

Beslisnota voor het college

Datum 15 januari 2019

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Kleinschalig zonnepark Scholtensteeg
Versienummer 05

Portefeuillehouder H.M.M. Schuttenbeld
Informant Tim Idema
Afdeling Leefomgeving en Mobiliteit
Telefoon (038) 498 2787
Email T.Idema@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.4.1 We bevorderen dat Zwolle op termijn energieneutraal is
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van -

Parafering

Datumparaaf

Afdelingshoofd
E. Wolfkamp
Portefeuillehouder
H.M.M. Schuttenbeld

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinionota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

1. Toelichting op postcoderoos project (algemeen), ontwikkeling in perspectief energietransitie en projectinformatie (afbeeldingen, omvang)
2. Financiële uitwerking/pacht (vertrouwelijk).

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met de voorgestelde inpassing van een kleinschalig zonnepark in het bestemmingsplan wonen-werken Scholtensteeg;
2. In te stemmen met het financieringsvoorstel (inbreng grond geluidswal en kavel tegen spoordijk) zodat de initiatiefnemer kan starten met de voorbereiding van een concrete aanvraag voor een zonnepark via postcoderoos
3. Op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op artikel 10 lid 1 sub c en artikel 10 lid 2 sub b en g geheimhouding op te leggen ten aanzien van de financiële details (bijlage 2).



voorstel

Zwolle

Datum

15 januari 2019

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 15 januari 2019

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Afgelopen voorjaar (2018) heeft het college ingestemd met een nieuwe verkavelopzet voor de wonen-werken kavels voor de Scholtensteeg en is er gestart met de voorbereidingen om het bestemmingsplan op grond van de nieuwe verkavelingsopzet in procedure te brengen.

De aanpassing van het bestemmingsplan gaat verder dan alleen een focusverbreding van de inzet van de kavels: naast een woon-werk combi is het straks ook mogelijk om een woonkavel te kopen.

Daarnaast ontstaat ruimte voor andere ontwikkelingen langs de geluidswal en (tijdelijk) het meest noordelijk gelegen perceel tegen de spoorstrook aan. Een woonfunctie op deze plek biedt onvoldoende kwaliteit vanwege weg- en spoorwegverkeer. Dit voorjaar is aangegeven dat op deze locaties gedacht kan worden aan volkstuinen, stadslandbouw of een kleinschalig zonnepark. Vanwege de urgentie en concrete belangstelling vanuit de Zwolse bevolking heeft de laatste optie de sterke voorkeur.

Met dit voorstel wordt nader ingegaan op de mogelijkheid om een zonnepark dat 100% van omwonenden is te realiseren.

Met het aanpassen van het huidige bestemmingsplan wordt het na vaststelling mogelijk om op de aangewezen plandelen een zonnepark te realiseren. Deze grondposities zijn van de gemeente. Hiermee houdt de gemeente Zwolle regie op welke initiatieven we hier willen faciliteren.

Om vaart te kunnen maken en rekening houdend met de concreetheid van de plannen voor een zonnepark door en voor omwonenden via een Zwolse energiecoöperatie (leden verenigd in een vereniging) is het voorstel om gelijktijdig met het starten van de bestemmingsplanprocedure een standpunt in te nemen of de gemeente het licht op groen wil zetten ten behoeve van de voorbereiding voor het werven van afnemers van zonnestroom via de lokale park en het verder uitwerken van het plan richting een aanvraag omgevingsvergunning bouw.

Beoogd effect

Stimuleren lokale initiatieven in stedelijk gebied op gebied van energie opwekking en waar mogelijk in combinatie met dubbelgebruik.

Argumenten

1.1. Lokale initiatiefnemer met concrete plan staat in de startblokken en kan gaan starten met de ledenwerving voor het eerste grote zonnepark via de postcoderegeling.

Zoals al in het voorjaar is aangegeven, hebben we tussentijds met Blauwvingerenergie (BVE) en partner GreenChoice verkend wat de mogelijkheden voor inzet van een klein zonnepark op de geluidswal en eventueel op één of meerdere kavels zijn (fase 2, minder courant deel als het gaat om woonfuncties vanwege nabije ligging spoorlijn).

