



Gemeente
Woudenberg

Collegeadvies

Postregistratienummer	Z.350157/D.298699
Ambtenaar	
Vertrouwelijkheid	Openbaar / Niet openbaar

Omschrijving

Optie en optieovereenkomst uitwerken voor grond t.b.v. zon op land met als hoger doel het realiseren van de RES-doelstellingen in Woudenberg.

Advies

Beslispunten

1. Instemmen met een kosteloze optie van 2 jaar op ca. 7,5 ha aan agrarische restgronden bestaande uit een enkel aaneengesloten perceel t.b.v. een zonneveld.
2. Instemmen met het opstarten van een Bopa procedure om een woning Maarsbergseweg 45 te kunnen uitbreiden.
3. Akkoord gaan met de reactie brief op basis van schriftelijke aanbod uit bijlage 1
4. Het delen van dit collegeadvies via de ingekomen stukken van de gemeenteraad alsook het versturen van het gemaakte persbericht in de laatste verzamelmail op 16 juli 2025. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid sub b (economische en financiële belangen van de gemeente) en artikel 5.1, tweede lid sub e (persoonlijke levenssfeer) van de Woo geheimhouding opleggen ten aanzien van de bedragen in het optie aanbod in de bijlagen.

Inleiding

Gemeente Woudenberg heeft in juli 2024 het RES bod van regio Amersfoort bevestigd met de ontwikkeling van 8 hectare zon op land. Hierbij heeft Woudenberg aangegeven om op zoek te gaan naar agrarische restgronden om dit te kunnen realiseren.

Woudenberg is benaderd door een agrariër in zijn overwegingen rond het beëindigen van zijn agrarisch bedrijf. Medio juni 2025 is overleg geweest tussen de agrariër (met zakelijk vertegenwoordiger dhr. Van Pijkeren) en vertegenwoordiging vanuit Woudenberg. Er is aangegeven dat hij besloten heeft zijn agrarische bedrijf (voor een deel) te willen verkopen en het plan daar toe de komende periode verder uit te werken. Er is daarbij aangeboden om het restant aan grond, ca. 7,5 hectare, ter beschikking te stellen aan Woudenberg als zijnde een optie op verwerving voor 2 jaar met als einddoel de realisatie van een zonnepark. Hierbij heeft de agrariër te kennen gegeven zelf geen actieve rol te willen hebben. Onlangs is het aanbod hiervoor op schrift ontvangen, zie ook bijlage 1. De verkoop van het bedrijf staat geheel los van dit aanbod en zal verder geen onderdeel uitmaken van eventuele toekomstige transacties.

Beoogd resultaat (wat)

Gemeente Woudenberg heeft verplichting in het kader van de RES regio Amersfoort, deze zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 4 juli 2024. Met het aanbod wat er nu ligt ontstaat er een kans om de toezegging vanuit Woudenberg voor een deel te verwezenlijken voor 2030.

