

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Aankoop campinggedeelte recreatiepark Heidehoek voor de aanleg en exploitatie van een zonnepark.	
Raadsvergadering d.d.: 11 juli 2019	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Bergkamp en B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1021738

Onderwerp

Aankoop campinggedeelte recreatiepark Heidehoek voor aanleg en exploitatie van een zonnepark.

Te nemen besluit

- 1 € 410.000,00 beschikbaar te stellen voor de aankoop van het campinggedeelte van het recreatiepark Heidehoek om hierop een kleinschalig zonnepark aan te leggen en te exploiteren, de kosten voor het aanvragen omgevingsvergunning en de kosten voor ambtelijke inzet;
- 2 Hiervoor de 21^e begrotingswijziging 2019 vast te stellen;
- 3 Met betrekking tot de businesscase de geheimhouding die is opgelegd op basis van artikel 25 lid 2 en artikel 86 lid 2 van de Gemeentewet, te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

Aanleiding

In het kader van de wens tot legalisering van de huisvesting van arbeidsmigranten op het gedeelte van het recreatiepark de Heidehoek in Wezep waarop 'verblijfsrecreatie' is toegestaan, is door ons college aan de eigenaar (Heidehoek BV) aangegeven dat hieraan medewerking wordt verleend wanneer er een visie voor de ontwikkeling van het volledige recreatiepark is. De oplossing hiervoor is de ontwikkeling van een kleinschalig zonnepark op de betreffende locatie. Omdat dit echter geen core business is voor Heidehoek BV, hebben wij in principe overeenstemming bereikt om dit over te nemen en zelf tot ontwikkeling van dit zonnepark over te gaan.

Beoogd effect

Een totaaloplossing voor Heidehoek; een passende huisvesting voor arbeidsmigranten en het realiseren van een zonnepark. Hiermee wordt bijgedragen aan de ambitie om een klimaatneutrale organisatie in 2025 te realiseren. Ook wordt bijgedragen aan de ambitie voor een klimaatneutraal Oldebroek in 2050.

Argumenten

1.1 *De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om budget beschikbaar te stellen*

Op grond van artikel 189 van de Gemeentewet is het budgetrecht toegekend aan de gemeenteraad en zal de gemeenteraad hiervoor dus, op basis van een voorstel van uw college, een budget beschikbaar moeten stellen.

1.2 *De overeengekomen aankoop prijs ligt onder de getaxeerde marktwaarde*

De prijs die is overeengekomen voor het perceel is € 300.000,00 k.k. voor ca. 33.500 m². Dat is omgerekend € 8,96/m². De getaxeerde marktwaarde van het perceel gebaseerd op de toekomstige bestemming 'agrarisch' met zonnepanelen toegestaan is € 335.000,00. Dat is omgerekend € 10,00/m².

1.3 *De gemeente loopt weinig risico met de aankoop.*

Het perceel (ca. 33.500 m²) worden gekocht voor € 300.000,00. In eerste instantie wordt € 225.000,00 betaald. Dit is 75% van € 300.000,00. Als in de voorjaarsronde 2020 SDE-subsidie wordt toegekend, zal nabetaling van de resterende 25% (€ 75.000,00) plaatsvinden. Wordt er geen SDE-subsidie toegekend in

de voorjaarsronde, dan koopt de gemeente het perceel voor € 225.000,00. Dit is omgerekend € 6,72/m². De marktwaarde voor agrarische grond is getaxeerd op € 7,00/m². Het is mogelijk in een latere subsidieronde mee te doen. Ook is het perceel redelijk strategisch gelegen.

1.4 Dit past binnen de door uw raad vastgestelde strategie om uiterlijk 2025 een klimaatneutrale organisatie te realiseren

In uw vergadering van 8 maart 2018 heeft u besloten om, ten behoeve van het realiseren van een klimaatneutrale organisatie in 2025, te kiezen voor de strategie 'Kwaliteitsimpuls'. Eén van de uit te werken voorstellen hiervan is:

- Ten aanzien van het onderdeel zonnepark / windturbine een nadere uitwerking maken voor het concreet ontwikkelen van (of participeren in) een zonnepark / windturbine.

De mogelijkheid doet zich nu voor om het campinggedeelte (bijlage 1) van het recreatiepark 'Heidehoek' aan te kopen en hier een zonnepark te realiseren van ca. 2,7 ha. Dit past binnen de gekozen strategie 'Kwaliteitsimpuls'.

1.5 De ontwikkeling van een zonnepark op de betreffende locatie voldoet aan het door uw raad vastgestelde afwegingskader voor grootschalige energieprojecten

In uw vergadering van 8 november 2018 heeft u het rapport "Verkenning grootschalige duurzame energieopwekking" vastgesteld. In dit rapport is een afwegingskader opgenomen waaraan initiatieven grootschalige energieprojecten worden getoetst alvorens medewerking wordt verleend. Ook een eigen initiatief zal hier uiteraard aan moeten voldoen. Uit toetsing van het onderhavige initiatief blijkt dat er aan wordt voldaan.

