

Onderwerp e-mail	Bijlagen
1 RE: Persvraag Zonneparken en Distriport: graag reactie ajb	
2 RE: Persvraag Zonneparken en Distriport: graag reactie ajb	
3 RE: variant kaartje	degouwSNLminkrakkuifpluskievschol +Distriport.jpg
4 zonneparken met tijdelijke vergunning	
5 20170927 beleidsvoornemen Distriport	20170927 beleidsvoornemen Distriport.docx
6 aangepaste brief Distriport	820831-984628-GS4-Brief PS 15112017.docx
7 aangepaste versie gs nota distriport, akkoord?	820831-984628-Beleidsvoornemen Distriport tbv GS 14 nov 2017.pdf
8 Aanpassing stukken Distriport	820831-984628-GS3-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx, 820831-984628-GS3-Nota GS Toelichting.docx
9 besluit over distriport	
10 brief distriport, zin niet duidelijk	820831-984628-GS4-Brief PS 20112017.docx
11 Concept Nota GS Distriport tbv 7 nov 2017	Concept Nota GS Distriport tbv 7 nov 2017.pdf
12 cursieven	
13 Distriport tbv GS 14 nov 2017 - Totaal-PDF en alle afzonderlijke documenten	820831-984628-2017-0118-Brief Koggenland.pdf, 820831-984628-2017-0705-Brief Koggenland.pdf, 820831-984628-Beleidsvoornemen Distriport tbv GS 14 nov 2017.pdf, 820831-984628-GS4-Brief PS.docx, 820831-984628-GS4-Comm Bijlage.docx, 820831-984628-GS4-Kaart Plangebied Distriport.pdf, 820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Financiële bijlage.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Juridische Bijlage.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Toelichting.docx, 820831-984629-GS4-Brief Koggenland.docx
14 DISTRIPORT: voorstel tot bijstelling	820831-984628-GS4-Brief PS.docx, 820831-984628-GS4-Comm Bijlage.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Financiële bijlage.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Juridische Bijlage.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Toelichting.docx, 820831-984629-GS4-Brief Koggenland.docx
15 distriport	820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.docx
16 FW: beschikbaar stellen gronden	
17 FW: concept brief optie grond Zonnepark Distriport	
18 FW: Opties Distriport versie 16 nov 2016	Consultatie PS Opties Distriport versie 16 nov 2016.pdf
19 FW: Stafstuk Opties Distriport	Stafstuk Opties Distriport tbv 12 dec 2016.pdf
20 FW: Distriport - de tabel	
21 FW: Nieuws over Distriport - aanvullende PERSVRAAG	
22 gs	
23 [REDACTED] bellen over Distriport	
24 nieuwe versie brief Distriport	820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.docx
25 nazending GS 14 november distriport	820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport totaal.pdf
26 overleg met gemeente Koggenland over mogelijkheid zonnepark Distriport	
27 RE: aangepaste brief Distriport	820831-984628-GS4-Brief PS 15112017.docx
28 Re: aangepaste versie gs nota distriport, akkoord?	
29 RE: besluit GS t.a.v. Distriport	
30 RE: cursieven	
31 RE: distriport	
32 RE: Overleg 10 april met Koggenland	Eerste ideeën ontwerpprincipes Zonnepark Jaagpad NIEUW.pptx
33 stafstuk convenant W-Fr voor 23 april	171220 - DEF Concept Convenant Werklocaties West Friesland.docx, 451059-850664 Bijlage nota GS.docx, 451059-850664 Brief PS.docx, 451059-850664 Nota GS.docx, Juridische bijlage Convenant bedrijventerreinen West-Friesland AvDMS.pdf, Stafnota convenant West-Friesland.docx
34 tbv Kleine Staf 26 okt: Beleidsvoornemen Distriport	Beleidsvoornemen Distriport tbv staven 26 en 30 okt 2017.pdf
35 VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT	2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT.docx
36 tbv Kleine Staf 26 okt: Beleidsvoornemen Distriport	Beleidsvoornemen Distriport tbv staven 26 en 30 okt 2017.pdf
37 Voorstel voor nazending GS stuk Distriport tbv 3 okt 2017	Voorstel voor nazending GS stuk Distriport tbv 3 okt 2017.pdf
38 brief Ecorus	2016-11-03 Ecorus Distriport.docx
39 Distriport: verslag van overleg met initiatiefnemer zonnepark	2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT.docx
40 Distriport	
41 FW: aanpak zonnepark Distriport	
42 FW: concept brief optie grond Zonnepark Distriport	EcorusZonneparkDistriport.v0.pdf
43 FW: concept brief optie grond Zonnepark Distriport	
44 FW: DISTRIPORT: concept 5 dec 2016	Brief aan PS Opties Distriport.docx, Nota GS Opties Distriport NW.docx, Nota GS Opties Toelichting NW.docx
45 FW: Distriport: verslag van overleg met initiatiefnemer zonnepark	2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT.docx
46 FW: reactie op brief	EcorusZonneparkDistriport_reactie.def.pdf
47 FW: Zonnepark Distriport	
48 OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT	2017-0105-OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT.docx
49 RE: brief Ecorus	
50 RE: brief Ecorus	
51 RE: concept brief optie grond Zonnepark Distriport	
52 RE: concept brief optie grond Zonnepark Distriport	
53 RE: concept brief optie grond Zonnepark Distriport	

54 RE: concept brief optie grond Zonnepark Distriport

55 RE: concept brief optie grond Zonnepark Distriport

56 Terugkoppeling Staf Grond inzake Distriport

57 Vraag optieovereenkomst Ecorus inzake Zonneweide op Distriport 201646413CA18002D568A4DE396D1575AA5DB5736pdf.pdf

58 Annotatie Distriport tbv overleg met Koggenland 28 sep 2017 12-13 uur in gemeentehuis Annotatie Distriport overleg Koggenland 28 sep 2017.pdf

59 Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

60 FW: dit verslag staat morgen op de staf 09 Verslag Bestuurlijk Overleg Distriport 25 jan 2017.pdf

61 FW: Nieuws over Distriport

62 RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

63 RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

64 RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

65 RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

66 RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

67 RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

68 RE: Zonnepark Jaagweg

69 Distriport: Bijgestelde eindtabel

70 Distriport - de tabel

71 Distriport - gecorrigeerde bedragen

72 Distriport - gecorrigeerde bedragen

73 Distriport taxatie tbv boekwaarde

74 FW: Opmerkingen over Taxatierapport Distriport 10082017_416910_Taxatierapport Distriport Def rev07_getekend.pdf

75 FW: taxatie-opdracht Crailo en Distriport

76 Fw: Distriport - gecorrigeerde bedragen

77 Herhaald bod Distriport

78 informatie over distriport 820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.pdf, image002.emz

79 leveringsakten Distriport 2012-0709-Investeringen en waarde.xlsx, 2012-11203-Leveringsaktes Distriport.doc

80 2010-1001-Overzicht m2 Heskes meerwaarde.xls

81 Notitie Distriport zonnepark versie 27 februari 2018 2018.02.27 Notitie Distriport zonnepark versie na overleg KB.docx

82 Opmerkingen over Taxatierapport Distriport

83 Opmerkingen over Taxatierapport Distriport

84 Re: aangepaste versie gs nota distriport, akkoord?

85 RE: Notitie VBP Distriport zonnepark

86 RE: Offerte taxatie bedrijventerrein Distriport

87 RE: Opmerkingen over Taxatierapport Distriport

88 RE: 2010-1001-Overzicht m2 Heskes meerwaarde.xls

89 RE: aangepaste versie gs nota distriport, akkoord?

90 RE: besluit GS t.a.v. Distriport

91 RE: Distriport: Bijgestelde eindtabel

92 RE: leveringsakten Distriport

93 Re: Offerteaanvraag actualisatie agrarische taxatie gronden Distriport [101295_11528685] Offerte gemeente Noord-Holland taxatie gronden Distriport Berkhout.pdf

94 RE: taxatierapport Distriport

95 RE: taxatierapport Distriport 180220_0416910 concept DCF zonnepark 25 jr scenario pacht incl eindwaarde 0 euro herzien.pdf,

96 Taxatierapport Distriport 2017-0628-Taxatierapport Distriport Def rev06_getekend.pdf

97 Taxatierapport zonneweide Distriport wordt bijgesteld

98 Zonnepark Jaagweg: Belangstelling Belangstelling.docx

RE: Persvraag Zonneparken en
Distriport: graag reactie ajb

Subject: RE: Persvraag Zonneparken en Distriport: graag reactie ajb
Sent: May 8, 2018 1:08:06 PM CEST
Received: May 8, 2018 1:08:07 PM CEST
Attachments: image001.jpg, image003.png

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,443 bytes)

2. image003.png

Type: image/png
Size: 16 KB (17,053 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



RE: Persvraag Zonneparken en
Distriport: graag reactie ajb

OCRed

xafFLfl Provincie
Noord-Holland

Attachment #2

image003.png

Image



CIRCULAIR EN ENERGIENEUTRAAL
SAMEN MAKEN WE HET WAAR

RE: Persvraag Zonneparken en
Distriport: graag reactie ajb

OCRed

CIRCULAIR EN ENERGIENEUTRAAL
SAMEN MAKEN WE HETWAAR

RE: Persvraag Zonneparken en
Distriport: graag reactie ajb

2

Subject: RE: Persvraag Zonneparken en Distriport: graag reactie ajb
Sent: May 8, 2018 12:32:25 PM CEST
Received: May 8, 2018 12:32:00 PM CEST
Attachments: image001.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



RE: Persvraag Zonneparken en
Distriport: graag reactie ajb

OCRed

Provincie
Noord-Holland

Subject: RE: variant kaartje
Sent: March 13, 2018 4:30:02 PM CET
Received: March 13, 2018 4:30:00 PM CET
Attachments: image001.jpg, degouwSNLminkrakkuifpluskievschol +Distriport.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

2. degouwSNLminkrakkuifpluskievschol +Distriport.jpg

Type: image/jpeg
Size: 410 KB (419,914 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



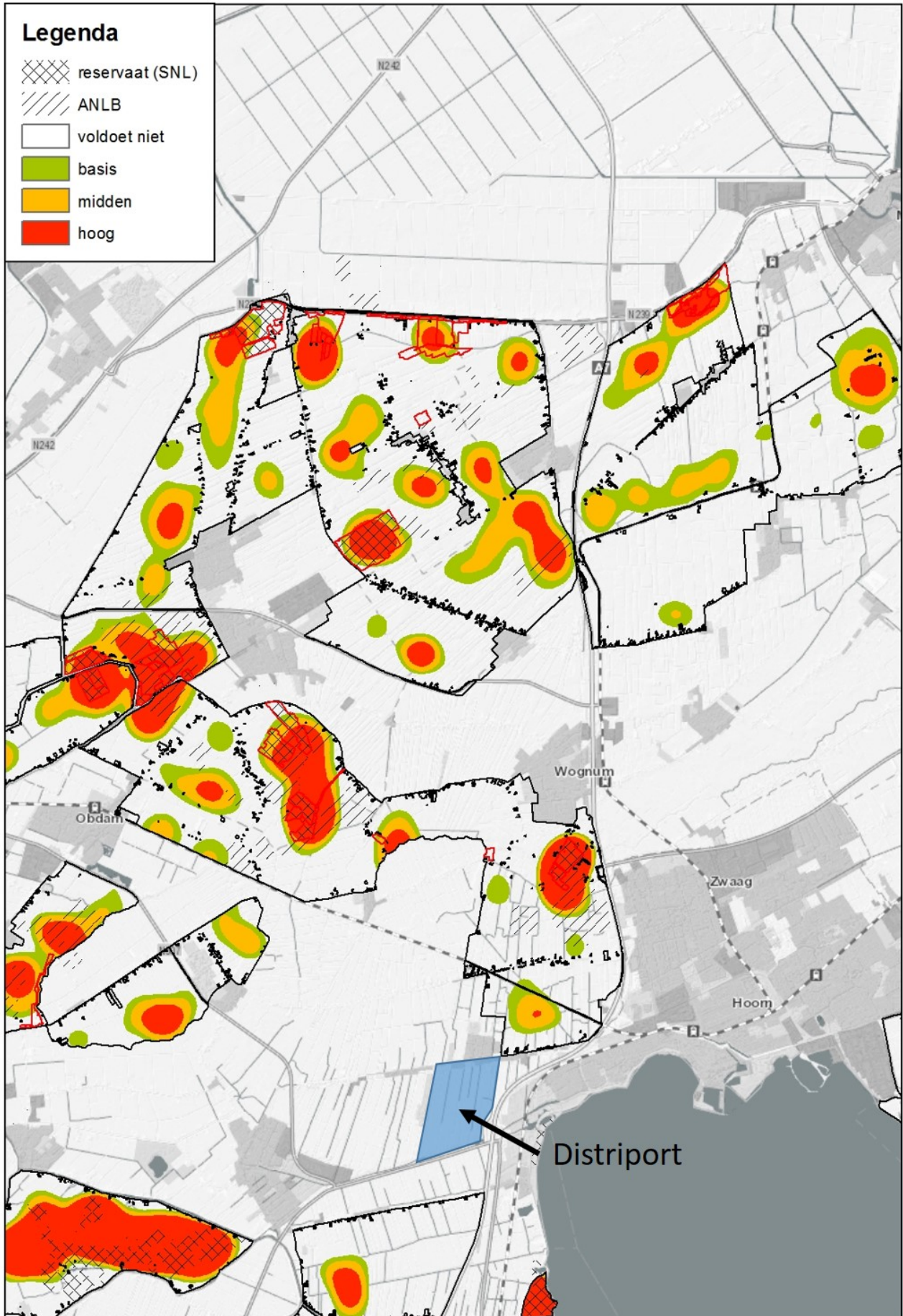
OCRed

Provincie
Noord-Holland

Attachment #2

degouwSNLminkrakkuifpluskievschol +Distriport.jpg

Image



OCRed

\

\

X

Legenda

££&>< reservaat (SNL)

| voldoet niet

basis

|| midden

hoog

\

\

\

_

N2C

\

x xVO

\ V/A X

\

\ Vf \ \ \ \

KxvXv

V/N

V/

\

\

V

XX

\

X

\

/

V/ X

•V

X

X

.

X

v

X

X

X

\

\

X

m

r \ \

//

3

l

/

.a
z
WA

)xy

/
\
i
\
\
\

ns

a

*

/

i

/

\

\

fj

l

<= •

*

,v

*

/

iw

4

*

/

= u

N 242

K £

i € >

•

j?

•vi/a

.

•l

*

*

1

A

r

M

n

f/

Lxx x

k/

/

#

/

l

\
i
l

*

x-
f
i
*4

)

X'
Wognum
H
-a
A
%
o>
«
\
Obda

v V

/,

\
\
'tZwaog

«

.
»

i
*
\
\

//

9-
\
*
\a*

/

\
Nv f Hoon
^7 v.
/
..
</

l - x "

/

r

;
Distriport
v
I
I
I
M
V
X,
II

Jf.'-

«
J_

J/
A

Subject: zonneparken met tijdelijke vergunning
Sent: May 16, 2018 2:29:19 PM CEST
Received: May 16, 2018 2:29:20 PM CEST
Attachments: image001.gif, image002.jpg

Attachment

1. image001.gif

Type: image/gif
Size: 4 KB (4,110 bytes)

2. image002.jpg

Type: image/jpeg
Size: 9 KB (9,505 bytes)

Attachment #1

image001.gif

Image



Attachment #2

image002.jpg

Image



OCRed

Provincie

Noord-Holland

m

Subject: 20170927 beleidsvoornemen Distriport
Sent: November 14, 2017 5:43:29 PM CET
Received: November 14, 2017 5:43:31 PM CET
Attachments: 20170927 beleidsvoornemen Distriport.docx

Attachment

1. 20170927 beleidsvoornemen Distriport.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 111 KB (114,356 bytes)

Attachment #1

20170927 beleidsvoornemen Distriport.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 29 to 31)



[Redacted text block]

[Redacted text block]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

[Redacted text block]

Nieuwsbericht bij optie b

Distriport bij Berkhout wordt zonnepark

De provincie Noord-Holland wil op “Distriport” ruimte bieden aan een zonnepark van maximaal 66 hectare. In mei van dit jaar heeft de provincie Noord-Holland besloten de grond bij Berkhout waarop



Distriport had moeten verrijzen niet als bedrijventerrein te ontwikkelen.

Gedeputeerde Economische Zaken, Jaap Bond: “Na jarenlange onzekerheid wat er met deze grond zou moeten gebeuren kiezen wij nu voor een zonnepark. Deze keuze past binnen het duurzaamheidsbeleid van zowel de provincie als de regio West-Friesland.”

De provincie bezit ruim 100 hectare grond (ongeveer 200 voetbalvelden) langs de Jaagweg bij Berkhout. Het grootste deel van deze grond (66 hectare) is, volgens het huidige bestemmingsplan, bedoeld om een bedrijventerrein op te bouwen. In mei van dit jaar heeft de provincie, als eigenaar van de grond, besloten dat niet te doen. In plaats daarvan wil zij op deze grond een zonnepark laten **realiseren en de bestemming door de gemeente Koggeland te laten wijzigen in 'agrarisch'**.

Omgeving betrekken

De provincie Noord-Holland en de gemeente Koggenland gaan nu samen bekijken welke vervolgstappen er nodig zijn om hier inderdaad een zonnepark te realiseren. Voordat aan de bouw van het zonnepark begonnen kan worden, is in ieder geval een omgevingsvergunning van de gemeente nodig. Die komt te zijner tijd ter inzage te liggen en inwoners kunnen daar een zienswijze op indienen. Ruim voor die tijd zullen de gemeente en de provincie met inwoners in gesprek gaan over de plannen en het te volgen proces.

Distriport

In 2008 heeft de provincie met regionale projectontwikkelaars afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Jaagweg bij Berkhout. De projectontwikkelaars zijn die afspraak niet nagekomen en de provincie heeft daarom de grondverkoop-overeenkomst in 2011 ontbonden. Dat heeft via een groot aantal rechtszaken geleid tot een schadeclaim van de provincie aan de projectontwikkelaars van € 27,8 miljoen exclusief rente. Inmiddels is er in de regio West-Friesland geen behoefte meer aan een dergelijk bedrijventerrein. Daarom heeft de provincie in goed overleg met de regio besloten een andere bestemming aan het gebied te (laten) geven.

Subject: aangepaste brief Distriport
Sent: November 15, 2017 4:00:05 PM CET
Received: November 15, 2017 4:00:00 PM CET
Attachments: 820831-984628-GS4-Brief PS 15112017.docx, image001.jpg

Attachment

1. 820831-984628-GS4-Brief PS 15112017.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 31 KB (31,955 bytes)

2. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1

820831-984628-GS4-Brief PS 15112017.docx

Original view

2 pages (displayed on pages 35 to 36)

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

dhr [REDACTED]

BEL/REE

M [REDACTED]

[REDACTED] noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: Beleidsvoornemen Distriport

Verzenddatum

Geachte leden,

Kenmerk

820831/984628

[REDACTED]

Uw kenmerk

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

Wij vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

Attachment #2

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

aangepaste versie gs nota distriport,
akkoord?

7

Subject: ~~aangepaste versie gs nota distriport, akkoord?~~
Sent: November 11, 2017 11:03:41 AM CET
Received: November 11, 2017 11:03:00 AM CET
Attachments: 820831-984628-Beleidsvoornemen Distriport tbv GS 14 nov 2017.pdf

Attachment

1. 820831-984628-Beleidsvoornemen Distriport tbv GS 14 nov 2017.pdf

Type: application/pdf
Size: 1 MB (1,591,083 bytes)

Attachment #1

820831-984628-Beleidsvoornemen Distriport tbv GS 14 nov 2017.pdf

Original view

30 pages (displayed on pages 42 to 71)

Datum vergadering 14 november 2017 aangehouden op 7 november 2017	Nota GS
Registratienummer 820831/984628	
Portefeuille Economische Zaken Portefeuillehouder J.H.M. Bond Plaatsvervanger C.J. Loggen	
Bijlagen: Toelichting, Financiële bijlage, Juridische bijlage, Communicatieve bijlage, Brief aan Koggenland, Brief aan PS, Brief 5 juli 2017 van Koggenland, Brief 18 januari 2017 van Koggenland, kaart plangebied	
Onderwerp: Beleidsvoornemen Distriport	
Paragraaf 1 Voorgesteld besluit: Het college besluit: [Redacted text]	

Uw contactpersoon

[Redacted]
BEL/REE

Doorkiesnummer + [Redacted]
[Redacted] noord-holland.nl

10 november 2017

1|3

Paragraaf 2

Toelichting op het voorstel:

GS hebben op 30 mei 2017 besloten Distriport (gemeente Koggenland) geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein en dit besluit in te brengen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland'.

Mede op verzoek van de statencommissie EEB is een aantal alternatieven onderzocht wat erin geresulteerd heeft dat er eigenlijk maar twee typen gebruik van de (provinciale) gronden realistisch zijn: agrarisch en/of zonnepark.

De voorliggende Nota GS dient ervoor om hierin een keuze te maken. B&W Koggenland hebben voorwaarden gesteld aan hun medewerking aan een andere koers voor Distriport. Ook zijn zij het niet eens met de huidige tekst van het concept Regionaal convenant werklocaties West-Friesland.

In het bestuurlijk overleg op 28 september 2017 met de gemeente Koggenland is gebleken dat de gemeente graag wil samenwerken met de provincie om tot een 'eindbestemming' van Distriport te komen en positief staat positief tegenover de komst van een eventueel zonnepark. Het bezwaar ten aanzien van de 8 hectare lijkt oplosbaar. Ten aanzien van de gevraagde vrijwaring met betrekking tot eventuele schadeclaims bij bestemmingswijziging heeft gedeputeerde Bond de gemeente aangeboden om juridische bijstand te leveren om duidelijkheid te creëren over de risicopositie van de gemeente.

De provincie Noord-Holland heeft haar beleid ten aanzien van zonneparken vastgelegd in de nota "Perspectief voor zon in Noord-Holland", ruimtelijke spelregels voor het landelijk gebied" (juni 2016). Juridisch valt Distriport niet onder dit beleid omdat Distriport niet in het landelijk gebied ligt door de vigerende bedrijvenbestemming.

Acht bedrijven hebben reeds belangstelling getoond voor de realisatie van een zonnepark. Er is ook een bedrijf dat grond wil aankopen voor agrarisch gebruik. In Berkhout bestaat naast de actiegroep *Berkhout is Boos* de werkgroep *Koggenland Energie Neutraal* die zich sterk maakt voor de plaatsing van zonnepanelen op Distriport.

Voor de uitgaande brieven is uitgegaan van optie b. Bij een andere keuze en bij wijzigingen wordt geadviseerd de portefeuillehouder economische zaken te machtigen de brieven aan te passen.

Zie verder de uitgebreide Toelichting.

Paragraaf 3	
Gevolgen	
a. Financiële gevolgen en risico's?	Ja. Zie bijlage.
b. Formatieve gevolgen en risico's?	Nee
c. Juridische gevolgen en risico's?	Ja. Zie bijlage.
d. Worden bindende afspraken gemaakt met andere partijen?	Nee
e. Gevolgen en risico's openbaar maken besluit?	Nee. Besluit komt op de openbare besluitenlijst, die een dag na de GS-vergadering om 11.00 uur gepubliceerd wordt.
f. Communicatieve gevolgen en risico's?	Ja. Zie bijlage.
g. Europese gevolgen en risico's?	Nee
h. Gevolgen en risico's voor de rechtmatigheid?	Nee
i. Overige gevolgen en risico's?	Nee
Paragraaf 4	
Ambtelijk afgestemd met:	
Directie Beleid:	[Redacted]
Directie B&U:	Ja Naam: [Redacted] (DBO)
Directie Concern Zaken:	Ja Naam: [Redacted]
Directie TCG:	Nvt
Kabinet/Staf AD/Concerncontrol:	Ja Naam: [Redacted]
Paragraaf 5	
Verdere procedure	
a. PS informeren	Ja. Zie bijgevoegde brief.

VOOR INTERN GEBRUIK

Toelichting bij Nota GS Distriport 820831/984628 tbv GS 14-11-2017 versie: 10-11-2017

B&W Koggenland

B&W Koggenland hebben in hun brieven van 18 januari 2017 en 5 juli 2017 voorwaarden gesteld aan hun medewerking aan een andere koers voor Distriport. Ook zijn zij het niet eens met de huidige tekst van het concept Regionaal convenant werklocaties West-Friesland.

B&W Koggenland willen dat GS besluiten dat Koggenland blijvend recht heeft op 8 hectare netto waarbij met name gedacht wordt aan uitbreiding van bestaande lokale bedrijventerreinen. B&W verzoeken de provincie de plannen voor de Westfrisiaweg zodanig aan te passen dat er geen directe ontsluiting van Distriport op de Westfrisiaweg en geen verlegging van de Lijsbeth Tijsweg meer plaatsvindt. B&W stellen dat zij geen enkel besluit nemen en/of geen enkele handeling verrichten als zij door de provincie niet volledig en gegarandeerd gevrijwaard worden van elke mogelijke schade in welke vorm en onder welke benaming dan ook. B&W willen dat in het besluit van GS tot uitdrukking komt dat Distriport niet meer in beeld zal komen als bedrijfsgrond.

B&W Koggenland hebben GS per brief van 5 juli 2017 bericht dat zij zich niet kunnen vinden in de GS brief van 1 juni 2017 waarin GS stellen niet in te kunnen gaan op de voorwaarden van B&W. GS hebben o.a. gesteld dat iedere ruimteclaim conform het Besluit ruimtelijke ordening moet voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking hetgeen ook impliceert dat de behoefte aan de 8 hectare zal moeten worden onderbouwd en dat GS niet zullen voldoen aan het verzoek tot vrijwaring van elke mogelijke schade in welke vorm en onder welke benaming dan ook.

Toch is er sprake van enige toenadering in het standpunt van B&W met betrekking tot de 8 hectare. Zij stellen in hun brief van 5 juli 2017 dat bij een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van eventuele extra ruimte voor lokale bedrijvigheid bij bestaande bedrijventerreinen de noodzakelijke onderbouwing zal plaatsvinden. Zij vragen een positieve grondhouding van de provincie ten aanzien van de uitbreiding van lokale bedrijventerreinen. B&W stellen niet te kunnen instemmen met de huidige concept tekst van het Regionaal convenant werklocaties West-Friesland waarin de 8 hectare niet geregeld is.

Overigens hebben GS met de 'Uitvoeringsregeling regionale afspraken' bepaald dat er per 30 september 2017 regionale afspraken moeten zijn gemaakt over nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuw bedrijventerrein als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De provincie Noord-Holland vindt het belangrijk dat gemeenten met deze afspraken gezamenlijk werken aan een sterke regio. Er ligt nu een (door de regio opgesteld) concept Regionaal convenant werklocaties West-Friesland waarin 8 ha aan lokaal bedrijventerrein Koggenland staat vermeld, met de toevoeging dat voor deze ontwikkeling (net als voor alle nieuwe bestemmingsplannen) een Ladderonderbouwing zal moeten worden geleverd. Vooralsnog gaat Koggenland echter niet akkoord met de opgenomen formulering en wil Koggenland het convenant niet ondertekenen. Zolang er regionaal geen afspraken zijn zal elk bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein apart aan elke regiogemeente ter besluitvorming moeten worden voorgelegd.

Op 28 september 2017 vond een bestuurlijk overleg plaats tussen gedeputeerde Bond namens de provincie en burgemeester Posthumus en wethouder Van de Pol namens Koggenland. De gemeente

Koggenland wil graag samenwerken met de provincie om tot een 'eindbestemming' van Distriport te komen en staat positief tegenover de komst van een eventueel zonnepark. Van de door de gemeente ingebrachte bezwaren vragen twee nog de aandacht: de 8 hectare voor lokale bedrijven en de door de gemeente ervaren risicopositie indien er een schadeclaim zou komen van de ontwikkelaars met wie de gemeente indertijd een exploitatieovereenkomst gesloten heeft. Het bezwaar ten aanzien van de 8 hectare lijkt oplosbaar door kleine aanpassingen en juiste interpretatie van het concept convenant werklocaties en het aanleveren van een goede onderbouwing voor de bestemmingsplannen conform de Ladder (zoals ter plekke mondeling al plaats vond voor twee van de drie beoogde locaties: Vredemaker-oost en Nijverheidsterrein). Ten aanzien van de gevraagde vrijwaring met betrekking tot eventuele schadeclaims bij bestemmingswijziging heeft gedeputeerde Bond de gemeente aangeboden om juridische bijstand te leveren om duidelijkheid te creëren over de risicopositie van de gemeente.

Provinciaal ruimtelijk beleid voor zon

De provincie Noord-Holland heeft haar beleid ten aanzien van opstellingen voor zonne-energie (zonneparken) vastgelegd in de nota "Perspectief voor zon in Noord-Holland. Ruimtelijke spelregels voor het landelijk gebied", juni 2016. De hier geformuleerde spelregels zijn verankerd in artikel 32a PRV en de Uitvoeringsregeling "Opstellingen voor zonne-energie in landelijk gebied". Met deze spelregels wil Noord-Holland op zorgvuldige manier ruimte bieden aan zonneparken, om zo maatschappelijk initiatief te faciliteren en de energietransitie te kunnen maken.

Juridisch gezien wordt Distriport door de vigerende bedrijvenbestemming aangemerkt als Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Het ruimtelijk beleid voor zonneparken stelt geen voorwaarden aan ontwikkelingen binnen BSG en laat de duurzame energie-ontwikkelingen hier over aan de gemeenten. De provinciale spelregels zien enkel op het landelijk gebied.

GS en PS kunnen echter wel, doordat de provincie betrokken is als eigenaar van de gronden, de gekozen spelregels voor het landelijk gebied betrekken bij de voorliggende besluitvorming om zo actief te sturen op zo veel mogelijk ruimtelijke kwaliteit:

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

GS kunnen stimuleringsgebieden voor zon aanwijzen. Stimuleringsgebieden zijn specifieke locaties waar GS redenen hebben om van de vastgestelde ruimtelijke spelregels voor zonne-opstellingen af te wijken en parken groter dan 25 hectare mogelijk te maken. Hiervoor geschikt geachte gebieden zijn de Wieringermeer- en de Haarlemmermeerpolder.

De Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK) is geraadpleegd over de inpasbaarheid van een zonnepark in Distriport indien de spelregels voor het landelijk gebied van toepassing zouden zijn. De conclusie was dat zonder nader onderzoek in ieder geval een zonnepark van 5 hectare aan de kant van Berkhout passend te maken is. Een nader onderzoek door een ontwerp bureau op basis van scenario's biedt mogelijk ruimere mogelijkheden en zicht op een voorkeurslocatie.

Daarnaast bestaan er twee collectieve initiatieven voor de ontwikkeling van zonne-opstellingen in de gemeente Koggenland. Het gaat hier om een opstelling in het plangebied Tuindersweijde (+/- 6 ha) en bij het gronddepot aan de Teding van Berkhoutweg (+/- 8,5 ha). Deze laatste locatie zou in samenwerking met de gemeente Hoorn worden gerealiseerd. De gemeente Koggenland heeft besloten om te wachten met de planologische procedure van beide plannen op besluitvorming rondom Distriport. Dit vanuit de gedachte dat beide initiatieven eventueel bij een ontwikkeling van Distriport als zonnepark kunnen aansluiten.

Overigens is een wijziging van de uitvoeringsregeling in voorbereiding waarbij de dorpslinten zijn toegevoegd aan de ruimtelijke spelregels voor zonne-opstellingen. Hierdoor is het, na definitieve vaststelling door GS, mogelijk om een zonnepark in Oudendijk (gemeente Koggenland) aan te leggen. Daarbij dient nog wel aan artikel 15 (Ruimtelijke kwaliteit) van onze verordening voldaan te worden.

Belangstelling

Acht bedrijven hebben reeds belangstelling getoond voor de realisatie van een zonnepark op Distriport.

Deze belangstelling hangt samen met de 2 x € 6 miljard die het Rijk in het kader van de SDE+ subsidieregeling beschikbaar heeft gesteld voor het jaar 2017. SDE staat voor Stimulering Duurzame Energieproductie. Hoe deze subsidieregeling eruit ziet voor het jaar 2018 hangt af van besluitvorming door het nieuwe kabinet.

Eén bedrijf heeft bij de gemeente Koggenland een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een zonnepark, maar dit verzoek is afgewezen in afwachting van ontwikkelingen bij de provincie Noord-Holland. B&W Koggenland stellen in hun brief van 12 april 2017 wel positief te staan tegenover een zonnepark op de locatie Distriport.

Overigens is er ook een bedrijf dat belangstelling toont voor het kopen van een areaal in Distriport ten behoeve van agrarisch gebruik.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Distriport Noord-Holland is op 8 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland en op 4 april 2012 grotendeels onherroepelijk geworden na een uitspraak van de Raad van State. Het bedrijventerrein bestaat uit een gebied van 114 hectare bruto

waarvan 106 hectare bruto in het bezit van de provincie Noord-Holland. De enige andere eigenaar is het Hoogheemraadschap met 8 hectare. Circa 66 hectare netto is uitgeefbaar voor bedrijven.



Distriport was bedoeld als een modern en duurzaam bedrijvenpark met een groene inpassing. In het afstemmingsconvenant van 7 december 2009 met betrekking tot Distriport en 't Zevenhuis wordt ten aanzien van Distriport gesproken over grootschalige transport-, distributie- en logistieke bedrijven met daarnaast in mindere mate gemengde bedrijvigheid en ook nog eens 8 hectare voor lokale bedrijven.

Na het besluit van GS op 30 mei 2017 om Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein is het bestemmingsplan Distriport Noord-Holland nog volledig intact met alle rechten van dien voor de burger. Uit de staat van bedrijven bij het bestemmingsplan blijkt dat een zonnepark niet zondermeer past binnen de huidige bestemming bedrijven. Hierbij moet gezegd worden dat het beleidsmatig en programmatisch nooit de bedoeling is geweest om bedrijventerreinen te gebruiken als opstellocaties voor zonnepanelen. Een dergelijke benadering verhoudt zich lastig tot de (regionale) programmering van bedrijventerreinen. Pels Rijcken: "Wil ter plaatse een zonnepark gerealiseerd kunnen worden dan is de medewerking van de gemeente noodzakelijk in de vorm van een binnenplanse ontheffing of een omgevingsvergunning strijdig gebruik".

Een voorwaarde van de gemeente Koggenland is o.a. dat GS in hun besluit tot uitdrukking laten komen dat het besluit om Distriport niet als bedrijventerrein te ontwikkelen een definitief karakter heeft, ook naar de toekomst toe. Naar het oordeel van B&W biedt de huidige formulering ("Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein") niet voldoende duidelijkheid. Ook een actiegroep als *Berkhout is Boos* is zeer wantrouwend over de mogelijkheid dat na het eventueel mislukken van een zonnepark er alsnog een bedrijfsontwikkeling zal plaatsvinden op Distriport. Daarentegen is de werkgroep *Koggenland Energie Neutraal* enthousiast over de mogelijkheid om Distriport te ontwikkelen tot zonnepark.

Duidelijk is dat goed geregeld moet worden dat er in de toekomst op Distriport geen reguliere bedrijventerreinontwikkeling meer kan plaatsvinden.

Opties voor korte en lange termijn

Op termijn zou de gemeente Koggenland via het publieke spoor de bestemming kunnen veranderen in agrarisch. Op de korte termijn zou de provincie als grondeigenaar bij erfpacht of verkoop privaatrechtelijke voorwaarden kunnen inbouwen zodat ontwikkeling als regulier bedrijventerrein niet zomaar meer mogelijk is.

Voor de korte termijn zijn de opties:

- a. Geen zonnepark, behoud van agrarisch gebruik. De huidige ruimtelijke kwaliteit en de waarde als agrarische grond worden geborgd. De bestemming wordt weer agrarisch.
- b. Een zonnepark op de huidige bedrijvenbestemming met maximale benutting van de planologische ruimte. Deze planologische ruimte binnen het huidige bestemmingsplan is 66 hectare netto. Hiermee wordt stevig bijgedragen aan gezamenlijke duurzaamheidsambities. Na realisatie van het zonnepark dient de bestemming van Distriport gewijzigd te worden in een agrarische bestemming.

Boekwaarde versus taxatie

De boekwaarde van de provinciale gronden bij Distriport bedraagt € 13,1 miljoen. Deze boekwaarde is gebaseerd op een taxatie per 12 februari 2016 door Taxatiebureau Van Arnhem van de provinciale gronden in het plangebied Distriport (106 hectare) met de bestemming bedrijventerrein.

Waarde gronden in plangebied (bedrijventerrein)	:	€ 13,1 miljoen
Waarde agrarische medio 2015	:	€ 7,3 miljoen

("Taxatierapport Gronden Distriport te Berkhout", 12 februari 2016)

Medio 2017 zijn de gronden in Distriport door de Antea Group getaxeerd als zonnepark.