Het concrete plan is een zonnepark van ca. 1 ha groot te realiseren (max. 3600 panelen) en met 100% participatie van omwonenden (die in de omliggende postcode 4 gebieden wonen, dus ook bewoners uit de gemeente Kampen en Zwartewaterland). Gebruikt wordt gemaakt van de zgn postcoderoosregeling, ofwel de 'Regeling Verlaagd Tarief'. Uitleg over deze regeling is opgenomen in de bijlage.

Naast de invulling van het participatiemodel, is er de afgelopen maanden o.a. ook aandacht uitgegaan naar de stedenbouwkundige inpasbaarheid (eis van verzekeraar is dat zonnepark wordt omheind met hekwerk, hoogte eis is 1,80 m.), is verkend of een deel van de panelen kan worden gereserveerd voor

Datum 15 januari 2019

de nieuwe bewoners van de Scholtensteeg, wat de inbreng van de gemeente is/wat een haalbare jaarlijkse huursom of andersoortige vergoeding voor BVE is en hoe lang de geluidswal en de spoorstrookkavel voor het zonnepark kan worden gereserveerd.

Ten aanzien van inpasbaarheid:

a. Deel op de geluidswal, zijde Scholtensteeg + kavel nabij spoorstrook:

Vanaf de aan te leggen ontsluitingsweg in het plangebied Scholtensteeg wordt een strook van 1 meter vrijgehouden aan de zijde van de geluidswal. Hier wordt allereerst een haag aangelegd (ook aan de andere zijde van de straat). Deze wordt ca 1 meter hoog. Hierachter komt een hekwerk van 1,80 m hoog om toegang tot het zonnepark te verhinderen. Kort onder de bovenzijde van de geluidswal komt eveneens een zelfde soort hek (transparant). Deze zal niet (of slechts beperkt) zichtbaar zijn vanaf de Hasselterweg.

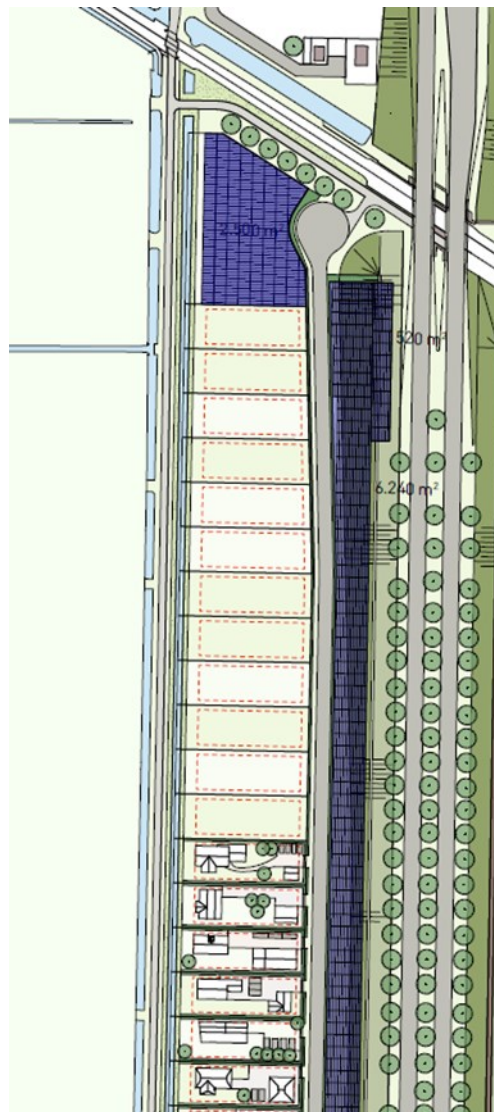
b. Deel aan zijde Hasselterweg, nabij spoorviaduct:

Hier wordt op het steile deel van het talud nabij het viaduct een strook van ca 300 panelen zichtbaar voor de weggebruikers gerealiseerd. Hier komen geen hekken omheen. Het overige deel van deze zijde van de geluidswal is niet mogelijk vanwege de schaduwwerking van de aanwezige bomen. Ook de harde eis van de verzekeraar om het park met hekwerk van 1,80 m te omheinen, maakt goede inpassing op deze zichtbare plek (veel gebruikte toegang tot Zwolle) lastig.

