reeds voor het aangaan van de IOK een samenwerking aangegaan met Vattenfall Duurzame Energie B.V.. In de IOK is de rol van Vattenfall Duurzame Energie B.V. in het project al vastgelegd.

In het kader van het Didam-arrest heeft u op 22 juli 2022 gepubliceerd over de voorgenomen uitgifte in erfpacht van de Eisenhowerplas. Hierop is geen reactie bij de gemeente binnengekomen. Om die reden zetten we nu de volgende stap in de uitgifte in erfpacht door de erfpachtovereenkomst aan u ter besluitvorming voor te leggen.

Beoogd resultaat

- ✓ Het bijdragen aan het behalen van doelstellingen op het gebied van energietransitie door lokale opwek hernieuwbare energie.
- ✓ Het bijdragen aan de doelstellingen van het Integrale KwaliteitsPlan openbare ruimte (IKP-OR) door een algehele verbetering van de ecologische kwaliteit van de omgeving van de Eisenhowerplas.

- ✓ Het uitvoering geven aan onderdelen van de Visie Elst Zuid Oost door het (laten) aanleggen van een wandelpad rond de plas en een pauzelandschap aan de zuidzijde van de plas.

Argumenten en onderbouwing

1.1. Door het aangaan van deze overeenkomsten wordt een stap gezet in realisatie van de in de routekaart Duurzaam Overbetuwe opgenomen mogelijkheid voor een grootschalig zonnepaneel project op de Eisenhowerplas.

De verwachte opbrengst van 62 TJ per jaar van zonnepark Eisenhowerplas draagt bij aan de realisatie van de doelstelling van de gemeente om in 2030 604 TJ per jaar aan duurzame energie op te wekken op eigen grondgebied. De locatie van de Eisenhowerplas is gelegen in een zoekgebied voor grootschalige opwek, zoals vastgelegd in de Regionale Energiestrategie (RES). Ook is de intentie om het zonnepark te koppelen met de reeds vergunde naastgelegen powerhub (zie 2023-006785). Initiatiefnemer heeft een overeenkomst met netbeheerder Liander, waardoor netcapaciteit voor teruglevering is vastgelegd.

1.2 Door het aangaan van de overeenkomsten wordt uitvoering gegeven aan de uitgangspunten uit de Beleidsvisie Elst zuidoost en het Integraal kwaliteitsplan openbare ruimte (IKP OR).

In de beleidsvisie Elst Zuidoost is een kwaliteitsslag van het gebied rondom de plas opgenomen, waaronder het realiseren van een volwaardig wandelrondje rond de plas van circa 2 km in halfverharding en een pauzelandschap aan de zuidkant met zit- en natuurlijke sportelementen voor de werknemers op het bedrijventerrein. Dit is ook een wens van de ondernemers op het bedrijventerrein.

De uitgangspunten van het IKP OR waaronder biodiversiteit, klimaatadaptatie en een leefbare en vitale buitenruimte zijn eveneens meegenomen in de uitwerking van de inrichtingsplan. Er worden rondom de plas bomen en struiken geplant, er worden op diverse plekken landschapshagen tegen de erfgrazen van bedrijven aangelegd en er komt bloemrijk grasland met een insectenhotel.

~~Naast het toevoegen van divers groen rondom de plas, zullen ook elementen (vooroevers en vissenbossen) in het water worden toegepast ter verbetering van het leven in en op het water~~

Het inrichtingsplan is als bijlage 5 bij dit collegevoorstel gevoegd. Hierin staat welke maatregelen exploitant in het kader van de vergunningverlening naast het drijvend zonnepark zal realiseren. De hierboven genoemde maatregelen zijn opgenomen in het inrichtingsplan en worden door exploitant gerealiseerd samen met het zonnepark. Dit inrichtingsplan is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en de afspraken in de exploitatieovereenkomst.

1.3 Door het aangaan van de exploitatie- en planschadeovereenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente geborgd en kan de uitgebreide Wabo-procedure verder in gang worden gezet.

In de overeenkomsten zijn afspraken vastgelegd over betaling van de gemeentelijke plankosten en afwenteling van planschade op de initiatiefnemer, waardoor het gemeentelijk kostenverhaal is geborgd. Hiermee is de financiële en economische uitvoerbaarheid geregeld en kan de uitgebreide Wabo-procedure in gang worden gezet.