Waarde 106 hectare provinciale grond in plangebied bij benutting 66 hectare als zonnepark en bedrijventerreinbestemming na 25 jaar: € [redacted] mln per 1 mei 2017

Waarde 106 hectare provinciale grond in plangebied bij benutting 66 hectare als zonnepark en agrarische bestemming na 25 jaar: € [redacted] mln per 1 mei 2017

Erfpachtcanon 106 hectare bij benutting 66 hectare als zonnepark: € [redacted] / jr per 1 mei 2017
€ [redacted] / jr per hectare

("Taxatierapport van het bedrijventerrein Distriport ten behoeve van aanwending zonneweide", 28 juni 2017)

Op basis van deze taxatie moet geconcludeerd worden dat de verkoopwaarde van de provinciale grond in het plangebied Distriport ten behoeve van een zonnepark van maximale omvang binnen de huidige bedrijvenbestemming, maar met een agrarische eindwaarde na 25 jaar, minder is dan de huidige agrarische waarde. Als oorzaken kunnen genoemd worden de risicovolle rentabiliteit van een zonnepark en de agrarische grondwaarde na 25 jaar. Deze taxatie wijkt opmerkelijk genoeg af van een herhaald aanbod van een geïnteresseerde zonneparkbouwer die de agrarische waarde plus € [redacted] à € [redacted] per m² biedt voor de 106 hectare provinciale grond, uitgaande van 66 hectare voor zonnepanelen en een agrarische eindwaarde na 25 jaar. Een biedingsprocedure kan uitsluitel brengen.

De gronden in het plangebied worden momenteel grotendeels verpacht. De pachtopbrengst in de huidige pachtperiode van 1-11-2016 t/m 31-10-2017 bedraagt € 80.225. De gronden worden vooralsnog verpacht t/m 31-10-2018.

Voortgezet gebruik en meerwaardeclausule

Bij circa 27 hectare in Distriport is sprake van voortgezet gebruik om niet. Dit betreft 3 percelen aan de westzijde van Distriport (AC736, AC738 en AC741) die de provincie in 2008 aangekocht heeft van Zeeman Vastgoed BV. Dit recht van voortgezet gebruik duurt voort tot 31-12-2026 tenzij de provincie de gronden eerder nodig heeft.

Daarnaast is er bij circa 30 hectare sprake van een meerwaardeclausule in de oorspronkelijke leveringsaktes waarbij bepaald is dat als er een bouwvergunning (omgevingsvergunning) ten behoeve van bedrijventerrein wordt verleend, de oorspronkelijke eigenaren recht hebben op een nabetaling. In totaal gaat het om circa € 1 miljoen. Bij de realisatie van het zonnepark gaat het om zonnepanelen binnen de bestemming bedrijven. De gronden die het betreft zijn grotendeels dezelfde als waar het voortgezet gebruik op rust. Bij optie a (agrarisch) speelt deze clausule geen rol. Bij optie b (groot zonnepark) is deze betaling naar verwachting niet te vermijden.

Verkoop of erfpacht - Biedingsprocedure

Op 20 december 2016 hebben GS o.a. besloten het voornemen te hebben alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie. De provincie kan de grond verkopen voor agrarische doeleinden. Er kan een bepaling worden opgenomen dat de koper bij verkoop de grond eerst aan de provincie dient aan te bieden voor dezelfde waarde als waartegen de provincie deze verkocht heeft (een voorkeursrecht). Een andere optie is de grond in erfpacht uit te geven. De provincie als (bloot) eigenaar kan dan voorwaarden stellen aan het gebruik van de grond. Bijvoorbeeld dat de grond in erfpacht uitsluitend kan worden gebruikt als agrarische grond en/of ten behoeve van zonnepanelen. In de erfpachtovereenkomst kan voorts een bepaling worden opgenomen die de erfpachter dwingt om voor het vervreemden van het erfpachtrecht toestemming te vragen aan de bloot-eigenaar (de provincie).

De provincie Noord-Holland is niet aanbestedingsplichtig m.b.t. de grondtransacties. Wel moet duidelijk gemaakt kunnen worden dat de gekozen transactie geen staatssteun impliceert. Daartoe dient onder andere de eerdergenoemde taxatie. Door daarnaast een biedingsprocedure te hanteren wordt meer inzicht gekregen in de werkelijke marktwaarde van de grond ten behoeve van verkoop en/of erfpacht. Alvorens met deze biedingsprocedure aan de slag te gaan dienen de provincie en de gemeente wel op één lijn te zitten ten aanzien van de wijze waarop de gronden zullen worden gebruikt.

Stand van zaken juridische procedures

De Hoge Raad heeft op 4 november 2016 het geschil tussen de provincie Noord-Holland en Distriport c.s. voor wat betreft de aansprakelijkheid terug verwezen naar het gerechtshof Den Haag. De rechtszaak heeft zich verengd tot de opdracht aan de provincie om aan te tonen dat de

ontwikkelaars als stille vennoten in de Distriport Noord-Holland CV beheersdaden hebben verricht. Op 10 januari 2017 is door Houthoff, de advocaat van Distriport c.s., de procedure in Den Haag gestart met de memorie na verwijzing gevolgd door een memorie van antwoord na verwijzing door de provincie. Op 21 november 2017 zal bij het gerechtshof Den Haag een pleidooizitting plaatsvinden over het punt van de aansprakelijkheid van de stille vennoten. De uitkomst van deze procedure is bepalend voor de kansrijkheid om de schade te kunnen verhalen. De provincie Noord-Holland heeft in het kader van de schadestaatprocedure een schadeclaim van € 27,8 miljoen excl. rente ingediend.

Het voorliggende besluit – de opties

In het voorliggende besluit wordt GS gevraagd om te kiezen uit twee opties.

De opties:

a. **(agrarisch)** Het voornemen te hebben Distriport te doen ontwikkelen als agrarisch gebied conform het huidige gebruik van de gronden, de bestemming van Distriport te (doen) wijzigen in een agrarische bestemming en alle provinciale gronden in het plangebied met dat doel te verkopen.

Met deze optie wordt het huidige aanbod aan landbouwgrond in Distriport in stand gehouden. Een vermindering van de landbouwgrond kan gevolgen hebben voor het toekomstperspectief van agrarische ondernemers, bijvoorbeeld vanwege het feit dat zij teruggaan in areaal en minder ruimte hebben voor uitbreiding. De gemeente wordt bij deze optie verzocht om de bestemming te wijzigen in agrarisch. Als de gemeente geen gevolg geeft aan het verzoek dan kunnen GS, mits de provincie een provinciaal belang kan motiveren, een proactieve aanwijzing geven of kunnen PS een provinciaal inpassingsplan vaststellen. Een dergelijke bestemmingswijziging heeft een negatieve invloed op de waarde van de gronden. Ook na bestemmingswijziging staat het gemeente vrij om te reageren op initiatieven uit de markt om tot een zonnepark te komen.

Uit onderzoek blijkt dat de opbrengst van de Nederlandse landbouwgrond een factor drie tot vier hoger ligt dan elders in de wereld. In de komende decennia komt de wereld voor de uitdaging te staan met beperkte landbouwgrond en een toenemende bevolking voldoende voedsel te produceren. De Greenport Noord-Holland Noord waartoe ook Westfriesland en de grond van Distriport behoort, heeft een belangrijke bijdrage aan de voedselproductie. Een productie waarbij ook steeds meer discussie is m.b.t. zogenaamde voedselkilometers. Met de twee grootste groentesnijders in de regio liggen er ook kansen om meer regionaal te produceren. Daarnaast is er een grote vraag naar landbouwgrond ingegeven door verdergaande schaalvergroting en verduurzamingsopgaven.

b. **(groot zonnepark)** Het voornemen te hebben Distriport tot maximaal 66 hectare te doen ontwikkelen als zonnepark, alle provinciale gronden in het plangebied voor minimaal een termijn van 26 jaar in erfpacht uit te geven en na realisatie van het zonnepark de bestemming van Distriport te (doen) wijzigen in een agrarische bestemming.

Met deze optie levert de provincie Noord-Holland een bijdrage aan een duurzame energievoorziening in 2050. Een groot zonnepark heeft effect op het landschap en daarom is een goede inpassing belangrijk. Voorkomen moet worden dat het terrein op enig moment weer als bedrijventerrein zal worden ingevuld. Bij deze optie wordt erfpacht voorgesteld om nadrukkelijk

		■ ■

■

■

Datum vergadering

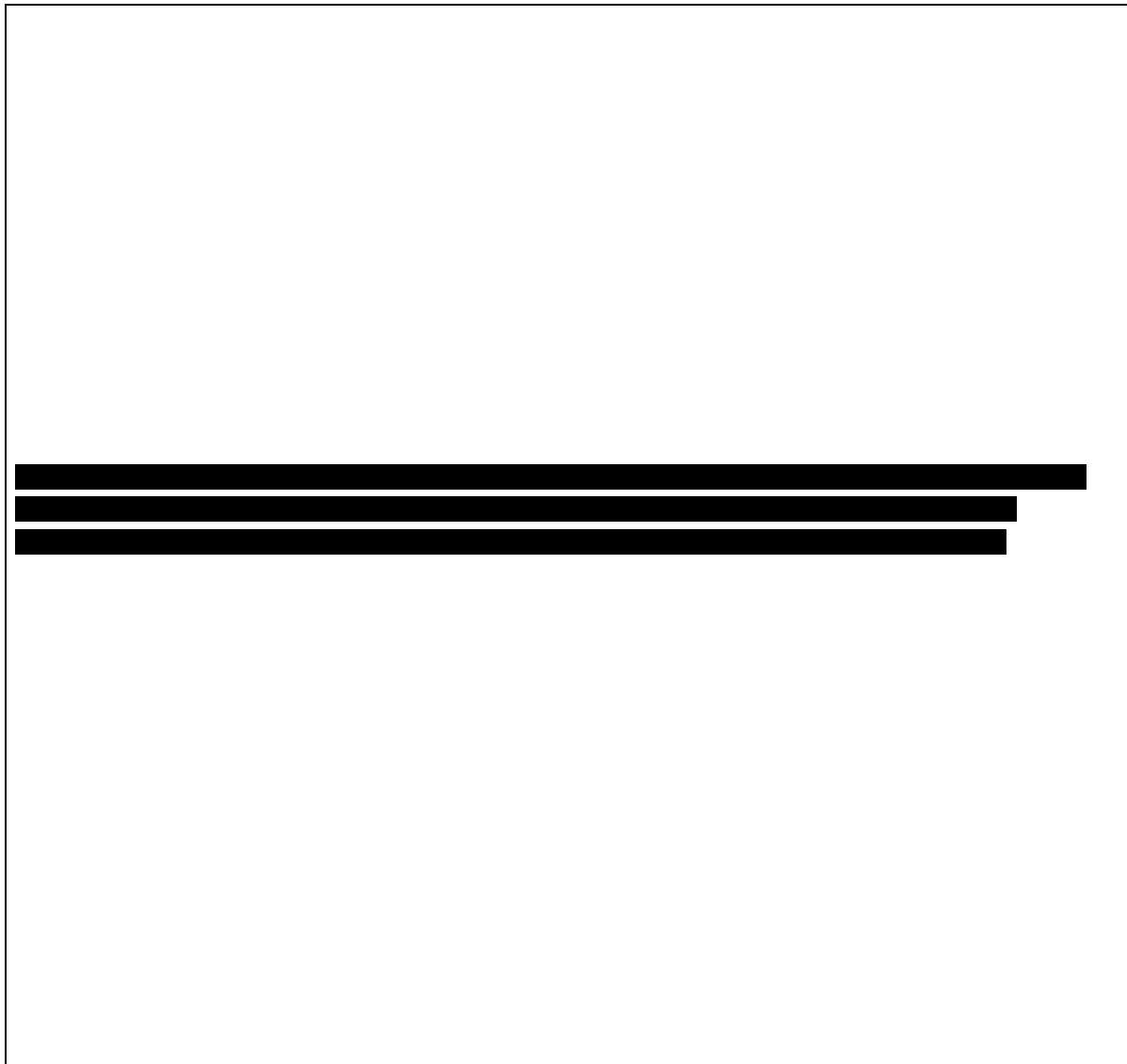
14 november 2017

Registratienummer

820831/984628

Nota GS Juridische Bijlage
voor intern gebruik

1|3



Een zonnepark past niet binnen de bedrijven en bedrijfsactiviteiten genoemd op in deze lijst. Daarbij is het volgende van belang.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Wel bevat het bestemmingsplan een ontheffingsbevoegdheid van B&W voor de gebruiksregels van artikel 4.1. Op grond van deze bevoegdheid (artikel 4.6) kunnen B&W ook bedrijven of bedrijfsactiviteiten toestaan die niet op de lijst voorkomen of die in een hogere categorie vallen dan direct toegestaan op grond van de planregels. Deze ontheffing wordt slechts verleend indien de bedrijfsactiviteiten waarvoor ontheffing wordt gevraagd naar hun aard en hun invloed op de omgeving, gelet op hun milieubelasting, geacht kunnen worden te behoren tot de direct toegestane categorie (in dit geval categorie 3.1 of 3.2). Voordat de ontheffing wordt verleend, moet bovendien de Commissie Grondgebied worden gehoord. Het betreft een korte procedure en de gemeenteraad speelt bij verlening van de ontheffing geen rol.

Ook zijn B&W bevoegd om van het bestemmingsplan af te wijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijken van het bestemmingsplan. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing vereist en er is een langere procedure (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing. Bovendien is voor de verlening van deze vergunning een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

[Redacted text block]

4. Beleidsnota “Perspectief voor zon in Noord-Holland. Ruimtelijke spelregels voor het landelijk gebied” en artikel 32a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (PRV)

De beleidsvoornemens van optie b houden de realisatie van een zonnepark in. Bij optie b betreft dit een zonnepark met een omvang tot 66 ha.

In de Beleidsnota “Perspectief voor zon in Noord-Holland. Ruimtelijke spelregels voor het landelijk gebied” is het beleid voor opstellingen voor zonne-energie, ook wel zonneparken genoemd, neergelegd. Dit beleid is vertaald in algemene regels die zijn neergelegd in artikel 32a PRV. Deze algemene regels zijn formeel gezien niet van toepassing op Distriport. De regels zien namelijk alleen op opstellingen voor zonne-energie in landelijk gebied, terwijl Distriport, gelet op het vigerende bestemmingsplan met daarin een bedrijfsbestemming voor de betreffende gronden, als Bestand Stedelijk Gebied moet worden aangemerkt.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

Opgesteld door:
[Redacted] (JZ), in samenwerking met [Redacted] (GND)



Nota GS Financiële bijlage

VOOR INTERN GEBRUIK

1. **Onderwerp:** Beleidsvoornemen Distriport

2. **Verseonnummer:** 820831/984628

3. **Financiële tabel:**

--	--	--	--	--	--	--	--



Op basis van deze taxatie moet geconcludeerd worden dat de verkoopwaarde van de provinciale grond in het plangebied Distriport ten behoeve van een zonnepark van maximale omvang binnen de huidige bedrijvenbestemming, maar met een agrarische eindwaarde na 25 jaar, minder is dan de huidige agrarische waarde. Als oorzaken kunnen genoemd worden de risicovolle rentabiliteit van een zonnepark en de agrarische grondwaarde na 25 jaar. Deze taxatie wijkt opmerkelijk genoeg af van een herhaald aanbod van een geïnteresseerde zonneparkbouwer die de agrarische waarde plus € ■ à € ■ per m² biedt voor de 106 hectare provinciale grond, uitgaande van 66 hectare voor zonnepanelen en een agrarische eindwaarde na 25 jaar.

De gronden in het plangebied worden momenteel grotendeels verpacht. Bij circa 27 hectare is sprake van voortgezet gebruik om niet. De pachtopbrengst in de huidige pachtperiode van 1-11-2016 t/m 31-10-2017 bedraagt € 80.225. De gronden worden vooralsnog verpacht t/m 31-10-2018.

In het voorliggende besluit worden GS gevraagd om te kiezen uit twee opties.

De opties:

- a. **(agrarisch)** Het voornemen te hebben Distriport te doen ontwikkelen als agrarisch gebied conform het huidige gebruik van de gronden, de bestemming van Distriport te (doen) wijzigen in een agrarische bestemming en alle provinciale gronden in het plangebied met dat doel te verkopen.
- b. **(groot zonnepark)** Het voornemen te hebben Distriport tot maximaal 66 hectare te doen ontwikkelen als zonnepark, alle provinciale gronden in het plangebied voor minimaal een termijn van 26 jaar in erfpacht uit te geven en na realisatie van het zonnepark de bestemming van Distriport te (doen) wijzigen in een agrarische bestemming.

Consequenties Optie a:

1. Inkomsten uit verkoop: € 6,4 miljoen met een voorbehoud t.a.v. de verkoopbaarheid op korte termijn van de 27 hectare waarop t/m 31-12-2026 voortgezet gebruik rust;
2. Afboeking van € 13,1 miljoen;
3. Vervallen van de jaarlijkse pachtinkomsten.

Consequenties Optie b:

1. Een jaarlijkse erfpacht opbrengst van € ■
2. Een afboeking met € ■ miljoen naar agrarische waarde.
3. Betaling meerwaardeclausule van circa € ■ miljoen aan de oorspronkelijke verkopers;
4. Vervallen van de jaarlijkse pachtinkomsten;
5. Een eindwaarde van de in erfpacht uitgegeven grond.

5. Financieel advies:

In voorliggende nota worden de financiële consequenties van verscheidene opties voor de bestemming van Distriport besproken. Daarbij is gebruikt gemaakt van twee verschillende taxatierapporten, alsmede signalen vanuit de markt gericht op de ontwikkeling van een zonnepark.

Financiën deelt de verbazing dat op basis van het taxatierapport van Antea Group de agrarische waarde zonder zonnepark hoger ligt dan de agrarische waarde met zonnepark. De taxatie lijkt dan ook niet te verenigen met de signalen uit de markt, die doen vermoeden dat de opbrengsten hoger zullen liggen dan de in het taxatierapport genoemde waardes. Aan die signalen kunnen echter op geen enkele manier rechten worden ontleend dus een keuze om toch voor een zonnepark te kiezen betekent een risico nemen dat de opbrengsten bij verkoop lager uitvallen dan de signalen uit de markt nu doen vermoeden.

Door de grote onzekerheid van de variabelen is er vanuit bedrijfseconomisch oogpunt geen duidelijk voorkeursalternatief aan te wijzen. Wel is er nog een aantal kanttekeningen bij de verschillende opties te plaatsen die meegenomen moeten worden in de overweging.

- Optie a heeft als voordeel dat er een groot aaneengesloten agrarisch perceel verkocht kan worden. Dat kan aantrekkelijker zijn voor geïnteresseerde kopers.

- Optie b leidt waarschijnlijk tot de betaling van een meerwaardeclausule aan de oorspronkelijke verkopers.

Tot slot valt er bij de berekening van de waarde in geval van zonnepark nog de kanttekening te plaatsen dat de biedingen vanuit de markt waarschijnlijk rekening houden met (forse) subsidies vanuit het Rijk voor zonnestroom. Er bestaat een risico dat deze subsidie lager of helemaal wegvalt hetgeen een (zeer) negatief effect zal hebben op de prijs.

6. Financieel adviseur: [REDACTED].

7. Datum advies: 23 oktober 2017.

8. Advies concerncontroller (als financiële gevolg groter is dan € 5 miljoen): [REDACTED]

[REDACTED]

Onderwerp: Beleidsvoornemen Distriport

Datum vergadering: 14 november 2017

Registratienummer: 820831/984628

Uw contactpersoon

[redacted]
CZ/COM

Doorkiesnummer 023-[redacted]

Mobiel [redacted]
[redacted]noord-holland.nl

Communicatieve bijlage

Voor intern gebruik

10 november 2017

1|3

[redacted]

[redacted]

[redacted]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

- | [Redacted list item]
- | [Redacted list item]
- | [Redacted list item]
- | [Redacted list item]
- | [Redacted list item]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Koggenland
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon

██████████
BEL/EZ

M ██████████
██████████ noord-holland.nl

1 | 1

Betreft: Beleidsvoornemen Distriport

Verzenddatum

Geacht College,

Kenmerk
820831/984629

Met onze brief van 1 juni 2017 informeerden wij u over ons besluit van 30 mei 2017 om Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein. Wij hebben na een korte verkenning van alternatieven gemeld dat er eigenlijk maar twee typen gebruik van de (provinciale) gronden realistisch zijn: agrarisch en/of zonnepark. Hierover heeft gedeputeerde Bond met burgemeester Posthumus en wethouder Van de Pol gesproken op 28 september 2017.

Uw kenmerk
5/7/2017

Met deze brief brengen wij u op de hoogte van ons besluit van 14 november 2017.

Wij hebben besloten het voornemen te hebben Distriport tot maximaal 66 hectare te doen ontwikkelen als zonnepark, alle provinciale gronden in het plangebied voor minimaal een termijn van 26 jaar in erfpacht uit te geven en na realisatie van het zonnepark de bestemming van Distriport te (doen) wijzigen in een agrarische bestemming.

Het eerder genoemde bestuurlijk overleg heeft ons vertrouwen gegeven in een positieve samenwerking bij de uitwerking van voornoemd besluit. Wij gaan graag met u in gesprek over de uitwerking.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

provinciesecretaris

voorzitter

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

dhr [REDACTED]

BEL/REE

M [REDACTED]

[REDACTED] noord-holland.nl

1 | 1

Betreft: Beleidsvoornemen Distriport

Verzenddatum

Geachte leden,

[REDACTED]
[REDACTED]

Kenmerk

820831/984628

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Uw kenmerk

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Wij vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl



Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Middenhof 2 | De Goorn
www.koggenland.nl



U17.004019

DATUM 5/7/2017
ONDERWERP bedrijventerrein Distriport
ZAAKNUMMER Zk17002056

Geacht college,

In goede orde ontvingen wij uw brief van 1 juli jl. waarin u nader ingaat op uw besluit van 30 mei 2017 inzake bedrijventerrein Distriport. Voor uw uitgebreide reactie zijn wij u zeer erkentelijk. In deze brief gaan wij puntsgewijs in op de door u geformuleerde standpunten.

Het geheel overziend zullen u en wij op een aantal onderwerpen verder in gesprek moeten, met als gemeenschappelijk doel de verdere afwikkeling voor zowel provincie als gemeente naar beiderzijds goedvinden te laten plaatsvinden.

8 hectare netto lokaal bedrijventerrein

Op basis van het huidige bestemmingsplan heeft de gemeente Koggenland nog een harde capaciteit van 8 hectare netto lokaal bedrijventerrein. Wij houden deze 8 hectare graag gereserveerd voor de toekomst, temeer daar binnen Koggenland nauwelijks nog bedrijventerrein beschikbaar is. Voor wat betreft de invulling van deze ruimte denken wij nu met name aan de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Koggenland. Een uitbreiding zal eerst aan de orde zijn op het moment dat er concreet sprake is van een behoefte. Wij zijn ons uiteraard bewust dat voor dergelijke uitbreidingen ook bestemmingsplannen moeten worden aangepast c.q. worden gewijzigd. In het kader van een dergelijke bestemmingsplanwijziging zal dan ook de noodzakelijke onderbouwing plaatsvinden.

Naar onze mening is in gezamenlijk overleg en in gezamenlijke afspraken met de regio en met name de provincie de huidige 8 hectare harde plancapaciteit tot stand gekomen.

Gelet hierop kunt u zich voorstellen dat wij erop vertrouwen dat de provincie dit ook als zodanig erkent en ten aanzien van de eventuele uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen in Koggenland een positieve grondhouding inneemt. Een en ander dient in het Regionaal convenant werklocaties West-Friesland tot uiting te komen.

Met de huidige tekst van het convenant kunnen wij dan ook niet instemmen.



Aanpassing plannen N23/Westfrisiaweg voor wat betreft Lijsbeth Tijsweg

Als gevolg van uw besluit behoeft de aansluiting van het bedrijventerrein op de N23/Westfrisiaweg niet plaats te vinden en kan ook de verlegging van de Lijsbeth Tijsweg achterwege blijven.

Van de manager Omgeving N23/Westfrisiaweg hebben wij inmiddels bericht ontvangen dat u bereid bent de plannen aan te passen en dat de "slinger" in de Lijsbeth Tijsweg is komen te vervallen. Wij zijn hier zeer content mee.

Vrijwaring voor mogelijke schadeclaims als gevolg van vervolgbesluiten

Wij hebben geconstateerd dat het besluit ten aanzien van Distriport een zelfstandig besluit is van de provincie Noord-Holland waarop wij als gemeente Koggenland geen invloed hebben. Een en ander kan leiden tot eventuele vervolgbesluiten van de gemeente Koggenland, die mogelijk tot schadeclaims van derden zouden kunnen leiden. Als voorbeeld is gegeven de wijziging c.q. intrekking van het bestemmingsplan, maar ook anderszins zijn claims niet op voorhand uit te sluiten. Reden waarom wij hebben aangegeven dat wij als gemeente (college en/of gemeenteraad) geen enkel besluit zullen nemen of handeling verrichten als wij door de provincie niet gevrijwaard worden van elke mogelijke schade in welke vorm en onder welke benaming dan ook. Zo is het gebruikelijk dat het risico op eventuele claims in het kader van planschade door middel van een planschadeovereenkomst worden belegd bij een initiatiefnemer of verzoeker tot aanpassing of wijziging van een bestemmingsplan.

Uit uw besluit hebben wij begrepen dat u niet aan ons verzoek tot vrijwaring van de gemeente Koggenland zal voldoen. Wij kunnen ons niet goed voorstellen wat voor u de nadelen zijn, terwijl u zich ongetwijfeld een goed beeld kunt vormen dat hieraan voor ons geen nadelige gevolgen mogen ontstaan.

Wij zullen ons eerder ingenomen standpunt dan ook ongewijzigd handhaven.

Definitief uit de markt halen van Distriport

In onze brief hebben wij u verzocht in het besluit tot uiting te laten komen dat dit besluit een definitief karakter heeft, ook naar de toekomst toe. Naar ons oordeel biedt de huidige formulering ruimte voor discussie. U kunt zich voorstellen dat wij deze duidelijkheid in uw formulering graag terug zien, we hebben per slot van rekening het één en ander te verduren gehad rond dit dossier.

Uw reactie geeft ons nog niet de gewenste duidelijkheid op de, naar ons oordeel redelijke, uitgangspunten c.q. randvoorwaarden. Zoals aangegeven kunnen wij met de huidige tekst van het convenant niet instemmen en zullen deze dan ook niet ondertekenen.



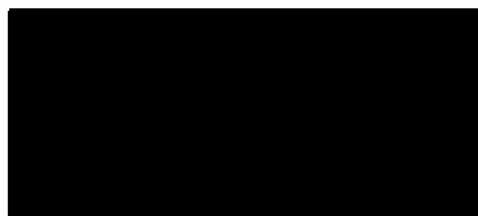
Wij kunnen begrip opbrengen voor het feit dat uw positie in dit dossier ingewikkeld was en is. Graag zoeken wij met u naar een weg die uw positie niet verzwakt en onze risico's elimineert.

Heeft u nog vragen of opmerkingen over de inhoud van deze brief? Neemt u dan contact op met [REDACTED], afdeling Wonen & Ondernemen, bereikbaar via telefoonnummer [REDACTED] of via e-mail [REDACTED]@koggenland.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Koggenland.



T.C. Koenders
Locogemeentesecretaris



R. Posthumus
Burgemeester



Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Middenhof 2 | De Goorn
www.koggenland.nl



U17.000493

DATUM 18/1/2017
ONDERWERP locatie Distriport Koggenland
ZAAKNUMMER

Geacht college,

Bij brief van 21 december 2016 heeft u ons geïnformeerd over uw besluit van 20 december 2016 met betrekking tot bedrijventerrein Distriport in Berkhout.

U heeft besloten om het voornemen te hebben om Distriport uit de markt te nemen als regulier bedrijventerrein en u heeft besloten om onderzoek te doen of een ontwikkeling van Distriport tot grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is. Inmiddels hebben wij begrepen dat de Statencommissie Economie, Energie en Bestuur kan instemmen met de lijn die door uw college is ingezet. Definitieve besluitvorming is nu aan uw college.

U heeft ons gevraagd hoe de gemeente Koggenland tegen deze voornemens aankijkt. Aangezien uw onderzoek naar de wenselijkheid en realiseerbaarheid van een zonnepark nog moet plaatsvinden heeft onze reactie uitsluitend betrekking op uw voornemen om Distriport als bedrijventerrein uit de markt te halen.

In uw brief geeft u argumenten c.q. een onderbouwing die hebben geleid tot uw voorgenomen besluit. De daarbij gehanteerde gedachtenlijn is voor ons goed te volgen.

Zoals u bekend zal zijn is de rol van de gemeente Koggenland ten aanzien van Distriport altijd beperkt gebleven tot de publiekrechtelijke medewerking zoals het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

De gemeenteraad heeft destijds besloten niet-financieel c.q. niet- risicodragend te participeren in de ontwikkeling van het bedrijventerrein Distriport. Dit gegeven impliceert een zekere afstandelijkheid van de gemeente ten aanzien van de besluitvorming zoals die nu bij u voor ligt. In aansluiting op deze lijn mengen wij ons dan ook niet in uw verdere besluitvorming.

Dit neemt niet weg dat er een aantal aspecten zijn die de gemeente (kunnen) raken als uw voornemen om Distriport uit de markt te halen, definitief wordt.



Het gaat hier om de volgende aandachtspunten.

1. Onderdeel van de afspraken en de realisatie van Distriport is de ontwikkeling van 8 hectare netto lokaal bedrijventerrein in de gemeente Koggenland. Het betreft hier harde plancapaciteit. Mocht u definitief besluiten om Distriport uit de markt te halen dan dient onderdeel van uw besluit te zijn dat Koggenland onvoorwaardelijk blijvend recht heeft op deze 8 hectare netto bedrijventerrein in de gemeente Koggenland. Een en ander dient concreet in het regionaal convenant werklocaties West-Friesland te worden opgenomen.
2. Onderdeel van de afspraken en de realisatie van Distriport is de rechtstreekse aansluiting op de N23/Westfrisiaweg. Als Distriport als bedrijventerrein voor met name transport, distributie en logistiek definitief niet wordt ontwikkeld, is een directe aansluiting op de N23 niet langer noodzakelijk en hoeft de Lijsbeth Tijsweg niet te worden verlegd. Wij verzoeken u de plannen voor de N23/Westfrisiaweg in dit opzicht aan te passen.
3. Het definitief uit de markt halen van Distriport is een zelfstandig besluit van de provincie Noord-Holland waarop wij als gemeente Koggenland geen invloed hebben. Het eventuele vervolg in de vorm van bijvoorbeeld wijziging c.q. intrekking van het bestemmingsplan is dat echter wel. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Ofschoon wij dit nu niet kunnen inschatten, is het op voorhand niet uit te sluiten dat dergelijke besluiten mogelijk tot schadeclaims van derden zouden kunnen leiden.
Wij zullen ter zake dan ook geen enkel besluit nemen en/of geen enkele handeling verrichten als wij door de provincie niet volledig en gegarandeerd gevrijwaard worden van elke mogelijke schade in welke vorm en onder welke benaming dan ook.
4. Uit uw brief hebben wij begrepen dat uw voorgenomen besluit uitgaat van het definitief uit de markt halen van bedrijventerrein Distriport, hetgeen er op neer komt dat ook in de toekomst deze locatie niet meer in beeld zal komen als bedrijfsgrond. Wij gaan er vanuit dat dit uitgangspunt en deze intentie ook tot uiting komt in het door u te nemen besluit.

Uw reactie op deze brief zien wij met belangstelling tegemoet. Zodra wij deze hebben ontvangen zullen wij de gemeenteraad hierover nader informeren.



Heeft u nog vragen of opmerkingen over de inhoud van deze brief? Neemt u dan contact op met [REDACTED], afdeling Wonen & Ondernemen, bereikbaar via telefoonnummer [REDACTED] of via e-mail [REDACTED]@koggenland.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Koggenland.

[REDACTED]
W.M.T. Beuker
Gemeentesecretaris

[REDACTED]
R. Posthumus
Burgemeester

Subject: Aanpassing stukken Distriport
Sent: October 5, 2017 4:34:45 PM CEST
Received: October 5, 2017 4:34:47 PM CEST
Attachments: 820831-984628-GS3-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx, 820831-984628-GS3-Nota GS Toelichting.docx

Attachment

1. 820831-984628-GS3-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 115 KB (118,029 bytes)

2. 820831-984628-GS3-Nota GS Toelichting.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 278 KB (284,765 bytes)

Attachment #1

820831-984628-GS3-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 75 to 77)



Datum vergadering .. november 2017 <i>(eerder aangehouden op 26 september en 3 oktober 2017)</i>		Nota GS
Registratienummer	820831/984628	
Portefeuille	Economische Zaken	
Portefeuillehouder	J.H.M. Bond	
Plaatsvervanger	C.J. Loggen	
<p>Bijlagen: Toelichting, Financiële bijlage, Juridische bijlage, Brief aan Koggenland, Brief aan PS, Brief 5 juli 2017 van Koggenland, Brief 18 januari 2017 van Koggenland</p> <p>Onderwerp: Beleidsvoornemen Distriport</p> <p>Paragraaf 1 Voorgesteld besluit: Het college besluit: [Redacted content]</p>		

Uw contactpersoon

[Redacted]
BEL/REE

Doorkiesnummer +[Redacted]
[Redacted]noord-holland.nl

5 oktober 2017

1|3

Paragraaf 2

Toelichting op het voorstel:

[Redacted text block containing multiple paragraphs of blacked-out content]

Attachment #2

820831-984628-GS3-Nota GS Toelichting.docx

Original view

11 pages (displayed on pages 79 to 89)

VOOR INTERN GEBRUIK

Toelichting bij Nota GS Distriport 820831/984628 tbv GS ..-11-2017 versie: 5-10-2017

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text]

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

[Redacted text]

Subject: besluit over distriport
Sent: November 15, 2017 12:54:42 PM CET
Received: November 15, 2017 12:54:43 PM CET
Attachments: image003.jpg

Attachment

1. image003.jpg

Type: image/jpeg
Size: 6 KB (6,429 bytes)

Attachment #1

image003.jpg

Image



OCRed

Provincie

Noord-Holland

Subject: brief distriport, zin niet duidelijk
Sent: November 20, 2017 8:32:57 AM CET
Received: November 20, 2017 8:32:00 AM CET
Attachments: 820831-984628-GS4-Brief PS 20112017.docx, image001.jpg

Attachment

1. 820831-984628-GS4-Brief PS 20112017.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 32 KB (33,472 bytes)

2. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1

820831-984628-GS4-Brief PS 20112017.docx

Original view

2 pages (displayed on pages 97 to 98)

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

dhr [REDACTED]

BEL/REE

M [REDACTED]

[REDACTED] noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: Beleidsvoornemen Distriport

Verzenddatum

Geachte leden,

Kenmerk

820831/984628

[REDACTED]

Uw kenmerk

[REDACTED]

[REDACTED]

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

Attachment #2

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

Subject: Concept Nota GS Distriport tbv 7 nov 2017
Sent: October 31, 2017 4:06:18 PM CET
Received: October 31, 2017 4:06:23 PM CET
Attachments: Concept Nota GS Distriport tbv 7 nov 2017.pdf

Attachment

1. Concept Nota GS Distriport tbv 7 nov 2017.pdf

Type: application/pdf
Size: 4 MB (4,814,551 bytes)

Attachment #1

Concept Nota GS Distriport tbv 7 nov 2017.pdf

Original view

34 pages (displayed on pages 104 to 137)

Datum vergadering 7 november 2017 Nota GS (eerder aangehouden op 26 september en 3 oktober 2017)	
Registratienummer	820831/984628
Portefeuille	Economische Zaken
Portefeuillehouder	J.H.M. Bond
Plaatsvervanger	C.J. Loggen
Bijlagen: Toelichting, Financiële bijlage, Juridische bijlage, Communicatieve bijlage , Brief aan Koggenland, Brief aan PS, Brief 5 juli 2017 van Koggenland, Brief 18 januari 2017 van Koggenland, kaart plangebied	
Onderwerp: Beleidsvoornemen Distriport	
Paragraaf 1 Voorgesteld besluit: Het college besluit: [Redacted text]	

Uw contactpersoon

[Redacted]
BEL/REE

Doorkiesnummer + [Redacted]
[Redacted] noord-holland.nl

31 oktober 2017

1|3

VOOR INTERN GEBRUIK

Toelichting bij Nota GS Distriport 820831/984628 tbv GS 7-11-2017 versie: 31-10-2017

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text block]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



Nota GS Financiële bijlage

VOOR INTERN GEBRUIK

1. **Onderwerp:** Beleidsvoornemen Distriport

2. **Verseonnummer:** 820831/984628

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted text block]

Datum vergadering

Registratienummer

820831/984628

Nota GS Juridische Bijlage voor intern gebruik

1|3

[Redacted content]

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

Opgesteld door:

[Redacted] (JZ), in samenwerking met [Redacted] (GND)

Subject: cursieven
Sent: October 4, 2017 11:49:50 AM CEST
Received: October 4, 2017 11:49:51 AM CEST

Subject: ~~Distriport tbv GS 14 nov 2017 - Totaal-PDF en alle afzonderlijke documenten~~
Sent: November 10, 2017 6:01:47 PM CET
Received: November 10, 2017 6:01:52 PM CET
Attachments: 820831-984628-GS4-Nota GS Toelichting.docx, 820831-984628-2017-0118-Brief Koggenland.pdf, 820831-984628-Beleidsvoornemen Distriport tbv GS 14 nov 2017.pdf, 820831-984628-GS4-Comm Bijlage.docx, 820831-984628-GS4-Kaart Plangebied Distriport.pdf, 820831-984628-GS4-Brief PS.docx, 820831-984628-2017-0705-Brief Koggenland.pdf, 820831-984629-GS4-Brief Koggenland.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Financiële bijlage.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Juridische Bijlage.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx

Attachment

1. 820831-984628-GS4-Nota GS Toelichting.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 273 KB (280,189 bytes)

2. 820831-984628-2017-0118-Brief Koggenland.pdf

Type: application/pdf
Size: 403 KB (413,156 bytes)

3. 820831-984628-Beleidsvoornemen Distriport tbv GS 14 nov 2017.pdf

Type: application/pdf
Size: 1 MB (1,591,083 bytes)

4. 820831-984628-GS4-Comm Bijlage.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 111 KB (114,361 bytes)

5. 820831-984628-GS4-Kaart Plangebied Distriport.pdf

Type: application/pdf
Size: 221 KB (226,328 bytes)

6. 820831-984628-GS4-Brief PS.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 30 KB (31,281 bytes)

7. 820831-984628-2017-0705-Brief Koggenland.pdf

Type: application/pdf
Size: 421 KB (432,050 bytes)

8. 820831-984629-GS4-Brief Koggenland.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 32 KB (33,051 bytes)

9. 820831-984628-GS4-Nota GS Financiële bijlage.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 131 KB (135,134 bytes)

10. 820831-984628-GS4-Nota GS Juridische Bijlage.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 112 KB (115,606 bytes)

11. 820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 114 KB (116,953 bytes)

Attachment #1

820831-984628-GS4-Nota GS Toelichting.docx

Original view

9 pages (displayed on pages 143 to 151)

VOOR INTERN GEBRUIK

Toelichting bij Nota GS Distriport 820831/984628 tbv GS 14-11-2017 versie: 10-11-2017

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

Attachment #2

820831-984628-2017-0118-Brief Koggenland.pdf

Original view

3 pages (displayed on pages 153 to 155)

Attachment #3

820831-984628-Beleidsvoornemen Distriport tbv GS 14 nov 2017.pdf

Original view

30 pages (displayed on pages 157 to 186)

Datum vergadering 14 november 2017 aangehouden op 7 november 2017	Nota GS
Registratienummer 820831/984628	
Portefeuille Economische Zaken Portefeuillehouder J.H.M. Bond Plaatsvervanger C.J. Loggen	
Bijlagen: Toelichting, Financiële bijlage, Juridische bijlage, Communicatieve bijlage, Brief aan Koggenland, Brief aan PS, Brief 5 juli 2017 van Koggenland, Brief 18 januari 2017 van Koggenland, kaart plangebied	
Onderwerp: Beleidsvoornemen Distriport	
Paragraaf 1 Voorgesteld besluit: Het college besluit: [Redacted text]	

Uw contactpersoon

[Redacted]
BEL/REE

Doorkiesnummer + [Redacted]
[Redacted] noord-holland.nl

10 november 2017

1|3

VOOR INTERN GEBRUIK

Toelichting bij Nota GS Distriport 820831/984628 tbv GS 14-11-2017 versie: 10-11-2017

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Datum vergadering

14 november 2017

Registratienummer

820831/984628

Nota GS Juridische Bijlage
voor intern gebruik

1|3

[Redacted content]



Nota GS Financiële bijlage

VOOR INTERN GEBRUIK

1. **Onderwerp:** Beleidsvoornemen Distriport

2. **Verseonnummer:** 820831/984628

3. **Financiële tabel:**

[Redacted]		[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]		[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Attachment #4

820831-984628-GS4-Comm Bijlage.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 188 to 190)

Attachment #5

820831-984628-GS4-Kaart Plangebied Distriport.pdf

Original view

1 page

Attachment #6

820831-984628-GS4-Brief PS.docx

Original view

1 page

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

dhr [REDACTED]

BEL/REE

M [REDACTED]

[REDACTED] noord-holland.nl

1 | 1

Betreft: Beleidsvoornemen Distriport

Verzenddatum

Geachte leden,

Kenmerk

820831/984628

Met deze brief brengen wij u op de hoogte van ons besluit van 14 november 2017 met betrekking tot Distriport (gemeente Koggenland).

