



Samenvatting

Het college heeft besloten om het proces in gang te zetten voor de ontwikkeling van een zonneweide* in Lanakerveld met een omvang van ca. 30 ha voor de komende 25 jaar. Dit is mogelijk dankzij een tweetal ontwikkelingen. Ten eerste, de sterke positieve ontwikkeling in de zonnepanelenmarkt. Door een hoger rendement, lage productiekosten en een bestendig nationaal subsidiebeleid is duurzame energieproductie concurrerend geworden ten opzichte van de traditionele productie. Ten tweede heeft de gemeente op dit moment een geschikt terrein ter beschikking voor de ontwikkeling van een zonneweide en is er vanuit de markt meer dan voldoende belangstelling getoond om de ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken. Daarnaast is de ontwikkeling van de zonneweide van belang voor de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities in het kader van Maastricht Klimaat neutraal 2030. Daarom wordt er gestart met de voorbereidingen voor een uitvraag c.q. tender en de communicatie hierover met omwonenden en belanghebbenden.

*Een zonneweide is een aaneenschakeling van grondgebonden zonnepanelen, in rijen achter elkaar geplaatst. Het wordt gebruikt voor grootschalige energieopwekking.

Beslispunten

1. In te stemmen met het in gang zetten van het proces om een programma van eisen uit te werken voor de ontwikkeling van een ca. 30 ha zonneweide op het bedrijventerrein Lanakerveld voor een periode van 25 jaar en de aanbestedingsprocedure voor te bereiden.
2. In het kader van dit project in te stemmen met het opstarten van een intern onderzoek naar nut en noodzaak van het minder of zelfs niet heffen van bouwleges voor duurzame energie installaties.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 29 maart 2016:

Portefeuillehouder gemachtigd om diverse teksten aan te passen.

Besluit portefeuillehouder d.d. 14 april 2016:

Nota is aangepast.



1. Aanleiding

Het gebied Lanakerveld was in het structuurplan 2000-2005 aangewezen als ontwikkellocatie met een drietal bestemmingen (wonen, werken en natuur). Destijds was er veel druk om tot ontwikkeling te komen in het licht van de groei van de stad naar 150.000 inwoners. Voor de ontwikkeling van het gebied is hierop een voorkeursrecht gevestigd. Als gevolg van prijsbepalingsprocedures bij de rechtbank, zijn (zeer) hoge verwervingsprijzen betaald. De verwachte druk zowel op woningbouw, als bedrijventerreinen, heeft zich echter niet voorgedaan en bij de stedelijke programmering woningbouw 2010-2019 zijn de ontwikkelingen feitelijk in de 'ijskast' gezet en is besloten de woonlocatie (300 woningen) niet tot ontwikkeling te brengen en een verlies van € 4,0 mln. te nemen op de reeds gedane investering door afboeking tot agrarische waarde.

De in 2010 vastgestelde stedelijke programmering woningbouw 2010-2019 was gericht op de woningbouw. Als onderdeel daarvan is een eerste inzet gemaakt voor de ontwikkelingsrichting van het bedrijventerrein Lanakerveld. Bij de jaarrekening 2010 is de analyse naar de beschikbaarheid en behoefte aan bedrijventerreinen verder uitgewerkt. Daarbij wordt geconcludeerd dat het bedrijventerrein mogelijk pas na 2020 tot volledige ontwikkeling kan komen en wordt daarom omgevormd tot een extensief bedrijventerrein. Ook blijft het terrein beschikbaar voor verplaatsers vanuit Boscherveld. Voor het opvangen van deze latere ontwikkeling en mogelijk extensieve invulling wordt een voorziening getroffen van € 6,5 mln. De natuurontwikkeling (Zouwdal) wordt niet tot ontwikkeling gebracht en de reeds gemaakte kosten (€ 2,5 mln. welke terugverdiend moesten worden uit de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de woonlocatie), is voor de helft als verlies genomen en voor de andere helft is een voorziening getroffen.

In november 2013 heeft de gemeenteraad de Visie op Bedrijventerreinen vastgesteld. Ten aanzien van de vraag naar terreinen en de locatie Lanakerveld staat in deze visie:

"In het rapport van Buck Consultants BV is gekeken naar de periode vóór 2010, de toekomstige vraag en de behoefte naar bedrijventerreinen. Ook zijn meegenomen de toekomstige ontwikkeling van werkgelegenheid, de vervangingsvraag en specifieke beleidsambities van Maastricht.

