

Gemeenteraad

Vergadering van 26 maart 2024

Programma - Duurzaamheid

2024_RAAD_00010 Voorkeursrecht mogelijke windmolenlocaties

Auteur

Arnold Vedder

Overlegd met

Ton van Amerongen, Johannes Terpstra, Leon Pulles

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

Het college heeft op 9 januari jl. besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op 12 percelen ten noordoosten van Oldemarkt, zodat de gemeente de regie behoudt op de mogelijke locaties voor windmolens. Met dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd dit voorkeursrecht te bevestigen, zodat het voorkeursrecht nog drie jaar op de 12 percelen blijft rusten.

Beschrijving

Inleiding

De gemeente Steenwijkerland staat voor de uitdaging om te verduurzamen en haar CO2 uitstoot te verminderen om zo klimaatverandering tegen te gaan. Daarom heeft de gemeente afgesproken met haar partners in de RES-regio West-Overijssel dat zij tegen 2030 jaarlijks 171 GWh (gigawattuur) binnen de gemeentegrenzen duurzaam wil opwekken. Dit kan alleen bereikt worden als er naast zonnepanelen op dak en land ook windturbines worden ontwikkeld. Om die turbines dichterbij te brengen en omdat 2030 nadert, heeft de provincie Overijssel aangegeven dat zij initiatieven van ontwikkelaars van windturbines vanaf 1 januari 2024 toelaat.

Om te voorkomen dat de gemeente hierdoor de grip op de situatie verliest en men in Steenwijkerland wel de lasten moet dragen, maar niet de lusten heeft van windturbines, moet de gemeente grip krijgen op de grond waar de turbines zouden kunnen komen. Daarom is het nu nodig om een voorkeursrecht te vestigen, zodat de gemeente de gronden indien nodig in eigendom kan krijgen en kan voorkomen dat een commerciële ontwikkelaar voet aan de grond krijgt. Het een en ander zal hieronder worden toegelicht.

Toelichting voorkeursrecht

Noodzaak windturbines

Windturbines zijn noodzakelijk als de gemeente het doel van 171 GWh in 2030 wil halen. Dat komt onder andere doordat de provincie geen grote zonneparken meer wil. Met de zonneparken die er zijn, worden gebouwd of waar de vergunning voor is aangevraagd kan er niet meer dan 80 GWh worden opgewekt. Daar bovenop komt nog grootschalige opwek via zon op dak, maar ook dan bereiken we

niet het doel. Daarvoor zijn windturbines nodig. Daarbij komt dat windturbines voordelen hebben ten opzichte van zonnepanelen. Ze zijn beter voor het elektriciteitsnet en nemen minder ruimte in.

Lokaal eigendom en grip

De raad heeft het college onder andere vanwege de noodzaak gevraagd om met gebieden te komen waar windturbines zouden kunnen komen en heeft gevraagd om daarbij te streven naar 100% lokaal eigendom. De bedoeling van dit laatste is om te voorkomen dat Steenwijkerlanders wel met de lasten blijven zitten, maar dat lusten naar ontwikkelaars gaan. Juridisch kan 100% lokaal eigendom niet worden afgedwongen, tenzij de gemeente zelf grip heeft op de grond waarop turbines moeten komen. Die 'grip op grond' kan worden verkregen met het vestigen van een voorkeursrecht en door afspraken te maken met grondeigenaren.

Risico van geen voorkeursrecht

Wordt geen voorkeursrecht gevestigd dan zijn grip en 100% lokaal eigendom niet alleen onmogelijk, maar ook wordt grondspeculatie in de hand gewerkt en kan iedere ontwikkelaar proberen windturbines te ontwikkelen. Het enige dat de ontwikkelaar daarvoor hoeft te doen is zelf afspraken maken met de rechthebbenden van de percelen waarop turbines mogelijk zijn en zich houden aan de provinciale beleidskaders. De gemeente staat dan buitenspel en de belangen van de omgeving en de inwoners van Steenwijkerland kunnen niet worden gewaarborgd. Daarom is het belangrijk dat de gemeente nu via het voorkeursrecht een positie inneemt.

Locatie

Dat betekent niet dat overal een voorkeursrecht moet worden gevestigd. Dat is alleen nodig op locaties waar volgens de geldende normen en het provinciale beleid windturbines mogelijk zijn en waar een ontwikkelaar grip op kan krijgen. Op grond van het provinciale beleid mogen er geen windturbines worden geplaatst in gebieden die vallen in 'trede 4 of 5' van de windladder (bijlage 5). Een groot deel van de gemeente zit in één van die twee treden. Daarnaast vallen locaties af waar geen cluster van minstens vier turbines kunnen komen.