Uw kenmerk

Wij hebben besloten het voornemen te hebben Distriport tot maximaal 66 hectare te doen ontwikkelen als zonnepark, alle provinciale gronden in het plangebied voor minimaal een termijn van 26 jaar in erfpacht uit te geven en na realisatie van het zonnepark de bestemming van Distriport te (doen) wijzigen in een agrarische bestemming.

Dit besluit is een vervolg op ons besluit van 30 mei 2017 om Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein en dit besluit in te brengen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland'.

Over het besluit van 30 mei 2017 hebben wij u geïnformeerd met onze brief van 1 juni 2017.

Wij gaan ons voornemen nader uitwerken en bespreken met de gemeente Koggenland. Wij zullen u daarna verder informeren.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

Attachment #7

820831-984628-2017-0705-Brief Koggenland.pdf

Original view

3 pages (displayed on pages 196 to 198)

Attachment #8

820831-984629-GS4-Brief Koggenland.docx

Original view

1 page

Attachment #9

820831-984628-GS4-Nota GS Financiële bijlage.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 202 to 204)

Attachment #10

820831-984628-GS4-Nota GS Juridische Bijlage.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 206 to 208)

Attachment #11

820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 210 to 212)

Subject: DISTRIPORT: voorstel tot bijstelling
Sent: November 8, 2017 5:02:02 PM CET
Received: November 8, 2017 5:02:04 PM CET
Attachments: 820831-984628-GS4-Nota GS Juridische Bijlage.docx, 820831-984629-GS4-Brief Koggenland.docx, 820831-984628-GS4-Comm Bijlage.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx, 820831-984628-GS4-Brief PS.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Toelichting.docx, 820831-984628-GS4-Nota GS Financiële bijlage.docx

Attachment

1. 820831-984628-GS4-Nota GS Juridische Bijlage.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 112 KB (115,606 bytes)

2. 820831-984629-GS4-Brief Koggenland.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 32 KB (33,051 bytes)

3. 820831-984628-GS4-Comm Bijlage.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 111 KB (114,361 bytes)

4. 820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 114 KB (116,953 bytes)

5. 820831-984628-GS4-Brief PS.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 30 KB (31,281 bytes)

6. 820831-984628-GS4-Nota GS Toelichting.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 273 KB (280,337 bytes)

7. 820831-984628-GS4-Nota GS Financiële bijlage.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 131 KB (135,134 bytes)

Attachment #1

820831-984628-GS4-Nota GS Juridische Bijlage.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 216 to 218)

Attachment #2

820831-984629-GS4-Brief Koggenland.docx

Original view

1 page

Attachment #3

820831-984628-GS4-Comm Bijlage.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 222 to 224)

Attachment #4

820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 226 to 228)

Attachment #5

820831-984628-GS4-Brief PS.docx

Original view

1 page

Attachment #6

820831-984628-GS4-Nota GS Toelichting.docx

Original view

9 pages (displayed on pages 232 to 240)

Attachment #7

820831-984628-GS4-Nota GS Financiële bijlage.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 242 to 244)

Subject: distriport
Sent: November 16, 2017 12:07:22 PM CET
Received: November 16, 2017 12:07:00 PM CET
Attachments: image001.jpg, 820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.docx

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

2. 820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 32 KB (32,889 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie

Noord-Holland

Attachment #2

820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.docx

Original view

2 pages (displayed on pages 250 to 251)

Subject: FW: beschikbaar stellen gronden
Sent: June 13, 2018 8:10:50 AM CEST
Received: June 13, 2018 8:10:50 AM CEST

Subject: ~~FW: concept brief optie grond Zonnepark Distriport~~
Sent: November 4, 2016 12:02:24 PM CET
Received: November 4, 2016 12:02:25 PM CET
Attachments: image002.png, image003.png

Attachment

1. image002.png

Type: image/png
Size: 26 KB (26,900 bytes)

2. image003.png

Type: image/png
Size: 6 KB (6,246 bytes)

Attachment #1

image002.png

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland
m

Attachment #2

image003.png

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

Subject: FW: Opties Distriport versie 16 nov 2016
Sent: June 13, 2018 8:20:19 AM CEST
Received: June 13, 2018 8:20:20 AM CEST
Attachments: Consultatie PS Opties Distriport versie 16 nov 2016.pdf

Attachment

1. Consultatie PS Opties Distriport versie 16 nov 2016.pdf

Type: application/pdf
Size: 1 MB (1,759,966 bytes)

Attachment #1

Consultatie PS Opties Distriport versie 16 nov 2016.pdf

Original view

35 pages (displayed on pages 262 to 296)

Datum vergadering	29 november 2016	Nota GS
Registratienummer	820831/820835	
Portefeuille	Economische Zaken	
Portefeuillehouder	J.H.M. Bond	
Plaatsvervanger	C.J. Loggen	
9 bijlagen Toelichting, Financiële Bijlage, Advies Pels Rijcken Communicatieve Bijlage, Brief aan PS, Brief aan Koggenland, Brief aan GP Groot BV, Brief van Ecorus BV, Brief aan Ecorus BV Onderwerp: Consultatie PS over Opties Distriport		
Paragraaf 1 Voorgesteld besluit: Het college besluit: 1. [Redacted text]		

Uw contactpersoon

[Redacted]
BEL/EZ

Doorkiesnummer: [Redacted]
[Redacted]noord-holland.nl

Paragraaf 2

Toelichting op het voorstel:

GS hebben in het themaberaad op 6 oktober 2015 verzocht een aantal opties uit te werken voor Distriport. Zie hiervoor de uitgebreide toelichting.

In de statencommissie WEB van 29 september 2011 is afgesproken na afloop van de juridische procedures opties voor Distriport voor te leggen.

De provincie is ook in hoger beroep in het gelijk gesteld. In de cassatieprocedure heeft echter De Hoge Raad op 4 november 2016 het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 27 januari 2015 vernietigd op het punt van de aansprakelijkheid van de commanditaire vennoten De Peyler Projectontwikkeling en Zeeman Vastgoed en op dit punt het geding naar het gerechtshof Den Haag verwezen. Op de overige punten is het cassatieberoep verworpen. De uitkomst op het punt van de aansprakelijkheid is van groot belang voor de verhaalsmogelijkheden van de provincie.

De boekwaarde van het bedrijventerrein Distriport is in 2015 met ca € 12,7 mln afgeschreven naar € 13,1 mln per 31-12-2015.

Er heeft zich recentelijk een partij aangediend met plannen voor een grootschalig zonnepark op Distriport. Zie brief Ecorus BV. Het gaat hierbij om realisatie binnen de bestemming bedrijventerrein. [REDACTED]

Het ambtelijk advies is te kiezen voor optie 4 (het voornemen te hebben Distriport te schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie), PS met inliggende brief te consulteren over het voornemen van GS en daarna definitief te besluiten. Pels Rijcken verwacht geen extra schade door deze besluitvorming door GS. Geïnformeerd dienen te worden de gemeente Koggenland, de partij die plannen heeft voor een tankstation op Distriport en de partij die plannen heeft voor een zonnepark op Distriport.

Zie verder de uitgebreide toelichting.

Paragraaf 3

Gevolgen

a. Financiële gevolgen en risico's?	Ja, zie de bijlage
b. Formatieve gevolgen en risico's?	Nee
c. Juridische gevolgen en risico's?	Nee. Zie advies Pels Rijcken.
d. Worden bindende afspraken gemaakt met andere partijen?	Nee
e. Gevolgen en risico's openbaar	Nee. Besluit komt op de openbare

maken besluit?	besluitenlijst, die een dag na de GS-vergadering om 11.00 uur gepubliceerd wordt.
f. Communicatieve gevolgen en risico's?	Ja, zie de bijlage
g. Europese gevolgen en risico's?	Nee
h. Gevolgen en risico's voor de rechtmatigheid?	Nee
i. Overige gevolgen en risico's?	Nee
Paragraaf 4	
Ambtelijk afgestemd met:	
Directie Beleid:	Ja Naam: ████████ (REE), ████████ (REE), ██████████ (GND), ████████ (GND), ████████ (RO), ████████ ██████████ (MOB), ████████ (RO), ████████ (RO)
Directie B&U:	Ja Naam: ████████ (DBO)
Directie Concern Zaken:	Ja Naam: ████████ (FIN), ████████ ██████████ (FIN), ████████ (JZ), ██████████ (COM)
Directie TCG:	Nvt
Kabinet/Staf AD/Concerncontrol:	Ja Naam: ████████ (Concerncontrol)
Paragraaf 5	
Verdere procedure	
a. PS consulteren	Zie bijgevoegde brief

DISTRIPORT: HISTORIE & STAND VAN ZAKEN & OPTIES

>>HISTORIE

Al sinds 2003 is Distriport in de gemeente Koggenland in beeld als regionaal bedrijventerrein. Het terrein werd toen nog aangeduid als 'Jaagweg' en lag in de gemeente Wester-Koggenland.



In 2004 hebben PS besloten Jaagweg in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord op te nemen en eerder te ontwikkelen dan Westfrisia-Noord (thans 't Zevenhuis).

In 2006 melden De Peyler Projektontwikkeling BV en Zeeman Vastgoed BV zich bij GS voor de ontwikkeling van Jaagweg. Zij spreken over een samenwerkingsvorm waarbij het risico bij De Peyler/Zeeman ligt.

In 2007 ondertekenen de provincie, het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, Zeeman en De Peyler een Afsprakenkader om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. Verder neemt de provincie 3,9 + 55,3

hectare van de ontwikkelaars over.

In 2008 sluiten het ontwikkelingsbedrijf, Zeeman en De Peyler een samenwerkingsovereenkomst en worden de Borgovereenkomst en de Grondverkoopovereenkomst ondertekend waarmee de provincie zich tot 80% (max € 50 mln) borg stelt voor de financiering van Distriport. Afsproken werd dat Distriport de gronden van de provincie zou overnemen zodra deze fiscaal bouwrijp waren. De provincie neemt in 2008 nog eens 53,4 hectare over, waardoor de totale verwerving door de provincie op ruim 112 hectare komt. Eind 2009, begin 2010 heeft de provincie de gronden fiscaal bouwrijp gemaakt.

Op 16 juli 2010 stuurt de provincie een aanmaning naar Distriport met als deadline 1 november 2010 om de grond van de provincie te kopen. Dit gebeurt echter niet. Er zijn, ondanks de getekende Grondovereenkomst en Borgovereenkomst, discussies over financieringsmodellen die het risico voor de provincie groter maken.

In februari 2011 besluiten GS art. 2.1 van de Grondverkoopovereenkomst te ontbinden waarin geregeld is dat Distriport de gronden zou overnemen zodra deze fiscaal bouwrijp waren gemaakt. In juni 2011 besluiten GS niet langer met de betrokken partijen het project Distriport uit te voeren en te onderzoeken of een schadeclaim mogelijk is. In juli 2011 legt Distriport beslag op de gronden en start een bodemprocedure tegen het besluit van de provincie om de Grondverkoopovereenkomst deels te

ontbinden. Op 11 juli 2011 dragen PS aan GS op om scenario's voor te leggen voor de toekomst van Distriport. Verder kondigt CdK Remkes de Operatie Schoon Schip aan waarmee vervolgens de belangrijkste projecten in de periode 2003-2011 doorgelicht zijn. In de statencommissie WEB van 29 september 2011 is afgesproken na afloop van de juridische procedures opties voor Distriport voor te leggen.

In 2012 en 2014 legt de provincie beslag op 69 percelen van Zeeman Vastgoed, Zeeman Real Estate en Ooms Ontwikkeling (voorheen De Peyler).

Op 29 mei 2013 stelt de Rechtbank Noord-Holland de provincie in het gelijk.

Op 27 januari 2015 stelt het Gerechtshof Amsterdam de provincie ook in hoger beroep in het gelijk. Distriport c.s.¹ worden veroordeeld tot het betalen van een voorschot van € 2,3 mln op de schade. Distriport c.s. zijn op 24 april 2015 in cassatie gegaan.

Een ander historisch punt betreft de toezegging van de provincie in 1985 om medewerking te verlenen tot het stichten van een dubbelzijdig verkooppunt voor motorbrandstoffen langs de secundaire weg 29 te Avenhorn (Westfriaweg). Het gaat hierbij om een inspanningsverplichting van de provincie met betrekking tot de vestiging van een tankstation op of nabij Distriport. De meest recente aanbieding van de provincie in deze was de aanbieding per brief van 14 juli 2015 voor een perceel op Distriport. De investeerder GP Groot BV heeft vervolgens aangegeven zich op Distriport te willen vestigen zodra de ontwikkeling als bedrijventerrein gaat starten.

>>STAND VAN ZAKEN

De provincie is via twee sporen bezig met Distriport. Enerzijds werkt de provincie de juridische procedures af i.v.m. het geschil tussen de provincie en Distriport c.s.. Anderzijds beraadt de provincie zich op de toekomst van het gebied.

JURIDISCH SPOOR

Voor wat betreft de juridische procedures: Distriport Noord-Holland CV is niet bereid gebleken de gronden van de provincie te kopen die de provincie conform afspraak voor zeer tijdelijk overgenomen had om de ontwikkelaars aan een belastingtechnisch voordeel te helpen. De provincie heeft de trainerende houding van haar wederpartij niet geaccepteerd. De provincie is in het arrest van 27 januari 2015 in het gelijk gesteld. Distriport c.s. zijn vervolgens in cassatie gegaan. De provincie is een schadestaatprocedure gestart om haar schade vergoed te krijgen. Voor het veilig stellen van de schadevergoeding heeft de provincie nu nog beslag liggen op 67 percelen. Deze percelen vertegenwoordigen overigens niet voldoende waarde (geraamde waarde circa € 10 miljoen) om de schade van de provincie te compenseren.

¹ Distriport c.s. bestaat uit 1) Distriport Noord-Holland CV, 2) Distriport Noord-Holland BV, 3) Ooms Ontwikkeling BV (voorheen De Peyler Projectontwikkeling BV) en 4) Distriport Vastgoed BV (voorheen Zeeman Vastgoed BV). Het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord maakt met NHN Vastgoed BV deel uit van Distriport Noord-Holland BV en met NHN Projectbeheer BV deel uit van Distriport Noord-Holland CV.

Op 8 juli 2016 heeft de Procureur-Generaal aan de Hoge Raad geadviseerd het cassatie-beroep van Distriport c.s. te verwerpen. In de cassatieprocedure heeft echter De Hoge Raad op 4 november 2016 het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 27 januari 2015 vernietigd op het punt van de aansprakelijkheid van de commanditaire vennoten De Peyler Projectontwikkeling en Zeeman Vastgoed en op dit punt het geding naar het gerechtshof Den Haag verwezen. Op de overige punten is het cassatieberoep verworpen. De uitkomst op het punt van de aansprakelijkheid is van groot belang voor de verhaalsmogelijkheden van de provincie.

In juni 2016 is de provincie gestart met de schadestaatprocedure tegen Distriport c.s. De provincie claimt een schade van € 27,8 mln excl. wettelijke handelsrente te vergoeden vanaf 1 november 2010. Dit is het moment waarop het verzuim is ingetreden. De bestemming van de gronden was op dat moment agrarisch. Het schadebedrag inclusief de geclaimde wettelijke handelsrente tot juni 2016 van circa 8% per jaar bedraagt circa € 40 mln.

Specificatie van de schade volgens de opstelling van Pels Rijcken (juni 2016):

In de eerste plaats is sprake van *grondgebonden schade*. Dit betreft kostenposten die de Provincie op grond van artikel 2.2 van de Grondverkoopovereenkomst hoe dan ook vergoed zou krijgen van Distriport c.s. Het betreft de volgende posten:

-	Waardedaling gronden	€ 16.455.514,50
-	Aanvullende (notariële) kosten en kadastrale rechten	€ 817.244,85
-	Bijbetalingen wegens bestemmingsplanwijziging	€ 1.650.895,00
-	Kosten zakelijke lasten	€ 77.000,00
-	Vervaardigingshandelingen fiscaal bouwrijp maken	€ 84.515,56
-	Rentevergoeding	€ 1.826.495,30
-	Voorwaardelijk aanvullende koopsom	€ 6.500.000,00

Daarnaast betreft het gevorderde gemaakte *niet grondgebonden* kosten:

-	Interne kosten overleg/ aanmaningen	€ 375.000,00
-	Externe advieskosten	
-	- Pels Rijcken staatssteunadviezen	€ 12.170,03
-	- Pels Rijcken overige adviezen	€ 28.062,13
-	Kosten vaststelling aansprakelijkheid	€ 5.819,24
-	Kosten beslagleggingen	€ 15.161,50
-	Kosten taxatie	€ 21.090,31

Totaal € **27.869.535,05**

N.B.: in deze opstelling per 1 november 2010 (het moment van verzuim) wordt uitgegaan van de toenmalige agrarische bestemming. Momenteel heeft Distriport een bestemming als bedrijventerrein. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Het op 15 april 2015 door Distriport betaalde voorschot van € 2,3 mln is in deze opstelling verrekend.

De voorwaardelijk aanvullende koopsom van € 6.500.000,00 in de schadeopstelling heeft betrekking op de bijdrage uit de exploitatie van Distriport aan de Westfriisaweg. Conform art. 2.2 van de Grondovereenkomst zou Distriport een bijdrage leveren van € 6,5 mln aan de realisatie van de aansluiting van het bedrijventerrein op de A7. Distriport c.s. zijn niet van plan deze afspraak na te komen zodat dit bedrag van € 6,5 mln onderdeel is geworden van de schadestaatprocedure van de provincie tegen Distriport c.s. Zoals eerder vermeld gaat het hierbij om bedragen excl. rente. In de Voordracht 2012-88 met betrekking tot de 'Kredietaanvraag PMI-project N023-01: Opwaardering Westfriisaweg' is de bijdrage uit Distriport per 31-12-2016 begroot op € 8,88 mln inclusief indexering.

RUIMTELIJK SPOOR

Voor wat betreft de toekomst van het gebied Distriport: De bestemming bedrijventerrein is sinds de uitspraak van de Raad van State op 4 april 2012 onherroepelijk. De provincie is eigenaar van 106 hectare in het plangebied. De enige andere eigenaar in het plangebied is het Hoogheemraadschap. Lopende de juridische procedures heeft de provincie geen actie ondernomen om het gebied te ontwikkelen. De provincie is zelf geen ontwikkelaar. Met de beoogde ontwikkelaars bestond en bestaat een geschil waardoor verdere acties van de provincie, mede op advies van huisadvocaat Pels Rijcken, "on hold" zijn gezet. Intussen is er in een behoefteeraming van Buck consultants (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 5 november 2013) een groot overaanbod aan bedrijventerreinen aangetoond in de regio West-Friesland en de omliggende regio's.

In de regio West-Friesland is het advies van Urhahn dd 8 mei 2015 aanvaard als basis voor een regionale bedrijventerreinenstrategie. Daarin wordt voorgesteld de bestemming bedrijventerrein van Distriport te schrappen.

Momenteel wordt in navolging van de regio's Alkmaar en Kop van Noord-Holland een convenant samengesteld voor West-Friesland over de planning en programmering van bedrijventerreinen. De convenanten van regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland zijn door Gedeputeerde Staten op 13 september 2016 respectievelijk 5 juli 2016 vastgesteld en aangemerkt als planningsopgave voor deze regio's. Daarmee lopen deze convenanten vooruit op de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) waarin regionale afspraken verplicht worden. De nu geldende PRV (artikel 11 en 12) stelt dat bestemmingsplannen moeten passen binnen de provinciale planningsopgave. Met de besluiten van 5 juli en 13 september 2016 werd het mogelijk gemaakt om bestemmingsplannen in de Kop en regio Alkmaar tot inwerkingtreding van de nieuwe PRV inhoudelijk te beoordelen op basis van het convenant in plaats van de verouderde provinciale planningsopgave (2 december 2014). Deze besluiten gelden tot inwerkingtreding van de nieuwe PRV eind 2016, waarin regionale afspraken (zoals het convenant) een van de kaders zijn bij het beoordelen van bestemmingsplannen.

Huisadvocaat Pels Rijcken heeft per 9 november 2016 geadviseerd: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Daarnaast hebben er nog andere verkenningen (AZC) plaatsgevonden voor de toekomst van Distriport, maar deze hebben geen werkbaar resultaat opgeleverd.

Een recente ontwikkeling is dat Ecorus BV en de BNG gezamenlijk onderzoeken of het bedrijventerrein Distriport benut kan worden als zonnepark. Hierbij is het naar verwachting nodig dat de bestemming bedrijventerrein gehandhaafd blijft. Binnen deze bedrijvenbestemming is naar verwachting ruimte voor bedrijvigheid ten behoeve van de opwekking van duurzame energie. Ecorus heeft aangegeven normaliter de agrarische waarde plus € [REDACTED] / m² te betalen. Ecorus denkt gefaseerd uiteindelijk het gehele plangebied te willen benutten. Nog niet duidelijk is in hoeverre eventuele verkoop van de grond aanbesteding plichtig is. Ook dient onderzocht te worden in hoeverre het wenselijk is dat de bedrijventerrein bestemming gehandhaafd blijft. Bij een inrichting van Distriport als zonnepark dient opnieuw overleg gevoerd te worden met GP Groot BV dat aangegeven heeft gebruik te willen maken van de aanbidding van de provincie voor een perceel voor een tankstation op Distriport zodra de ontwikkeling als bedrijventerrein van start gaat. Verder blijkt er nabij Distriport een ander initiatief voor een zonneweide te zijn op circa 5 hectare grond van de gemeente Koggenland.

Naar verwachting zal de gemeente Koggenland meewerken aan een andere benutting van Distriport, maar dan wel elders in de gemeente een aantal hectares voor de lokale behoefte willen hebben.

Op 23 feb 2016 hebben GS de beantwoording van de vragen van het statenlid Bruggeman (SP) naar aanleiding van de door de gedeputeerde Financiën aangekondigde afboeking op Distriport vastgesteld. Het statenlid vroeg o.a. waarom GS nog geen nadere stappen hebben gezet om de bestemming bedrijventerrein te wijzigen. Per 31-12-2015 zijn de Distriport gronden afgeboekt van € 25,8 mln naar € 13,1 mln op basis van het taxatierapport dd 12 feb 2016 van Taxatiebureau Van Arnhem. De beantwoording van de statenvragen heeft geleid tot berichtgeving in het Noordhollands Dagblad waarbij gesuggereerd wordt dat het tijd wordt dat de provincie haar blunder inzake het hoofdpijndossier Distriport, mede veroorzaakt door ex-gedeputeerde Hooijmaijers, gaat toegeven. GS hebben bij de beantwoording van de statenvragen gesteld zich te beraden op de toekomst van Distriport.

PRIVAAT VERSUS PUBLIEK

De provincie Noord-Holland heeft met betrekking tot de ontwikkeling van Distriport enerzijds een rol als private eigenaar van de gronden en anderzijds een rol als overheid met publieke kerntaken op het gebied van regionale economie, duurzame ruimtelijke ontwikkeling en energie. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

>>OPTIES

Op 6 oktober 2015 vond in GS een themaberaad plaats over Distriport.

De conclusie was dat naast de besproken optie van het volledig laten schrappen van Distriport nog vier opties nader uitgewerkt zouden moeten worden voor wat betreft de financiële en andere betekenis voor de schadestaatprocedure. Dat betekent dat de volgende opties naast elkaar gezet dienen te worden:

1. On hold: geen besluitvorming zolang de juridische procedures lopen;
2. On hold en partijen compenseren: de provincie houdt Distriport on hold en compenseert in de regio partijen gedeeltelijk die hun actuele aanbod van bedrijventerrein gedeeltelijk reduceren;
3. De bestemming bedrijventerrein partieel schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' en alle grond verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie;
4. De bestemming bedrijventerrein volledig schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' en alle grond verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie;
5. Onderhandelen: met Distriport c.s. uitwisselen onder welke condities de juridische strijd gestaakt zou kunnen worden; een minimaal schadebedrag bepalen.

Optie 5 kan in principe parallel lopen aan één van de andere opties.

Alvorens in te gaan op de opties wordt ingegaan op de koopsom, boekwaarde en de getaxeerde waarde van het terrein.

KOOPSOM, BOEKWAARDE EN TAXATIE

- Koopsom incl. kosten 2007/2008	: € 23,5 mln
- Taxatie januari 2014	: € 26,9 mln
- Boekwaarde 31-12-2014	: € 25,8 mln
- Boekwaarde 31-12-2015	: € 13,1 mln
- Taxatie februari 2016	: € 13,1 mln (als bedrijventerrein)
- Taxatie agrarische waarde 1 nov 2010	: € 6,2 mln (moment van verzuim)
- Taxatie agrarische waarde februari 2016	: € 7,3 mln

De gronden zijn in het najaar van 2015 getaxeerd door Taxatiebureau Van Arnhem . De definitieve rapportage dateert van 12 februari 2016.

Door het overaanbod in de regio en het te verwachten lage uitgiftetempo is de mogelijke uitgifteprijs sterk verlaagd. Geschat is een mogelijke uitgifteprijs van € 12/m² bruto die kan dalen naar een agrarische prijs van € 6,5/m² bruto als uitgifte achterwege blijft en de bestemming weer agrarisch wordt.

Wat betekent dit voor de schadepositie van de provincie bij de genoemde opties?

OPTIE 1. ON HOLD

Zolang de provincie geen acties onderneemt m.b.t. Distriport is de provincie schade beperkend bezig en wordt de mogelijkheid van gedeeltelijk verhaal redelijk positief geacht. De schadeclaim die de provincie heeft ingebracht met de schadestaatprocedure bedraagt € 27,8 mln excl. rente en is op basis van agrarische waarde. Bij de optie On Hold gaat het om de bestemming als bedrijventerrein.

De schade per heden kan als volgt benaderd worden:

Afschrijving 2015	€ 12,7 mln
Geen bijdrage van derden van € 6,5 mln aan Westfriisaweg (geïndexeerd)	€ 8,9 mln
Toekomstige bijbetalingen bij ontwikkeling	€ 1,6 mln
	=====
	€ 23,2 mln schade

Voor- en nadelen vanuit het bedrijventerreinenbeleid: Er wordt niet geschrapt in het overaanbod van bedrijventerreinen. De indruk wordt gewekt dat de provincie het probleem niet wil aanpakken als het haar eigen belang als eigenaar raakt. Voordeel: Er komt op de korte termijn geen aanbod op Distriport op de markt.

OPTIE 2. ON HOLD EN PARTIJEN COMPENSEREN.

Bij deze optie onderneemt de provincie geen nadere acties m.b.t. Distriport. De schade is dan in eerste instantie de bij 'optie 1 on hold' genoemde schade van € 23,2 mln. Daarnaast draagt de provincie bij deze optie bij aan een beter gebalanceerd aanbod van bedrijventerreinen in de regio door partijen te compenseren voor het uit de markt halen van aanbod. Deze rol van de provincie verhoogt de kosten voor de provincie. Stel dat de provincie partijen zover krijgt om 50% van het overaanbod in West-Friesland (133 hectare netto excl. 67 hectare netto Distriport = 66 hectare netto) = circa 33 hectare netto = $1,4 \times 33 = 46$ hectare bruto uit de markt te nemen dan moet de provincie partijen minimaal een bedrag vergoeden van het verschil tussen huidige bouwgrond waarde (€ 12/m² bruto) en huidige agrarische waarde (€ 6,5/m² bruto). Dat kost de provincie dan bij 50% compensatie $0,5 \times 46 \text{ hectare} \times € 55.000 =$ circa € 1,2 mln. Waarschijnlijk is het verlies van de te compenseren partijen aanzienlijk hoger dan dit bedrag. Het verlies hangt sterk samen met de aankoop- en ontwikkelingskosten van de verschillende partijen. Het is maar de vraag of de betrokken partijen dit verlies willen nemen. Ook moet gezegd worden dat de waardebepaling van de gronden in het licht van het overaanbod en de ernstig vertraagde uitgifte zeer lastig is en vaak ook moeilijk te aanvaarden is. Uit het oogpunt van staatssteun is het twijfelachtig of de te compenseren partijen private partijen mogen zijn.

SCHADE = € 23,2 mln ON HOLD + € 1,2 mln à € 4,8 mln = € 24,4 à € 28,0 mln.

Voor- en nadelen vanuit het bedrijventerreinenbeleid: Andere aanbieders worden niet geprikkeld om snel hun verlies te nemen, wachten af. Er wordt een waarschijnlijk langdurig en complex traject gestart met andere aanbieders dat vooralsnog geen duidelijkheid schept. Onduidelijkheid over welke partijen daadwerkelijk voor welke compensatie in aanmerking zouden komen. De provincie toont wel dat zij in beperkte mate iets wil doen aan het probleem van het overaanbod. Er komt op de korte termijn geen aanbod op Distriport op de markt.

OPTIE 3. PARTIEEL SCHRAPPEN IN PLANNINGSOPGAVE EN ALLE GROND VERKOPEN.

Bij deze optie brengt de provincie in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' het voornemen in om Distriport partieel, bijvoorbeeld 70%, te schrappen. De provincie levert met deze optie een bijdrage aan de reductie van het overaanbod. Deze optie houdt ook in dat de provincie het terrein partieel, bijvoorbeeld 30%, verkoopt met de bestemming bedrijventerrein. De schade wordt hierbij geraamd op circa € 26,2 mln.

Geraamde schade bij VERKOPEN, PARTIEEL (30%) VOOR ONTWIKKELING:

Boekwaarde 31-12-2014	€ 25,8 mln
Verkoop 70% x 106 hectare = 74 hectare bruto à € 6,50 /m2 (agrarisch)	-€ 4,8 mln
Verkoop 30% x 106 hectare = 32 hectare bruto à € 12 /m2 (bouwgrond)	-€ 3,8 mln
Buiten plangebied = 6 hectare bruto, verkoop agrarisch à € 6,5 /m2	- € 0,4 mln
Geen bijdrage van derden van € 6,5 mln aan Westfrisiaweg (geïndexeerd)	€ 8,9 mln
Toekomstige bijbetalingen 30% x € 1,6 mln	€ 0,5 mln

SCHADE = € 26,2 mln (minimaal omdat het maar de vraag is in hoeverre de boeren bereid zijn de gronden (terug) te kopen).

Voor- en nadelen vanuit het bedrijventerreinenbeleid: De provincie schept duidelijkheid en toont aan dat zij iets wil doen aan het overaanbod van bedrijventerreinen. Er komt daadwerkelijk minder aanbod op de korte en lange termijn. Er blijft echter nog steeds sprake van overaanbod, zij het in geringere mate. Het ontwikkelingsrisico voor de provincie verkleint maar verdwijnt niet.

OPTIE 4. VOLLEDIG SCHRAPPEN IN PLANNINGSOPGAVE EN ALLE GROND VERKOPEN.

Bij deze optie brengt de provincie in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' het voornemen in om Distriport volledig te schrappen. De schade wordt bij deze optie geraamd op minimaal € 27,4 mln.

Geraamde schade bij ALLE GROND VERKOPEN EN BESTEMMING VOLLEDIG SCHRAPPEN:

Boekwaarde 31-12-2014	€ 25,8 mln
Verkoop 112 hectare bruto à € 6,5/m2 (agrarisch)	-€ 7,3 mln
Geen bijdrage van derden van € 6,5 mln aan Westfrisiaweg (geïndexeerd)	€ 8,9 mln

SCHADE = € 27,4 mln (minimaal omdat het maar de vraag is in hoeverre de boeren bereid zijn de gronden (terug) te kopen).

Voor- en nadelen vanuit het bedrijventerreinenbeleid: De provincie schept duidelijkheid en toont aan dat zij iets wil doen aan het overaanbod van bedrijventerreinen. Er vindt daadwerkelijk een belangrijke reductie van het overaanbod plaats. Er zal met de gemeente Koggenland gesproken moeten worden over nieuw lokaal aanbod op een andere locatie.

OPTIE 5. ONDERHANDELEN.

Een andere mogelijkheid is het beproeven van een schikking met Distriport c.s., waarmee de juridische geschillen tot een einde komen.

Eerdere pogingen om in der minne een schikking te bereiken zijn niet succesvol geweest.