De afgelopen jaren is de vraag naar bedrijventerreinen in Nederland en ook in Maastricht sterk afgenomen. Dit komt door de veranderde economische en demografische ontwikkelingen. Gemiddeld was in de periode 2000-2010 in Maastricht dan ook slechts sprake van zo'n 2 hectare uitgifte van bedrijfskavels per jaar. De totale ruimtevraag voor de periode tot 2020 bevindt zich volgens het rapport in een bandbreedte van tussen de 14 en 18 hectare netto terrein tot 2020.



Door enkele grote (noodzakelijke) verplaatsers binnen Maastricht en vanuit de regio is in 2011 en 2012 sprake van een grotere uitgifte van bedrijfskavels dan voorheen gemiddeld werd uitgegeven.”

Lanakerveld	<i>ca. 50 hectare</i>	<i>Bedrijvenpark in ontwikkeling</i> <i>In afwachting van marktontwikkelingen kan op termijn het terrein ontwikkeld worden voor gemengd midden en kleinbedrijf.</i> <i>Milieu categorieën 2 en 3.</i>	<i>Reserveringslocatie</i>	<i>Nog niet gereed voor uitgifte aan reguliere bedrijvigheid.</i> <i>Vooralsnog vestiging van bedrijven te overwegen voor tijdelijke, niet onomkeerbare functies en bij een voldoende aantal bedrijven die onderdeel zijn van een noodzakelijke verplaatsingsvraagstuk in Maastricht-West.</i>
--------------------	-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Collegevoorstel

Inmiddels is duidelijk dat de windmolens niet worden gerealiseerd en dat er geen bedrijfsverplaatsingen vanuit Bosscherveld zijn. De zonnepanelenmarkt is, in positieve zin, sterk in ontwikkeling. Het rendement van de panelen is sterk verbeterd, de productiekosten zijn sterk gedaald ten opzichte van 10 jaar geleden en er is een bestendig nationaal subsidiebeleid. Dankzij deze ontwikkelingen zijn de kWh-kosten van duurzame energieproductie sterk concurrerend ten opzichte van de conventionele productie. Omdat de gemeente op dit moment een geschikte locatie ter beschikking heeft voor de ontwikkeling van een zonneweide en er vanuit de markt meer dan voldoende belangstelling is getoond om de ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, maakt dat het college dit besluit heeft kunnen nemen. Met het vestigen van een zonneweide wordt tijdelijk ca.30 ha aan de voorraad bedrijventerreinen in Maastricht onttrokken. Gezien de vestigingsmogelijkheden op de overige bedrijventerreinen (lokaal en regionaal), is de verwachting dat tot ook na 2020 de locatie Lanakerveld niet nodig is. Het gemeentelijk bezit in het “bedrijvengedeelte” Lanakerveld is totaal ca. 43 ha. Daarvan is ca. 10 ha. verpacht tot 2022 en ca. 33 ha is in “gebruik om niet” gegeven en indien nodig vrij beschikbaar (zie bijlage 1). Het bestemmingsplan Lanakerveld heeft momenteel de bestemming “uit te werken bedrijfsdoeleinden” met daar in opgenomen basisuitgangspunten voor bedrijfsvestigingen.

2. Context

De ontwikkeling van de zonneweide Lanakerveld levert een bijdrage aan:

- ✓ Het coalitieakkoord Wij Maastricht 2014-2018;
- ✓ Het Maastrichts EnergieAkkoord, de actielijn gebiedsontwikkeling;



- ✓ De uitwerking van de Regionale Energieafspraken in het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL);
- ✓ Economische visie 'Made in Maastricht';
- ✓ Visie op de bedrijventerreinen;