1.6 Uit een opgestelde businesscase blijkt dat het exploiteren van het beoogde zonnepark op deze locatie ook nog een positief financieel resultaat oplevert

Voor de exploitatie van een zonnepark op de betreffende locatie is een businesscase uitgewerkt (bijlage 2). Hieruit blijkt dat, gebaseerd op de in principe overeengekomen aankoopprijs, over een periode van 25 jaren netto het zonnepark inkomsten voor de gemeente genereert. Deze opbrengsten kunnen worden gestort in een nog op te richten gemeentelijk duurzaamheidsfonds, waarmee de energietransitie kan worden gestimuleerd.

1.7 In het kader van het financieel meerjarenperspectief 2020–2023 wordt voorgesteld om de inkomsten uit het te exploiteren zonnepark mee te nemen in de verdien- en bespaarmogelijkheden.

Uw raad wordt het meerjarenperspectief 2020 – 2023 ter vaststelling aangeboden. In bijlage 3, 'Verdien- en bespaarmogelijkheden' wordt onder punt 18 aangegeven dat één van de verdienmogelijkheden is om energie op te wekken en te verkopen. Ook kan de opbrengst of een gedeelte ervan worden ingezet in een gemeentelijk duurzaamheidsfonds.

1.8 Dit past binnen de afspraak die is gemaakt met Heidehoek BV met betrekking tot de planologische legalisering van het gedeelte van het recreatiepark waar arbeidsmigranten zijn gehuisvest.

Al een ruim aantal jaren worden op het gedeelte van het recreatiepark waar 'verblijfsrecreatie' is toegestaan arbeidsmigranten gehuisvest. Dit is in strijd met de voorschriften van de geldende bestemming. Er is dus al sprake van een jarenlang illegaal gebruik van de locatie. De gemeente is nu bereid om tot legalisatie over te gaan, mits voor het hele recreatiegebied een passende invulling wordt gerealiseerd. Deze is gevonden door op het gedeelte van het recreatiegebied waar geen verblijfsrecreatie is toegestaan een zonnepark te realiseren en hierdoor mee te werken aan het realiseren van een passende oplossing voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

1.9 De ontwikkeling van een zonnepark biedt de mogelijkheid om burgers hierin te laten participeren

Via de Regeling Verlaagd Tarief, ook wel de postcoderoosregeling genoemd, komen leden van coöperaties en verenigingen van eigenaren in aanmerking voor een korting op de energiebelasting. Deze regeling geldt voor kleinverbruikers die samen eigenaar zijn van een productie-installatie en die in de zogenaamde postcoderoos van deze productie-installatie wonen. Deelnemers in een postcoderoosproject hebben recht op een verlaging van het tarief van de energiebelasting tot nihil op de persoonlijke energierekening, tot een maximum van het eigen verbruik en maximaal 10.000 kWh per jaar. Leden hebben met deze regeling lagere kosten en de coöperatie heeft inkomsten van de verkochte stroom.

De SDE-regeling en de regeling verlaagd tarief mogen niet worden gestapeld maar kunnen wel worden gecombineerd binnen één zonnepark. Burgers die zich aansluiten bij de onlangs opgericht energie-coöperatie Elburg / Oldebroek zouden hier dan gebruik van kunnen maken.

2.1 In de begroting is hiervoor geen budget opgenomen

In de vastgestelde begroting is hiervoor geen budget opgenomen. U wordt daarom voorgesteld de bijgevoegde begrotingswijziging, bijlage 3, vast te stellen.

3.1 Geheimhouding van de businesscase is noodzakelijk met het oog op de economische en financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van bevoordeling of benadeling van anderen.

In de businesscase staan financiële cijfers waarvan openbaarmaking nadelig kan zijn voor de financiële positie van de gemeente. Ondernemers kunnen van deze cijfers voordeel hebben bij het bepalen van hun inschrijfsom bij aanbesteding. Met het oog op de economische en financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van bevoordeling of benadeling van bij de ontwikkeling betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, geeft de Wet openbaarheid van bestuur in artikel 10, lid 2 sub b en g de mogelijkheid om deze stukken niet openbaar te maken. Daarom leggen wij op basis van artikel 25, lid 2 en artikel 86, lid 2 van de Gemeentewet geheimhouding op aan de commissie Ruimte en Leefomgeving en de gemeenteraad met betrekking tot deze businesscase. Op basis van artikel 3 van het genoemde artikel 25 van de Gemeentewet moet uw raad deze geheimhouding in de eerstkomende raadsvergadering bekrachtigen.

Kanttekeningen

1.1 De exploitatie van het zonnepark is financieel interessant met een SDE-bijdrage. Hierover is bij de voorjaarsronde 2020 pas zekerheid.

De opbrengsten van het zonnepark zoals weergegeven in de bijgevoegde businesscase zijn gebaseerd op een SDE-bijdrage. Deze bijdrage is pas zeker als ook daadwerkelijk een beschikking is afgegeven. Dit kan gebeuren in de voorjaarsronde van 2020.