Kaders

1. RES Amersfoort 2.0 van 2023/ raadsbesluit dd. 4 juli 2024 nav planMER wind provincie
2. Afwegingskader Zon en Wind

3. Structuurvisie Woudenberg 2030
4. Nota Grondbeleid
5. Bestemmingsplan buitengebied 2010

Argumenten

1. De optie van twee jaar biedt gemeente Woudenberg een reëel perspectief om aan een deel van haar RES-doelen te kunnen voldoen. Het uitgangspunt is hierbij dat het zonneveld door een koper/ontwikkelaar gerealiseerd kan worden. Dit past tevens in de uitgangspunten van de Nota Grondbeleid. Deze aanpak maakt het mogelijk om binnen de bestaande beleidskaders van de gemeente een concrete bijdrage te leveren aan de RES-doelen, zonder zelf direct financiële of ruimtelijke risico's voor te dragen.. Tegelijkertijd behoudt de gemeente wél sturingsmogelijkheden op ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke participatie en beleidsconsistentie. In een terugval scenario zou Woudenberg alsnog kunnen besluiten de gronden zelf te verwerven om het zonneveld mogelijk te maken.
2. Restgronden zijn over het algemeen kleiner dan de nu aangeboden optie van 7,5 Ha. Dat maakt eventuele andere locaties vooralsnog niet realistisch, ook gezien de marktomstandigheden waardoor kleinere velden geen levensvatbare businesscase opleveren. Ook is de ligging van veel restgronden op afstand van (potentiële)afnemers
3. Benadrukking dat het hier gaat om een optie, waarbij Woudenberg niet tot aankoop verplicht is maar wel er wel mee aan de slag kan om er een zonneveld op te (laten) realiseren door een daartoe geschikte marktpartij in combinatie met de energie coöperatie. Wij zijn van mening dat een periode van 2 jaar reëel is om te kunnen beoordelen of op de locatie daadwerkelijk een ontwikkeling mogelijk is en om dan te bepalen of de gemeente de zelf een rol dient te spelen bij het beschikbaar krijgen van de gronden.
4. De agrariër stelt een voorwaardelijke eis dat er een omgevingsplanwijziging zal worden doorgevoerd om de uitbreiding van de woning aan de Maasbergseweg 45 mogelijk te maken. Woudenberg heeft momenteel nog geen omgevingsplan welke in werking is getreden. Daarbij is een omgevingsplan wijziging wel een zwaar instrument voor het uitbreiden van een enkele woning. Een Bopa lijkt een meer geschikt instrument welke feitelijk hetzelfde bewerkstelligt. Er is bereidheid om mee te werken aan de optie eis om doormiddel van een Bopa voor het uitbreiden van de woning aan de Maasbergseweg 45. Hiertoe staat in bijlage 3 een nadere uitwerking en motivering.

Kanttekeningen en risico's

1. In lijn met het situationeel grondbeleid uit de Nota Grondbeleid 2023 kiest de gemeente Woudenberg er in dit geval voor om in principe geen actieve grondpositie in te nemen. In plaats daarvan treedt de gemeente op als faciliterende partij en fungeert zij als energiekatalysator (energietafel/makelaar), waarbij zij marktpartijen verbindt aan kansrijke locaties en zorgdraagt voor kaders ten aanzien van ruimtelijke inpassing, participatie en financiële afspraken. Om hier invulling aan te geven dient er voldoende ambtelijke capaciteit bij de gemeentelijke organisatie georganiseerd te worden (al dan niet met flexibele schil). Wanneer blijkt dat partijen niet tot overeenstemming kunnen komen in de grondverwerving dan kán Woudenberg overwegen om toch zelf tot aankoop over te gaan. Wanneer dit scenario zich voordoet zal hier separate besluitvorming over worden opgestart inclusief een risico-inventarisatie.
2. Netcongestie is een serieus probleem in provincie Utrecht en dus ook in Woudenberg. De vraag bestaat of netbeheerder Stedin perspectief kan bieden op een aansluiting en onder welke voorwaarden (bijvoorbeeld beperkingen in leveringsvermogen of eisen t.a.v. energiehub). Daarom is het van cruciaal belang om netbeheerder Stedin vroegtijdig te betrekken en hier concrete afspraken mee te maken zodat de kans op een nieuwe aansluiting aannemelijk kan worden gemaakt.

3. De optie moet nog nader uitgewerkt worden, dit kan ertoe leiden dat partijen er niet uitkomen. Daarmee lijkt de kans op invulling van een deel van het RES-doel met deze gronden verkeken en dient er nader onderzoek uitgezet te worden welke andere restgronden er nog beschikbaar zijn of komen in de nabije toekomst. De uitwerking dient daarom in nauwe samenwerking met partijen nader bepaald te worden waarbij verwachtingen over en weer moeten worden gemanaged. Een projectleider zal dit traject moeten gaan begeleiden.
4. Na het aangaan van de optie moet bezien worden welke partij uiteindelijk hier een zonneveld gaan realiseren, daarbij moet Woudenberg rekening houden met het Didam arrest en zal dus gelegenheid geboden moeten worden aan andere belangstellenden (dit wordt in het vervolg nader uitgewerkt).
5. Het optie aanbod stelt dat de grond een bepaald bedrag moet opleveren. Dit gewenste bedrag zal door partijen eerst geverifieerd moeten worden met een onafhankelijk taxatie. Dit zal tijdens de uitwerking van optieovereenkomst nader worden uitgewerkt zodat we altijd werken met de meest actuele en eerlijke tarieven.