3. Gewenste situatie

De gemeente Maastricht heeft een forse ambitie op het gebied van Klimaatbeleid. In 2007 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om in 2030 als stad klimaatneutraal te zijn. De realisatie van een zonne-energiecentrale draagt bij aan deze doelstelling en de tijdelijke invulling van het bedrijventerrein Lanakerveld. Met dit project wordt het proces in gang gezet om een programma van eisen uit te werken voor de ontwikkeling van een ca. 30 ha grote zonneweide op het bedrijventerrein Lanakerveld voor een periode van 25 jaar en de aanbestedingsprocedure voor te bereiden. Onderdeel van dit proces is een intern onderzoek naar nut en noodzaak van het minder of zelfs niet heffen van bouwleges voor duurzame energie installaties. Omdat de vraag naar bedrijfskavels elders kan worden gefaciliteerd, er een ambitie ligt van de gemeente Maastricht om in 2030 klimaatneutraal te zijn alsmede invulling te geven aan het Maastrichtse Energieakkoord in de actielijn Gebiedsontwikkeling, is gezocht naar een tijdelijke adequate invulling van het bedrijventerrein die tevens een belangrijke bijdrage levert aan de realisatie van de klimaatambitie. Daarom is een onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op bedrijventerrein Lanakerveld.

De overwegingen die een rol hebben gespeeld bij het onderzoek zijn:

1. Er een dusdanige voorraad bedrijventerreinen en locaties in Maastricht (zie bijlage 2) en regio beschikbaar, dat naar verwachting de komende 15-25 jaar de reservelocatie Lanakerveld niet nodig is;
2. Wanneer de gronden in Lanakerveld de komende 15 tot 25 jaar naar verwachting niet uitgegeven worden als regulier bedrijventerrein, is afboeking conform BBV naar de waarde van het alternatief gebruik noodzakelijk; hier is inmiddels een voorziening voor getroffen;
3. Een kleinere omvang van de zonneweide leidt niet tot een beter resultaat voor de gemeente vanwege de noodzakelijke afboeking van de resterende gronden. Een kleinere zonneweide is ook niet nodig vanwege het op termijn (na afloop van de huidige pachtperiode) beschikbaar hebben van ca. 10 ha. gronden die bij eerdere behoefte, als bedrijventerrein kunnen worden uitgegeven (in de opzet zal wel rekening moeten worden gehouden met een grondruil na 2022 om deze 10 ha. beter gesitueerd te krijgen);



4. De realisatie van een zonneweide met ca. 30 ha. kan onder omstandigheden beter renderen dan het agrarisch gebruik. Dit is afhankelijk van:
 - a. Een aantrekkelijke financieringsgrondslag en het vereiste rendement van de investeerder;
 - b. Het verkrijgen van een hoge SDE+subsidie;
 - c. Een marktconforme verkoopprijs van de opgewekte elektriciteit.

Uit de analyse van onze eigen business case, de second-opinion door het Energie Centrum Nederland (ECN) en gesprekken met marktpartijen, zijn een aantal scenario's nader bestudeerd en geconcludeerd:

1. Vanuit de markt is meer dan voldoende belangstelling voor de investering in en de ontwikkeling van een zonneweide van ca. 30 ha voor een periode van 15-25 jaar;
2. Het investeringsvolume en de risico's, van het in eigen beheer ontwikkelen en exploiteren van een zonneweide, kan gedragen worden door een externe partij.

Daarom wordt voorgesteld om een uitvraag/tender voor de ontwikkeling van een 33 ha zonneweide in Lanakerveld voor te bereiden en de aanbestedingsprocedure op te starten.

Belangrijke uitgangspunten bij de uitvraag van de investeerder zijn:

1. De ontwikkelende partij is eindverantwoordelijk voor de gehele voorbereiding (uitwerking bestemmingsplan, verkrijgen van de Omgevingsvergunning en SDE+ subsidie) en de realisatie van de zonneweide;
2. Criteria als prijs, CO2 reductie, landschappelijke inpassing, plan van aanpak, referentieprojecten, communicatie, bankgarantie maken deel uit van de selectie van de ontwikkelaar. In het plan van aanpak beschrijft de aanbieder, gelet op onze ervaringen in het windmolendossier Lanakerveld, onder andere op welke wijze omwonenden zowel procesmatig als inhoudelijk worden betrokken bij de voorbereiding, uitwerking en organisatie van het project ten einde een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.
3. Met de winnende partij zal een overeenkomst worden gesloten, gericht op de noodzakelijke uitwerking van het bestemmingsplan voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.
4. Na verkrijging van de Omgevingsvergunning en SDE+ subsidie wordt de grond voor een periode van 25 jaar in erfpacht uitgegeven conform het vastgestelde Grond- en Vastgoedbeleid (2012).
5. Eind 2022 eindigt de pacht van het resterende gemeentelijk deel van het bedrijventerrein. Hierbij wordt opgenomen dat vanaf 2023 de gemeente het recht heeft 10 ha. te ruilen om een gunstiger deel van de gronden beschikbaar te hebben voor uitgifte voor bedrijfspercelen.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Op basis van onze eigen berekeningen, de berekeningen van ECN en uitgaande van een productie van 900 kWh per jaar per KWp geïnstalleerd vermogen, bedraagt de jaarlijkse productie ca. 13.555.800 kWh. Dit komt overeen met een CO2 reductie van ca. 7.997.922 kg/jaar. Wat vergelijkbaar met de CO2 uitstoot van het elektriciteitsverbruik van ca. 4.642 Maastrichtse huishoudens. Uitgaande van de gemeentelijke opgave om in 2020 14% duurzame energie op te wekken ten opzichte van het referentiejaar 2014, komt de realisatie van de zonneweide overeen met de realisatie van 3 x de doelstelling van de gemeentelijke organisatie, om in 2020 14% duurzaam op te wekken.

5 Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing

6 Personeel en organisatie

Niet van toepassing. De voorbereiding van en het opstarten van de aanbestedingsprocedure kan binnen de huidige formatie worden uitgevoerd.

7 Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Niet van toepassing.

Bij de jaarrekeningen in 2010 en 2014 is de boekwaarde van het bedrijventerrein Lanakerveld teruggebracht naar agrarische waarde.

De kosten voor het nader uitwerken van het bestemmingsplan, de gronduitgifte voor een 15-25 jarige exploitatie, gronduitgifte- en beheersaspecten e.d. inclusief bijkomende onderzoeken komen geheel ten laste voor de investeerder/ontwikkelaar van de zonneweide. Deze kosten zullen worden verrekend met de gronduitgifte en/of leges. Op dit moment kan nog geen inschatting worden gegeven van de hoogte van deze kosten en wat de invloed is op de businesscase van de zonneweide. Ook kan op dit moment nog niet aangegeven worden of voor het opstellen van de selectie- en gunningsvoorwaarden externe deskundigheid noodzakelijk is.

Voor de realisatie van een zonneweide zijn (bouw)leges verschuldigd. In diverse gemeenten worden de kosten van de leges beperkt o.a. door het niet belasten van de zonnepanelen (Groningen). Ook in



Maastricht is in relatie tot de DECL gekeken of een beperking van de leges voor de duurzame installatie mogelijk was. Als onderdeel van de planvoorbereiding, wordt daarom tevens als pilot onderzocht of het meerwaarde heeft om dit ook voor Maastricht te doen voor duurzame energie installaties. Het betreft dan de bouwleges voor technische installaties primair bestemd voor de productie van duurzame energie. Dit mede in relatie tot de onzekerheid ten aanzien van het verkrijgen van de SDE-subsidie (waar wel een omgevingsvergunning voor noodzakelijk is). Als onderdeel van eventuele besluitvorming over het al dan niet instellen van een regeling voor afwijkende bouwleges, dient ook de financiële consequentie hiervan verhandeld te worden.

9. Aanbestedingen

De uitvraag vindt plaats binnen het vastgestelde kader van het aanbestedingsbeleid.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. In te stemmen met het in gang zetten van het proces om een programma van eisen uit te werken voor de ontwikkeling van een ca. 30 ha zonneweide op het bedrijventerrein Lanakerveld voor een periode van 25 jaar en de aanbestedingsprocedure voor te bereiden.
2. In het kader van dit project in te stemmen met het opstarten van onderzoek naar nut en noodzaak van het minder of zelfs niet heffen van bouwleges voor duurzame energie installaties.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De planning ziet er als volgt uit:

1. opstellen nota van uitgangspunten, Q1 2016
2. de feitelijke aanbestedingsprocedure, Q2/Q3 2016;
3. gunning en afsluiten realisatieovereenkomst / anterieure overeenkomst, Q3/Q4 2016;
4. uitwerken bestemmingsplan, verkrijgen Omgevingsvergunning en SDE+ subsidie; Q1 2017
5. aanvang feitelijke realisatie, Q2/Q3 2017.



Collegievoorstel