1.4 Door het aangaan van de exploitatieovereenkomst worden procesafspraken vastgelegd over de verdere uitwerking van de financiële participatie en het omgevingsfonds.

De invulling van de financiële participatie kan pas definitief worden afgerond als verschillende processtappen zijn doorlopen. Er moet in ieder geval duidelijkheid zijn over het verkrijgen van de SDE+-subsidie en de aanbesteding van het zonnepark moet hebben plaatsgevonden. Op dat moment is de businesscase van initiatiefnemer definitief en kunnen de stappen uit het financiële participatieplan worden uitgevoerd. In de EOK zijn procesafspraken vastgelegd om de financiële participatie in het project te borgen. Daarmee is invulling gegeven aan de motie van de raad aangenomen op 25 mei 2021 (ID 221 nr 21-09).

In de EOK worden tevens procesafspraken gemaakt over het oprichten en beheren van een omgevingsfonds.

1.5 Door het aangaan van de EOK worden procesafspraken vastgelegd over de verdere uitwerking en realisatie van aanvullende ecologische maatregelen in en op de Eisenhowerplas.

Ter verdere versterking van het leven in en op het water en in aanvulling op het inrichtingsplan van exploitant worden vissenbossen en legakkers aangelegd. Voor het uitvoeren van deze maatregelen is een subsidieaanvraag bij de provincie ingediend door de gemeente (programma Toekomstbestendige bedrijventerreinen). In de EOK zijn afspraken vastgelegd over het integreren van deze aanvullende maatregelen in het inrichtingsplan en de realisatie daarvan.

In voorbereiding op de subsidieaanvraag heeft Arcadis in opdracht van de provincie een second opinion uitgevoerd om te onderzoeken welke aanvullende maatregelen de meeste ecologische meerwaarde hebben. Het aanleggen van vissenbossen en legakkers is beoordeeld als meest effectief. De rapportage van Arcadis is als bijlage 6 bij dit voorstel gevoegd.

1.6 Door het aangaan van de exploitatieovereenkomst worden diverse andere procesafspraken vastgelegd voor de periode tot ingebruikname van het zonnepark.

De EOK regelt tevens de wijze waarop en de voorwaarden waaronder het verdere planproces wordt vormgegeven. Er worden procesafspraken vastgelegd over onder andere de volgende onderwerpen:

- de uitwerking en realisatie van het inrichtingsplan inclusief de vissenbossen en legakkers.
- Opzet monitoring ecologie.
- Medewerking door initiatiefnemer aan onderzoek naar koppeling met het vergunde initiatief van Stichting Parkmanagement Overbetuwe voor een powerhub langs de Newtonweg.
- Beheerplan voor het zonnepark.

1.7 Door het aangaan van erfpachtovereenkomst kan initiatiefnemer gedurende een periode van 30 jaar tegen een marktconforme pacht prijs met jaarlijkse indexering gebruik maken van de voor het zonnepark benodigde gronden.

De erfpachtovereenkomst is gebaseerd op een landelijke standaard. In de erfpachtovereenkomst worden afspraken vastgelegd over erfpacht, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve van het zonnepark. Ook worden de gebruikelijk afspraken gemaakt over onder andere looptijd, de wijze van gebruik, de staat van de percelen, de

erfpachtvergoeding, overdracht van rechten en einde van rechten, zekerstellingen en ontbindende voorwaarden.

2.1 De bescherming van de (financiële) belangen van alle partijen weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking.

Door openbaarmaking van stukken tijdens de onderhandelingsfase kunnen niet alleen de belangen van de gemeente maar ook die van initiatiefnemer onevenredig worden benadeeld. Ná het sluiten van de overeenkomsten geldt dit niet meer.

3.1 De raad is bevoegd om het benodigde investeringskrediet beschikbaar te stellen

Omdat het hierbij gaat om een investeringsbedrag groter dan € 150.000 is op grond van de geldende financiële verordening de raad het bevoegde orgaan om hierover een besluit te nemen.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 Met het aangaan van de overeenkomsten is realisatie van het zonnepark niet gegarandeerd.

De daadwerkelijke realisatie van het zonnepark is onder andere afhankelijk van het toekennen van een SDE++-subsidie. Zonder deze subsidie wordt het zeer lastig om de businesscase van het zonnepark rendabel te maken.

In de overeenkomsten zijn de noodzakelijke bepalingen opgenomen om de overeenkomsten in deze situatie te kunnen ontbinden.