1.2 Er moet nog een ruimtelijke procedure worden doorlopen voor het verkrijgen van de vereiste omgevingsvergunning.

Voor de aanleg van het zonnepark en het aanvragen van SDE-subsidie is een omgevingsvergunning een vereiste. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog worden gewijzigd. Deze procedure moet nog worden doorlopen. Omdat uiterlijk in februari 2020 de omgevingsvergunning moet zijn verleend voor het aanvragen van de SDE-subsidie in de voorjaarsronde van 2020, staat de procedure onder tijdsdruk. In uw vergadering van 29 mei 2019 heeft u besloten om hiervoor de coördinatieregeling toe te passen.

2.1 Er zal nog een aanvullend krediet door uw raad beschikbaar moeten worden gesteld voor de daadwerkelijke realisatie van het zonnepark.

Het krediet dat nu van de raad wordt gevraagd is ten behoeve van de verwerving van de gronden die nodig zijn om een zonnepark aan te leggen. Voor het aanleggen van het zonnepark zal een aanvullend krediet beschikbaar moeten worden gesteld. De hoogte van dit benodigde krediet wordt bepaald op basis van kostenramingen die pas kunnen worden opgesteld als het park met alle bijkomende zaken zoals o.a.

aansluiting op het stroomnetwerk, trafo's en landschappelijke inpassing tot in detail is uitgewerkt. In de businesscase vindt u een raming van de benodigde investering hiervoor. Hiertegenover staat dat, op basis van deze businesscase, blijkt dat bij toekenning van een SDE-bijdrage een dergelijk zonnepark jaarlijks inkomsten genereert.

Financiën

De overeengekomen aankoopprijs is € 300.000,00 k.k. In eerste instantie € 225.000,00 (75%) en nadat de SDE-subsidie is verleend nog een € 75.000,00 (25%).

Onderstaand een overzicht van de koopprijs met de nog bijkomende kosten:

- Koopprijs	€ 300.000,00
- Overdrachtsbelasting	€ 18.000,00
- Notaris- en kadasterkosten	€ 1.000,00
- Kosten wijziging bestemmingsplan	€ 9.400,00
- Kosten aanvraag omgevingsverg. incl. onderzoeken	€ 10.000,00
- Leges omgevingsvergunning	€ 40.000,00*
- Leges wijziging bestemmingsplan	€ 10.000,00*
- Kosten ambtelijke inzet	€ 20.000,00

Totaal	€ 408.400,00
--------	--------------

Afgerond:	<u>€ 410.000,00</u>
-----------	---------------------

In bijlage 3, 21^e begrotingswijziging 2019, is de dekking hiervoor uitgewerkt.

*Deze kosten komen weer terug naar de gemeente.

Communicatie

De ontwikkeling van een zonnepark op de betreffende locatie is d.d. 12 februari 2019 tijdens een informatieavond in de kantine van de Heuvelruiters gecommuniceerd. Bij de gezamenlijk voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het zonnepark, met toepassing van de coördinatieregeling, zal de communicatie essentieel zijn. De juiste communicatie en de momenten van communicatie zullen met het team Communicatie van de gemeente verder worden uitgewerkt.

Vervolg

Aktie	Tijdstip / periode
Als uw raad heeft besloten een budget beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het perceel, kan de koop worden geëffectueerd	Q3 2019
Met X en de Heuvelruiters zal overlegd worden over hun wens en de mogelijke aankoop van een gedeelte van het perceel aan de noordzijde	Q3 2019
De procedure voor de omgevingsvergunning en de wijziging van het bestemmingsplan zal, met toepassing van de coördinatieregeling, worden doorlopen / afgerond. De omgevingsvergunning zal uiterlijk in februari 2020 verleend moeten zijn om in te schrijven voor de voorjaarsronde 2020 voor SDE-subsidie	Q3 en Q4 2019
SDE-subsidie zal worden aangevraagd	Maart 2020

De realisatie van een zonnepark zal worden voorbereid en zal technisch en financiële worden uitwerking	Q3 2019 en Q1 2020
De mogelijkheden voor participatie van burgers wordt onderzocht en uitgewerkt (postcoderoos – regeling)	Q3 en Q4 2019
Uw raad zal, op basis van een uitgewerkt plan voor de aanleg van een zonnepark met en bijbehorende financiële uitwerking, worden voorgesteld om een aanvullend krediet voor de realisatie van het zonnepark beschikbaar te stellen	Q2 2020
Realisatie zonnepark	Q 3 en Q4 2020

Bijlage(n)

1. GR20190711 B1, tekening aan te kopen perceel;
2. GR20190711 B2, businesscase zonnepark (GEHEIM);
3. GR20190711 B3, 21^e begrotingswijziging 2019.

Oldebroek, 3 juni 2019.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, wnd. burgemeester J.F. Snijder-Hazelhoff.