[REDACTED]

In dit verband speelt onder meer het arrest van de Hoge Raad d.d. 4 november 2016 een rol. Aangezien de Hoge Raad de procedure op het punt van de aansprakelijkheid van Zeeman Vastgoed en De Peyler Projectontwikkeling (Ooms) heeft (terug)verwezen naar het Gerechtshof Den Haag, bestaat op dit punt nog altijd onduidelijkheid [REDACTED]

[REDACTED]

SAMENVATTING VAN DE OPTIES

OPTIE	Geraamde Schade/Kosten	Kans op (gedeeltelijke) honorering schadeclaim	Voor- en nadelen vanuit beleid werklocaties
1. On Hold	€ 23,2 mln	[REDACTED]	-Geen extra aanbod op de markt -PNH lijkt overaanbod te negeren
2. On Hold, partijen 50% compenseren voor 50% reductie overaanbod	€ 24,4 à € 28,0 mln	[REDACTED]	-Geen extra aanbod op de markt -PNH vervult actieve rol -Complex traject
3. Alle grond verkopen, Distriport, 30% bedrijventerrein	minimaal € 26,2 mln	[REDACTED]	-Actieve rol PNH -Reductie overaanbod
4. Alle grond verkopen, Distriport, geen bedrijventerrein	minimaal € 27,4 mln	[REDACTED]	-Actieve rol PNH -Belangrijke reductie overaanbod -Actie nodig mbt lokale behoefte
5. Onderhandelen	minimaal € 27,4 mln	[REDACTED]	

N.B.:

1. de berekende schade bij de verschillende opties is exclusief de door de provincie gemaakte advocatenkosten (circa € 0,4 mln) en personele kosten (circa € 0,4 mln).
2. Indien de plannen voor een zonnepark op Distriport werkelijkheid worden is er minder schade voor de provincie. Indien alle netto 66 hectare in het plangebied benut wordt voor zonnepanelen is er naar verwachting € [redacted] / m2 meer opbrengst dan de agrarische waarde. Bij optie 4 gaat het dan om € 6,6 mln minder schade. De agrarische waarde + € [redacted] / m2 impliceert dan een verkoopwaarde van € [redacted] mln tegen een huidige boekwaarde van € 13,1 mln. Mogelijk kan in het geval van een zonnepark meer grond benut worden voor zonnepanelen dan het nu geplande netto deel.
3. Bij de aanbieding op 14 juli 2015 door de provincie aan GP Groot BV voor een perceel op Distriport t.b.v. een tankstation ging het om een bedrag van € [redacted].
4. De schadestaatprocedure betreft een schadeclaim van de provincie Noord-Holland van € 27,8 mln excl. rente en heeft betrekking op het moment van verzuim van de tegenpartij: 1 november 2010.
5. Distriport c.s. hebben reeds € 2,3 mln rentekosten excl. rente betaald als voorschot op de schade.
6. De extra verhaalsmogelijkheid bij Distriport c.s. blijft naar verwachting beperkt tot [redacted].

De provincie zal hoe dan ook verlies lijden door de kwestie Distriport.

ONZEKERHEDEN EN RISICO'S

Aan dit dossier kleven onzekerheden en risico's.

De Hoge Raad heeft op 4 november 2016 het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 27 januari 2015 vernietigd op het punt van de aansprakelijkheid van de commanditaire vennoten De Peyler Projectontwikkeling en Zeeman Vastgoed en op dit punt het geding naar het gerechtshof Den Haag verwezen. Op de overige punten is het cassatieberoep verworpen. [redacted]

[redacted]

CONCLUSIE EN AMBTELIJK ADVIES

[redacted]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Per email ontvangen op 9 november 2016

ADVIES PELS RIJCKEN M.B.T. DISTRIPORT

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Tot zover mijn advies.

[Redacted signature]

Nota GS Financiële bijlage

1. Onderwerp: Opties Distriport

2. Versieonnummer: 820831/820835

3. Financiële tabel:

Welke lasten (+) of baten (-) in euro's vloeien voort uit optie 4			
OD nr. en naam	Omschrijving lasten/baten	2017 en latere jaren	Totaal
	Optie 4:		0
Balans en 5.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling vormgeven en uitvoeren	afwaardering resterende boekwaarde bij verkoop	13.100.000	13.100.000
	Verkoopopbrengst 112 ha a € 6,5 per m2	-7.280.000	-7.280.000
Te betrekken in de Kaderbrief 2018	(Kapitaal) lasten wegens het wegvallen van de bijdragen aan de Westfrisia	8.880.000	8.880.000
5.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling vormgeven en uitvoeren	Schadevergoeding dan wel schadebetaling	PM	
TOTAAL BESLUIT		14.700.000	14.700.000

Is voor het voorgestelde besluit nog budget beschikbaar in de vastgestelde begroting?					
OD nr. en naam	Subproductnr.	Omschrijving subproduct- nummer	WBS	2017 en latere jaren	Totaal
					0
5.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling vormgeven en uitvoeren	791611	verkoop onroerend goed	95 0011-7916-1123	5.820.000	5.820.000
	791611	verkoop onroerend goed	95 0011-7916-1121	PM	
TOTAAL BESLUIT				5.820.000	5.820.000

VERSCHIL	8.880.000	8.880.000
-----------------	------------------	------------------

N.B. Net zoals in de begroting, is een positief bedrag (bijv. 100) een uitgave/tegenvaller en een negatief bedrag (bijv. -100) een inkomst/meevaller.

4. Toelichting & bijzonderheden (risico's, BTW, vervolgacties Zomernota, wel/niet structurele uitgave, dekking via derden, reserves, wel/niet specifieke uitkering, e.d.):

De provincie Noord-Holland is ongewild eigenaar geworden van circa 112 hectare grond in het gebied Distriport in de gemeente Koggenland dat de bestemming bedrijventerrein heeft gekregen. Met betrekking tot het bedrijventerrein Distriport loopt al een aantal jaren een juridische procedure over de afspraken in de Grondverkoopovereenkomst en de Borgovereenkomst dat de Distriport CV de gronden zou moeten kopen van de provincie. De bereidheid hiertoe is echter niet aanwezig.

De ontwikkeling van Distriport als bedrijventerrein is lange tijd on hold gehouden, mede met het oog op deze juridische procedures. Het overaanbod aan bedrijventerreinen geeft langzamerhand ook geen reden meer om de grond nog te willen ontwikkelen als bedrijventerrein.

De boekwaarde per 31-12-2014 van € 25.770.908 is in 2015 met ruim € 12,7 mln afgeschreven tot € 13.100.000 per 31-12-2015 waarna de gemiddelde boekwaarde € 11,67 per m2 bedraagt. De afschrijving in 2015 is toe te schrijven aan het overaanbod van bedrijventerreinen waardoor de uitgiftetempo in de regio drastisch omlaag is gegaan.

Uw college heeft verzocht om verschillende opties uit te werken voor Distriport die met deze nota ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. Het ambtelijk advies is te kiezen voor optie 4 en het voornemen te hebben Distriport volledig te schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.

Financiële tabel

In de financiële tabel is het ambtelijk advies, optie 4, uitgewerkt.

Er wordt voorzichtigheidshalve uitgegaan van verkoop met een gemiddelde opbrengst van € 6,5 m2, overeenkomend met agrarische waarde. Als een hogere verkoopprijs wordt gerealiseerd (bv aan Ecorus m.b.t. het vestigen van een zonnepanelenweide met een verkoopprijs van € [REDACTED] per m2) worden de extra baten ten gunste van de algemene middelen gebracht.

Hierin is voor het wegvallen van de bijdrage aan de Westfriisaweg uitgegaan van het prijspeil 2016, in aansluiting op het realisatiebesluit N23 voordracht 88-2012. Het prijspeil was 2008 € 6,5 miljoen en is in 2016 € 8,88 miljoen.

De Hoge Raad heeft op 4 november 2016 het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 27 januari 2015 vernietigd op het punt van de aansprakelijkheid van de commanditaire vennoten De Peyler Projectontwikkeling en Zeeman Vastgoed en op dit punt het geding naar het gerechtshof Den Haag verwezen. Op de overige punten is het cassatieberoep verworpen. De uitkomst van het punt van de aansprakelijkheid is van groot belang voor de verhaalsmogelijkheden van de provincie. Ook zou de provincie zelf aansprakelijk gesteld kunnen worden wanneer geoordeeld wordt dat de beslaglegging door de provincie op gronden van De Peyler en Zeeman achteraf gezien onterecht is geweest. De verhaalsmogelijkheid via de beslagleggingen, o.a. in Uithoorn, is zeer onzeker. Hierin is opgenomen de mogelijkheid van schadevergoeding dan wel schadebetaling. Het is op dit moment niet mogelijk om hiervan een realistische inschatting te maken in euro's en daarom als PM in de tabel betrokken.

Financiële gevolgen en het effect op de begroting in meerjarenperspectief van de 5 opties

Ter informatie is het effect op de begroting van alle opties naast elkaar uitgewerkt. Zie tabel 2 op de volgende pagina.

Financiële gevolgen voor de begroting en relatie met kaderbrief

Pels Rijcken verwacht geen extra schade door deze besluitvorming door GS

De bij het Realisatiebesluit N23 geraamde dekking ad € 8,88 miljoen, uit het project Distriport komt niet tijdig beschikbaar ter dekking van de uitgaven van het project N23 in boekjaar 2017. Aanvullende tijdelijke dekking zal moeten worden gevonden door herschikking van prioriteiten binnen de provinciale begroting. Een integrale afweging kan worden gemaakt met de kaderbrief 2018.

Risicoparagraaf

In de risicoparagraaf is onder de Financiële risico's opgenomen:

- *D 02b. Distriport: negatieve marktvraag* afwaardering van € 5,8 miljoen tot agrarische waarde
- *D 02a. Distriport; juridische procedure* een risicobedrag van eenmalig €3,2 miljoen.

Dit houdt in dat de risico's zijn betrokken in het weerstandsvermogen. Op het moment dat het risico zich daadwerkelijk voordoet zal er dekking moeten worden gezocht binnen de provinciale begroting. In eerste instantie moet worden bekeken of het kan worden opgevangen binnen het betreffende begrotingsprogramma. Alleen als dat niet mogelijk is kunnen de algemene middelen worden aangewend ter dekking van de lasten.

Tabel 2 Financiële uitwerking van de opties	1. On Hold	2. On Hold, partijen 50% compenseren voor 50% reductie overaanbod excl. Distriport	3. Alle grond verkopen, 70% agrarisch, 30% bedrijven terrein	4. Alle grond verkopen, 100% agrarisch	5. Onderhandelen
Kans op (gedeeltelijke) honorering schadeclaim	+++	+++	++	++	gering
financiële gevolgen die in voorgaande jaren zijn verantwoord in het rekening resultaat					
afwaardering grond in 2015	12.670.909	12.670.909	12.670.909	12.670.909	12.670.909
lasten in 2015	12.670.909	12.670.909	12.670.909	12.670.909	12.670.909
financiële gevolgen die tot uiting komen in het rekening resultaat van komende jaren					
wegvallen bijdrage derden aan Westfriisaweg	8.880.000	8.880.000	8.880.000	8.880.000	8.880.000
afwaardering grond	PM	PM	13.100.000	13.100.000	PM
vergoeden van het verschil tussen huidige bouwgrond waarde aan partijen bedraagt tussen de € 1,2 en 4,8 miljoen. Gemiddeld:		3.000.000			
Toekomstige bijbetalingen bij ontwikkeling	1.600.000	1.600.000			
Verkoop 70% x 106 hectare = 74 hectare bruto à € 6,50 /m2 (agrarisch)			- 4.810.000		
Verkoop 30% x 106 hectare = 32 hectare bruto à € 12 /m2 (bouwgrond)			- 3.840.000		
Verkoop buiten plangebied = 6 hectare bruto, verkoop agrarisch à € 6,5 /m2			- 390.000		
Verkoop 112 hectare bruto à € 6,5/m2 (agrarisch)	PM	PM		- 7.280.000	PM
Toekomstige bijbetalingen			500.000		
lasten in periode 2016 - 2019	10.480.000	13.480.000	13.440.000	14.700.000	8.880.000
Totaal lasten	23.150.909	26.150.909	26.110.909	27.370.909	21.550.909
Schadevergoeding/schadeclaim verwachte vergoeding dan wel claim reeds ontvangen voorschot in 2015	PM -2.485.329	PM -2.485.329	PM -2.485.329	PM -2.485.329	PM -2.485.329

5. Financieel advies:

De financiële bijlage is opgesteld door de financieel adviseur met input van beleid.

Er is kennis genomen van de boekwaarde, het taxatierapport Distriport te Berkhout van 12 feb 2016 en het advies d.d. 15 april 2016 van Pels Rijcken: "m.b.t. een eventueel besluit van GS om af te zien van Distriport".

[Redacted text block]

[Redacted text block]

6. Financieel adviseur: [Redacted]

7. Datum advies: 15 november 2016.

8. Advies concerncontroller (als financiële gevolg groter is dan € 5 miljoen): PM

9. Uitvoeringskosten subsidies: nvt

Onderwerp: Consultatie PS over Opties Distriport

Datum vergadering: 29 november 2016

Registratienummer: 820831/820835

Uw contactpersoon

██████████
CZ/COM

Doorkiesnummer 023-██████████

Mobiel ██████████
██████████noord-holland.nl

Communicatieve bijlage

Voor intern gebruik

15 november 2016

1|4

GS leggen vijf opties voor de toekomst van Distriport voor aan PS en geven daarbij hun voorkeur aan. In alle gevallen leidt de provincie aanzienlijke financiële schade. Die schade is het gevolg van het niet nakomen van afspraken door Distriport c.s., waarna de provincie in 2011 de samenwerking met deze partij heeft opgezegd. Distriport c.s. heeft daarop een rechtszaak tegen de provincie aangespannen en sindsdien zijn provincie en Distriport c.s. verwickeld in juridische procedures en rechtszaken. Verschillende rechters hebben inmiddels bevestigd dat de provincie destijds terecht de samenwerking heeft opgezegd.

Om de schade te kunnen verhalen heeft de provincie De Peyler Projectontwikkeling BV (Ooms) en Zeeman Vastgoed BV (vennoten in Distriport CV) hoofdelijk aansprakelijk gesteld. Op 4 november 2016 heeft de Hoge Raad dat punt 'ter behandeling en beslissing' doorverwezen naar het gerechtshof Den Haag. Een uitspraak van het gerechtshof kan wel eens meer dan een jaar op zich laten wachten.

██
██
██
██

In de tussentijd is er sprake van overaanbod aan werklocaties in de regio West-Friesland. Zolang de provincie geen duidelijkheid verschaft over haar plannen met Distriport kunnen in de regio West-Friesland geen onderlinge afspraken gemaakt worden.

Om die reden wordt zowel vanuit de staten als vanuit de regio aangedrongen op duidelijkheid over de toekomst van (de plannen voor) Distriport. GS hebben eerder aangegeven dat na afronding van de rechtszaken te willen doen, maar hebben nu besloten daar niet langer op te wachten.



Afwegingen:

Het financiële verlies leidt tot imagoschade.

De voortslepende rechtszaak leidt tot imagoschade.

Distriport wordt in verband gebracht met gedeputeerde Hooijmaijers en het (oneigenlijk) als 'ondernemer' optreden door de provincie.

Het uitblijven van regionale afstemming over bedrijventerreinen in West-Friesland, leidt tot relatieschade met de gemeenten aldaar.

De regionale media, en ook de gemeenten en de direct omwonenden, hebben grote belangstelling voor dit dossier.

Communicatie-advies:

[Redacted text]

Kernboodschap:

In 2008 heeft de provincie met de projectontwikkelaars De Peyler en Zeeman (nu Ooms en Zeeman, verder te noemen: Distriport c.s.) afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Jaagweg bij Avenhorn. Distriport c.s. is die afspraak niet nagekomen, wat heeft geleid tot aanzienlijke schade voor de provincie. Bij de schadeclaim van de provincie gaat het om een bedrag van € 27,8 mln excl. rente. De provincie heeft toen besloten om de grondverkoopovereenkomst te ontbinden. Sinds 2011 is de provincie daarover in rechtszaken verwickeld met Distriport c.s. Tot nu heeft de provincie steeds gelijk gekregen van de rechters. Ook de Hoge Raad heeft n.a.v. de cassatie de provincie op 4 november 2016 op alle punten in het gelijk gesteld. Alleen het punt van hoofdelijke aansprakelijkheid van Zeeman en De Peyler heeft de Hoge Raad 'ter behandeling en beslissing' doorverwezen naar het gerechtshof Den Haag.

...[verder afhankelijk van de gekozen optie, zie hieronder].

Voorkeursoptie 4: Het voornemen te hebben Distriport volledig te schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie

Toelichting: [Redacted text]

Vervolg kernboodschap:

In eerste instantie wilden Gedeputeerde Staten wachten met een besluit over de toekomst van Distriport totdat de rechtszaken waren afgerond. Omdat het einde daarvan nog niet in zicht is en zowel de regio als Provinciale Staten duidelijkheid nodig hebben, hebben GS vijf opties voorgelegd aan PS. GS hebben daarbij aangegeven dat zij Distriport volledig willen schrappen uit de provinciale planningsopgave voor werklocaties en alle provinciale grond die bestemd was voor Distriport te willen verkopen.

Belangrijke overweging daarbij is het overaanbod aan (plannen voor) bedrijventerreinen in West-Friesland. De provincie hoopt zo een signaal af te geven aan de regiogemeenten om ook kritisch naar plannen te kijken waar zij zelf grondbelangen bij hebben. De provincie zal de gronden langs de Jaagweg te koop aanbieden.

Eén van de mogelijkheden is dat de gronden gebruikt worden voor de aanleg van een zonneakker. Mocht daar belangstelling voor zijn, zal de provincie er, samen met de gemeente Koggenland, alles aan doen om dat ruimtelijk mogelijk te maken.

Optie 1: Het voornemen te hebben Distriport on hold te houden, d.w.z. geen nadere besluiten te nemen zolang de juridische procedures lopen.

Vervolg kernboodschap:

GS hebben vijf opties voor de toekomst van Distriport aan PS voorgelegd en daarbij aangegeven dat zij in afwachting van de laatste juridische procedures (schadestaat en cassatie) nog geen andere plannen voor Distriport willen maken. GS zijn zich bewust van het overaanbod aan (plannen voor) bedrijventerreinen in West-Friesland. Echter, om de opgelopen schade voor de provincie zo goed mogelijk te kunnen verhalen op Distriport c.s. en het verlies (=belastinggeld, minimaal 15 miljoen) zo veel mogelijk te beperken, is het nu niet het goede moment voor de provincie om het initiatief te nemen om bijvoorbeeld de bestemming (door Koggenland) te (laten) wijzigen. Tegelijkertijd gaat de provincie ook niet actief op zoek naar een andere ontwikkelaar voor het bedrijventerrein. Er gebeurt dus nog even niets met de gronden aan de Jaagweg.

Optie 2. Het voornemen te hebben Distriport on hold te houden en partijen die aanbod reduceren te compenseren.



Vervolg kernboodschap:

GS hebben vijf opties voor de toekomst van Distriport aan PS voorgelegd en daarbij aangegeven dat zij, in afwachting van de juridische procedures, nog geen nieuwe plannen voor Distriport willen maken. De provincie wil wel een impuls geven aan het terugdringen van het overaanbod van (plannen voor) bedrijventerreinen in West-Friesland. Gemeenten die plannen voor bedrijventerreinen schrappen, zullen (gedeeltelijk) financieel gecompenseerd worden door de provincie. Hoe en op welke manier die compensatie vorm krijgt, moet nog uitgewerkt worden. Deze kosten komen echter wel bovenop de schade die de provincie leidt en kunnen niet verhaald worden op Distriport c.s.

Optie 3. Het voornemen te hebben Distriport partieel te schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.

Vervolg kernboodschap:

GS hebben vijf opties voor de toekomst van Distriport aan PS voorgelegd en daarbij aangegeven dat zij de gronden bestemd voor Distriport willen verkopen.

Optie 5. Het voornemen te hebben te onderhandelen met Distriport c.s. onder welke condities de juridische strijd gestaakt zou kunnen worden.

Toelichting:

[Redacted text block]

Vervolg kernboodschap:

...aanvullend op [één van de hierboven genoemde opties] het gesprek met Distriport c.s. aan willen gaan om te bekijken of een financieel compromis mogelijk is.

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

██████████
BEL/EZ

M ██████████
██████████ noord-holland.nl

1 | 4

Betreft: Consultatie over Distriport

Verzenddatum

Geachte leden,

Hierbij verzoeken wij u ter bespreking op de B-agenda van de Statencommissie Economie, Energie en Bestuur te plaatsen deze consultatie over de toekomst van het bedrijventerrein Distriport in de gemeente Koggenland.

Kenmerk

820831/820835

Uw kenmerk

Wij willen u met deze brief consulteren over ons voornemen om Distriport volledig te schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.

In de statencommissie WEB van 29 september 2011 is afgesproken na afloop van de juridische procedures inzake Distriport opties voor Distriport voor te leggen aan PS. Hoewel de juridische procedures nog niet afgerond zijn, achten wij de tijd hiertoe nu wel rijp.

In 2007 en 2008 heeft de provincie Noord-Holland circa 112 hectare grond verworven in Distriport met het doel de ontwikkeling tot bedrijventerrein aan een fiscaal voordeel te helpen. Het resultaat is echter geweest dat de ontwikkelaars en de provincie tegenover elkaar zijn komen te staan en de provincie met de grond is blijven zitten.

Op 27 januari 2015 heeft het Gerechtshof Amsterdam de provincie Noord-Holland in hoger beroep in het gelijk gesteld. Distriport c.s. zijn vervolgens in cassatie gegaan en de provincie is een schadestaatprocedure gaan voorbereiden die recentelijk in juni 2016 gestart is. De provincie claimt een schade van € 27,8 miljoen excl. rente. Onderdeel van deze schadeclaim is ook de € 6,5 mln excl. rente die de provincie uit de exploitatie van Distriport mocht verwachten als bijdrage aan de Westfriisaweg. Wij houden er rekening mee dat de

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

provincie de schade niet dan wel niet volledig zal kunnen verhalen. Een reden is dat de waarde van het beslag dat de provincie gelegd heeft onder de ontwikkelaars Zeeman en De Peyler (Ooms) lang niet toereikend is. Een andere reden is het recente arrest van de Hoge Raad. De Hoge Raad heeft inzake de cassatieprocedure op 4 november 2016 het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 27 januari 2015 vernietigd op het punt van de aansprakelijkheid van de commanditaire vennoten De Peyler Projectontwikkeling en Zeeman Vastgoed en op dit punt het geding naar het gerechtshof Den Haag verwezen. Op de overige punten is het cassatieberoep verworpen. De uitkomst op het punt van de aansprakelijkheid is van groot belang voor de verhaalsmogelijkheden van de provincie.

Wij zijn momenteel via twee sporen bezig met Distriport. Enerzijds gaan wij door met de juridische procedures tegen Distriport c.s. Anderzijds beraden wij ons op de toekomst van het gebied.

Met betrekking tot de toekomst van het gebied is van belang dat er de laatste jaren een groot overaanbod van bedrijventerreinen gegroeid is. In december 2013 hebben wij u over dit overaanbod geïnformeerd.

In de regio Noord-Holland Noord en in West-Friesland in het bijzonder is overleg gaande hoe om te gaan met dit overaanbod.

Momenteel wordt in navolging van de regio's Alkmaar en Kop van Noord-Holland een convenant samengesteld voor West-Friesland over de planning en programmering van bedrijventerreinen. De convenanten van regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland zijn door Gedeputeerde Staten op 13 september 2016 respectievelijk 5 juli 2016 vastgesteld en aangemerkt als planningsopgave voor deze regio's. Daarmee lopen deze convenanten vooruit op de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) waarin regionale afspraken verplicht worden. De nu geldende PRV (artikel 11 en 12) stelt dat bestemmingsplannen moeten passen binnen de provinciale planningsopgave. Met de besluiten van 5 juli en 13 september 2016 werd het mogelijk gemaakt om bestemmingsplannen in de Kop en regio Alkmaar tot inwerkingtreding van de nieuwe PRV inhoudelijk te beoordelen op basis van het convenant in plaats van de verouderde provinciale planningsopgave (2 december 2014). Deze besluiten gelden tot inwerkingtreding van de nieuwe PRV eind 2016, waarin regionale afspraken (zoals het convenant) een van de kaders zijn bij het beoordelen van bestemmingsplannen.

De regio West-Friesland is momenteel in gesprek over een convenant waarin het schrappen van diverse bedrijventerreinbestemmingen, waaronder Distriport, zal worden voorgesteld.

Wij hebben de volgende opties op een rijtje gezet ten aanzien van de keuzes die de provincie zou kunnen maken met betrekking tot Distriport.

1. On hold: geen besluitvorming zolang de juridische procedures lopen;
2. On hold en partijen compenseren: de provincie houdt Distriport on hold en compenseert in de regio partijen gedeeltelijk die hun actuele aanbod van bedrijventerrein gedeeltelijk reduceren;
3. De bestemming bedrijventerrein partieel schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie;
4. De bestemming bedrijventerrein volledig schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie;
5. Onderhandelen: met Distriport c.s. uitwisselen onder welke condities de juridische strijd gestaakt zou kunnen worden.

Wij hebben geconcludeerd dat onderhandelen momenteel geen optie is en dat elke andere keuze zal resulteren in een schadepost voor de provincie Noord-Holland. Globale berekeningen laten zien dat de schade in alle gevallen minimaal € 23 à € 27 mln excl. rente zal bedragen. Het on hold houden van de huidige gang van zaken levert op de korte termijn misschien minder schade op maar op de langere termijn zal de provincie door het overaanbod van bedrijventerreinen het verlies toch moeten nemen.

Wij vinden het belangrijk dat de provincie oog heeft voor haar private rol en het belastinggeld dat indirect gemoeid is met het bezit van de gronden bij Distriport, maar daarnaast vinden wij het minstens zo belangrijk dat de provincie haar publieke rol ten aanzien van de problematiek van het overaanbod aan bedrijventerreinen in de regio centraal stelt.

Een recente ontwikkeling is dat er belangstelling is bij partijen om te onderzoeken of het bedrijventerrein Distriport benut kan worden als zonnepark. Hierbij is het naar verwachting nodig dat de bestemming bedrijventerrein gehandhaafd blijft.

Wij hebben een keuze gemaakt. Wij hebben het voornemen (optie 4) Distriport volledig te schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van

de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie. Daarnaast willen wij onderzoeken of een ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is. Wij hebben ons bij deze keuze laten adviseren door onze huisadvocaat Pels Rijcken.

Wij gaan er vanuit dat wij als provincie hiermee een substantiële bijdrage leveren aan de reductie van het overaanbod aan ruimte voor bedrijven in de regio. Ook realiseren wij ons dat wij met de gemeente Koggenland overleg zullen moeten voeren over de ruimtebehoefte van lokale bedrijven én met de partij waaraan wij een aanbieding hebben gedaan voor de vestiging van een tankstation op Distriport. Ook zullen wij in overleg treden met de partijen die de mogelijkheid van een zonnepark op Distriport willen onderzoeken. Wij hebben de gemeente Koggenland en deze partijen geïnformeerd over ons voornemen.

Na u geconsulteerd te hebben zullen wij een definitief besluit nemen over de toekomstige ontwikkeling van Distriport.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Koggenland
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

██████████

BEL/EZ

M ██████████

██████████ noord-holland.nl

Bijlage: Brief aan Provinciale Staten

1 | 1

Betreft: Distriport

Verzenddatum

Geacht College,

Kenmerk

820831/880369

Bij deze informeren wij u over ons voornemen om Distriport volledig te schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.

Uw kenmerk

Daarnaast willen wij onderzoeken of een ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is.

Wij hebben ons voornemen voorgelegd aan Provinciale Staten en zullen na deze consultatie een definitief besluit nemen. Zie bijlage voor onze brief aan PS.

Graag vernemen wij van u hoe de gemeente Koggenland aankijkt tegen ons voornemen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

GP Groot brandstoffen en oliehandel BV
De heer [REDACTED], directeur
Postbus 76
1850 AB HEILOO

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

[REDACTED]
BEL/EZ

M [REDACTED]
[REDACTED] noord-holland.nl

Bijlage: Brief aan Provinciale Staten

1 | 1

Betreft: Distriport

Verzenddatum

Geachte heer Talsma,

Kenmerk

820831/880369

Bij deze informeren wij u over ons voornemen om Distriport volledig te schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.

Uw kenmerk

Daarnaast willen wij onderzoeken of een ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is.

Wij hebben ons voornemen voorgelegd aan Provinciale Staten en zullen na deze consultatie een definitief besluit nemen. Zie bijlage voor onze brief aan PS.

Graag vernemen wij van u hoe u aankijkt tegen ons voornemen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Ecorus Projects BV
De heer ing. [REDACTED] directeur
Amperestraat 35
1446 TR PURMEREND

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

[REDACTED]
BEL/EZ

M [REDACTED]
[REDACTED] noord-holland.nl

Bijlage: Brief aan Provinciale Staten

1 | 1

Betreft: Distriport

Verzenddatum

Geachte heer [REDACTED]

Kenmerk

820831/880369

Bij deze informeren wij u over ons voornemen om Distriport volledig te schrappen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.

Uw kenmerk

Daarnaast willen wij onderzoeken of een ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is.

Wij hebben ons voornemen voorgelegd aan Provinciale Staten en zullen na deze consultatie een definitief besluit nemen. Zie bijlage voor onze brief aan PS.

Graag vernemen wij van u hoe u aankijkt tegen ons voornemen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl



ECORUS PROJECTS BV

Ampèrestraat 35
1446 TR Purmerend
KvK 61010804
BTW: NL664163918801
IBAN: NL11ABNA0513266144

www.ecorus.nl
info@ecorus.nl

Co ege van Gedeputeerde Staten van Noord Ho and
Postbus 3007
2001 DA Haar em

ma : post@noord ho and.n

Datum	7 november 2016
Kenmerk	Z040.161019
Contact	██████████
Onderwerp	Verwerving gronden Distriport voor zonnepark

Geacht college,

Ecorus is volop bezig met het realiseren van grondgebonden zonnepaneelparken (o.a. te Purmerend) om duurzame energie op te wekken en zo bij te dragen aan een CO2 reductie. Tegelijkertijd onderkennen we de problematiek van het geconstateerde overaanbod aan bedrijventerreinen. Op het eerste gezicht zaken waarvan men kan denken dat er geen verband is, echter niets is minder waar. Voor de locatie Distriport in de gemeente Koggenland is in de meest recente behoefteeraming en daaropvolgend regionaal onderzoek in West-Friesland geadviseerd om het terrein niet tot ontwikkeling te brengen.

Ecorus verzoekt u hierbij een optie te verlenen op de 106 ha grond teneinde te onderzoeken of hier een zonne-energie centrale kan worden ontwikkeld als alternatieve invulling. In deze brief de achtergronden en voorgestelde oplossing.

Afspraken in Noord-Holland-Noord voor evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt

De gemeenten in de regio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar hebben reeds afspraken gemaakt over een beter evenwicht in vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in de regio. In West-Friesland is een soortgelijk convenant nog in de maak. Na een onderzoek naar de levensvatbaarheid van verschillende in ontwikkeling zijnde en nog geplande bedrijventerreinen komen de gemeenten nu tot regionale strategieën. Die strategieën zijn ook afgestemd met de Provincie Noord-Holland en het Ontwikkelingsbedrijf NHN.

Aanscherping

Een aanscherping van eerdere regionale afspraken was noodzakelijk. De meest recente behoefteeraming (uit 2013) was de aanleiding om eerdere afspraken nog eens kritisch tegen het licht te houden. De behoefteeraming leverde verontrustende cijfers op.

Overaanbod

Overaanbod van bedrijventerreinen is zeer ongewenst, omdat dit leidt tot half gevulde terreinen, leegstand op bestaande terreinen, lagere vastgoedwaarden, alleen concurrentie op prijs, hoge onrendabele investeringen en een onnodige aanslag op gronden en de landschappelijke kwaliteit.

De afspraken in de convenanten dragen bij aan het verbeteren van het vestigingsklimaat in Noord-Holland-Noord en geven zowel de overheid als de markt een helder kader, waarbinnen de economie zich optimaal kan door ontwikkelen.

Probleemgebieden

Ecorus zoekt actief naar locaties waar (grootschalige) zonne-energiecentrales kunnen worden ontwikkeld en benaderd daarvoor grondeigenaren van bedrijventerreinenlocaties waarvan onderzoeken uitwijzen dat er vanuit de markt weinig tot geen marktbehoefte meer hoeft te worden verwacht.

Voor de regio West-Friesland wordt geadviseerd (Rapport Ondernemend West-Friesland van De Bont voor Ruimte, Urhahn Urban Design en Bureau Buiten, juli 2014) om actief (hard) aanbod aan de markt te onttrekken. Dat betreft de volgende terreinen:

- Koggenland, Distriport, circa 100 ha bruto, onherroepelijk bestemmingsplan, grondeigenaar provincie NH
- Medemblik, Bedrijventerrein Zuid, circa 11 ha bruto, onherroepelijk bestemmingsplan, grondeigenaar VOF Bedrijventerrein Zuid

Opwekken hernieuwbare energie

Door Provinciale Staten zijn op 27 juni de ruimtelijke spelregels voor zonneweides vastgesteld. Met dit beleid is Noord-Holland de eerste provincie die dusdanig veel ruimte geeft aan grote opstellingen voor zonne-energie in het buitengebied. Een stap die past bij de grote verduurzamingsopgave die ook Noord-Holland heeft. De vaststelling van de 'Ruimtelijke spelregels voor zon in het landelijk gebied' is het resultaat van een zorgvuldige en intensieve samenwerking van de provincie Noord-Holland met gemeenten, marktpartijen en belangenorganisaties. De wens om hernieuwbare energieproductie ruimtelijk mogelijk te maken in combinatie met de ambitie om het open landschap te beschermen heeft geleid tot een ambitieus plan voor zonnevelden buiten stedelijk gebied.

Zon op dak is niet genoeg

Om een belangrijke bijdrage te leveren aan de noodzakelijke verduurzaming van onze energievoorziening, is het bedekken van daken met zonnepanelen niet genoeg. Als alle daken in Noord-Holland van zonnepanelen worden voorzien, betreft dit slechts 5,4% van de totale energiebehoefte van Noord-Holland in 2050. Dat zou maar een heel klein aandeel van de gewenste 100% duurzame energieopwekking betreffen.

Uit onderzoek van het Energieonderzoek Centrum Nederland (oktober 2015) is gebleken dat het potentieel aan op te wekken duurzame energie uit zonnepanelen buiten het stedelijk gebied bijna negen keer zo groot is als bij zonnepanelen op dak. Om recht te doen aan de urgentie van de energietransitie-opgave die de Provincie heeft zijn daken én grond nodig. Juist dan kunnen meters worden gemaakt.

Stimuleringsgebieden extra aandacht

Een speciale categorie in de plannen van de provincie zijn de zogenaamde 'Stimuleringsgebieden'; plekken waar ruimtelijke, economische en maatschappelijke kansen liggen voor grote opstellingen voor zonne-energie. In deze gebieden ziet de Provincie mogelijkheden om zonneweides groter dan 25 hectare te realiseren.

Invalshoek zonne-energie/bedrijventerrein

De doelstellingen aangaande het opwekken van hernieuwbare energie, het terugdringen van de CO₂ uitstoot en het probleem van het overaanbod aan bedrijventerreinen kunnen elkaar vinden in een oplossing door zonneparken te bouwen op deze terreinen. Het terrein krijgt een nuttige functie voor een periode van tenminste 15 jaar.

Distriport

Het beoogde bedrijventerrein Distriport leent zich bij uitstek voor de realisatie van een zonnepark. Het gebied heeft een vastgestelde bestemming 'bedrijventerrein'. In geval van Distriport zou met de aanleg van een zonnepark een langslappend invullingsprobleem kunnen worden opgelost.

Bedrijventerrein Zuid in Andijk, gemeente Medemblik

Ecorus is momenteel in gesprek met VOF Bedrijventerrein Zuid om ook op het bedrijventerrein Zuid in Andijk zonnepanelen te plaatsen. Wij denken met deze VOF een oplossing uitgewerkt te hebben die ook kan worden toegepast voor Distriport.

Voorstel oplossing voor Distriport.

De afgelopen maanden heeft Ecorus met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) een mogelijke oplossing uitgewerkt die voorziet in het volgende:

Ecorus kan de grond aankopen met een meerwaarde ten opzichte van agrarische waarde indien het terrein geschikt is om een PV installatie op te plaatsen. Voorwaarde is ook dat voldoende aansluitvermogen te realiseren is en een SDE+ subsidie wordt toegekend van 109€/MWh voor 15 jaar en 950 kWh/kWp.

Ecorus is geen onbekende op het gebied van zonneparken. Onlangs werd het zonnepark te Purmerend opgeleverd. Het park bestaat uit 22000 panelen met een totaal vermogen van 5,6 MW. Ecorus zorgt voor de financiering, het ontwerp, de bouw en het onderhoud van het park gedurende de SDE looptijd. Ecorus is een belangrijke speler op het gebied van zonne-energie in Nederland en België, maar ook daarbuiten. Met een eigen groepsvermogen van ca. 125 miljoen euro is zij een zeer stabiele partij. Ecorus is in staat om daadwerkelijk projecten van financiering t/m beheer en onderhoud te realiseren waarbij de gehele keten in eigen hand is.