Een gebied waar het volgens de regels wel kan is het defensieterrein in het noorden van Steenwijkerland. Een voorkeursrecht is hier niet nodig, omdat het terrein in handen is van de overheid. Dat geldt niet voor het gebied in het noorden van Steenwijkerland, ten noorden van Oldemarkt. Het voorkeursrecht wordt daarom alleen gevestigd op de locatie ten noorden van Oldemarkt, gelegen ten zuiden van De Lende en ten noorden van de Ossenzijlweg te Oldemarkt. De ligging van deze plek is nog verduidelijkt met bijlage 6. Op de percelen is nog niet eerder een voorkeursrecht gevestigd. De percelen bestaan voornamelijk uit weilanden, hebben nu een agrarische bestemming en worden ook zo gebruikt, maar op grond van de wettelijke normen lijkt hier ook een beperkt windenergieproject denkbaar. Om dat te realiseren, is een functieverandering noodzakelijk.

Als de gemeente niets doet, is het mogelijk dat een ontwikkelaar in de toekomst gaat proberen om die functieverandering te bereiken. Als zo'n ontwikkelaar zich daarbij houdt aan de wettelijke normen en het provinciale beleid, kan de gemeente daar verder geen invloed op uitoefenen. De gemeente kan dan ook niet tegengaan dat de opbrengst van windturbines vooral buiten Steenwijkerland terechtkomen. Met een voorkeursrecht kan dat wel worden voorkomen.

Daarvoor is nodig dat de gemeente aan de percelen een andere, niet-agrarische functie 'toedenkt'. Namelijk, een beperkt windenergieproject, waaronder begrepen windturbines en daarbij behorende voorzieningen, zoals buffers, funderingen toegangswegen en stations ten behoeve van de levering van elektriciteit aan het openbare net.

Alternatieven

De gemeente probeert ondertussen andere locaties te verkennen. Als daar locaties uit volgen waar volgens de wettelijke normen windturbines mogelijk zijn, zal op de benodigde percelen ook een voorkeursrecht worden gevestigd als de gemeente dat nodig vindt.

Juridische uitwerking

Een korte uitwerking van de juridische betekenis van het voorkeursrecht is te vinden in bijlage 7.

Voorlopige vestiging door het college

Op 9 januari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om op de percelen (zoals aangeduid op bijgevoegde grondtekening en perceellijst) een voorlopig voorkeursrecht te vestigen, als bedoeld in artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Deze voorlopige vestiging heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden na het ingaan ervan. Alle rechthebbenden zijn vervolgens persoonlijk op de hoogte gebracht van dit besluit en aan hen is een toelichting gegeven.

Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen en om te voorkomen dat het automatisch vervalt, dient uw raad een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op de betreffende percelen en dat besluit moet binnen de termijn van drie maanden ingaan.

Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om op de betreffende percelen een (definitief) voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet. De gemeenteraad kan op grond van deze bepaling op percelen een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen, voor zover de percelen deel uitmaken van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan. Daarvan is hier sprake.

Bijlagen

1. Collegebesluit van 9 januari 2024 (voorkeursrechtbeschikking met bijlagen)
2. Inhoud voorkeursrecht(beschikking);
3. Kaart van betrokken percelen (grondtekening);
4. Lijst van betrokken percelen (perceellijst);
5. Windladder;
6. Uitgezoomde grondtekening;
7. Korte juridische uitwerking van het voorkeursrecht.

Gewenst resultaat

Het (be)vestigen van een voorkeursrecht om daarmee grip te houden op de ontwikkeling van windturbines, om ontwikkelaars niet de mogelijkheid te geven er ten koste van inwoners windturbines te ontwikkelen en de mogelijkheid te houden om 100% lokaal eigendom te realiseren.

Argumenten

2.1 Met het (be)vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op het ontwikkelen van windturbines

Met het (be)vestigen van een voorkeursrecht worden nieuwe grondtransacties voorkomen, waardoor de gemeente kan voorkomen dat ook anderen die minder rekening willen houden met de belangen van de omgeving en de inwoners van Steenwijkerland gaan proberen turbines te ontwikkelen.

2.2 Met het (be)vestigen van een voorkeursrecht kan de gemeente 100% lokaal eigendom bereiken.

100% lokaal eigendom kan alleen worden bereikt als de gemeente zelf windturbines ontwikkelt of als zij een privaatrechtelijke positie heeft waarmee zij 100% lokaal eigendom van een ontwikkelaar kan afdwingen. Dat kan alleen als de gemeente grip krijgt op de benodigde percelen. Dat kan worden bereikt met het (be)vestigen van een voorkeursrecht.

2.3 Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt het algemeen belang gediend.

Zonder grip op de situatie kan iedere ontwikkelaar proberen windturbines te ontwikkelen in Steenwijkerland. Een ontwikkelaar hoeft daarbij slechts de wettelijke kaders te volgen en hoeft maar beperkt rekening te houden met de belangen van de inwoners van het gebied waar de turbines

komen of van de gemeente. De gemeente kan dit voorkomen en kan het algemeen belang dienen door ervoor te zorgen dat de ontwikkeling van windturbines zoveel mogelijk ten goede komt aan de inwoners van het gebied waar de turbines komen of van de gemeente.