Met het op deze strook (breder) zichtbaar maken het zonnepark, laat Zwolle zien dat we inzetten op dubbelgebruik van grond (de wal houdt geluid tegen en vangt zon op voor stroomopwekking). Daarnaast komt de energieopbrengst 100% ten goede aan de bewoners uit het omliggende (postcoderoos) gebied en is het zonnepark het eerste grootschalige Zwolse project waarvoor in de stad een locatie is gevonden. Hiermee het Zwolse buitengebied ontzien. Bij succes staat de deur open voor meer soortgelijke initiatieven binnen het stedelijk gebied.

Reservering panelen voor toekomstige bewoners:

Het zonnepark komt in het achterland van de woon-werk kavels te liggen. Reden om per kavel een aantal zonnepanelen te reserveren voor de nieuwe bewoners. Een nadere uitwerking wordt opgenomen in de overeenkomst tussen gemeente en BVE, waar ook nog tal van andere praktische zaken in moeten worden vastgelegd (beheer en onderhoud, termijnen, kosten, etc.).



1.2. De beoogde invulling is geheel in lijn met de uitgangspunten van de Zwolse energiegids.

Verder valt het plan in positieve zin extra op ten opzichte van al gestarte initiatieven voor grootschalige duurzame energie opwekking vanwege:

- Zwols bewonersinitiatief + 100% bewonersparticipatie;
- Zonnepark in stedelijk gebied (ontzien van inzet agrarische percelen in het buitengebied);



Datum 15 januari 2019

- Dubbelgebruik (geluidswal, zonnepark) + flexibele inzet via tijdelijk gebruik van minder courante kavel(s).

2.1. Duidelijkheid over termijn en vergoeding voor gebruik gemeentegrond nodig om te kunnen starten.

Of een zonnepark nu via SDE+ regeling of via deelname aan de postcoderoosregeling wordt gerealiseerd, in beide gevallen zal het park minimaal 15 jaar in gebruik moeten zijn (termijn is vastgelegd in landelijk regeling). Langer kan wel, korter om financiële reden niet. Vooral voor wat betreft de kavel naast de spoorstrook kan dan een andere invulling worden gezocht en we sluiten hiermee aan bij eerdere tijdelijke invulling van locaties in Stadshagen.

De huidige beheerskosten voor de 1 ha grond bedragen momenteel € 0,23 per m2 voor extensief gras (€ 2.300/jr). Gedurende de overdracht van deze grond, is BVE verantwoordelijk voor het onderhoud van het park.

Voor de kavel naast de spoorstrook (ca 2.500 m2 groot) ligt er een relatie met de grex. Op basis van de waardering van de uitgeefbare gronden van de grex (oa rente en zakelijke lasten) is berekend welke huurprijs aangehouden dient te worden.

Het berekende bedrag komt omgerekend naar 1 hectare fors hoger uit in vergelijking met de huursom die commerciële (energie)ontwikkelaars doorgaans betalen voor locaties met een agrarische bestemming. De jaarlijkse huur/pacht ligt tussen de € 4.000 - € 6.000 om een zonnepark te realiseren en exploiteren.

De gemeente wil dit initiatief ondersteunen en de huurwaarde baseren nabij de huurwaarde bij ontwikkelingen met een agrarische bestemming. In de vertrouwelijke bijlage 2 is het voorstel opgenomen wat de gemeente jaarlijks aan huur in rekening gaat brengen bij BVE/de op te richten postcodecoöperatie voor het gebruik van het meest noordelijke perceel (2.500m2) tbv het zonnepark. De looptijd is maximaal 15 jaar. De geluidswal wordt om niet beschikbaar gesteld.

Risico's

1.1. Draagvlak

Zoals vastgelegd in de Zwolse energiegids is tijdig betrekken van omwonenden bij een energie initiatief van groot belang.

Via het netwerk van BVE, een uitgebreid artikel (Stentor) van de voorzitter BVE medio oktober 2018 met toelichting op het postcoderoosproject aan de Scholtensteeg en telefonische contacten met bewonersvertegenwoordigers van 's-Heerenbroek is er vooraf al aandacht besteed aan de communicatie en participatie kant (ook bewoners uit Kampen kunnen meedoen).