Samen met BNG Bank is Ecorus in staat de financiering op te brengen om op het gehele gebied van 106 ha een zonnepark te realiseren. Ook het fonds SunInvest (een samenwerking tussen Ecorus en PDENH) kan hierin een rol spelen.

BNG Bank heeft zich tot doel gesteld een belangrijke bijdrage te leveren aan de energietransitie en heeft de afgelopen jaren velerlei zonne-projecten gefinancierd. Onder meer het project 'Zon Den Helder' waarin Ecorus samenwerkt met Woonstichting Den Helder. Voor BNG Bank is bestuurlijk draagvlak bij gemeentelijke en provinciale overheid een belangrijke randvoorwaarde voor financiële betrokkenheid.

De regionale convenanten met betrekking tot de bedrijventerreinen in de deelregio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar bevatten beide de afspraak om oplossingen te zoeken voor het probleem van de overtalige bedrijventerreinen en actief op zoek te gaan naar alternatieve invullingen.

Inrichting

Ecorus zal bij de inrichting rekening houden met de landschappelijke inpassing. In overleg met de gemeente Koggenland zullen de verschillende randvoorwaarden en eisen zo veel mogelijk worden verwerkt in het ontwerp. De gemeente staat zeer positief tegenover het initiatief van Ecorus.

Burgerparticipatie : Stroom voor 25.000 huishoudens

Met de realisatie van het mogelijk grootste zonnepark (ca. 100 MW) van Nederland kunnen ca. 25.000 huishoudens van stroom worden voorzien en een grote CO2 reductie worden gerealiseerd. Het spreekt voor zich dat bekeken zal worden in hoeverre burgerinitiatieven kunnen worden geïntegreerd in het zonnepark. Hiertoe zullen gesprekken worden geopend. Ecorus heeft reeds geruime ervaring met de koppeling van zonneparken aan burgerparticipatie.

Planning

Een SDE aanvraag in het voorjaar van 2017 wordt als realistisch bestempeld. De gemeente wil meewerken aan een snelle planologische procedure. Uitgaande van een positieve SDE beschikking kan de start van de bouw van het zonnepark in het najaar van 2017 plaatsvinden.

Vooroverleg

Er heeft inmiddels ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden tussen de Provincie Noord-Holland (de heren [REDACTED] en [REDACTED] en Mevr. [REDACTED], Ecorus en BNG Bank waarin positief werd gereageerd op de plannen en dan met name de haalbaarheid en snelheid waarmee het plan zou kunnen worden gerealiseerd.

Op 2 november jl. heeft er overleg plaatsgevonden met de gemeente Koggenland waarbij de wethouders Knijn en van de Pol aanwezig waren. Zij zijn enthousiast over het plan en willen zich inzetten voor realisatie. Wij hechten sterk aan hun betrokkenheid, zoals die wij overigens ook bij andere gemeenten in Noord Holland (Purmerend, Den Helder, Heerhugowaard) mogen ervaren.

Optie op de grond

Ecorus vraagt middels deze brief het optierecht op de grond in het gehele gebied. Gaarne vernemen wij op korte termijn of dit mogelijk is.

Vervolgstappen

Na een positief besluit van GS aangaande het optieverzoek zal Ecorus een definitieve haalbaarheidsstudie afronden en vervolgens SDE aanvragen en samen met BNG Bank de financiering voorbereiden. Ook zullen bewonersbijeenkomsten worden georganiseerd in overleg met de gemeente. Bij een positieve beschikking van de SDE kan snel met de bouw worden begonnen.

Wij hopen op een positieve beslissing uwerzijds zodat snel kan worden gestart. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende.


Directeur Nederland

Subject: FW: Stafstuk Opties Distriport
Sent: June 13, 2018 8:21:47 AM CEST
Received: June 13, 2018 8:21:49 AM CEST
Attachments: Stafstuk Opties Distriport tbv 12 dec 2016.pdf

Attachment

1. Stafstuk Opties Distriport tbv 12 dec 2016.pdf

Type: application/pdf
Size: 1 MB (1,592,047 bytes)

Attachment #1

Stafstuk Opties Distriport tbv 12 dec 2016.pdf

Original view

42 pages (displayed on pages 300 to 341)



Datum vergadering

12 december 2016

Staf

Gedeputeerde Bond

Gedeputeerde Post

Gedeputeerde Geldhof

Gedeputeerde Van der Hoek

Uw contactpersoon

██████████
BEL/EZ

M ██████████
██████████ noord-holland.nl

Unitmanager, naam/datum/paraaf

8 december 2016

1|1

Sectormanager, naam/datum/paraaf

Directeur, naam/datum/paraaf

Schartman

Bijlagen: Nota GS + 10 bijlagen

Betreft: Consultatie PS m.b.t. Opties Distriport

Nota GS-staf

(N.B. De rubrieken 1 t/m 6 altijd in deze volgorde uitwerken)

1. Doel van de bespreking/toelichting

Doel: Overleg over de Nota GS.

2. Voorstel tot besluitvorming

Akkoord gaan met Nota GS.

3. Financiële, personele en juridische consequenties

Zie Nota GS.

4. Communicatieve consequenties

Zie Nota GS.

5. Wijze van totstandkoming

Zie Nota GS.

6. Verdere procedure

Agendering voor GS op 20 december 2016.

Datum vergadering	20 december 2016	Nota GS
Registratienummer	820831/820835	
Portefeuille	Economische Zaken	
Portefeuillehouder	J.H.M. Bond	
Plaatsvervanger	C.J. Loggen	
<p>10 bijlagen Toelichting, Juridische Bijlage, Advies Pels Rijcken, Financiële Bijlage, Communicatieve Bijlage, Brief aan PS, Brief aan Koggenland, Brief aan GP Groot BV, Brief van Ecorus BV, Brief aan Ecorus BV</p> <p>Onderwerp: Consultatie PS over Opties Distriport</p>		
<p>Paragraaf 1 Voorgesteld besluit: Het college besluit: [Redacted text]</p>		

Uw contactpersoon

[Redacted]
 BEL/EZ

Doorkiesnummer + [Redacted]

[Redacted] noord-holland.nl

8 december 2016

1|3

Paragraaf 2**Toelichting op het voorstel:**

GS hebben in het themaberaad op 6 oktober 2015 verzocht een aantal opties uit te werken voor Distriport.

[REDACTED]

Het bedrijf Ecorus heeft GS per brief dd 7 november 2016 verzocht om het bedrijf een optie te verlenen op de 106 hectare grond teneinde te onderzoeken of hier een zonne-energie centrale kan worden ontwikkeld. In de bijgevoegde Toelichting zijn de verschillende opties uitgewerkt.

[REDACTED]

Paragraaf 3**Gevolgen**

a. Financiële gevolgen en risico's?	[REDACTED]
b. Formatieve gevolgen en risico's?	[REDACTED]
c. Juridische gevolgen en risico's?	[REDACTED]
d. Worden bindende afspraken gemaakt met andere partijen?	[REDACTED]
e. Gevolgen en risico's openbaar maken besluit?	[REDACTED] Besluit komt op de openbare besluitenlijst, die een dag na de GS-vergadering om 11.00 uur gepubliceerd wordt.
f. Communicatieve gevolgen en risico's?	[REDACTED]
g. Europese gevolgen en risico's?	[REDACTED]
h. Gevolgen en risico's voor de rechtmatigheid?	[REDACTED]
i. Overige gevolgen en risico's?	[REDACTED]

Paragraaf 4	
Ambtelijk afgestemd met:	
Directie Beleid:	Ja Naam: ████████ (REE), ████████ (REE), ██████████ (GND), ██████████ (GND), ██████████ (RO), ██████████ ██████████ (MOB), ██████████ (RO), ██████████ (RO)
Directie B&U:	Ja Naam: ██████████ (DBO)
Directie Concern Zaken:	Ja Naam: ██████████ (FIN), ████████ ██████████ (FIN), ██████████ (JZ), ██████████ (JZ), ██████████ (COM)
Directie TCG:	Nvt
Kabinet/Staf AD/Concerncontrol:	Ja Naam: ██████████ (Concerncontrol)
Paragraaf 5	
Verdere procedure	
a. PS consulteren	Zie bijgevoegde brief

NOTITIE OPTIES DISTRIPORT

Versie: 8 december 2016

(behorend bij de NOTA GS 820831/820835

1. Inleiding
2. Stand van zaken juridische procedures
3. Financiële aspecten Distriport
 - 3.1 Koopsom, boekwaarde en getaxeerde waarde
 - 3.2 Afboeking
 - 3.3 Westfriisiaweg
4. Programmering bedrijventerreinen Noord-Holland Noord
 - 4.1 Groot overaanbod bedrijventerreinen in West-Friesland e.o.
 - 4.2 Toekomst Distriport cruciaal voor vestigingsklimaat West-Friesland
 - 4.3 Herbesteden gronden Distriport?
 - 4.4 Privaatrechtelijk versus publiekrechtelijk traject
5. Opties Distriport
6. Conclusies
7. Verplichting tankstation
8. Lokale behoefte bedrijventerrein gemeente Koggenland
9. Verzoek voor een zonnepark op Distriport
 - 9.1 Verzoek Ecorus voor zonnepark op Distriport
 - 9.2 Ruimtelijke mogelijkheden voor een zonnepark
 - 9.3 Financiële consequenties
 - 9.4 Overige aandachtspunten
 - 9.5 Nader te onderzoeken



1. INLEIDING

In de statencommissie WEB van 29 september 2011 is afgesproken na afloop van de juridische procedures opties voor Distriport voor te leggen.

GS hebben PS laatstelijk geïnformeerd over de stand van zaken Distriport met de brieven van 10 april 2014 en 20 augustus 2014 en met de beantwoording van statenvragen 18-2014 per 18 maart 2014. Bij deze beantwoording is door GS aangegeven dat GS nadere voorstellen met betrekking tot Distriport zal doen zodra het Gerechtshof Amsterdam uitspraak heeft gedaan in de hoger beroep procedure. Het arrest van het Gerechtshof Amsterdam dateert van 27 januari 2015 en is gevolgd door de cassatieprocedure waarin per 4 november 2016 vonnis gewezen is. Op 9 februari 2015 heeft gedeputeerde Van Run in de statencommissie WEB gesteld dat het nieuwe college voorstellen zal doen voor vervolgstappen. GS hebben in het themaberaad op 6 oktober 2015 verzocht een aantal opties uit te werken voor Distriport.

De provincie Noord-Holland heeft met betrekking tot Distriport een publieke rol ten aanzien van de (regionaal) ruimtelijk-economische ontwikkeling en een private rol als eigenaar van de grond.

Eenzijds is de provincie in haar private rol al jarenlang verwickeld in een juridisch conflict over het feit dat de provincie ongewenst eigenaar is van 112 hectare grond door het niet nakomen van verplichtingen door Distriport c.s. Zie bijlage 1.

Anderzijds beraadt de provincie zich op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, onder andere vanwege de overprogrammering van bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord c.q. West-Friesland.

Het doel van deze notitie is verschillende opties uit te werken en te bezien vanuit zowel de publieke als de private rol.

Ook worden de financiële consequenties in beeld gebracht met o.a. een raming van de schade inzake de juridische procedures.

Het bedrijf Ecorus heeft per brief gedateerd 7 november 2016 aan GS verzocht om het bedrijf een optie te verlenen op de 106 hectare grond van Distriport teneinde te onderzoeken of hier een zonne-energie centrale kan worden ontwikkeld als alternatieve invulling.

In hoofdstuk 9 is toegelicht hoe om te gaan met dit verzoek.

2. STAND VAN ZAKEN JURIDISCHE PROCEDURES

Op 8 juli 2016 heeft de Advocaat-Generaal aan de Hoge Raad geadviseerd het cassatie-beroep van Distriport c.s. te verwerpen. De Hoge Raad heeft echter op 4 november 2016 het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 27 januari 2015 vernietigd op het punt van de aansprakelijkheid van de commanditaire vennoten De Peyler Projectontwikkeling en Zeeman Vastgoed en op dit punt het geding naar het gerechtshof Den Haag verwezen. Op de overige punten is het cassatieberoep verworpen. De uitkomst op het punt van de aansprakelijkheid is van groot belang voor de verhaalsmogelijkheden van de provincie.

In juni 2016 is de provincie gestart met de schadestaatprocedure tegen Distriport c.s.

De provincie claimt een schade van € 27,8 mln excl. wettelijke handelsrente te vergoeden vanaf 1 november 2010. Dit is het moment waarop het verzuim is ingetreden. Zie bijlage 2 voor de schadestaat opgesteld door Pels Rijcken. De bestemming van de gronden was op dat moment agrarisch. Het schadebedrag inclusief de geclaimde wettelijke handelsrente tot juni 2016 van circa 8% per jaar bedraagt circa € 40 mln.

De bestemming bedrijventerrein van Distriport is sinds de uitspraak van de Raad van State op 4 april 2012 onherroepelijk. De provincie is eigenaar van 106 hectare in het plangebied. De enige andere eigenaar in het plangebied is het Hoogheemraadschap. Lopende de juridische procedures heeft de provincie geen actie ondernomen om het gebied te ontwikkelen. De provincie is zelf geen ontwikkelaar. Met de beoogde ontwikkelaars bestond en bestaat een geschil waardoor verdere acties van de provincie, mede op advies van huisadvocaat Pels Rijcken, 'on hold' zijn gezet.

3. FINANCIËLE ASPECTEN DISTRIPORT

3.1 Koopsom, boekwaarde en getaxeerde waarde

Alvorens in te gaan op de opties wordt ingegaan op de koopsom, boekwaarde en de getaxeerde waarde van het terrein.

KOOPSOM, BOEKWAARDE EN TAXATIE	
- Koopsom incl. kosten 2007/2008	: € 23,5 mln
- Taxatie januari 2014	: € 26,9 mln
- Boekwaarde 31-12-2014	: € 25,8 mln
- Boekwaarde 31-12-2015	: € 13,1 mln
- Taxatie februari 2016	: € 13,1 mln (als bedrijventerrein)
- Taxatie agrarische waarde 1 nov 2010	: € 6,2 mln (moment van verzuim)
- Taxatie agrarische waarde februari 2016	: € 7,3 mln

De gronden zijn in het najaar van 2015 getaxeerd door Taxatiebureau Van Arnhem. De definitieve rapportage dateert van 12 februari 2016.

Door het overaanbod van bedrijventerreinen in de regio en het te verwachten lage uitgiftetempo is de mogelijke uitgifteprijs sterk verlaagd. Geschat is een mogelijke uitgifteprijs van € 12/m² bruto die kan dalen naar een agrarische prijs van € 6,5/m² bruto als uitgifte achterwege blijft en de bestemming weer agrarisch wordt.

3.2 Afboeking

De boekwaarde per 31-12-2014 van € 25.770.908 is in 2015 met ruim € 12,7 mln afgeschreven tot € 13.100.000 per 31-12-2015 waarna de gemiddelde boekwaarde € 11,67 per m² bedraagt. De afschrijving in 2015 is toe te schrijven aan het overaanbod van bedrijventerreinen waardoor de uitgiftetempo in de regio drastisch omlaag is gegaan.

3.3 Westfrisiaweg

Conform art. 2.2 van de Grondovereenkomst zou Distriport een bijdrage leveren van € 6,5 mln aan de realisatie van de aansluiting van het bedrijventerrein op de A7. Distriport c.s. zijn niet van plan deze afspraak na te komen zodat dit bedrag van € 6,5 mln onderdeel is geworden van de schadestaatprocedure van de provincie tegen Distriport c.s. Zoals eerder vermeld gaat het hierbij om bedragen excl. rente. In de Voordracht 2012-88 met betrekking tot de 'Kredietaanvraag PMI-project N023-01: Opwaardering Westfrisiaweg' is de bijdrage uit Distriport per 31-12-2016 begroot op € 8,88 mln inclusief indexering.

4. PROGRAMMERING BEDRIJVENTERREINEN NOORD-HOLLAND NOORD

4.1 Groot overaanbod bedrijventerreinen in West-Friesland e.o.

In een behoefteeraming van Buck consultants (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 5 november 2013) is een groot overaanbod aan bedrijventerreinen aangetoond in de regio West-Friesland en de omliggende regio's.

Het overaanbod van bedrijventerreinen (o.a. Distriport) heeft een nadelige invloed op de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio. Vandaar dat in de planningsopgave bedrijventerreinen Noord-Holland Noord wordt ingezet op het uit de markt halen van het overaanbod.

Momenteel wordt in navolging van de regio's Alkmaar en Kop van Noord-Holland een convenant samengesteld voor West-Friesland over de planning en (de)programmering van bedrijventerreinen. De convenanten van regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland zijn door Gedeputeerde Staten op 13 september 2016 respectievelijk 5 juli 2016 vastgesteld en aangemerkt als planningsopgave voor deze regio's. Deze convenanten treden alleen in werking als het convenant voor West-Friesland is vastgesteld. Daarmee lopen deze convenanten vooruit op de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) waarin regionale afspraken verplicht worden.

4.2 Toekomst Distriport cruciaal voor vestigingsklimaat West-Friesland

In de regio West-Friesland is het advies van Urhahn dd 8 mei 2015 aanvaard als basis voor een regionale bedrijventerreinenstrategie. Daarin wordt voorgesteld de bestemming bedrijventerrein van Distriport te schrappen ten behoeve van het vestigingsklimaat in de regio.

In het concept convenant voor West-Friesland wordt voorgesteld voor de terreinen Distriport en Andijk Zuid in te zetten op het (op termijn) "uit de markt halen" door actief in regionaal verband te zoeken naar alternatieve invulling en/of 'terug bestemmen' van deze (reeds in ontwikkeling zijnde) locaties. Deze terreinen staan onder de noemer "Bedrijventerreinen niet (door) te ontwikkelen".

4.3 Herbestemmen gronden Distriport?

Bij het schrappen van Distriport in de planningsopgave voor bedrijventerreinen kan de bedrijventerreinbestemming van Distriport worden gewijzigd in agrarisch, natuur, recreatie etc.

Al eerder hebben er verkenningen plaatsgevonden voor een andere invulling van Distriport, maar deze hebben geen werkbaar resultaat opgeleverd.

Recent heeft een bedrijf zich aangemeld voor het realiseren van een zonnepark. Dit initiatief is toegelicht in hoofdstuk 9 van deze notitie.

Zuiver vanuit de ruimtelijke ordening en met name vanwege het behoud van landelijk gebied, vanuit landschappelijk oogpunt, valt er wat voor te zeggen om de bestemming terug te veranderen naar agrarisch zoals voorheen het geval was. Dan kan vanuit de oorspronkelijke situatie een ruimtelijke afweging worden gemaakt voor een andersoortige ontwikkeling zoals natuur, zonnepark of anderszins.

4.4 Privaatrechtelijk versus publiekrechtelijk traject

Huisadvocaat Pels Rijcken heeft per 9 november 2016 geadviseerd: [REDACTED]



5. OPTIES VOOR DISTRIPORT

Op 6 oktober 2015 vond in GS een themaberaad plaats over Distriport. De conclusie was dat naast de besproken optie van het volledig schrappen van Distriport in de planningsopgave nog een aantal opties nader uitgewerkt zou moeten worden.

Dit heeft geresulteerd in de volgende opties:

1.	On hold: geen besluitvorming zolang de juridische procedures lopen.
2.	On hold en partijen compenseren: de provincie houdt Distriport on hold en compenseert in de regio partijen gedeeltelijk die hun actuele aanbod van bedrijventerrein gedeeltelijk reduceren.
3.	Distriport gedeeltelijk te benoemen als 'niet te ontwikkelen bedrijventerrein' in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' en alle grond verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.
4.	Distriport geheel te benoemen als 'niet te ontwikkelen bedrijventerrein' in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' en alle grond verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.
5.	Distriport geheel te benoemen als 'niet te ontwikkelen bedrijventerrein' in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', de bestemming te (doen) wijzigen naar agrarisch, en alle grond verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.
6.	De gronden bij Distriport volledig verkopen als bedrijventerrein.
7.	Onderhandelen: met Distriport c.s. uitwisselen onder welke condities de juridische strijd gestaakt zou kunnen worden.

Optie 7 kan in principe parallel lopen aan één van de andere opties.

OPTIE 1. ON HOLD (in de Nota GS Optie A genoemd)

Zolang de provincie geen acties onderneemt m.b.t. Distriport is de provincie schade beperkend bezig en blijft er de mogelijkheid van gedeeltelijk verhaal. Bij de optie On Hold gaat het om de bestemming als bedrijventerrein.

Beoordeling

Er wordt niet geschrapd in het overaanbod van bedrijventerreinen. De indruk wordt gewekt dat de provincie het probleem niet wil aanpakken als het haar eigen belang als eigenaar raakt. Voordeel: Er komt op de korte termijn geen aanbod op Distriport op de markt.



OPTIE 2. ON HOLD EN PARTIJEN COMPENSEREN.

Bij deze optie onderneemt de provincie geen nadere acties m.b.t. Distriport. De schade is dan in eerste instantie de bij [REDACTED] genoemde schade van € [REDACTED]. Daarnaast draagt de provincie bij deze optie bij aan een beter gebalanceerd aanbod van bedrijventerreinen in de regio door partijen te compenseren voor het uit de markt halen van aanbod. Deze rol van de provincie verhoogt de kosten voor de provincie.

Beoordeling

Voor- en nadelen vanuit het bedrijventerreinenbeleid: Andere aanbieders worden niet geprikkeld om snel hun verlies te nemen, wachten af. Er wordt een waarschijnlijk langdurig en complex traject gestart met andere aanbieders dat vooralsnog geen duidelijkheid schept. Onduidelijkheid over welke partijen daadwerkelijk voor welke compensatie in aanmerking zouden komen. De provincie toont wel dat zij in beperkte mate iets wil doen aan het probleem van het overaanbod. Er komt op de korte termijn geen aanbod op Distriport op de markt. Geraamde schade/kosten: € [REDACTED] à € [REDACTED] mln.

OPTIE 3. PARTIEEL SCHRAPPEN IN PLANNINGSOPGAVE EN ALLE GROND VERKOPEN.

Bij deze optie brengt de provincie in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' het voornemen in om Distriport partieel, bijvoorbeeld 70%, te schrappen. De provincie levert met deze optie een bijdrage aan de reductie van het overaanbod. Deze optie houdt ook in dat de provincie het terrein partieel, bijvoorbeeld 30%, verkoopt met de bestemming bedrijventerrein. Bij het partieel schrappen van Distriport in de planningsopgave voor bedrijventerreinen ontstaat de keuze om de bedrijventerrein bestemming van Distriport partieel te wijzigen in agrarisch, natuur, recreatie etc. of te handhaven.

Beoordeling

Voor- en nadelen vanuit het bedrijventerreinenbeleid: De provincie schept duidelijkheid en toont aan dat zij iets wil doen aan het overaanbod van bedrijventerreinen. Er komt daadwerkelijk minder aanbod op de korte en lange termijn. Er blijft echter nog steeds sprake van overaanbod, zij het in geringere mate. Het ontwikkelingsrisico voor de provincie verkleint maar verdwijnt niet.

Geraamde schade/kosten: € 26,2 mln.

OPTIE 4. VOLLEDIG SCHRAPPEN IN PLANNINGSOPGAVE EN ALLE GROND VERKOPEN. (in de Nota GS Optie B genoemd)

Bij deze optie brengt de provincie in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' in dat zij Distriport volledig zal schrappen. Bij het schrappen van Distriport in de planningsopgave voor bedrijventerreinen wordt in deze optie de bestemming bedrijventerrein gehandhaafd. De provincie zal bij verkoop er privaatrechtelijk voor zorgen dat de bestemming bedrijventerrein niet kan worden gerealiseerd.

Bij deze optie blijven alternatieve invullingen van Distriport mogelijk, zoals de realisatie van een zonnepark.

Beoordeling

De provincie schept duidelijkheid en toont aan dat zij iets wil doen aan het overaanbod van bedrijventerreinen. Er vindt daadwerkelijk een belangrijke reductie van het overaanbod plaats. Met het schrappen van Distriport in de planningsopgave voor bedrijventerreinen en het tevens handhaven van de bestemming bedrijventerrein voor Distriport wordt het risico gecreëerd dat er op termijn toch bedrijfsontwikkeling gaat plaatsvinden.

Het als provincie privaatrechtelijk onmogelijk maken van het realiseren van de bestemming staat mogelijk op gespannen voet met de via publiekrechtelijk weg bepaalde bestemming. Geraamde schade/kosten: € 27,4 mln.

OPTIE 5. VOLLEDIG SCHRAPPEN IN PLANNINGSOPGAVE, GROND WORDT AGRARISCH, VERKOPEN (in de Nota GS Optie C genoemd)

Optie 5 onderscheidt zich van optie 4 doordat bij optie 5 de provincie tevens kiest om de bestemming te (doen) wijzigen in agrarisch. De grond wordt te koop aangeboden ten behoeve van agrarisch gebruik.

Beoordeling

Bij deze optie staat de publieke insteek van een goede ruimtelijke ordening centraal. Vanuit het oogpunt van behoud van landelijk gebied gaat de bestemming terug te naar de oorspronkelijke agrarische bestemming.

Vanuit de oorspronkelijke situatie kan dan, indien gewenst, een ruimtelijke afweging worden gemaakt voor een andersoortige ontwikkeling zoals natuur, zonnepark of anderszins.

Deze optie impliceert een afronding van het dossier Distriport in ruimtelijke zin.

Naar verwachting zal deze keuze nog een extra verliespost opleveren voor de provincie omdat de provincie een zwakke verkooppositie heeft indien het gaat om terugverkoop aan de eerdere eigenaren. Bij deze optie zal er extra afgeboekt moeten worden op Distriport.

Geraamde schade/kosten: € 29 mln.

OPTIE 6. ALLE GROND VERKOPEN ALS BEDRIJVENTERREIN.

Bij deze optie biedt de provincie alle grond te koop aan en laat de bestemming bedrijventerrein ongemoeid. Hiermee wordt circa 66 hectare netto aan ruimte voor bedrijven op de markt gebracht.

Beoordeling

De provincie schept weliswaar duidelijkheid, maar laat niet zien dat zij iets wil doen aan het overaanbod van bedrijventerreinen. Het publieke belang achterstellen bij de private positie als grondeigenaar zal leiden tot imagoschade voor de provincie.

Het is nadelig voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio.

Geraamde schade/kosten: € [REDACTED]

OPTIE 7. ONDERHANDELEN.

Een andere mogelijkheid is het beproeven van een schikking met Distriport c.s., waarmee de juridische geschillen tot een einde komen. Een schikking is voor de provincie enkel acceptabel indien Distriport c.s. bereid zou zijn een aanzienlijk deel van de door de provincie geleden schade te vergoeden. Eerdere pogingen om in der minne een schikking te bereiken zijn niet succesvol geweest.

Beoordeling

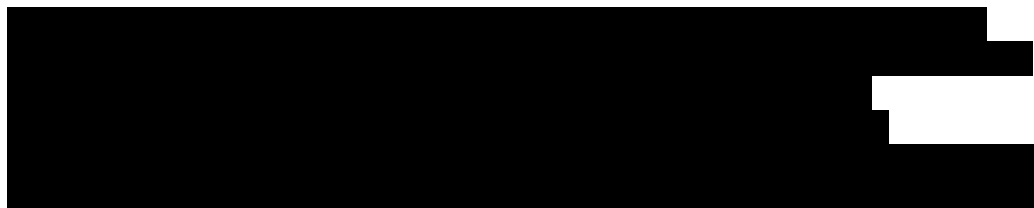
[REDACTED] In dit verband speelt onder meer het arrest van de Hoge Raad d.d. 4 november 2016 een rol. Aangezien de Hoge Raad de procedure op het punt van de aansprakelijkheid van Zeeman en De Peyler Projectontwikkeling (Ooms) heeft (terug)verwezen naar het Gerechtshof Den Haag, bestaat op dit punt nog altijd onduidelijkheid. De inschatting is dat Zeeman en De Peyler Projectontwikkeling (Ooms) gelet hierop minder bereidwillig zullen zijn om tot een voor de provincie acceptabele schikking te komen. Hun aansprakelijkheid staat immers nog niet vast. Ervaring leert dat een verwijzingsprocedure één á twee jaar kan duren. Daarna hebben beide partijen (wederom) de



SAMENVATTING VAN DE OPTIES

OPTIE	OPTIE IN GS- BESLUIT	Opmerkingen
1. On Hold	Optie A	-Geen extra aanbod op de markt -PNH lijkt overaanbod te negeren -Imago schade
2. On Hold, partijen 50% compenseren voor 50% reductie overaanbod		-Geen extra aanbod op de markt -PNH vervult actieve rol -Complex traject -Imago schade
3. Alle grond verkopen, Distriport 30% bedrijventerrein		-Actieve rol PNH -Reductie overaanbod -Extra aanbod op de markt
4. Alle grond verkopen, bestemming bedrijventerrein, geen gebruik als bedrijventerrein	Optie B	-Actieve rol PNH -Belangrijke reductie overaanbod -Actie nodig mbt lokale behoefte -Onderzoek naar zonnepark
5. Alle grond verkopen, bestemming agrarisch, agrarisch gebruik	Optie C	-Actieve rol PNH -Belangrijke reductie overaanbod -Actie nodig mbt lokale behoefte -Terug naar oorspronkelijke situatie -Onderzoek naar zonnepark
6. Alle grond verkopen, Distriport volledig bedrijventerrein		-Versterking overaanbod -Imagoschade
7. Onderhandelen		-Kan parallel aan andere optie

6. CONCLUSIES



[REDACTED]

[REDACTED]

Voorgesteld wordt PS te consulteren over het (te kiezen) voornemen van GS en om te onderzoeken of een ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is. De uitkomst van dit onderzoek kan dan meegenomen worden bij de uiteindelijke besluitvorming door GS.

Onzekerheden en risico's

PUBLIEKE ROL

Met het schrappen van Distriport in de planningsopgave voor bedrijventerreinen en het tevens handhaven van de bestemming bedrijventerrein voor Distriport wordt het risico gecreëerd dat er op termijn toch bedrijfsontwikkeling gaat plaatsvinden.

Onzeker is hoe de vestiging van bijvoorbeeld een zonnepark op Distriport juridisch geregeld zou moeten worden.

PRIVATE ROL

De Hoge Raad heeft op 4 november 2016 het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 27 januari 2015 vernietigd op het punt van de aansprakelijkheid van de commanditaire vennoten De Peyler Projectontwikkeling en Zeeman Vastgoed en op dit punt het geding naar het gerechtshof Den Haag verwezen. Op de overige punten is het cassatieberoep verworpen. [REDACTED]

[REDACTED]

7. VERPLICHTING TANKSTATION

Een ander punt betreft de toezegging van de provincie gemaakt in 1985 om medewerking te verlenen tot het stichten van een dubbelzijdig verkooppunt voor motorbrandstoffen langs de secundaire weg 29 te Avenhorn (Westfrisiaweg). Het gaat hierbij om een inspanningsverplichting van de provincie met betrekking tot de vestiging van een tankstation op of nabij Distriport. De meest recente aanbieding van de provincie in deze was de aanbieding per brief van 14 juli 2015 voor een perceel op Distriport. De investeerder GP Groot BV heeft vervolgens aangegeven zich op Distriport te willen vestigen zodra de ontwikkeling als bedrijventerrein gaat starten.

8. LOKALE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREIN GEMEENTE KOGGENLAND

De gemeente Koggenland heeft aangegeven elders in de gemeente een aantal hectares voor de lokale behoefte te willen hebben in het geval Distriport uit de markt wordt genomen. Die behoefte zal dan wel in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking nader moeten worden onderbouwd.

9. VERZOEK VOOR EEN ZONNEPARK OP DISTRIPORT

9.1 Verzoek Ecorus voor zonnepark op Distriport

Het bedrijf Ecorus heeft GS per brief, gedateerd 7 november 2016, verzocht om het bedrijf een optie te verlenen op de 106 hectare grond teneinde te onderzoeken of hier een zonne-energie centrale kan worden ontwikkeld. Dit als alternatieve invulling van het terrein Distriport.

Ecorus zoekt actief naar locaties waar (grootschalige) zonne-energiecentrales kunnen worden ontwikkeld. Zij benadert daarvoor grondeigenaren van bedrijventerreinenlocaties waarvan onderzoeken uitwijzen dat er vanuit de markt weinig tot geen marktbehoefte meer hoeft te worden verwacht. Het bedrijf is van mening dat de doelstellingen aangaande het opwekken van hernieuwbare energie en het probleem van het overaanbod van bedrijventerreinen elkaar kunnen vinden in een oplossing door zonneparken op deze terreinen te bouwen. Hierdoor krijgt het terrein een nuttige functie voor een periode van tenminste 15 jaar.

Zo zijn Ecorus BV en de BNG sinds kort gezamenlijk aan het onderzoeken of het bedrijventerrein Distriport benut kan worden als zonnepark. Volgens Ecorus leent Distriport zich voor de realisatie van een zonnepark, aangezien het gebied een vastgestelde bestemming 'bedrijventerrein' heeft. Binnen deze bedrijvenbestemming is naar hun verwachting ruimte voor bedrijvigheid ten behoeve van de opwekking van duurzame energie.

Ecorus heeft aangegeven de grond te kunnen aankopen met een meerwaarde ten opzichte van agrarische waarde (de agrarische waarde plus € [redacted] / m²), indien het terrein geschikt is om een PV installatie op te plaatsen. Voorwaarde is ook dat er voldoende aansluitvermogen te realiseren is en een SDE+ subsidie wordt toegekend van 109€/MWh voor 15 jaar en 950 kWh/kWp. Samen met de BNG bank heeft Ecorus de financiering voor de realisatie van het gehele gebied van 106 ha tot zonnepark. Men verwacht dan ook gefaseerd uiteindelijk het gehele plangebied te benutten. Met de realisatie van een zonnepark van dergelijke omvang (ca. 100 MW) kunnen ca. 25.000 huishoudens van stroom worden voorzien. Daarbij geeft

Ecorus aan te zullen kijken in hoeverre burgerinitiatieven in het zonnepark kunnen worden geïntegreerd.

Naast ambtelijk overleg met de provincie heeft Ecorus ook al met de gemeente Koggenland overlegd. De gemeente heeft hierbij toegezegd te willen meewerken aan een snelle planologische procedure. Tot slot acht Ecorus een SDE aanvraag in het voorjaar realistisch en uitgaande van een positieve SDE beschikking kan volgens hen de start van de bouw in het najaar van 2017 plaatsvinden. Ecorus heeft aangeboden de provincie van informatie te voorzien over de juridische borging van een zonnepark op Distriport vanuit hun projecten op andere locaties.

9.2 Ruimtelijke mogelijkheden voor een zonnepark

Het provinciale beleid voor zonneparken is vastgelegd in de Nota Perspectief voor zon in Noord-Holland (versie juni 2016). Er zijn regels opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

In principe maakt de PRV de ontwikkeling van zonneopstellingen mogelijk in stedelijk en landelijk gebied. Hierbij worden in het laatste geval aanvullende eisen gesteld.

Zowel voor de optie B (Distriport: behoud bedrijvenbestemming) als voor optie C (Distriport: terugbrengen naar de agrarische bestemming) wordt hieronder nader ingegaan op de mogelijkheden voor ontwikkeling van een zonne-energie opstelling.

1. Zonnepark op Distriport als bedrijventerrein (in geval van een keuze voor optie B)

Gronden met de bestemming bedrijventerrein worden door de Raad van State beschouwd als BSG, ondanks dat de feitelijke situatie weiland is. De PRV stelt alleen eisen aan een opstelling van zonnepanelen buiten BSG, in het landelijk gebied. Hetzelfde geldt voor de nadere regels in de uitvoeringsregeling. Vanuit het beleidskader zon van de provincie Noord-Holland worden aan zonneparken op bestemde bedrijventerreinen geen aanvullende eisen gesteld. Of een zonne-opstelling mogelijk is op Distriport hangt af van a) het bestemmingsplan en b) de mogelijkheid van een tijdelijke omgevingsvergunning.

a) Bestemmingsplan Distriport: mogelijkheid van een zonnepark

Bestemmingsplan technisch gezien wordt op alle gronden met de bestemming bedrijven elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen tot 200 MVA toegestaan. Als een bedrijfsmatige zonne-opstelling tot een dergelijke bedrijf behoort, kan een opstelling op die gronden van Distriport worden ontwikkeld. Op deze manier behoudt Distriport de bestemming bedrijventerrein, maar wordt wel invulling aan de bestemming bedrijventerrein gegeven en extra aanbod uit de markt genomen.

Op het moment dat de gebruiksduur van de zonne-opstelling is afgelopen, komt de bestemmingsruimte 'bedrijventerrein' weer vrij. Op de lange termijn wordt hiermee dus niet bijgedragen aan de reductie van het overaanbod aan bedrijventerreinen in de regio West-Friesland.