Maatschappelijke draagvlak

Voor deze optieovereenkomst aan sich hoeft hier nu niets voor te gebeuren. Voor het toekomstig zonnepark wel. Te zijner tijd zal hiervoor een plan voor worden opgesteld waarbij verschillende maatschappelijke thema's aan bod zullen komen en waarbij de omgeving ook nadrukkelijk betrokken zal worden. E.e.a. conform het afwegingskader grootschalige opwek doormiddel van zon en wind en de participatiewijzer ruimtelijke plannen.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door N.V.T.

Deze optieovereenkomst heeft geen directe financiële gevolgen, dat komt pas op het moment dat besloten wordt om over te gaan tot verkoop, dan wel doorverkoop. De optie eis is meewerken aan de planologische maatregel op kosten van de gemeente. Ten aanzien van de inhoud zie ook bijlage 3.

Wat betreft het financiële deel van de optie voorwaarde: op basis van de legesverordening kunnen wij geen korting geven op leges. In de onderhandelingen over de optie moet dan ook besproken worden wat bedoeld wordt met "in opdracht en voorrekening van de gemeente". Een afspraak over een vergoeding van een deel van de leges kosten (bijvoorbeeld extra kosten Bopa) meenemen lijkt een goed alternatief (kosten van maken tekeningen en regulier leges bij bouwplan niet).

Wanneer Woudenberg besluit dat verwerving van de gronden door de gemeente de enige manier is om het zonneveld te realiseren zal hier separate onderbouwing en besluitvorming in gang worden gezet.

Aanpak/uitvoering

Door in te stemmen met de beslispunten kan gemeente Woudenberg samen met de zakelijke vertegenwoordiger van de agrariër verder met het opstellen van de overeenkomst welke de optie voor twee jaar vastlegt. In dit document zullen nadere afspraken (rechten en plichten) worden uitgewerkt samen met de aanbiedende partij. Vervolgens zal er een plan van aanpak worden opgesteld met als doel binnen 2 jaar duidelijkheid te hebben over de haalbaarheid, om het zonneveld vóór 2030 te (laten) realiseren en daarmee of de grond door de gemeente dan wel een derde gekocht wordt of niet.

Communicatie

Door in te stemmen met het optie aanbod is bij dit advies is nadere communicatie nodig. Dit zal met de afdeling communicatie worden afgestemd zodat omwonende, belanghebbende en gemeenteraad niet verrast worden door uit de pers te moeten vernemen dat er plannen zijn. Het moet eveneens duidelijk worden dat dit de start van een nadere verkenning is.

Bijlagen

D.nummer	Documentnaam	Geheimhouding	Actieve openbaarmaking
	Brief met aanbod van optie door makelaarsbureau Van Pijkeren namens agrariër	Ja	Dit veld hoeft voorlopig nog niet te worden ingevuld. <i>Toelichting: T.z.t. zijn we op grond van de Wet open overheid (Woo) verplicht om bepaalde categorieën van documenten actief te publiceren. Wanneer die wettelijke plicht ingaat, zal hier vermeld moeten worden tot welke informatiecategorie het document behoort.</i>
	Reactie brief college op aanbod	Openbaar	Dit veld hoeft voorlopig nog niet te worden ingevuld. <i>Toelichting: T.z.t. zijn we op grond van de Wet open overheid (Woo) verplicht om bepaalde categorieën van documenten actief te publiceren. Wanneer die wettelijke plicht ingaat, zal hier vermeld moeten worden tot welke informatiecategorie het document behoort.</i>
	Motivatatie uitbreiding woning aan Maasbergseweg 45	Openbaar	Dit veld hoeft voorlopig nog niet te worden ingevuld. <i>Toelichting: T.z.t. zijn we op grond van de Wet open overheid (Woo) verplicht om bepaalde categorieën van documenten actief te publiceren. Wanneer die wettelijke plicht ingaat, zal hier vermeld moeten worden tot welke informatiecategorie het document behoort.</i>