1.2 en 3.1 Er is nog geen zekerheid over het kunnen realiseren van de aanvullende ecologische maatregelen

De subsidieaanvraag voor de vissenbossen en legakkers is ingediend bij de provincie. Pas als de definitieve beschikking van de provincie is ontvangen, is er duidelijkheid over het verkrijgen van de subsidie. Bovendien dient de raad nog een besluit te nemen over het investeringskrediet op basis van bijgevoegd raadsvoorstel.

Financiën

Voor de ontwikkeling van dit zonnepark zijn financiële afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer gemaakt in de EOK. Daarmee is het gemeentelijk kostenverhaal geregeld. De gemeentelijke kosten worden gedekt uit de bijdrage van initiatiefnemer.

De opbrengsten van de erfpacht worden begroot op circa € 28.000,- per jaar. In de afspraken is een jaarlijkse index (CPI) opgenomen.

Voor het realiseren van de aanvullende ecologische maatregelen is een investeringsbudget benodigd van € 340.000 (excl. compensabele btw). Voor de helft van deze uitgaven kan een subsidie worden verkregen. Het netto investeringsbedrag komt daarmee dus uit op € 170.000. Op basis van een afschrijvingstermijn van 20 jaar en een rentepercentage van 1,5% komen de jaarlijkse kapitaallasten uit op € 9.902. Jaarlijks ontvangt de gemeente een bedrag van € 28.000 aan pacht (met jaarlijkse indexatie). De kapitaallasten kunnen dus volledig worden gedekt door de te ontvangen pacht. De jaarlijkse beheer- en onderhoudslasten zijn nihil. Het overschot van de pachtinkomsten (ca. € 19.000) komt ten gunste van het begrotingssaldo. De realisatie zal naar verwachting plaatsvinden in 2025 en dus doen de kapitaallasten en de pachtinkomsten zich voor het eerst voor vanaf 2026.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Het aangaan van de overeenkomsten is een privaatrechtelijke rechtshandeling. De gemeente is eigenaar van een groot gedeelte van de Eisenhowerplas en het omliggende openbaar gebied en uit dien hoofde degene die bevoegd is om de plas ter beschikking te stellen aan een gebruiker, in dit geval de erfpachter tevens initiatiefnemer.

Over het aangaan van overeenkomsten vindt geen interactie met de omgeving plaats. Over het project zelf heeft uiteraard wel participatie plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft de omwonenden (omliggende bedrijven) en andere belanghebbenden geïnformeerd over het plan en de mogelijkheid geboden tot participatie gedurende de intentiefase. De resultaten van deze participatie zijn opgenomen in het participatieverslag, welke als bijlage bij het collegevoorstel over het ruimtelijk spoor is gevoegd. Verder wordt de wettelijke Wabo-procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om een zienswijze op de ontwerpbesluiten kenbaar te maken. Na vergunningverlening wordt het aanbod voor financiële participatie geconcretiseerd, conform de gemaakte afspraken.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in 2030 604 TJ per jaar aan duurzame energie op te wekken binnen de gemeentegrenzen. De realisatie van 10 ha. zonnepark, waarmee naar verwachting 62 TJ per jaar kan worden opgewekt, draagt bij aan de realisatie van deze ambitie. In het initiatief is rekening gehouden met de flora en fauna in van de Eisenhowerplas, door het gebruik van deels lichtdoorlatende zonnepanelen en het vrijhouden van de oevers van de plas. In het inrichtingsplan van het project zijn aanpassingen opgenomen ter behoeve van klimaatadaptatie en de ecologie rond de Eisenhowerplas.

Vervolg

Planning

Na uw besluit volgens advies volgt de ondertekening van de overeenkomsten door initiatiefnemer tevens erfpachter, en daarna namens de gemeente de Domeinmanager Fysiek Domein op grond van het Mandaatbesluit gemeente Overbetuwe 2021, eerste wijziging. Van de exploitatieovereenkomst wordt kennis gegeven in Hét Gemeentenieuws en hiervan ligt een zakelijke beschrijving zes weken ter inzage. Bezwaar of beroep instellen is niet mogelijk tegen de overeenkomsten.

Communicatie

Van het aangaan van de exploitatieovereenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan kennis gegeven in De Betuwe. Dit is een verplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer wordt eveneens op de hoogte gesteld van uw besluit

Evaluatie

n.v.t.