Ook ligt er de onderzoeksvraag of dit wel wenselijk is, want bedrijventerrein Distriport is planologisch nooit bedoeld voor een zonnepark, maar met name voor logistieke bedrijven. Wordt hiermee een precedent geschapen voor andere bedrijventerreinen?

Ook is er de vraag of er een onderscheid gemaakt moet worden tussen bedrijventerreinen die:

- 1) al in ontwikkeling zijn, bouwrijp gemaakt met al enkele bedrijfspanden en nog vele niet-uitgegeven kavels;
- 2) nog agrarisch zijn (weiland).

Bij punt 1 is het 'point of no return' al gepasseerd en zijn zonnepanelen een echt tijdelijke voorziening, die worden weggehaald op het moment dat zich een bedrijf aandient.

Beoordeling

[Redacted text block]

[Redacted text block]

b) Tijdelijke omgevingsvergunning

De aanleg van een zonnepark kan ook door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. Er dient dan privaatrechtelijk contractueel vastgelegd te worden dat na een vastgestelde periode (bijvoorbeeld de gebruiks- of levensduur van de opstelling; zijnde 15 a 25 jaar) de oude toestand dient te worden hersteld en dat hiervoor financiële zekerheidsstelling is meegenomen.

Net als onder 1a geldt hier dat na de gebruiksduur van de zonne-opstelling de bestemmingsruimte 'bedrijventerrein' weer vrijkomt. Hiervoor geldt dezelfde onderzoeksvraag als benoemd in 1a.

Beoordeling

Indien de gronden van Distriport worden verkocht voor een zonnepark met een tijdelijke omgevingsvergunning, dan dient privaatrechtelijk te worden vastgelegd dat de bedrijvenbestemming niet mag worden gerealiseerd, inclusief kettingbeding, recht van eerste koop en meerwaardeclausule.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

c) Omgevingsvergunning vrij

Op grond van artikel 7j van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit CHW) mag de gemeente Koggenland locaties aanwijzen waarbinnen geen omgevingsvergunning voor een zonne-opstelling op de grond is vereist.

Beoordeling

Uitgezocht dient te worden hoe deze mogelijkheid zich verhoudt tot artikel 32a van de PRV.

2. Zonnepark op agrarische bestemming (in het geval van een keuze voor optie C)

Als Distriport wordt teruggebracht naar de agrarische bestemming dan geldt het provinciaal zonbeleid voor het landelijk gebied.

a) Mogelijkheid voor 5-25 hectare aan zonnepanelen

Conform de provinciale Nota Perspectief voor zon in Noord-Holland (versie juni 2016), zijn opstellingen voor zonne-energie in het landelijke gebied mogelijk, mits ze voldoen aan de ruimtelijke spelregels ten aanzien van kwantiteit (omvang), kwaliteit (inpassing) en tijdelijkheid. De provincie beschouwt zonne-opstelling in het landelijk gebied als een tijdelijke voorziening. Het terrein waarop de opstelling wordt gerealiseerd blijft in beginsel landelijk gebied. Het perceel is een voorziening voor duurzame energieproductie tijdens de levensduur van de opstelling. Daarna wordt de installatie verwijderd en de grond in oorspronkelijke staat teruggebracht. Door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning wordt toestemming verleend om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken.

Als stelregel voor de kwantiteit geldt dat hoe meer het initiatief aansluit op stedelijk gebied en/of bovenlokale infrastructuur (zijne Rijks-, Provinciale-, en spoorwegen), hoe groter de maximaal toegestane omvang. Hierbij dient een initiatief altijd aan één zijde op stedelijk gebied aan te sluiten. In principe bedraagt de maximaal toegestane omvang van een opstelling in landelijk gebied 25 hectare.

Beoordeling

Aangezien het voormalig bedrijventerrein Distriport aan één zijde grenst aan stedelijk gebied (zijnde Berkhout) is het beleidskader zonne-energie van toepassing. De omvang van een potentiële zonne-energie opstelling is afhankelijk van de precieze ligging in het zoekgebied en bedraagt minimaal 5 tot maximaal 25 hectare.

b) Mogelijkheid tot aanwijzing als stimuleringsgebied

Zonne-energie opstellingen van grotere omvang zijn enkel mogelijk binnen hiertoe nog aan te wijzen stimuleringsgebieden. Dit zijn gebieden waar maatschappelijk, economisch en ruimtelijk kansen liggen om grotere zonne-energie opstellingen te realiseren. Bijvoorbeeld doordat ze zijn gelegen in dynamische of verstedelijkte gebieden, zoals de omgeving van main- en greenports. Vanwege deze grote omvang dient specifiek aandacht te worden besteed aan de ruimtelijke inpassing, gelden aparte juridisch-planologische procedures en spelen aspecten als draagvlak en regionale afstemming een belangrijke rol. Stimuleringsgebieden worden alleen door Provinciale staten aangewezen op basis van lokaal draagvlak. Overigens dienen om de aanwijzing mogelijk te maken de regels (PRV en/of uitvoeringsregeling) eerst te worden aangepast.

Beoordeling

Of Distriport als stimuleringsgebied aangewezen kan worden, dient nader onderzocht te worden.

c) Omgevingsvergunning vrij

Hiervoor geldt hetzelfde als hierboven onder 1c beschreven.

9.3 Financiële consequenties

Optie B

Indien alle netto 66 hectare bedrijventerrein in het plangebied benut wordt voor zonnepanelen is er naar verwachting € [] / m² meer opbrengst dan de agrarische waarde. Deze waarde van + € [] / m² impliceert een verkoopwaarde van € [] mln tegen een huidige boekwaarde van € 13,1 mln. Mogelijk kan in het geval van een zonnepark meer grond benut worden voor zonnepanelen dan het nu geplande netto deel.

Optie C

Indien de maximaal toegestane omvang van een zonne-energie opstelling in landelijk gebied van 25 hectare wordt benut, bedraagt de meer-opbrengst t.o.v. de agrarische waarde € [REDACTED]. Indien er een stimuleringsgebied tot stand kan komen kan de grondopbrengst meer bedragen, afhankelijk van het aantal hectare dat in dit kader kansrijk is.

9.4 Overige aandachtspunten

Bij een inrichting van Distriport als zonnepark dient opnieuw overleg gevoerd te worden met GP Groot BV. Zij hebben immers aangegeven gebruik te willen maken van de aanbidding van de provincie voor een perceel voor een tankstation op Distriport zodra de ontwikkeling als bedrijventerrein van start gaat.

Verder blijkt er nabij Distriport een collectief duurzaam initiatief voor een zonneweide te zijn op circa 5 hectare grond van de gemeente Koggenland.

9.5 Nader te onderzoeken

Optie B

- Geldt een zonne-energie opstelling als elektriciteitsdistributiebedrijf;
- De consequenties van het bestempelen van een zonnepark als bedrijf voor de mogelijkheid van het realiseren van tijdelijk zonneparken op bouwlocaties van woningen die 'on hold' zijn gezet;
- Hoe de vestiging van een zonnepark op Distriport juridisch geregeld moet worden;
- Hoe zijn zonne-energie opstellingen op andere bedrijventerreinen gerealiseerd;
- In hoeverre de eventuele verkoop van de grond van Distriport aanbesteding plichtig is;
- Is er naast verkoop van grond ook nagedacht over pacht? Levert dit extra sturingsmogelijkheden op om de teruggang naar een bedrijfsbestemming te voorkomen?;
- Precedent werking en voorbeeldfunctie;
- Privaatrechtelijke risico's door specifieke contractbepalingen;
- Publiekrechtelijke risico's door nieuwe uitspraken van de Raad van State over zonneparken;
- Hoe verhouden de provinciale regels ten aanzien van opstellingen voor zonne-energie zich tot het artikel 7j van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Optie C

- Zijn de gronden van 'voormalig' Distriport aan te wijzen als stimuleringsgebied;
- Precedent werking en voorbeeldfunctie;
- Hoe verhouden de provinciale regels ten aanzien van opstellingen voor zonne-energie zich tot het artikel 7j van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Intern is geanalyseerd of de gronden in Distriport onderhands verkocht kunnen worden aan Ecorus. Dit met het oogpunt op Europese regelgeving inzake aanbesteding en staatssteun. De provincie is niet verplicht om grondeigendommen te verkopen en kan in principe met iedere wederpartij zaken doen. Op grondverkoop zijn de Europese aanbestedingsregels niet van toepassing. In mei 2016 is de vierde nota Grondbeleid vastgesteld. Daarin staat vermeld dat vanuit het oogpunt van transparantie en gelijkheid het uitgangspunt altijd een openbare verkoopprocedure is waarbij een ieder in aanmerking komt om te kopen. Toch kunnen er redenen zijn om hiervan af te zien, aldus voornoemd grondbeleid.

Geadviseerd is a) met Ecorus een optieovereenkomst aan te gaan met een staatssteunvoorwaarde en b) ondertussen de gronden in Distriport opnieuw te laten taxeren met het doel van Ecorus in het achterhoofd en een marktonderzoek naar dergelijke bedrijven.

Bijlagen bij Toelichting Opties Distriport

BIJLAGE 1. HISTORIE

Al sinds 2003 is Distriport in de gemeente Koggenland in beeld als regionaal bedrijventerrein. Het terrein werd toen nog aangeduid als 'Jaagweg' en lag in de gemeente Wester-Koggenland.

In 2004 hebben PS besloten Jaagweg in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord op te nemen en eerder te ontwikkelen dan Westfrisia-Noord (thans 't Zevenhuis).

In 2006 melden De Peyler Projektontwikkeling BV en Zeeman Vastgoed BV zich bij GS voor de ontwikkeling van Jaagweg. Zij spreken over een samenwerkingsvorm waarbij het risico bij De Peyler/Zeeman ligt.

In 2007 ondertekenen de provincie, het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, Zeeman en De Peyler een Afsprakenkader om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. Verder neemt de provincie 3,9 + 55,3 hectare van de ontwikkelaars over.

In 2008 sluiten het ontwikkelingsbedrijf, Zeeman en De Peyler een samenwerkingsovereenkomst en worden de Borgovereenkomst en de Grondverkoopovereenkomst ondertekend waarmee de provincie zich tot 80% (max € 50 mln) borg stelt voor de financiering van Distriport. Afsproken werd dat Distriport de gronden van de provincie zou overnemen zodra deze fiscaal bouwrijp waren. De provincie neemt in 2008 nog eens 53,4 hectare over, waardoor de totale verwerving door de provincie op ruim 112 hectare komt. Eind 2009, begin 2010 heeft de provincie de gronden fiscaal bouwrijp gemaakt.

Op 16 juli 2010 stuurt de provincie een aanmaning naar Distriport met als deadline 1 november 2010 om de grond van de provincie te kopen. Dit gebeurt echter niet. Er zijn, ondanks de getekende Grondovereenkomst en Borgovereenkomst, discussies over financieringsmodellen die het risico voor de provincie groter maken.

In februari 2011 besluiten GS art. 2.1 van de Grondverkoopovereenkomst te ontbinden waarin geregeld is dat Distriport de gronden zou overnemen zodra deze fiscaal bouwrijp waren gemaakt.

In juni 2011 besluiten GS niet langer met de betrokken partijen het project Distriport uit te voeren en te onderzoeken of een schadeclaim mogelijk is.

In juli 2011 legt Distriport beslag op de gronden en start een bodemprocedure tegen het besluit van de provincie om de Grondverkoopovereenkomst deels te ontbinden.

Op 11 juli 2011 dragen PS aan GS op om scenario's voor te leggen voor de toekomst van Distriport. Verder kondigt CdK Remkes de Operatie Schoon Schip aan waarmee vervolgens de belangrijkste projecten in de periode 2003-2011 doorgelicht zijn.

In de statencommissie WEB van 29 september 2011 is afgesproken na afloop van de juridische procedures opties voor Distriport voor te leggen.

In 2012 en 2014 legt de provincie beslag op 69 percelen van Zeeman Vastgoed, Zeeman Real Estate en Ooms Ontwikkeling (voorheen De Peyler).

Op 29 mei 2013 stelt de Rechtbank Noord-Holland de provincie in het gelijk.

Op 27 januari 2015 stelt het Gerechtshof Amsterdam de provincie ook in hoger beroep in het gelijk. Distriport c.s.¹ worden veroordeeld tot het betalen van een voorschot van € 2,3 mln op de schade.

Distriport c.s. zijn op 24 april 2015 in cassatie gegaan.

¹ Distriport c.s. bestaat uit 1) Distriport Noord-Holland CV, 2) Distriport Noord-Holland BV, 3) Ooms Ontwikkeling BV (voorheen De Peyler Projectontwikkeling BV) en 4) Distriport Vastgoed BV (voorheen Zeeman Vastgoed BV). Het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord maakt met NHN Vastgoed BV deel uit van Distriport Noord-Holland BV en met NHN Projectbeheer BV deel uit van Distriport Noord-Holland CV.

BIJLAGE 2. SCHADESTAAT OPSTELLING PELS RIJCKEN

Specificatie van de schade volgens de opstelling van Pels Rijcken (juni 2016):

In de eerste plaats is er sprake van *grondgebonden schade*. Dit betreft kostenposten die de Provincie op grond van artikel 2.2 van de Grondverkoopovereenkomst hoe dan ook vergoed zou krijgen van Distriport c.s. Het betreft de volgende posten:

-	Waardedaling gronden	€	16.455.514,50
-	Aanvullende (notariële) kosten en kadastrale rechten	€	817.244,85
-	Bijbetalingen wegens bestemmingsplanwijziging	€	1.650.895,00
-	Kosten zakelijke lasten	€	77.000,00
-	Vervaardigingshandelingen fiscaal bouwrijp maken	€	84.515,56
-	Rentevergoeding	€	1.826.495,30
-	Voorwaardelijk aanvullende koopsom	€	6.500.000,00

Daarnaast betreft het gevorderde gemaakte *niet grondgebonden* kosten:

-	Interne kosten overleg/ aanmaningen	€	375.000,00
-	Externe advieskosten		
-	Pels Rijcken staatssteunadviezen	€	12.170,03
-	Pels Rijcken overige adviezen	€	28.062,13
-	Kosten vaststelling aansprakelijkheid	€	5.819,24
-	Kosten beslagleggingen	€	15.161,50
-	Kosten taxatie	€	21.090,31

Totaal +
€ 27.869.535,05

N.B.: in deze opstelling per 1 november 2010 (het moment van verzuim) wordt uitgegaan van de toenmalige agrarische bestemming. Momenteel heeft Distriport een bestemming als bedrijventerrein. Als alleen de waardedaling met behoud van de huidige bestemming als bedrijventerrein wordt meegenomen komt de schadeclaim € [REDACTED] uit op een bedrag van € [REDACTED]. Het op 15 april 2015 door Distriport betaalde voorschot van € 2,3 mln is in deze opstelling verrekend.

De voorwaardelijk aanvullende koopsom van € 6.500.000,00 in de schadeopstelling heeft betrekking op de bijdrage uit de exploitatie van Distriport aan de Westfriisaweg.

Datum vergadering 20 december 2016

Registratienummer 820831/820835

Nota GS Juridische Bijlage

8 december 2016

1|2

1. Inleiding

In de onderhavige GS nota wordt een aantal opties en besluitpunten ten aanzien van Distriport voorgelegd. De opties die juridisch planologische gevolgen hebben zullen in deze bijlage worden besproken.

2. Distriport aanmerken als niet te ontwikkelen bedrijventerrein (optie B)

Optie B betreft het voornemen om Distriport te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Juridisch planologisch gezien heeft deze optie ten aanzien van Distriport weinig betekenis. Het bestemmingsplan is immers al onherroepelijk. Artikel 11 en 12 van de PRV, inhoudende dat een bestemmingsplan dat een nieuw bedrijventerrein mogelijk maakt moet passen binnen de planningsopgave, is dus niet meer van toepassing op de ontwikkeling van Distriport.

Omdat met deze optie de bedrijfsbestemming op de gronden blijft liggen, zijn er wel juridisch planologische gevolgen voor nieuwe bestemmingsplannen die een bedrijventerrein in de regio van Distriport mogelijk maken. Bij een dergelijk bestemmingsplan zal in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking namelijk moeten worden gemotiveerd dat er behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein. Dat zal in de buurt van Distriport lastig worden omdat Distriport planologisch nog een bedrijventerrein is dat feitelijk nog niet is ingevuld.

3. Distriport aanmerken als niet te ontwikkelen bedrijventerrein en de bestemming omzetten naar agrarisch (optie C)

Met deze optie wordt, net als bij optie B, Distriport geschrapt uit de planningsopgave. Verschil is echter dat ook wordt voorgesteld om de bestemming te (laten) wijzigen naar een agrarische bestemming. Wijziging van de bestemming kan worden verzocht aan de gemeenteraad, maar ook door GS worden opgelegd door middel van een proactieve aanwijzing. Een andere mogelijkheid is PS een inpassingsplan te laten vaststellen. Na omzetting van de bestemming naar agrarisch zou Distriport geen bestaand stedelijk gebied (BSG) meer zijn en telt deze locatie niet langer mee als bestaand bedrijventerrein in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij een nieuw

bestemmingsplan voor een bedrijventerrein in de regio van Distriport hoeft er dan dus bij het motiveren van de behoefte geen rekening te worden gehouden met mogelijkheden in Distriport. Ook bij de vraag of er ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) hoeft Distriport niet langer te worden betrokken.

4. Onderzoeken of de ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is (besluitpunt 2)

Dit besluitpunt heeft nog geen juridische gevolgen of risico's. Het gaat immers nog slechts om het uitvoeren van een onderzoek. Wel gelden hierbij de volgende juridisch planologische aandachtspunten:

- Een zonnepark lijkt te passen binnen de bedrijfsbestemming die op een groot gedeelte van de gronden van Distriport ligt. Voor zover dat het geval is, is de PRV niet van toepassing.
- Voor zover het zonnepark niet past binnen de bedrijfsbestemming, geldt dat Distriport (in ieder geval een groot gedeelte) moet worden aangemerkt als BSG. Dat betekent dat er geen specifieke regels voor zon gelden op grond van de PRV. Artikel 32a van de PRV bevat namelijk alleen regels voor de oprichting van zonne-parken in *landelijk* gebied.
- Voor zover de gronden in landelijk gebied liggen, is artikel 32a van de PRV van toepassing. Kort samengevat houdt deze regeling in dat het zonne-park alleen met een tijdelijke omgevingsvergunning mogelijk mag worden gemaakt en dat er eisen gelden ten aanzien van onder meer de omvang en de hoogte van de opstellingen.
- Op grond van artikel 7j van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit CHW) mag een aantal gemeenten, waaronder de gemeente Koggenland, locaties aanwijzen waarbinnen een omgevingsvergunning voor een activiteit met betrekking tot een paneel voor elektriciteitsopwekking op de grond geen omgevingsvergunning is vereist. Uitgezocht dient te worden hoe deze mogelijkheid zich verhoudt tot artikel 32a van de PRV, waarin andere, deels met het Besluit CHW strijdige, regels voor de oprichting van opstellingen voor zonne-energie gelden.

Opgesteld door:

■■■■■■■■■■, JZ

Per email ontvangen op 9 november 2016

ADVIES PELS RIJCKEN M.B.T. DISTRIPORT

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Tot zover mijn advies.

[Redacted signature]

Nota GS Financiële bijlage

1. Onderwerp: Opties Distriport

Welke lasten (+) of baten (-) in euro's vloeien voort uit optie 4				
OD nr. en naam	Omschrijving lasten/baten	2017 en latere jaren		
		optie A	optie B	optie C
Balans en 5.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling vormgeven en uitvoeren	afwaardering naar agrarische grond	0		5.800.000
	afwaardering resterende boekwaarde bij verkoop	0	13.100.000	7.300.000
	Verkoopopbrengst 112 ha a € 6,5 per m2	-	7.280.000	7.280.000
	Verkoopkosten bij terug verkoop aan agrarische ondernemers			2.000.000
	Verkoopopbrengst 112 ha a € 6,5 per m2			
	Meeropbrengsten bij verkoop als Zonnepark op agrarische bestemming		PM	
	Schadevergoeding dan wel schadebetaling	PM	PM	PM
Te betrekken in de Kaderbrief 2018	(Kapitaal) lasten wegens het wegvallen van de bijdragen aan de Westfrisia	8.880.000	8.880.000	8.880.000
TOTAAL BESLUIT		8.880.000	14.700.000	16.700.000

Is voor het voorgestelde besluit nog budget beschikbaar in de vastgestelde begroting?						
OD nr. en naam	Subproductnr.	Omschrijving subproduct-nummer	WBS	optie A	optie B	optie C
5.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling vormgeven en uitvoeren	791611	verkoop onroerend goed	95.0011-7916-1123		5.820.000	7.820.000
	791611	verkoop onroerend goed	95.0011-7916-1123			PM
	791611	verkoop onroerend goed	95.0011-7916-1121	PM	PM	PM
TOTAAL BESLUIT				-	5.820.000	7.820.000
VERSCHIL				8.880.000	8.880.000	8.880.000

N.B. Net zoals in de begroting, is een positief bedrag (bijv. 100) een uitgave/tegenvaller en een negatief bedrag (bijv. -100) een inkomst/meevaller.

4. Toelichting & bijzonderheden De provincie Noord-Holland is ongewild eigenaar geworden van circa 112 hectare grond in het gebied Distriport in de gemeente Koggenland dat de bestemming bedrijventerrein heeft gekregen. Met betrekking tot het bedrijventerrein Distriport loopt al een aantal jaren een juridische procedure over de afspraken in de Grondverkoopovereenkomst en de Borgovereenkomst dat de Distriport CV de gronden zou moeten kopen van de provincie. De bereidheid hiertoe is echter niet aanwezig. De ontwikkeling van Distriport als bedrijventerrein is lange tijd on hold gehouden, mede met het oog op deze juridische procedures. Het overaanbod aan bedrijventerreinen geeft langzamerhand ook geen reden meer om de grond nog te willen ontwikkelen als bedrijventerrein. De boekwaarde per 31-12-2014 van € 25.770.908 is in 2015 met ruim € 12,7 mln afgeschreven tot € 13.100.000 per 31-12-2015 waarna de gemiddelde boekwaarde € 11,67 per m2 bedraagt.

De afschrijving in 2015 is toe te schrijven aan het overaanbod van bedrijventerreinen waardoor de uitgiftetempo in de regio drastisch omlaag is gegaan.

Uw college heeft verzocht om verschillende opties uit te werken voor Distriport, deze zijn in de toelichting op de GS nota uitgewerkt onder optie 1 tot en met 7. Ambtelijk wordt geadviseerd om een keuze te maken uit:

- optie 1 On Hold. Dit is in het GS besluit opgenomen als **optie A** namelijk:
Het voornemen te hebben Distriport on hold te houden dat wil zeggen geen nadere besluiten te nemen zolang de juridische procedures lopen
- optie 4 Volledig Schrappen in planningsopgave, grond wordt agrarisch en alle grond verkopen. Dit is in het GS besluit opgenomen als **optie B** namelijk:
Het voornemen te hebben Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.
- optie 5 Volledig Schrappen in planningsopgave en alle grond verkopen. Dit is in het GS besluit opgenomen als **optie C** namelijk:
Het voornemen te hebben Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de bestemming om te (doen) zetten naar agrarisch, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie

Voorts wordt voorgesteld wordt PS te consulteren over het (te kiezen) voornemen van GS en om te onderzoeken of een ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is. De uitkomst van dit onderzoek zal dan meegenomen worden bij de uiteindelijke besluitvorming door GS.

Financiële tabel

De aan u voorgelegde opties A, B en C zijn uitgewerkt in de bovenstaande tabel.

De reeds in voorgaande jaren verantwoorde afwaardering van de grond, totaal € 12,7 miljoen, valt buiten de scope van de financiële tabel.

Indien wordt gekozen voor optie C zal de grond worden afgewaardeerd naar agrarisch. De afwaardering zal plaats vinden in het jaar dat de bestemming van de grond formeel in alle daartoe bestemde (gemeentelijke en provinciale) registers is gewijzigd van bedrijventerrein naar agrarisch.

Er wordt voorzichtigheidshalve uitgegaan van verkoop met een gemiddelde opbrengst van € 6,5 m², overeenkomend met agrarische waarde omdat niet zeker is of er meeropbrengsten kunnen worden behaald. Als een hogere verkoopprijs wordt gerealiseerd (bv aan Ecorus m.b.t. het vestigen van een zonnepanelenweide met een verkoopprijs van € ■■■ per m²) worden de extra baten ten gunste van de algemene middelen gebracht. In de tabel is dit opgenomen als PM onder optie B.

Bij optie C is opgenomen een kostenpost van € ■■■ miljoen omdat optie C (agrarisch) meer schade / verlies oplevert dan optie B (geen regulier bedrijventerrein met bestemming bedrijventerrein) doordat de bestemming teruggaat naar agrarisch en er geen ruimte meer is voor alternatieve ontwikkelingen (zonnepark) binnen de bestemming bedrijventerrein. De verkoopwaarde bij optie B wordt gewaardeerd op de agrarische waarde. De verkoopwaarde bij optie C is naar verwachting minder omdat de positie van de provincie bij terug verkoop aan de boeren geen sterke is.

In de tabel is voor het wegvallen van de bijdrage aan de Westfrisiaweg uitgegaan van het prijspeil 2016, in aansluiting op het realisatiebesluit N23 voordracht 88-2012. Het prijspeil was 2008 € 6,5 miljoen en is in 2016 € 8,88 miljoen.

De Hoge Raad heeft op 4 november 2016 het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 27 januari 2015 vernietigd op het punt van de aansprakelijkheid van de commanditaire vennoten De Peyler Projectontwikkeling en Zeeman Vastgoed en op dit punt het geding naar het gerechtshof Den Haag verwezen. Op de overige punten is het cassatieberoep verworpen. De uitkomst van het punt van de aansprakelijkheid is van groot belang voor de verhaalsmogelijkheden van de provincie. Ook zou de provincie zelf aansprakelijk gesteld kunnen worden wanneer geoordeeld wordt dat de beslaglegging door de provincie op gronden van De Peyler en Zeeman achteraf gezien onterecht is geweest. De verhaalsmogelijkheid via de beslagleggingen, o.a. in Uithoorn, is zeer onzeker. Hierin is opgenomen de mogelijkheid van schadevergoeding dan wel schadebetaling. Het is op dit moment niet mogelijk om hiervan een realistische inschatting te maken in euro's en daarom als PM in de tabel betrokken.

Overige Financiële gevolgen

Pels Rijcken verwacht geen extra schade door deze besluitvorming door GS

Kaderbrief 2018

De bij het Realisatiebesluit N23 geraamde dekking ad € 8,88 miljoen, uit het project Distriport komt niet tijdig beschikbaar ter dekking van de uitgaven van het project N23 in boekjaar 2017. Aanvullende tijdelijke dekking zal moeten worden gevonden door herschikking van prioriteiten binnen de provinciale begroting. Een integrale afweging kan worden gemaakt met de kaderbrief 2018.

Risicoparagraaf

In de risicoparagraaf is onder de Financiële risico's opgenomen:

- *D 02b. Distriport: negatieve marktvaart* afwaardering van € 5,8 miljoen tot agrarische waarde
- *D 02a. Distriport; juridische procedure* een risicobedrag van eenmalig €3,2 miljoen.

Dit houdt in dat de risico's zijn betrokken in het weerstandsvermogen. Op het moment dat het risico zich daadwerkelijk voordoet zal er dekking moeten worden gezocht binnen de provinciale begroting. In eerste instantie moet worden bekeken of het kan worden opgevangen binnen het betreffende begrotingsprogramma. Alleen als dat niet mogelijk is kunnen de algemene middelen worden aangewend ter dekking van de lasten.

5. Financieel advies:

De financiële bijlage is opgesteld door de financieel adviseur met input van beleid.

Er is kennis genomen van de boekwaarde, het taxatierapport Distriport te Berkhout van 12 feb 2016 en het advies d.d. 15 april 2016 van Pels Rijcken: "m.b.t. een eventueel besluit van GS om af te zien van Distriport".

De bijdrage aan de Westfrisia van € 8,8 miljoen komt te vervallen. Gelet op de vernieuwing van de BBV waarin afschrijving in 1 keer niet meer mogelijk is, zal het wegvallen van de bijdrage resulteren in hogere kapitaalslasten in toekomstige jaren. Geadviseerd wordt om de dekking van deze lasten te betrekken in meerjarenperspectief in de kaderbrief 2018 en de toekomstige actualisaties van het PMI.

In afwachting van verdere juridische procedures in de komende jaren is het onzeker of er alsnog een schadevergoeding mogelijk is dan wel een schadeclaim zal ontstaan. Geadviseerd wordt om het opgenomen risicobedrag voor juridische procedures van € 3,2 miljoen jaarlijks goed te monitoren en bij te stellen als daar aanleiding toe is.

6. Financieel adviseur: ██████████

7. Datum advies: 8 december 2016

8. Advies concerncontroller (als financiële gevolg groter is dan € 5 miljoen): PM (volgt)



Onderwerp: Consultatie PS over Opties Distriport

Datum vergadering: 20 december 2016

Registratienummer: 820831/820835

Uw contactpersoon

██████████
CZ/COM

Doorkiesnummer 023-██████████

Mobiel ██████████
██████████ noord-holland.nl

Communicatieve bijlage

Voor intern gebruik

8 december 2016

1|3

In de (openbare) toelichting bij de GS-nota worden zeven opties voor de toekomst van Distriport beschreven. GS spreken hun voorkeur uit voor één van de drie meest realistische opties en leggen die onderbouwd ter consultatie aan PS voor.

In alle gevallen leidt de provincie aanzienlijke financiële schade. Die schade is het gevolg van het niet nakomen van afspraken door Distriport c.s.

Afwegingen:

Het financiële verlies leidt tot imagoschade.

De voortslepende rechtszaak leidt tot imagoschade.

Distriport wordt in verband gebracht met gedeputeerde Hooijmaijers en het (oneigenlijk) als 'ondernemer' optreden door de provincie.

Het uitblijven van regionale afstemming over bedrijventerreinen in West-Friesland, leidt tot relatieschade met de gemeenten aldaar.

De eventuele komst van een zonnepark verdient landschappelijk mogelijk niet de voorkeur, maar levert wel een bijdrage aan de ambities op het gebied van energietransitie.

De regionale media, en ook de gemeenten en de direct omwonenden, hebben grote belangstelling voor dit dossier.

Communicatie-advies:

██
██
██
██
██
██
██
██
██
██
██

Kernboodschap:

In 2008 heeft de provincie met de projectontwikkelaars De Peyler en Zeeman (nu Ooms en Zeeman, verder te noemen: Distriport c.s.)



afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Jaagweg bij Avenhorn. Distriport c.s. is die afspraak niet nagekomen, wat heeft geleid tot aanzienlijke schade voor de provincie. Bij de schadeclaim van de provincie gaat het om een bedrag van € 27,8 mln excl. rente. De provincie heeft toen besloten om de grondverkoopovereenkomst te ontbinden. Sinds 2011 is de provincie daarover in rechtszaken verwickeld met Distriport c.s. Tot nu heeft de provincie steeds gelijk gekregen van de rechters. Ook de Hoge Raad heeft n.a.v. de cassatie de provincie op 4 november 2016 op alle punten in het gelijk gesteld. Alleen het punt van hoofdelijke aansprakelijkheid van Zeeman en De Peyler heeft de Hoge Raad 'ter behandeling en beslissing' doorverwezen naar het gerechtshof Den Haag.

...[verder afhankelijk van de gekozen optie, zie hieronder].

Optie A: Het voornemen te hebben Distriport on hold te houden, d.w.z. geen nadere besluiten te nemen zolang de juridische procedures lopen.

Toelichting: [redacted]

Vervolg kernboodschap:

GS willen in afwachting van de laatste juridische procedures (schadestaat en cassatie) nog geen andere plannen voor Distriport maken. Dit hebben zij aan PS laten weten. GS zijn zich bewust van het overaanbod aan (plannen voor) bedrijventerreinen in West-Friesland. Echter, om de opgelopen schade voor de provincie zo goed mogelijk te kunnen verhalen op Distriport c.s. en het verlies (=belastinggeld, minimaal 15 miljoen) zo veel mogelijk te beperken, is het nu niet het goede moment voor de provincie om het initiatief te nemen om bijvoorbeeld de bestemming (door Koggenland) te (laten) wijzigen. Tegelijkertijd gaat de provincie ook niet actief op zoek naar een andere ontwikkelaar voor het bedrijventerrein. Er gebeurt dus nog even niets met de gronden aan de Jaagweg.

Optie B: Het voornemen te hebben Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie

Toelichting: [redacted]



Vervolg kernboodschap:

In eerste instantie wilden Gedeputeerde Staten wachten met een besluit over de toekomst van Distriport totdat de rechtszaken waren afgerond. Omdat het einde daarvan nog niet in zicht is en zowel de regio als Provinciale Staten duidelijkheid nodig hebben, hebben GS aan PS laten weten een voorkeur te hebben voor het volledig schrappen uit de provinciale planningsopgave voor werklocaties en alle provinciale grond die bestemd was voor Distriport te willen verkopen.

Belangrijke overweging daarbij is het overaanbod aan (plannen voor) bedrijventerreinen in West-Friesland. De provincie hoopt zo een signaal af te geven aan de regiogemeenten om ook kritisch naar plannen te kijken waar zij zelf grondbelangen bij hebben. De provincie zal de gronden langs de Jaagweg te koop aanbieden.

Deze keuze betekent voor de provincie een aanzienlijke kostenpost van in ieder geval het verschil tussen de aankoopwaarde (23,5 miljoen) en de uiteindelijke verkoopwaarde. Daarnaast zijn er andere kostenposten (rente, juridische kosten, personeels- en proceskosten) te benoemen. Eén van de mogelijkheden is dat de gronden gebruikt worden voor de aanleg van een zonneakker. Mocht daar belangstelling voor zijn, zal de provincie er, samen met de gemeente Koggenland, alles aan doen om dat ruimtelijk mogelijk te maken.

Optie C. Het voornemen te hebben Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de bestemming om te (doen) zetten naar agrarisch, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie;

Toelichting: [REDACTED]

Vervolg kernboodschap:

Als optie B. minus de laatste alinea over zonneakkers.

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

dhr. [REDACTED]

BEL/REE

Telefoonnummer + [REDACTED]

[REDACTED] noord-holland.nl

1 | 4

Betreft: Consultatie over Distriport

Verzenddatum

Geachte leden,

Hierbij verzoeken wij u om de consultatie over de toekomst van het bedrijventerrein Distriport in de gemeente Koggenland op de B-agenda van de commissie van 16 januari 2017 te plaatsen.

Kenmerk

820831/820835

Uw kenmerk

De reden hiervoor is

In de statencommissie WEB van 29 september 2011 is afgesproken na afloop van de juridische procedures opties voor Distriport voor te leggen aan PS.

GS hebben PS laatstelijk geïnformeerd over de stand van zaken Distriport met de brieven van 10 april 2014 en 20 augustus 2014 en met de beantwoording van statenvragen 18-2014 per 18 maart 2014. Op 9 februari 2015 is in de statencommissie WEB gesteld dat het nieuwe college voorstellen zal doen voor vervolgstappen. Hoewel de juridische procedures nog niet zijn afgerond, achten GS de tijd wel rijp om PS nader te informeren en nadere besluiten te nemen over de verdere ontwikkeling van Distriport.

Na u geconsulteerd te hebben zullen wij een definitief besluit nemen over de toekomstige ontwikkeling van Distriport.

Concreet wordt aan de commissie gevraagd

Wij willen u consulteren over ons voornemen om Distriport uit de markt te nemen als regulier bedrijventerrein.

Kunt u instemmen met het voornemen van GS om Distriport uit de markt te nemen als regulier bedrijventerrein?

Datum en inhoud GS besluit

GS hebben op 20 december 2016 besloten om het voornemen te hebben om Distriport uit de markt te nemen als regulier bedrijventerrein en hebben besloten om onderzoek te doen of een

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl

ontwikkeling van Distriport tot grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is.

Achtergrond

In 2007 en 2008 heeft de provincie Noord-Holland, met de gedachte van tijdelijk, circa 112 hectare grond verworven in Distriport met het doel de ontwikkeling tot bedrijventerrein aan een fiscaal voordeel te helpen. Het resultaat is echter geweest dat de ontwikkelaars en de provincie tegenover elkaar zijn komen te staan, de ontwikkelaars de grond niet meer gekocht hebben en de provincie met de grond is blijven zitten. Dit heeft geleid tot een juridische strijd tussen de provincie en Distriport c.s.

Op 27 januari 2015 heeft het Gerechtshof Amsterdam de provincie Noord-Holland in hoger beroep in het gelijk gesteld. Distriport c.s. zijn vervolgens in cassatie gegaan en de provincie is een schadestaatprocedure gaan voorbereiden die recentelijk in juni 2016 gestart is. De provincie claimt een schade van € 27,8 miljoen excl. rente. Onderdeel van deze schadeclaim is ook de € 6,5 mln excl. rente die de provincie uit de exploitatie van Distriport mocht verwachten als bijdrage aan de Westfrisiaweg.