3. Zonder bevestiging van het voorkeursrecht door de raad, vervalt het voorkeursrecht.

De voorlopige vestiging van het college van 9 januari 2024 heeft een geldigheidsduur van maximaal drie maanden. Om het voorkeursrecht te handhaven en te bestendigen, is een besluit tot vestiging van het voorkeursrecht van de gemeenteraad nodig.

4. Zonder het opstellen van een omgevingsvisie en daarna een omgevingsplan, vervalt het voorkeursrecht.

De (be)vestiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad heeft een geldigheidsduur van in totaal 3 jaar, tenzij er in de tussentijd een omgevingsvisie wordt opgesteld waarin de (mogelijke) ontwikkeling van het gebied nader wordt vormgegeven.

Kanttekeningen en risico's

2.1 Een voorkeursrecht is een inbreuk op de vrijheid van de rechthebbende om vrij over zijn grond of recht te beschikken.

Een voorkeursrecht beperkt rechthebbenden met wie zij kunnen handelen. Wel zal de gemeente bij interesse een marktconforme vergoeding moeten betalen. Daarnaast wil de gemeente ook met rechthebbenden in gesprek en overleg om tot afspraken te komen.

2.2 Een voorkeursrecht heeft geen effect als de rechthebbende niets wil.

Een rechthebbende die niet wil verkopen of vervreemden of geen recht wil vestigen, hoeft zich niets aan te trekken van een voorkeursrecht.

2.3 Een voorkeursrecht geeft geen effect ten opzichte van bestaande afspraken die zijn ingeschreven in de openbare registers.

Een voorkeursrecht werkt niet tegen oudere afspraken, maar voorkomt slechts nieuwe afspraken.

2.4 Een voorkeursrecht kan de gemeente dwingen tot actie op een moment dat deze niet uitkomt.

Als een rechthebbende zijn (eigendoms)recht aanbiedt aan de gemeente, dan moet de gemeente binnen zes weken besluiten. Het kan voorkomen dat een gemeente meer tijd nodig heeft, omdat zij bijvoorbeeld weet dat zij het benodigde geld niet kan vrijmaken om het recht te verkrijgen.

Duurzaamheid en social return

Indien het voorkeursrecht bijdraagt aan de ontwikkeling van windturbines in Steenwijkerland, draagt het zowel bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente als dat de opbrengsten binnen de gemeente blijven en weer ten goede kunnen komen aan de samenleving.

Financiële toelichting

Het vestigen van een voorkeursrecht heeft op zichzelf geen financiële gevolgen voor de gemeente. Dat kan veranderen als de percelen waarop het voorkeursrecht rust aan de gemeente worden aangeboden. De gemeente dient dan binnen zes weken te beslissen of zij wil aankopen. Komen partijen er vervolgens uit over de prijs en voorwaarden, dan heeft het voorkeursrecht uiteraard wel financiële consequenties. Daar tegenover staat dat de grond ook waarde vertegenwoordigt.

Communicatie en participatie

Zie uitvoering en planning.

Uitvoering en planning

Na bevestiging van het voorkeursrecht door de raad zal dit besluit aan de rechthebbenden bekend worden gemaakt. Na bekendmaking zal het besluit worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Ook zal het besluit op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd.

De rechthebbenden zullen daarnaast wederom persoonlijk worden benaderd, zodat zij de ruimte hebben om vragen te stellen en toelichting te ontvangen. Uiteraard staat voor rechthebbenden de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

Het vervolg van het voorkeursrecht is verder afhankelijk van de vraag of de raad instemt met windenergie in Steenwijkerland en van de vraag wat daarvoor dan de beste locatie is in. Als uiteindelijk gekozen wordt voor de locatie waar het voorkeursrecht is gevestigd zal geprobeerd worden om met de rechthebbenden tot afspraken te komen.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college d.d. 9 januari 2024 tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (bijlage 1).
2. Op basis van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet een voorkeursrecht ten gunste van de gemeente Steenwijkerland te vestigen op 12 percelen gelegen ten zuiden van De Lende en ten noorden van de Ossenzijlerweg in Oldemarkt, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en daarvan onderdeel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen 2 (tekst), 3 (grondtekening) en 4 (perceellijst).
3. Dit besluit te nemen zodat de rechtsgevolgen in stand blijven van het besluit van 9 januari 2024 van het college, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit ingaat.
4. Voor de percelen waarop met dit besluit een voorkeursrecht is gevestigd binnen drie jaar een omgevingsvisie en vervolgens een omgevingsplan vast te stellen waarmee de ontwikkeling van het gebied nader vormgegeven wordt.
5. Burgemeester en wethouders op te dragen de uitvoering en bekendmaking van dit besluit op de in de Omgevingswet (en het Omgevingsbesluit) voorgeschreven wijze door:
 - a. de voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door toezending of uitreiking aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden; en
 - b. de voorkeursrechtbeschikking op de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen in het gemeentehuis en digitaal via www.steenwijkerland.nl/voorkeursrecht en van deze digitale terinzagelegging kennis te geven door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen via: <https://www.officielebekendmakingen.nl>); en
 - c. de voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking ter inschrijving aan te bieden bij de openbare registers van het Kadaster.