Ook vanuit de gemeente Zwolle is er vorige najaar en recent in de contacten met de gemeente Kampen en de bewoners uit 's-Heerenbroek toelichting gegeven op het zonnepark plan.

2.1. Effect op de grondprijs wonen – werken kavels?

Een aandachtspunt is het gebied – zowel voor de toekomstige eigenaren van de wonen-werk kavels als de omwonenden uit de nabijgelegen dorp - aantrekkelijk te houden en de overgang van stedelijk naar landelijk gebied goed te begeleiden. Het park wordt grotendeels vanaf de Scholtensteeg kant uit het zicht onttrokken (achter een 1.20 m. hoge haag). Alleen aan de Hasselterweg is een 'showstrook' zichtbaar. Afspraken over inpassing, onderhoud e.d. worden in een (huur)overeenkomst vastgelegd. Ondanks deze inspanningen blijft het mogelijk dat het initiatief leidt tot vertraagde uitgifte van de



woonwerkkavels of tot lagere prijsvorming van de woonwerkkavels. Voorshands zijn deze mogelijke gevolgen op te vangen binnen de aannames van de grondexploitatie Stadshagen.

2.2. Financiële gevolgen voor staat van baten en lasten.

Het resultaat van de verhuurde gronden komen ten laste van concern. Het netto resultaat is structureel € 3.000 negatief voor een periode van 15 jaar (€ 45k) en is voor dit initiatief binnen de begroting van de staat van baten oplosbaar binnen het complex verhuurde gronden. De beoogde kavel (overigens geen woon – werk kavel maar de functie ‘gemengd’ vanwege de nabij gelegens spoorlijn en te hoge geluidbelasting) ligt in fase 2 van de Scholtensteeg. Over de uitgifte van de kavels in deze fase is nog weinig te zeggen. Bij tegenvallende belangstelling levert de tijdelijke verhuur aan de inkomstenkant een (bescheiden) positieve bijdrage voor de periode dat de grond niet uitgegeven kan worden.

Financiële gevolgen voor grondexploitatie Stadshagen:

Nagegaan is of het initiatief voor aanleg van dit zonnepark de afzetbaarheid van de wonen-werken kavels beïnvloedt. We denken dat die invloed beperkt is en naar verwachting geen lagere opbrengstwaarde tot gevolg heeft voor de woonwerkkavels.

2.3. Is er sprake van staatssteun?

Wanneer is er van staatssteun (conform artikel 87 lid 1 EG-Verdrag) sprake. Zo kunnen als staatssteun worden aangemerkt, verstrekte garanties of geldleningen tegen niet marktconforme voorwaarden. De vorm, de reden en het doel van de toegekende steun zijn niet van belang, alleen de uitwerking op de interstatelijke concurrentie.

Gezien met name het laatste criterium is bij het (tijdelijk) verhuren van gemeentelijke grondposities aan postcodeerooscoöperaties geen sprake van staatssteun. Want er zijn per definitie geen postcodeerooscoöperaties in andere staten.

Financiën

Huurovereenkomst volgt voor afgeven omgevingsvergunning bouw met daarin vastgelegd zakelijke afspraken over inzet gemeentegrond en uitwerking en financieringsvoorstel afname panelen tbv toekomstige bewoners Scholtensteeg.

Communicatie

Op 21 december jl. is er bestuurlijk overleg geweest met de gemeente Kampen waarbij ook deze ontwikkeling is meegenomen als onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling aan de Scholtensteeg. Er zijn afspraken gemaakt hoe we de buurgemeente op de hoogte houden van de ontwikkelingen. Verder wordt in de verkoopbrochure voor de wonen-werken kavels aandacht besteed aan het zonnepark en de mogelijkheid om te participeren (de gemeente maakt een reservering voor de toekomstige bewoners). Blauwvinger energie zal eveneens aanwezig zijn bij de informatiebijeenkomst(en) t.b.v. de verkoop van deze kavels in 2019. Verder zal de op te richten postcodeeroos-coöperatie van Blauwvinger energie in de 1^e helft van 2019 – met professionele ondersteuning van GreenChoice – zelf actief bezig met de werving van leden voor het zonnepark binnen het aangewezen postcodeeroos gebied.

Openbaarheid

Dit stuk is openbaar met uitzondering van de financiële details uit bijlage 2 waar geheimhouding op is gelegd.