Hoewel de provincie inhoudelijk steeds in het gelijk is gesteld, moeten wij er rekening mee houden dat de provincie de schade niet dan wel niet volledig zal kunnen verhalen.

Een reden is dat de waarde van het beslag dat de provincie gelegd heeft onder de ontwikkelaars Zeeman en De Peyler (Ooms) lang niet toereikend is. Een andere reden is het recente arrest van de Hoge Raad. De Hoge Raad heeft inzake de cassatieprocedure op 4 november 2016 het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 27 januari 2015 vernietigd op het punt van de aansprakelijkheid van de commanditaire vennoten De Peyler Projectontwikkeling en Zeeman Vastgoed en op dit punt het geding naar het gerechtshof Den Haag verwezen. Op de overige punten is het cassatieberoep verworpen. De uitkomst op het punt van de aansprakelijkheid is van groot belang voor de verhaalsmogelijkheden van de provincie.

Wij zijn momenteel via twee sporen bezig met Distriport. Enerzijds gaan wij door met de juridische procedures tegen Distriport c.s. Anderzijds beraden wij ons op de toekomst van het gebied.

Met betrekking tot de toekomst van het gebied is van belang dat er de laatste jaren een groot overaanbod van bedrijventerreinen gegroeid is. In december 2013 hebben wij u over dit overaanbod geïnformeerd.

Momenteel wordt in navolging van de regio's Alkmaar en Kop van Noord-Holland een convenant samengesteld voor West-Friesland over de planning en programmering van bedrijventerreinen. De convenanten van regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland zijn door Gedeputeerde Staten op 13 september 2016 respectievelijk 5 juli 2016 vastgesteld en aangemerkt als planningsopgave voor deze regio's. Daarmee lopen deze convenanten vooruit op de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) waarin regionale afspraken verplicht worden.

De regio West-Friesland is momenteel in gesprek over een convenant waarin het schrappen van diverse bedrijventerreinbestemmingen, waaronder Distriport, zal worden voorgesteld.

Een recente ontwikkeling is dat er belangstelling is bij partijen om te onderzoeken of het bedrijventerrein Distriport benut kan worden als zonnepark. Vanuit deze partijen is aangegeven dat het naar verwachting mogelijk is het zonnepark binnen de bestemming bedrijventerrein te realiseren.

Opties

Wij hebben gekozen uit de volgende opties:

Optie A: Het voornemen te hebben Distriport on hold te houden dat wil zeggen geen nadere besluiten te nemen zolang de juridische procedures lopen;

Optie B: Het voornemen te hebben Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie;

Optie C: Het voornemen te hebben Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de bestemming om te (doen) zetten naar agrarisch, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.

Wij hebben gekozen voor Optie B. Optie B houdt de deur meer open voor alternatieve ontwikkelingen anders dan regulier bedrijventerrein, in het bijzonder het genoemde zonnepark. De keuze voor een andere bestemming zou alsnog kunnen volgen uit nader onderzoek, maar is voor het signaal om niet te gaan ontwikkelen als regulier bedrijventerrein niet noodzakelijk. Wel vraagt de borging van het publieke belang nog aanvullend onderzoek hoe overeenkomsten met partijen worden aangegaan.

Wij gaan er vanuit dat wij met deze keuze als provincie een substantiële bijdrage leveren aan de reductie van het overaanbod aan ruimte voor bedrijven in de regio. Ook realiseren wij ons dat wij met de gemeente Koggenland overleg zullen moeten voeren over de ruimtebehoefte van lokale bedrijven én met de partij waaraan wij een aanbieding hebben gedaan voor de vestiging van een tankstation op Distriport. Ook zullen wij in overleg treden met de partijen die de mogelijkheid van een zonnepark op Distriport willen onderzoeken.

Externe partijen

Wij hebben de gemeente Koggenland, de partij die een tankstation wil realiseren op Distriport en de partijen die een zonnepark willen realiseren op Distriport geïnformeerd over ons voornemen.

Financiële aspecten/risico's

De provincie Noord-Holland zal als eigenaar van de gronden in Distriport verlies lijden wanneer zij de grond verkoopt. Dit heeft vooral te maken met de waardedaling van de grond als gevolg van het overaanbod in de regio. Om deze reden is er in 2015 € 12,7 miljoen afgeboekt op de grond. Als de grond weer een agrarische bestemming krijgt zal er nog een extra waardedaling plaatsvinden.

Vervolprocedure

Na de consultatie van PS gaan GS definitief besluiten over de toekomstige ontwikkeling van Distriport.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Koggenland
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

██████████

BEL/EZ

M ██████████

██████████ noord-holland.nl

Bijlage: Brief aan Provinciale Staten

1 | 1

Betreft: Distriport

Verzenddatum

Geacht College,

Kenmerk

820831/880369

Bij deze informeren wij u over ons voornemen om Distriport uit de markt te nemen als regulier bedrijventerrein.

Daarnaast willen wij onderzoeken of een ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is.

Wij hebben ons voornemen voorgelegd aan Provinciale Staten en zullen na deze consultatie een definitief besluit nemen. Zie bijlage voor onze brief aan PS.

Uw kenmerk

Graag vernemen wij van u hoe de gemeente Koggenland aankijkt tegen ons voornemen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

GP Groot brandstoffen en oliehandel BV

De heer [REDACTED]

Postbus 76

1850 AB HEILOO

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

[REDACTED]

BEL/EZ

M [REDACTED]

[REDACTED] noord-holland.nl

Bijlage: Brief aan Provinciale Staten

1 | 1

Betreft: Distriport

Verzenddatum

Geachte heer [REDACTED],

Kenmerk

820831/880369

Bij deze informeren wij u over ons voornemen om Distriport uit de markt te nemen als regulier bedrijventerrein.

Daarnaast willen wij onderzoeken of een ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is.

Wij hebben ons voornemen voorgelegd aan Provinciale Staten en zullen na deze consultatie een definitief besluit nemen. Zie bijlage voor onze brief aan PS.

Uw kenmerk

Graag vernemen wij van u hoe u aankijkt tegen ons voornemen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Ecorus Projects BV

De heer ing. [REDACTED]

Amperestraat 35

1446 TR PURMEREND

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

[REDACTED]
BEL/EZ

M [REDACTED]

[REDACTED] noord-holland.nl

Bijlage: Brief aan Provinciale Staten

1 | 1

Betreft: Distriport

Verzenddatum

Geachte heer [REDACTED],

Kenmerk

820831/880369

Bij deze informeren wij u over ons voornemen om Distriport uit de markt te nemen als regulier bedrijventerrein.

Daarnaast willen wij onderzoeken of een ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is.

Wij hebben ons voornemen voorgelegd aan Provinciale Staten en zullen na deze consultatie een definitief besluit nemen. Zie bijlage voor onze brief aan PS.

Uw kenmerk

Graag vernemen wij van u hoe u aankijkt tegen ons voornemen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl



ECORUS PROJECTS BV

Ampèrestraat 35
1446 TR Purmerend
KvK 61010804
BTW: NL664163918801
IBAN: NL11ABNA0513266144

www.ecorus.nl
info@ecorus.nl

Co ege van Gedeputeerde Staten van Noord Ho and
Postbus 3007
2001 DA Haar em

ma : post@noord ho and.n

Datum	7 november 2016
Kenmerk	Z040.161019
Contact	██████████
Onderwerp	Verwerving gronden Distriport voor zonnepark

Geacht college,

Ecorus is volop bezig met het realiseren van grondgebonden zonnepaneelparken (o.a. te Purmerend) om duurzame energie op te wekken en zo bij te dragen aan een CO2 reductie. Tegelijkertijd onderkennen we de problematiek van het geconstateerde overaanbod aan bedrijventerreinen. Op het eerste gezicht zaken waarvan men kan denken dat er geen verband is, echter niets is minder waar. Voor de locatie Distriport in de gemeente Koggenland is in de meest recente behoefteeraming en daaropvolgend regionaal onderzoek in West-Friesland geadviseerd om het terrein niet tot ontwikkeling te brengen.

Ecorus verzoekt u hierbij een optie te verlenen op de 106 ha grond teneinde te onderzoeken of hier een zonne-energie centrale kan worden ontwikkeld als alternatieve invulling. In deze brief de achtergronden en voorgestelde oplossing.

Afspraken in Noord-Holland-Noord voor evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt

De gemeenten in de regio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar hebben reeds afspraken gemaakt over een beter evenwicht in vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in de regio. In West-Friesland is een soortgelijk convenant nog in de maak. Na een onderzoek naar de levensvatbaarheid van verschillende in ontwikkeling zijnde en nog geplande bedrijventerreinen komen de gemeenten nu tot regionale strategieën. Die strategieën zijn ook afgestemd met de Provincie Noord-Holland en het Ontwikkelingsbedrijf NHN.

Aanscherping

Een aanscherping van eerdere regionale afspraken was noodzakelijk. De meest recente behoefteeraming (uit 2013) was de aanleiding om eerdere afspraken nog eens kritisch tegen het licht te houden. De behoefteeraming leverde verontrustende cijfers op.

Overaanbod

Overaanbod van bedrijventerreinen is zeer ongewenst, omdat dit leidt tot half gevulde terreinen, leegstand op bestaande terreinen, lagere vastgoedwaarden, alleen concurrentie op prijs, hoge onrendabele investeringen en een onnodige aanslag op gronden en de landschappelijke kwaliteit.

De afspraken in de convenanten dragen bij aan het verbeteren van het vestigingsklimaat in Noord-Holland-Noord en geven zowel de overheid als de markt een helder kader, waarbinnen de economie zich optimaal kan door ontwikkelen.

Probleemgebieden

Ecorus zoekt actief naar locaties waar (grootschalige) zonne-energiecentrales kunnen worden ontwikkeld en benaderd daarvoor grondeigenaren van bedrijventerreinenlocaties waarvan onderzoeken uitwijzen dat er vanuit de markt weinig tot geen marktbehoefte meer hoeft te worden verwacht.

Voor de regio West-Friesland wordt geadviseerd (Rapport Ondernemend West-Friesland van De Bont voor Ruimte, Urhahn Urban Design en Bureau Buiten, juli 2014) om actief (hard) aanbod aan de markt te onttrekken. Dat betreft de volgende terreinen:

- Koggenland, Distriport, circa 100 ha bruto, onherroepelijk bestemmingsplan, grondeigenaar provincie NH
- Medemblik, Bedrijventerrein Zuid, circa 11 ha bruto, onherroepelijk bestemmingsplan, grondeigenaar VOF Bedrijventerrein Zuid

Opwekken hernieuwbare energie

Door Provinciale Staten zijn op 27 juni de ruimtelijke spelregels voor zonneweides vastgesteld. Met dit beleid is Noord-Holland de eerste provincie die dusdanig veel ruimte geeft aan grote opstellingen voor zonne-energie in het buitengebied. Een stap die past bij de grote verduurzamingsopgave die ook Noord-Holland heeft. De vaststelling van de 'Ruimtelijke spelregels voor zon in het landelijk gebied' is het resultaat van een zorgvuldige en intensieve samenwerking van de provincie Noord-Holland met gemeenten, marktpartijen en belangenorganisaties. De wens om hernieuwbare energieproductie ruimtelijk mogelijk te maken in combinatie met de ambitie om het open landschap te beschermen heeft geleid tot een ambitieus plan voor zonnevelden buiten stedelijk gebied.

Zon op dak is niet genoeg

Om een belangrijke bijdrage te leveren aan de noodzakelijke verduurzaming van onze energievoorziening, is het bedekken van daken met zonnepanelen niet genoeg. Als alle daken in Noord-Holland van zonnepanelen worden voorzien, betreft dit slechts 5,4% van de totale energiebehoefte van Noord-Holland in 2050. Dat zou maar een heel klein aandeel van de gewenste 100% duurzame energieopwekking betreffen.

Uit onderzoek van het Energieonderzoek Centrum Nederland (oktober 2015) is gebleken dat het potentieel aan op te wekken duurzame energie uit zonnepanelen buiten het stedelijk gebied bijna negen keer zo groot is als bij zonnepanelen op dak. Om recht te doen aan de urgentie van de energietransitie-opgave die de Provincie heeft zijn daken én grond nodig. Juist dan kunnen meters worden gemaakt.

Stimuleringsgebieden extra aandacht

Een speciale categorie in de plannen van de provincie zijn de zogenaamde 'Stimuleringsgebieden'; plekken waar ruimtelijke, economische en maatschappelijke kansen liggen voor grote opstellingen voor zonne-energie. In deze gebieden ziet de Provincie mogelijkheden om zonneweides groter dan 25 hectare te realiseren.

Invalshoek zonne-energie/bedrijventerrein

De doelstellingen aangaande het opwekken van hernieuwbare energie, het terugdringen van de CO₂ uitstoot en het probleem van het overaanbod aan bedrijventerreinen kunnen elkaar vinden in een oplossing door zonneparken te bouwen op deze terreinen. Het terrein krijgt een nuttige functie voor een periode van tenminste 15 jaar.

Distriport

Het beoogde bedrijventerrein Distriport leent zich bij uitstek voor de realisatie van een zonnepark. Het gebied heeft een vastgestelde bestemming 'bedrijventerrein'. In geval van Distriport zou met de aanleg van een zonnepark een langslappend invullingsprobleem kunnen worden opgelost.

Bedrijventerrein Zuid in Andijk, gemeente Medemblik

Ecorus is momenteel in gesprek met VOF Bedrijventerrein Zuid om ook op het bedrijventerrein Zuid in Andijk zonnepanelen te plaatsen. Wij denken met deze VOF een oplossing uitgewerkt te hebben die ook kan worden toegepast voor Distriport.

Voorstel oplossing voor Distriport.

De afgelopen maanden heeft Ecorus met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) een mogelijke oplossing uitgewerkt die voorziet in het volgende:

Ecorus kan de grond aankopen met een meerwaarde ten opzichte van agrarische waarde indien het terrein geschikt is om een PV installatie op te plaatsen. Voorwaarde is ook dat voldoende aansluitvermogen te realiseren is en een SDE+ subsidie wordt toegekend van 109€/MWh voor 15 jaar en 950 kWh/kWp.

Ecorus is geen onbekende op het gebied van zonneparken. Onlangs werd het zonnepark te Purmerend opgeleverd. Het park bestaat uit 22000 panelen met een totaal vermogen van 5,6 MW. Ecorus zorgt voor de financiering, het ontwerp, de bouw en het onderhoud van het park gedurende de SDE looptijd. Ecorus is een belangrijke speler op het gebied van zonne-energie in Nederland en België, maar ook daarbuiten. Met een eigen groepsvermogen van ca. 125 miljoen euro is zij een zeer stabiele partij. Ecorus is in staat om daadwerkelijk projecten van financiering t/m beheer en onderhoud te realiseren waarbij de gehele keten in eigen hand is.

Samen met BNG Bank is Ecorus in staat de financiering op te brengen om op het gehele gebied van 106 ha een zonnepark te realiseren. Ook het fonds SunInvest (een samenwerking tussen Ecorus en PDENH) kan hierin een rol spelen.

BNG Bank heeft zich tot doel gesteld een belangrijke bijdrage te leveren aan de energietransitie en heeft de afgelopen jaren velerlei zonne-projecten gefinancierd. Onder meer het project 'Zon Den Helder' waarin Ecorus samenwerkt met Woonstichting Den Helder. Voor BNG Bank is bestuurlijk draagvlak bij gemeentelijke en provinciale overheid een belangrijke randvoorwaarde voor financiële betrokkenheid.

De regionale convenanten met betrekking tot de bedrijventerreinen in de deelregio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar bevatten beide de afspraak om oplossingen te zoeken voor het probleem van de overtalige bedrijventerreinen en actief op zoek te gaan naar alternatieve invullingen.

Inrichting

Ecorus zal bij de inrichting rekening houden met de landschappelijke inpassing. In overleg met de gemeente Koggenland zullen de verschillende randvoorwaarden en eisen zo veel mogelijk worden verwerkt in het ontwerp. De gemeente staat zeer positief tegenover het initiatief van Ecorus.

Burgerparticipatie : Stroom voor 25.000 huishoudens

Met de realisatie van het mogelijk grootste zonnepark (ca. 100 MW) van Nederland kunnen ca. 25.000 huishoudens van stroom worden voorzien en een grote CO2 reductie worden gerealiseerd. Het spreekt voor zich dat bekeken zal worden in hoeverre burgerinitiatieven kunnen worden geïntegreerd in het zonnepark. Hiertoe zullen gesprekken worden geopend. Ecorus heeft reeds geruime ervaring met de koppeling van zonneparken aan burgerparticipatie.

Planning

Een SDE aanvraag in het voorjaar van 2017 wordt als realistisch bestempeld. De gemeente wil meewerken aan een snelle planologische procedure. Uitgaande van een positieve SDE beschikking kan de start van de bouw van het zonnepark in het najaar van 2017 plaatsvinden.

Vooroverleg

Er heeft inmiddels ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden tussen de Provincie Noord-Holland (de heren [REDACTED] en [REDACTED] en Mevr. [REDACTED], Ecorus en BNG Bank waarin positief werd gereageerd op de plannen en dan met name de haalbaarheid en snelheid waarmee het plan zou kunnen worden gerealiseerd.

Op 2 november jl. heeft er overleg plaatsgevonden met de gemeente Koggenland waarbij de wethouders Knijn en van de Pol aanwezig waren. Zij zijn enthousiast over het plan en willen zich inzetten voor realisatie. Wij hechten sterk aan hun betrokkenheid, zoals die wij overigens ook bij andere gemeenten in Noord Holland (Purmerend, Den Helder, Heerhugowaard) mogen ervaren.

Optie op de grond

Ecorus vraagt middels deze brief het optierecht op de grond in het gehele gebied. Gaarne vernemen wij op korte termijn of dit mogelijk is.

Vervolgstappen

Na een positief besluit van GS aangaande het optieverzoek zal Ecorus een definitieve haalbaarheidsstudie afronden en vervolgens SDE aanvragen en samen met BNG Bank de financiering voorbereiden. Ook zullen bewonersbijeenkomsten worden georganiseerd in overleg met de gemeente. Bij een positieve beschikking van de SDE kan snel met de bouw worden begonnen.

Wj hopen op een positieve beslissing uwerzijds zodat snel kan worden gestart. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende.

[REDACTED]

[REDACTED]
Directeur Nederland

Subject: FW: Distriport - de tabel
Sent: November 10, 2017 1:13:39 PM CET
Received: November 10, 2017 1:13:00 PM CET

Subject: FW: Nieuws over Distriport - aanvullende PERSVRAAG
Sent: November 16, 2017 1:06:49 PM CET
Received: November 16, 2017 1:06:50 PM CET
Attachments: image002.jpg, image003.jpg, image001.gif

Attachment

1. image002.jpg

Type: image/jpeg
Size: 2 KB (3,040 bytes)

2. image003.jpg

Type: image/jpeg
Size: 2 KB (3,038 bytes)

3. image001.gif

Type: image/gif
Size: 3 KB (3,279 bytes)

Attachment #1

image002.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

Attachment #2

image003.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

Attachment #3

image001.gif

Image



Subject: gs
Sent: November 16, 2017 12:14:35 PM CET
Received: November 16, 2017 12:14:00 PM CET
Attachments: image001.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie

Noord-Holland

Subject: ██████████ bellen over Distriport
Sent: November 15, 2017 8:51:12 AM CET
Received: November 15, 2017 8:51:12 AM CET
Attachments: image001.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 2 KB (3,035 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie

Noord-Holland

Subject: nieuwe versie brief Distriport
Sent: November 16, 2017 11:33:22 AM CET
Received: November 16, 2017 11:33:00 AM CET
Attachments: 820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.docx, image001.jpg

Attachment

1. 820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 33 KB (34,178 bytes)

2. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1

820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.docx

Original view

2 pages (displayed on pages 361 to 362)

Attachment #2

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

Subject: nazending GS 14 november distroport
Sent: November 12, 2017 11:19:19 AM CET
Received: November 12, 2017 11:19:00 AM CET
Attachments: image001.jpg, 820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport totaal.pdf

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

2. 820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport totaal.pdf

Type: application/pdf
Size: 1 MB (1,821,021 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie

Noord-Holland

Attachment #2

820831-984628-GS4-Nota GS Beleidsvoornemen Distriport totaal.pdf

Original view

30 pages (displayed on pages 370 to 399)

overleg met gemeente Koggenland
over mogelijkheid zonnepark Distriport

26

Subject: ~~overleg met gemeente Koggenland over mogelijkheid zonnepark Distriport~~

Sent: November 3, 2016 4:50:29 PM CET

Received: November 3, 2016 4:50:30 PM CET

Attachments: image001.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 6 KB (6,449 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

\141

Provincie

Noord-Holland

Subject: RE: aangepaste brief Distriport
Sent: November 16, 2017 9:30:44 AM CET
Received: November 16, 2017 9:30:45 AM CET
Attachments: 820831-984628-GS4-Brief PS 15112017.docx

Attachment

1. 820831-984628-GS4-Brief PS 15112017.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 35 KB (36,166 bytes)

Attachment #1

820831-984628-GS4-Brief PS 15112017.docx

Original view

2 pages (displayed on pages 407 to 408)

Re: aangepaste versie gs nota
distriport, akkoord?

28

Subject: ~~Re: aangepaste versie gs nota distriport, akkoord?~~
Sent: November 11, 2017 2:03:41 PM CET
Received: November 11, 2017 2:03:41 PM CET
Attachments: image003.png

Attachment

1. image003.png

Type: image/png
Size: 23 KB (23,923 bytes)

Attachment #1

image003.png

Image

B	Erfpacht 106 hectare waarvan 66 hectare zonnepark	€ [redacted] mln min € [redacted] mln meerwaardeclausule plus de eindwaarde van 106ha
---	---	--

Re: aangepaste versie gs nota
distriport, akkoord?

OCRed

Erfpacht 106 hectare

waarvan 66 hectare

zonnepark

B

€ [redacted] min min € [redacted] min meerwaardeclausule

plus de eindwaarde van 106ha

Subject: RE: besluit GS t.a.v. Distriport
Sent: November 16, 2017 11:14:43 AM CET
Received: November 16, 2017 11:14:00 AM CET
Attachments: image001.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

Subject: RE: cursieven
Sent: October 4, 2017 11:54:05 AM CEST
Received: October 4, 2017 11:54:06 AM CEST

RE: distriport

Subject: RE: distriport
Sent: November 16, 2017 12:46:43 PM CET
Received: November 16, 2017 12:46:44 PM CET
Attachments: image002.jpg, image003.jpg

Attachment

1. image002.jpg

Type: image/jpeg
Size: 6 KB (6,449 bytes)

2. image003.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1

image002.jpg

Image



OCRed

\141

Provincie

Noord-Holland

Attachment #2

image003.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

Subject: RE: Overleg 10 april met Koggenland
Sent: April 9, 2018 9:28:36 AM CEST
Received: April 9, 2018 9:28:37 AM CEST
Attachments: Eerste ideeën ontwerpprincipes Zonnepark Jaagpad NIEUW.pptx

Attachment

1. Eerste ideeën ontwerpprincipes Zonnepark Jaagpad NIEUW.pptx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.presentationml.presentation
Size: 1 MB (1,384,772 bytes)

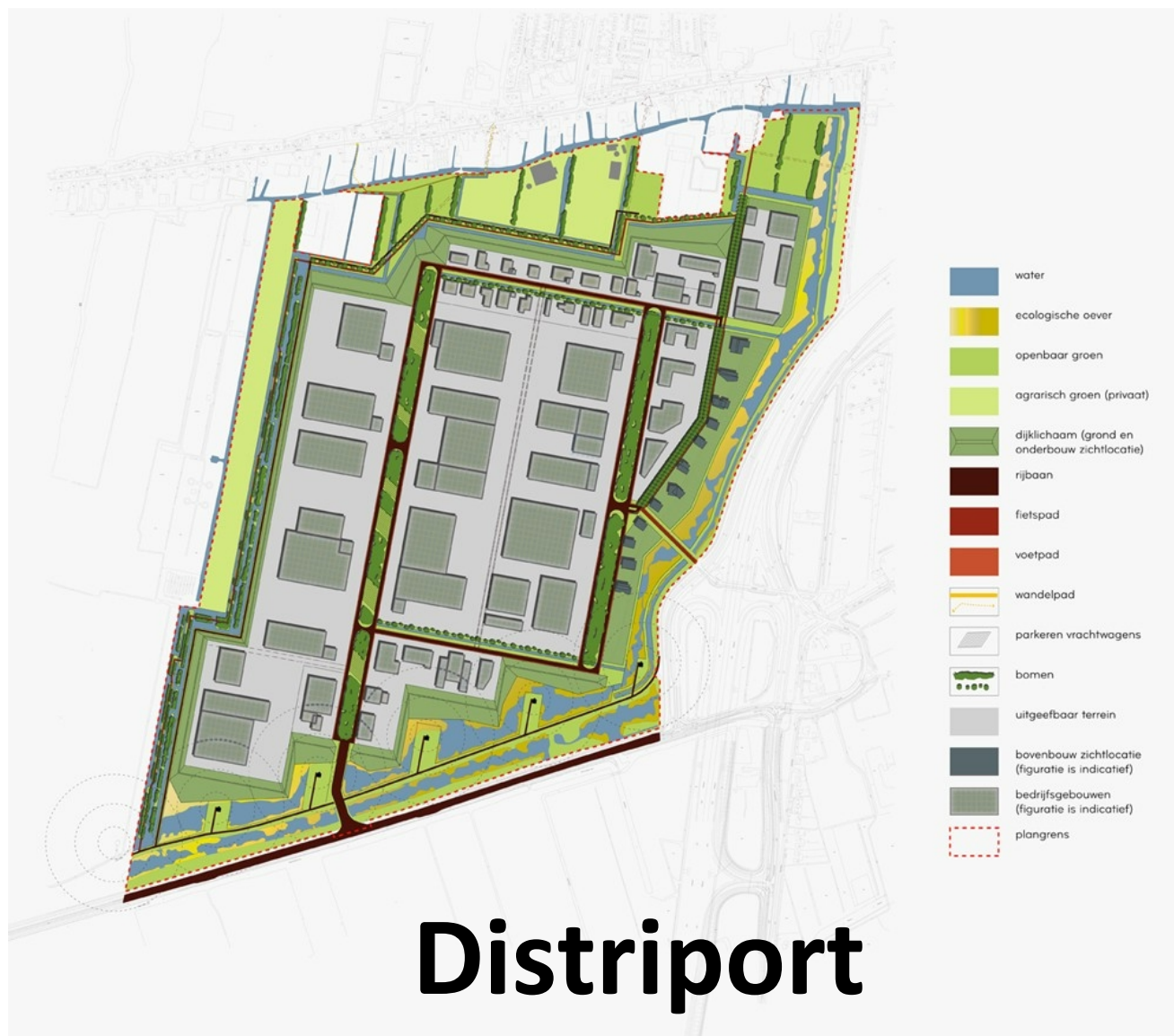
Attachment #1

Eerste ideeën ontwerpprincipes Zonnepark Jaagpad NIEUW.pptx

Original view

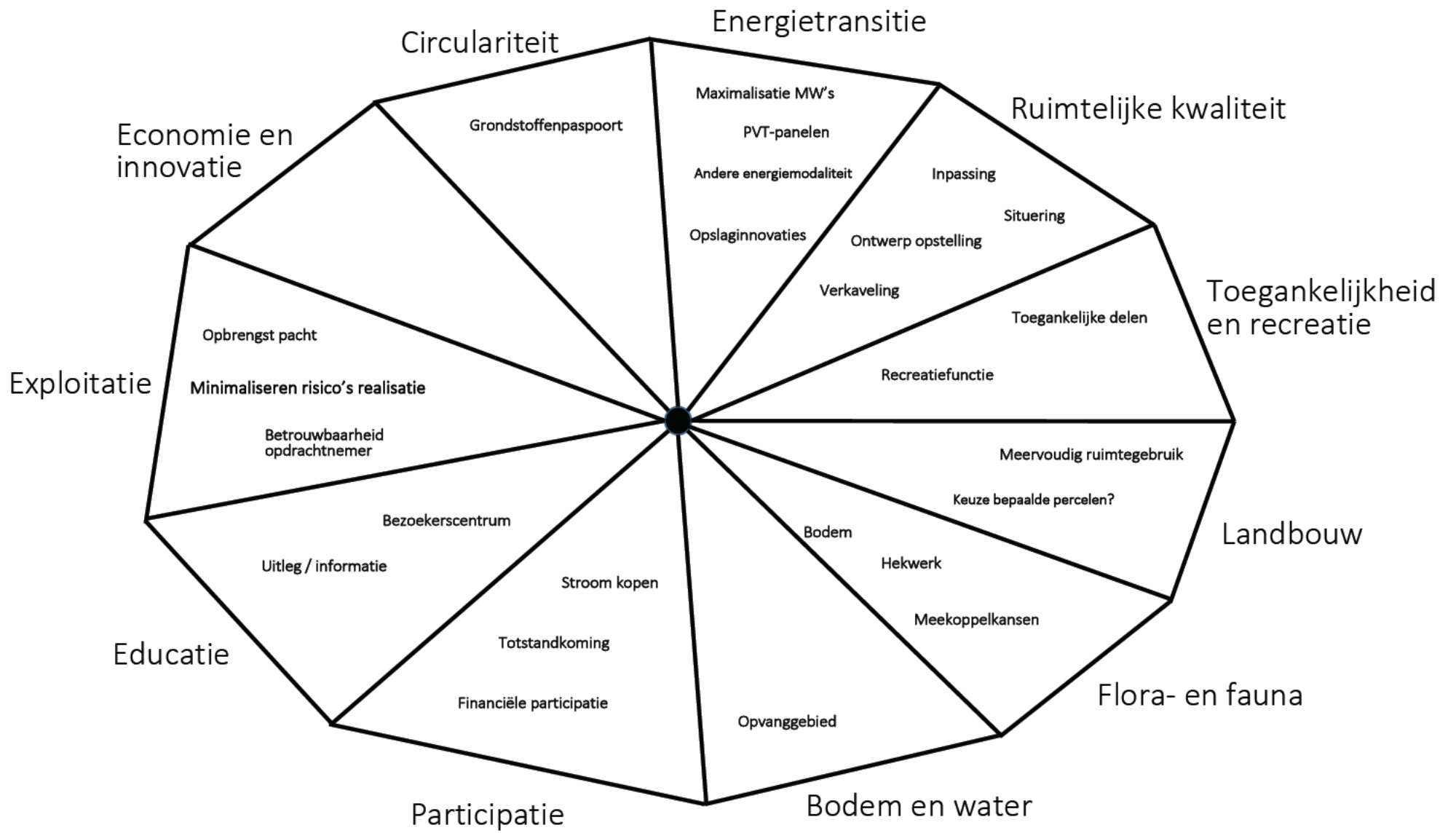
4 pages (displayed on pages 427 to 430)

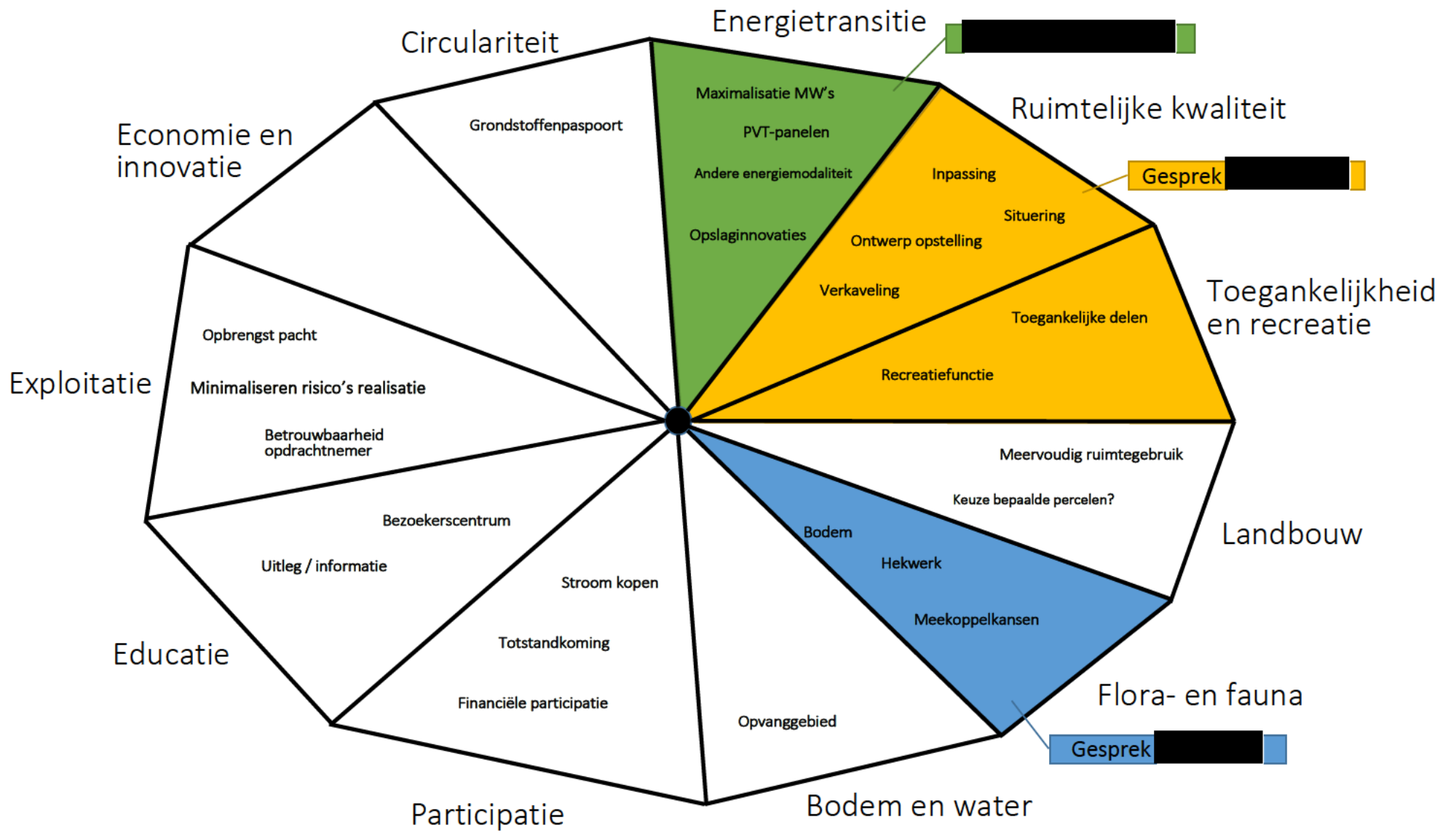
Voorheen:



Nu:







Subject: stafstuk convenant W-Fr voor 23 april
Sent: April 9, 2018 10:56:54 AM CEST
Received: April 9, 2018 10:56:55 AM CEST
Attachments: 451059-850664 Bijlage nota GS.docx, 451059-850664 Nota GS.docx, Juridische bijlage
Convenant bedrijventerreinen West-Friesland AvDMS.pdf, Stafnota convenant West-
Friesland.docx, 451059-850664 Brief PS.docx, 171220 - DEF Concept Convenant
Werklocaties West Friesland.docx

Attachment

1. 451059-850664 Bijlage nota GS.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 108 KB (111,156 bytes)

2. 451059-850664 Nota GS.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 108 KB (110,956 bytes)

3. Juridische bijlage Convenant bedrijventerreinen West-Friesland AvDMS.pdf

Type: application/pdf
Size: 66 KB (67,741 bytes)

4. Stafnota convenant West-Friesland.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 99 KB (102,119 bytes)

5. 451059-850664 Brief PS.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 21 KB (22,335 bytes)

6. 171220 - DEF Concept Convenant Werklocaties West Friesland.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 267 KB (273,931 bytes)

Attachment #1

451059-850664 Bijlage nota GS.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 434 to 436)

Bijlage bij GSnota 451059/850664

Aanleiding / Achtergrond

Op 5 november 2013 hebben Gedeputeerde Staten het rapport 'Ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord' (uitgevoerd door Buck) vastgesteld. Dit rapport diende als uitgangspunt voor de regionale vervolgonderzoeken die door de regio's als vervolgstap zijn uitgevoerd.

Als laatste van de drie regio's heeft West-Friesland nu een convenant opgesteld waarin de regionale afspraken staan opgenomen om het geconstateerde overaanbod terug te dringen. Op 5 juli 2016 en op 13 september 2016 hebben Gedeputeerde Staten besloten om met respectievelijk de Kop van Noord-Holland en regio Alkmaar convenanten aan te gaan.

Met de besluitvorming van Gedeputeerde Staten op 30 mei 2017 en 7 november 2017 over Distriport is duidelijkheid gecreëerd over een belangrijk element van de regionale afspraken, waardoor de regio West-Friesland een convenant aan wil gaan met de provincie als een van de partijen. De gemeenten in West-Friesland hechten aan de ondertekening door de provincie in verband met haar rol ten aanzien van Distriport.

PRV – regionale planningsopgave

In maart 2017 hebben Provinciale Staten artikel 5a PRV vastgesteld. Daarin is neergelegd dat Gedeputeerde Staten nadere regels stellen aan de binnen de regio's te maken afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Deze nadere regels zijn vastgelegd in de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017. Hierin staan in artikel 3 de bepalingen die gelden voor Bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Voorliggend Convenant geeft daar voor de regio West-Friesland invulling aan.

Inhoud Convenant werklocaties regio West-Friesland

Het convenant werklocaties regio West-Friesland heeft dezelfde basis als de reeds afgesloten convenanten van de Kop van Noord-Holland en regio Alkmaar.

Huidig aanbod en terreinen die ontwikkeld kunnen worden

De volgende locaties kunnen voor zover nog niet bestemd als bedrijventerrein, met toepassing van de Ladder, uitgegeven worden. Er is tot 2040 voldoende marktruimte voor de ontwikkeling van deze terreinen:

Terrein	Gemeente	Fase	Hard/zacht	Netto ha	Actueel aanbod (1-1-18)
Zuiderkogge	Drechterland	4B	Hard	2,3 ha	2,3 ha
Schepenwijk	Enkhuizen		Hard	4,8 ha	4,8 ha
Zevenhuis	Hoorn		Hard	29,2 ha	29,2 ha
Nautisch Bedrijventerrein	Hoorn		Hard	2 ha	2 ha
Obdam uitbr	Koggenland		Zacht*	5,5 ha*	-
Nijverheidsterrein uitbr	Koggenland		Zacht*	1 ha*	-
Vredemaker Oost uitbr	Koggenland		Zacht*	1,5 ha*	-
Undamaris-De Klink	Medemblik		Hard	1,6 ha	1,6 ha
Bedrijvenpark WFO	Medemblik		Hard	2,5 ha	2,5 ha
Overspoor	Medemblik	2.1	Hard	1,7 ha	1,7 ha
Andijk Oost	Medemblik		Hard	0,6 ha	0,6 ha
De Veken	Opmeer	3+	Hard	6,2 ha	6,2 ha
De Veken	Opmeer	4.1	Zacht**	5,2 ha**	-
Totaal West-Friesland				64,1 ha	50,9 ha

* Gemeente Koggenland heeft momenteel geen bedrijventerrein beschikbaar voor uitgifte behoudens nog 8 ha netto ruimte voor lokale behoefte. Deze ruimte maakt deel uit van de 69 ha netto uitgeefbare grond op Distriport waarvan de provincie heeft besloten hier geen bedrijventerrein te ontwikkelen. Nu Distriport niet wordt ontwikkeld is er voor de toekomstige behoefte in Koggenland naar alternatieve locaties gezocht voor deze 8 ha netto lokaal aanbod. Voor deze, deels nog nader te bepalen, locaties heeft de regionale afstemming plaatsgehad maar moeten nog bestemmingsplannen worden vastgesteld

** Voor deze locatie heeft de regionale afstemming plaatsgehad maar moet nog een bestemmingsplan worden vastgesteld

Zoals ook staat vermeld in het convenant zal bij elk besluit om een planologische wijziging mogelijk te maken eerst regionaal worden overlegd. Indien de marktregio dat vereist, wordt bovenregionaal afgestemd. Hierna zal voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling ook de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moeten worden. Dat geldt dus ook voor de opgenomen zachte plannen.

Bedrijventerreinen niet (door) te ontwikkelen

Terrein	Gemeente	Netto uitgeefbaar
Andijk-Zuid	Medemblik	9,6 ha
Distriport	Koggenland	61 ha (excl. de 8 ha lokaal aanbod dat door Koggenland op andere locaties wordt gepland)

Ten aanzien van Distriport heeft de provincie Noord-Holland op 30 mei 2017 besloten Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein. De provincie heeft vervolgens op 7 november 2017 besloten het voornemen te hebben Distriport tot maximaal 66 hectare

te doen ontwikkelen als zonnepark. Daarnaast heeft de provincie besloten alle provinciale gronden in het plangebied voor minimaal een termijn van 26 jaar in erfpacht uit te geven en na realisatie van het zonnepark de bestemming van Distriport te (doen) wijzigen in een agrarische bestemming.

Voor Andijk Zuid is een alternatieve invulling gevonden door invulling van de gronden met een grootschalig zonnepark van 11 ha (voor een periode van 30 jaar). Voor deze alternatieve invulling dient de initiatiefnemer een SDE+ subsidie te ontvangen om het daadwerkelijk te (kunnen) realiseren. De bestemming bedrijventerrein rust echter nog wel op dit terrein waarmee het nog steeds meetelt in de regionale programmering (totdat het zonnepark daadwerkelijk is gerealiseerd). Het streven is om de bestemming bedrijventerreinen eraf te halen. Dat zal in ieder geval aan de orde zijn bij het actualiseren van het bestemmingsplan.

In het BCI rapport 'Ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord' werd in West-Friesland een overaanbod geconstateerd van 115 ha. Met het uit de markt nemen van Andijk-Zuid en Distriport wordt dit overaanbod met 71 ha gereduceerd.

Vervolg besluitvorming en ondertekening Convenant

Met voorliggend besluit om dit convenant aan te gaan wordt de gedeputeerde Economische Zaken gemachtigd het convenant werklocaties regio West-Friesland namens GS te ondertekenen. De ondertekening zal plaatsvinden op een nader te bepalen tijdstip te samen met de wethouders EZ uit de regio West-Friesland. Hierna zal er een persbericht uitgaan ter bekendmaking van deze ondertekening.

Attachment #2

451059-850664 Nota GS.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 438 to 440)

Datum vergadering	1 mei 2018	Nota GS
Registratienummer	451059/850664	
Portefeuille	Economische Zaken	
Portefeuillehouder	J.H.M. Bond	
Plaatsvervanger	C.J. Loggen	
4 bijlage(n) Convenant West-Friesland Juridische bijlage Communicatieve bijlage Brief Provinciale Staten		
Onderwerp: Aangaan convenant bedrijventerreinen West-Friesland		
Paragraaf 1 Voorgesteld besluit:		
Het college besluit: [Redacted text]		

Uw contactpersoon

[Redacted]
BEL/EZ

Doorkiesnummer +3123514 [Redacted]

[Redacted]@noord-holland.nl

9 april 2018

1|3

Paragraaf 2

Toelichting op het voorstel:

Op 3 december 2013 hebben Gedeputeerde Staten besloten het rapport Ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord vast te stellen als vertrekpunt voor regionale uitwerking, waarbij leidend zijn de reële bandbreedte in vraag naar bedrijventerreinen van 0 tot 313 ha tot 2040 en de maximale vraag voor kantoren 54.000 m2 tot 2040. Als vervolgstap op de provinciale behoefteaming en regionale vervolgonderzoeken is de provincie in 2016 met de regio's Kop van Noord-Holland en regio Almeer convenanten aangegaan betreffende programmering, planning en herstructurering van bedrijventerreinen die voldoen aan de PRV en Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017. Na de provinciale besluitvorming over Distriport en regionale besluitvorming in het VVRE van 5 april 2018 kan nu ook met de regio West-Friesland een convenant worden aangegaan, waardoor het geconstateerde overaanbod in de regio wordt gereduceerd met 71 ha.

Paragraaf 3

Gevolgen

a. Financiële gevolgen en risico's?	████
b. Formatieve gevolgen en risico's?	████
c. Juridische gevolgen en risico's?	████████████████████
d. Worden bindende afspraken gemaakt met andere partijen?	████
e. Gevolgen en risico's openbaar maken besluit?	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████
f. Communicatieve gevolgen en risico's?	████████████████
g. Europese gevolgen en risico's?	████
h. Gevolgen en risico's voor de rechtmatigheid?	████
i. Overige gevolgen en risico's?	████

Paragraaf 4	
Ambtelijk afgestemd met:	
Directie Beleid:	Ja Naam: ██████████/RI, ██████████ ██████████/RI, ██████████/EZ
Directie B&U:	Niet van toepassing
Directie Concern Zaken:	Ja Naam: ██████████ (JD), ██████████ ██████████ (Com)
Directie TCG:	Niet van toepassing
Kabinet/Staf AD/Concerncontrol:	Niet van toepassing
Paragraaf 5	
Verdere procedure	
a. PS actief informeren	Ja. Zie bijgevoegde brief

Attachment #3

Juridische bijlage Convenant bedrijventerreinen West-Friesland AvDMS.pdf

Original view

3 pages (displayed on pages 442 to 444)

Datum vergadering

1 mei 2018

Registratienummer

451059/850664

9 april 2018

1|3

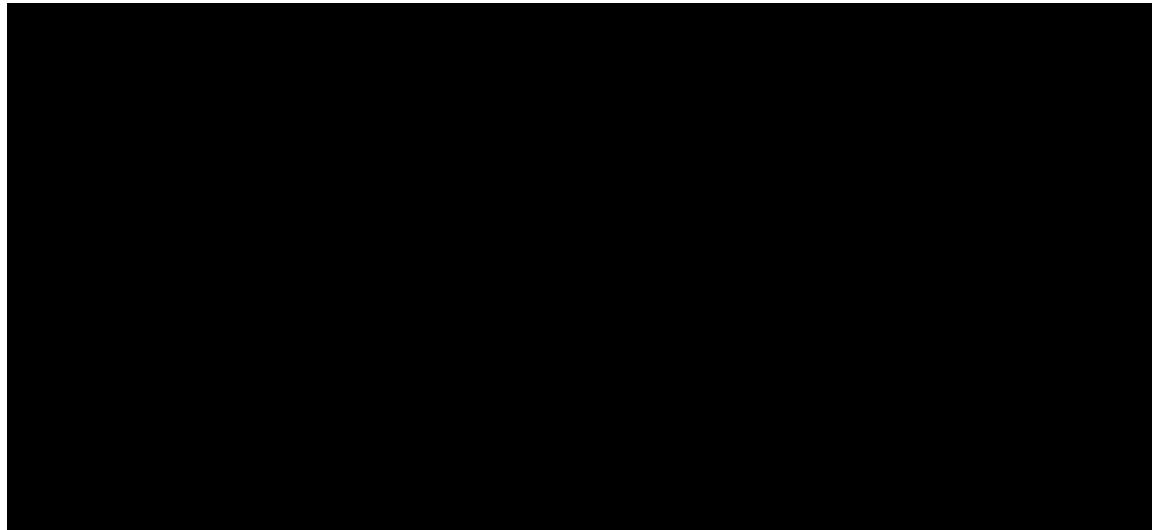
Nota GS Juridische Bijlage
voor intern gebruik

1. Inleiding

Met dit besluit gaan GS het convenant “Regionaal convenant werklocaties West-Friesland” aan met de regio West-Friesland. De daarin neergelegde afspraken worden door GS aangemerkt als regionale afspraken als bedoeld in artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) en artikel 3 van de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 (hierna: Uranso 2017). Daarnaast constateren GS dat deze bestuurlijke afspraken in overeenstemming zijn met artikel 3 van de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 (hierna: Uranso 2017).

2. Artikel 5a PRV en artikel 3 Uranso 2017

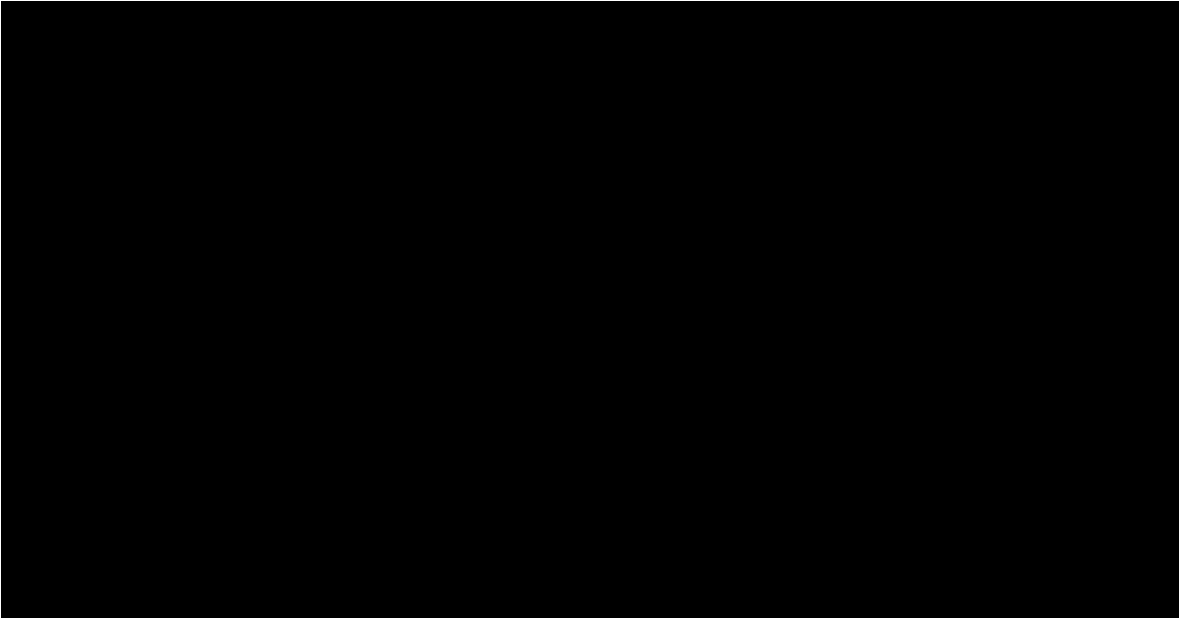
Artikel 5a van de PRV (Nieuwe stedelijke ontwikkeling) bepaalt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen uitsluitend in bestemmingsplannen mogen worden opgenomen wanneer ze in overeenstemming zijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken (lid 1). GS zijn verplicht om nadere regels te stellen aan deze afspraken (lid 2).





3. Juridische gevolgen en risico's met betrekking tot artikel 5a PRV en artikel 3 Uranso 2017

Zoals in de toelichting op de Uranso 2017 ook wordt aangegeven is het maken van de regionale afspraken een verantwoordelijkheid van de gemeenten in de regio zelf. De samenwerkende gemeenten zijn er zelf verantwoordelijk voor dat de regionale afspraken voldoen aan de inhoud en bedoelingen van de PRV en de Uranso 2017.



4. Inhoud en aard convenant

Het Regionaal convenant werklocaties West Friesland wordt door het college aangegaan met de gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen, Drechterland en Stede Broec en bevat afspraken over planning en programmering (ontwikkeling en herstructurering) van droge bedrijventerreinen. Met het convenant wordt beoogd om de regio West-Friesland te stimuleren en te assisteren in het proces om te komen tot sterke regionale afspraken over de planning van bedrijventerreinen.

De rol van de provincie hierbij is regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid (voor zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen), op basis van de beleidskaders zoals vastgelegd in structuurvisies en de PRV. De rol van gemeenten is initiator, opsteller en uitvoerder van het (inter)-gemeentelijke regionale bedrijventerreinbeleid.

Het convenant heeft een looptijd tot 1 januari 2020 of zoveel langer als partijen wensen. De nakoming van de afspraken wordt jaarlijks geëvalueerd en tweejaarlijks bespreken partijen de voortgang van het convenant. Het convenant kan tussentijds worden bijgesteld. Vastgelegd is dat de nakoming van de afspraken niet rechtens afdwingbaar is.

In dit convenant wordt onderkend dat het slagen van een sterke regionale aanpak middels dit

convenant alleen kans van slagen heeft als ook soortgelijke convenanten worden aangegaan voor de omliggende regio's Alkmaar en Kop van Noord-Holland. Voor deze regio's zijn in 2016 al convenanten aangegaan na besluitvorming in uw college.

Conclusie :

Opgesteld door:

CZ/ JZ

Attachment #4

Stafnota convenant West-Friesland.docx

Original view

2 pages (displayed on pages 446 to 447)

Datum vergadering

23 april 2018

Staf

Staf Flora en Fauna, Economie, Sponsoring en Marketing J. Bond

Unitmanager

Sectormanager

████████████████████

Directeur

Herman Schartman

Bijlagen: 4

Betreft: Nota GS Convenant West-
Friesland

Nota GS-staf

Uw contactpersoon

██████████

BEL/REE

Telefoonnummer +312351 ██████████

██████████@noord-holland.nl

9 april 2018

1|2

(N.B. De rubrieken 1 t/m 6 altijd in deze volgorde uitwerken)

1. Doel van de bespreking/toelichting

Bespreken van bijgaande nota GS.

Op 3 december 2013 hebben Gedeputeerde Staten besloten het rapport Ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord vast te stellen als vertrekpunt voor regionale uitwerking, waarbij leidend zijn de reële bandbreedte in vraag naar bedrijventerreinen van 0 tot 313 ha tot 2040 en de maximale vraag voor kantoren 54.000 m2 tot 2040. Als vervolgstap op de provinciale behoefteraming en regionale vervolgonderzoeken is de provincie in 2016 met de regio's Kop van Noord-Holland en regio Almeer convenanten aangegaan betreffende programmering, planning en herstructurering van bedrijventerreinen die voldoen aan de PRV en Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017. Na de provinciale besluitvorming over Distriport en de regionale besluitvorming in de VVRE van 5 april 2018 kan nu ook met de regio West-Friesland een convenant worden aangegaan, waardoor het geconstateerde overaanbod in de regio wordt gereduceerd van 115 ha naar 44 ha.

2. Voorstel tot besluitvorming

████████████████████

3. Financiële, personele en juridische consequenties

████████████████████

4. Communicatieve consequenties

Ter gelegenheid van de ondertekening zal een persmoment worden ingelast hierover zal afstemming worden gezocht met communicatie medewerker in de regio.

5. Wijze van totstandkoming

Tot stand gekomen in overleg met ██████████/RI, ██████████/RI,
██████████/EZ

6. Verdere procedure

23 april GS nota in staf Bond en ter kennisname in staf Geldhof

1 mei behandeling convenant door GS

Nader te bepalen: gezamenlijke ondertekening in regio West-Friesland

Attachment #5

451059-850664 Brief PS.docx

Original view

1 page

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR HAARLEM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

dhr. [REDACTED]
BEL/REE

Telefoonnummer +3123514 [REDACTED]
[REDACTED]@noord-holland.nl

1 | 1

Verzenddatum

Betreft: Regionaal convenant werklocaties West-Friesland

Kenmerk

451059/850664

Geachte leden,

Ter uitvoering van art. 167, tweede lid, van de Provinciewet (inzake de actieve informatieplicht) zenden wij u het volgende toe: 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland'.

Uw kenmerk

Als vervolgstap op de provinciale behoefteraming en regionale vervolgonderzoeken is de provincie in 2016 met de regio's Kop van Noord-Holland en regio Almeer convenanten aangegaan betreffende programmering en planning van bedrijventerreinen die voldoen aan de PRV en Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017. Na de provinciale besluitvorming over Distriport en regionale besluitvorming in de VVRE van 5 april 2018 kan nu ook met de regio West-Friesland een convenant worden aangegaan. In het convenant worden afspraken gemaakt over welke terreinen actief ontwikkeld worden en welke terreinen niet, waardoor het geconstateerde overaanbod in de regio met 71 ha wordt gereduceerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

1 bijlage(n)

Regionaal convenant werklocaties West-Friesland

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk nummer 34362354
Btw nummer NL.0010.03.124.B.08

Attachment #6

171220 - DEF Concept Convenant Werklocaties West Friesland.docx

Original view

14 pages (displayed on pages 451 to 464)



REGIONAAL CONVENANT WERKLOCATIES WEST-FRIESLAND

[Redacted content]

Subject: ~~tbv Kleine Staf 26 okt: Beleidsvoornemen Distriport~~
Sent: October 26, 2017 9:26:07 AM CEST
Received: October 26, 2017 9:26:12 AM CEST
Attachments: Beleidsvoornemen Distriport tbv staven 26 en 30 okt 2017.pdf

Attachment

1. Beleidsvoornemen Distriport tbv staven 26 en 30 okt 2017.pdf

Type: application/pdf
Size: 4 MB (4,586,015 bytes)

Attachment #1

Beleidsvoornemen Distriport tbv staven 26 en 30 okt 2017.pdf

Original view

33 pages (displayed on pages 468 to 500)

Datum vergadering

26 oktober 2017 – Staf gedeputeerde Bond
30 oktober 2017 – Staf FGI – gedeputeerde Post
30 oktober 2017 – Staf D&R – gedeputeerden Geldhof en Van der Hoek

Uw contactpersoon

dhr [REDACTED]
BEL/REE

Telefoonnummer + [REDACTED]
[REDACTED] noord-holland.nl

Unitmanager, naam/datum/paraaf

Sectormanager, naam/datum/paraaf

[REDACTED]

Directeur, naam/datum/paraaf

Schartman

bijlage(n)

26 oktober 2017

1|1

Betreft: Nota GS Beleidsvoornemen Distriport

Nota GS-staf

(N.B. De rubrieken 1 t/m 6 altijd in deze volgorde uitwerken)

1. Doel van de bespreking/toelichting

Afstemming over bijgevoegde herziene versie ten behoeve van opnieuw agendering voor GS. De besluitvorming in GS is eerder aangehouden op 26 september 2017 en 3 oktober 2017.

2. Voorstel tot besluitvorming

[REDACTED]

3. Financiële, personele en juridische consequenties

[REDACTED]

4. Communicatieve consequenties

[REDACTED]

5. Wijze van totstandkoming

[REDACTED]

6. Verdere procedure

Agendering voor GS op 7 november 2017.

Datum vergadering 7 november 2017 Nota GS (eerder aangehouden op 26 september en 3 oktober 2017)	
Registratienummer	820831/984628
Portefeuille	Economische Zaken
Portefeuillehouder	J.H.M. Bond
Plaatsvervanger	C.J. Loggen
Bijlagen: Toelichting, Financiële bijlage, Juridische bijlage, Communicatieve bijlage , Brief aan Koggenland, Brief aan PS, Brief 5 juli 2017 van Koggenland, Brief 18 januari 2017 van Koggenland	
Onderwerp: Beleidsvoornemen Distriport	
Paragraaf 1 Voorgesteld besluit: Het college besluit: [Redacted text]	

Uw contactpersoon

[Redacted]
BEL/REE

Doorkiesnummer + [Redacted]
[Redacted] noord-holland.nl

26 oktober 2017

1|3

Subject: ~~VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPOORT~~
Sent: January 5, 2017 4:28:19 PM CET
Received: January 5, 2017 4:28:20 PM CET
Attachments: 2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPOORT.docx

Attachment

1. 2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPOORT.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 15 KB (16,371 bytes)

Attachment #1

2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPOORT.docx

Original view

1 page

VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT

Op 5 januari 2017

Aanwezig: Provincie NH : [REDACTED]
Gemeente Koggenland : [REDACTED]
Ecorus BV : [REDACTED]

- Stand van Zaken bij de provincie doorgenomen wat inhoudt dat:
 - het voornemen van GS op 16 jan 2017 in statencommissie EEB komt;
 - GS de toekomstige vestiging van reguliere bedrijven onmogelijk willen maken;
 - GS alle grond willen verkopen: 112 ha, waarvan 106 ha in plangebied, 66 ha netto;
 - GS brieven hebben gestuurd aan PS, gemeente en twee bedrijven;
 - het tankstation geen belangstelling meer heeft;
 - GS onderzoek starten naar wenselijkheid en realiseerbaarheid zonnepark;
 - GS onderzoeken of er meer gegadigden zijn voor ontwikkeling zonnepark;
 - GS onderzoek doen naar marktconforme transparante prijs (hertaxatie, advertentie);
 - GS willen onderzoeken of de bestemming na realisatie zonnepark agrarisch kan worden;
 - GS naar verwachting eerst een besluit nemen om Distriport te schrappen in de planningsopgave en later een besluit nemen over een optiecontract met een partij.
- Ecorus BV medegedeeld dat zij een serieuze gegadigde zijn maar dat uit het onderzoek ook andere gegadigden kunnen voortkomen.
- De wethouder RO van Koggenland (Koos Knijn) staat positief tegenover een zonnepark op Distriport. De gemeente gaat onderzoeken welke procedures zij willen volgen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het zonnepark past technisch gezien binnen het bestaande bestemmingsplan op de bestemming bedrijven (66 ha) maar de geest van het bestemmingsplan is die van een terrein met distributiebedrijven. Twee andere initiatieven binnen de gemeente voor een zonnepark zijn even on hold gezet in afwachting van wat de plannen m.b.t. Distriport gaan opleveren. De Crisis- en herstelwet biedt de gemeente de mogelijkheid om gebieden voor zonneparken aan te wijzen waar na goedkeuring van het (eventueel vernieuwde) bestemmingsplan vergunningvrij gehandeld kan worden, waardoor de gemeente leges kan mislopen. Ambtelijk is er (ook) een voorkeur om op termijn tot een agrarische bestemming te komen.
- Ecorus BV zal een initiatief-voorstel m.b.t. het zonnepark sturen naar de gemeente op basis waarvan B&W zich kunnen gaan beraden. Ecorus BV streeft naar een optiecontract met de provincie op basis waarvan zij een SDE subsidie kunnen aanvragen.
- De gemeente zal richting provincie reageren hoe zij de procedures zien die nodig zijn om tot de ontwikkeling van een zonnepark te komen en zal daarbij ook de behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven inbrengen die vervalt als Distriport wegvalt in de planningsopgave voor bedrijventerreinen (relatie met regionaal convenant bedrijventerreinen).
- Afgesproken is dat nu stap 1 is dat Ecorus BV een initiatief-voorstel indient bij de gemeente Koggenland en dat de provincie onderzoekt wat een goed moment is om opdracht te geven voor een hertaxatie en voor het plaatsen van een advertentie over de plannen m.b.t. een zonnepark op Distriport.

Subject: ~~tbv Kleine Staf 26 okt: Beleidsvoornemen Distriport~~
Sent: October 26, 2017 9:26:07 AM CEST
Received: October 26, 2017 9:26:12 AM CEST
Attachments: Beleidsvoornemen Distriport tbv staven 26 en 30 okt 2017.pdf

Attachment

1. Beleidsvoornemen Distriport tbv staven 26 en 30 okt 2017.pdf

Type: application/pdf
Size: 4 MB (4,586,015 bytes)

Attachment #1

Beleidsvoornemen Distriport tbv staven 26 en 30 okt 2017.pdf

Original view

33 pages (displayed on pages 508 to 540)

Subject: Voorstel voor nazending GS stuk Distriport tbv 3 okt 2017
Sent: September 28, 2017 4:22:29 PM CEST
Received: September 28, 2017 4:22:33 PM CEST
Attachments: Voorstel voor nazending GS stuk Distriport tbv 3 okt 2017.pdf

Attachment

1. Voorstel voor nazending GS stuk Distriport tbv 3 okt 2017.pdf

Type: application/pdf
Size: 4 MB (4,539,706 bytes)

Attachment #1

Voorstel voor nazending GS stuk Distriport tbv 3 okt 2017.pdf

Original view

28 pages (displayed on pages 544 to 571)

Datum vergadering 3 oktober 2017 Nota GS (eerder aangehouden op 26 september 2017)	
Registratienummer	820831/984628
Portefeuille	Economische Zaken
Portefeuillehouder	J.H.M. Bond
Plaatsvervanger	C.J. Loggen
Bijlagen: Toelichting, Financiële bijlage, Juridische bijlage, Brief aan Koggenland, Brief aan PS, Brief 5 juli 2017 van Koggenland, Brief 18 januari 2017 van Koggenland	
Onderwerp: Beleidsvoornemen Distriport	
Paragraaf 1 Voorgesteld besluit: Het college besluit: [Redacted text]	

Uw contactpersoon

[Redacted]
BEL/REE

Doorkiesnummer + [Redacted]
[Redacted] noord-holland.nl

28 september 2017

1|3

Subject: brief Ecorus
Sent: November 3, 2016 2:47:57 PM CET
Received: November 3, 2016 2:47:00 PM CET
Attachments: 2016-11-03 Ecorus Distriport.docx

Attachment

1. 2016-11-03 Ecorus Distriport.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 114 KB (117,181 bytes)

Attachment #1

2016-11-03 Ecorus Distriport.docx

Original view

4 pages (displayed on pages 575 to 578)

Aan

████████████████████

Kopie aan

████████████████████

Uw contactpersoon

██████████

BEL/Grond

M ██████████

██████████@noord-holland.nl

Betreft: brief Ecorus

Memo

3 november 2016

1|4

Beste Rik en Marlies,

Inleiding

Ecorus heeft een brief gezonden en verzoekt daarin een koopoptie te verlenen op de 106 ha grond teneinde te onderzoeken of hier een zonne-energie centrale kan worden ontwikkeld als alternatieve invulling. Er heeft inmiddels ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden tussen de Provincie Noord-Holland (de heren ██████ en ██████ en Mevr. ██████), Ecorus en BNG Bank waarin positief werd gereageerd op de plannen en dan met name de haalbaarheid en snelheid waarmee het plan zou kunnen worden gerealiseerd.

Ecorus is bereid de grond aan te kopen met een meerwaarde ten opzichte van agrarische waarde indien het terrein geschikt is om een PV installatie op te plaatsen. (Voorwaarde is ook toekenning van een SDE+ subsidie van 109€/MWh voor 15 jaar en 950 kWh/kWp.)

Probleemstelling

Dit memo heeft tot doel om te analyseren of de gronden in Distriport onderhands verkocht kunnen worden aan Ecorus tegen agrarische waarde plus (?). Dit met het oog op Europese regelgeving inzake aanbesteding en staatssteun.

Algemeen

████████████████████
████████████████████

Grondbeleid

In mei 2016 is de vierde nota Grondbeleid vastgesteld. Daarin staat vermeld dat vanuit het oogpunt van transparantie en gelijkheid het uitgangspunt altijd een openbare verkoopprocedure is waarbij een ieder

in aanmerking komt om te kopen. Toch kunnen er redenen zijn om hiervan af te zien, aldus voornoemd grondbeleid.

Staatssteun

Twee Europese richtsnoeren golden tot 19 mei 2016 over de handelwijze van de overheid bij aan- of verkoop van gronden ter voorkoming van staatssteun: de 'openbare biedprocedure' of een 'onafhankelijke taxatie'. De aldus vastgestelde marktprijs is de minimale aankoopprijs die kan worden overeengekomen zonder dat staatssteun verleend wordt.

Vanaf 19 mei 2016 geldt de nieuwe mededeling van de commissie. De marktconformiteit van vastgoedtransacties worden beoordeeld aan de hand van het 'market economy operator' beginsel. Voornoemde twee methoden zijn dus niet langer voldoende. Het MEO-beginsel houdt in dat, kort gezegd, de overheid dient te handelen zoals een particuliere marktdeelnemer zou doen indien er geen steunmaatregel in de zin van het Europese recht zou plaatsvinden (107 lid 1 VWEU). Hierbij dient de vraag te worden gesteld of een particuliere marktdeelnemer onder normale marktvoorwaarden dezelfde handeling zou hebben verricht. De overheid dient als marktpartij te handelen en de transactie enkel te baseren op economische en financiële belangen. Er dient daarbij een methode gekozen te worden die het beste past bij de onderhavige grondtransactie. Hierbij dient het publieke belang buiten beschouwing te worden gelaten.

Taxatie rapporten

Er liggen een aantal taxatierapporten waarvan drie recent. Het taxatierapport van 17 januari 2014 heeft Distriport als ruwe bouwgrond getaxeerd. De waarde die toegeschreven werd aan het terrein werd bepaald op € 26.895,=.

Het taxatierapport van 8 juni 2015 is opgesteld om een perceel grond binnen het bedrijventerrein Distriport te taxeren ten behoeve van de aankoop daarvan door [REDACTED]. Uit deze taxatie volgt, onder voorwaarde van ontwikkeling van het bedrijventerrein Distriport, een waarde van € 125,00 per m² voor de bedrijfsbestemming en € [REDACTED] per m² voor de grondwaarde [REDACTED].

Dan is er een recent taxatierapport dat opgesteld is ten behoeve van de schadestaatprocedure die uitgaat van de agrarische waarde. Daarin wordt de residuele waarde van de gronden geschat op 13,5 miljoen.

De gronden zijn nog nooit aangeboden op de markt omdat er juridische procedures lopen die belemmerend zouden kunnen zijn voor een voortvarende verkoop.

[REDACTED]

Overige objectieve criteria

Er is sprake van een groot overaanbod aan bedrijventerreinen in de regio, het planaanbod is ruim 3 maal de door BCI geraamde behoefte. In de regio vindt veelvuldig overleg plaats over hoe om te gaan met dit overaanbod. In adviezen van Ad de Bont voor de gemeenten in West-Friesland wordt Distriport geschrapt. Dit advies wordt onderschreven door de gemeenten in de regio West-Friesland met uitzondering van Koggenland. Er wordt een verkenning gedaan naar een vereveningsfonds voor lokale en regionale terreinen (excl Distriport) om partijen te compenseren die daadwerkelijk tot reductie van het aanbod overgaan. De plannen hiertoe lijken echter vooralsnog slecht uitvoerbaar.

De provincie heeft de regierol om gemeenten te bewegen tot het schrappen van het overaanbod en daarover ook bovenregionaal afspraken te maken. Er ligt onder meer nog een afstemmingsnoodzaak langs de A7 met locaties als Robbenplaat, Agriport, Zevenhuis, Baanste-Noord en Distriport; locaties die (deels) uit dezelfde vijver vissen.

Ook in de staten wordt gedacht over het schrappen van Distriport. Op 26 mei 2015 is in PS motie 2015-16 van PvdD, 50Plus, Ouderenpartij NH, ChristenUnie/SGP en GroenLinks aangenomen waarin GS worden gevraagd te reageren op een aantal voorstellen waaronder het voorstel om Distriport te schrappen vanwege het overschot aan bedrijventerreinen.

Schadestaatprocedure

De provincie is dit jaar een schadestaatprocedure gestart. De provincie heeft aan de hand van het laatstelijk opgemaakte taxatierapport (agrarische waarde ad 13,5 miljoen) onder meer getracht aan te tonen hoe hoog haar schade is voor wat betreft de waardedaling van de grond. De gronden zijn destijds aangekocht voor € 22,8 miljoen. Wat de waarde van de grond momenteel werkelijk is, is lastig te bepalen in het licht van het overaanbod in de regio. Indien de gronden plotseling verkocht worden, zonder dat deze op de markt worden aangeboden, is niet te voorzien wat hiervan de gevolgen zijn voor onze schadeclaim.

Analyse

De provincie heeft de gronden binnen het bedrijventerrein Distriport aangekocht voor 22,5 miljoen.

Kort daarna trad de financiële crisis in.

De gronden hebben een bestemming bedrijventerrein. Deze zijn getaxeerd op hun bestemming met als uitgangspunt dat er bedrijven op zouden worden gevestigd.

[REDACTED]

Op de provincie wordt druk uitgeoefend tot schrappen van het bedrijventerrein Distriport.

[REDACTED]

De provincie dient volgens de nieuwe Europese richtlijn kort gezegd te handelen als een private investeerder, haar transacties enkel en alleen te baseren op zuiver economische en financiële belangen zonder haar publieke belang daarin te betrekken.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

ADVIES

■ [Redacted list item]

■ [Redacted list item]

[Redacted text block]

Subject: ~~Distriport: verslag van overleg met initiatiefnemer zonnepark~~
Sent: January 9, 2017 10:31:30 AM CET
Received: January 9, 2017 10:31:31 AM CET
Attachments: 2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT.docx

Attachment

1. 2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 16 KB (16,498 bytes)

Attachment #1

2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT.docx

Original view

1 page

VERSLAG AMBTELIJK OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT

Op 5 januari 2017

Aanwezig: Provincie NH : [REDACTED]
Gemeente Koggenland : [REDACTED]
Ecorus BV : [REDACTED]

- Stand van Zaken bij de provincie doorgenomen wat inhoudt dat:
 - het voornemen van GS op 16 jan 2017 in statencommissie EEB komt;
 - GS de toekomstige vestiging van reguliere bedrijven onmogelijk willen maken;
 - GS alle grond willen verkopen: 112 ha, waarvan 106 ha in plangebied, 66 ha netto;
 - GS brieven hebben gestuurd aan PS, gemeente en twee bedrijven;
 - het tankstation geen belangstelling meer heeft;
 - GS onderzoek starten naar wenselijkheid en realiseerbaarheid zonnepark;
 - GS onderzoeken of er meer gegadigden zijn voor ontwikkeling zonnepark;
 - GS onderzoek doen naar marktconforme transparante prijs (hertaxatie, advertentie);
 - GS willen onderzoeken of de bestemming na realisatie zonnepark agrarisch kan worden;
 - GS naar verwachting eerst een besluit nemen om Distriport te schrappen in de planningsopgave en later een besluit nemen over een optiecontract met een partij.
- Ecorus BV medegedeeld dat zij een serieuze gegadigde zijn maar dat uit het onderzoek ook andere gegadigden kunnen voortkomen.
- De wethouder RO van Koggenland (Koos Knijn) staat positief tegenover een zonnepark op Distriport. De gemeente gaat onderzoeken welke procedures zij willen volgen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het zonnepark past technisch gezien binnen het bestaande bestemmingsplan op de bestemming bedrijven (66 ha) maar de geest van het bestemmingsplan is die van een terrein met distributiebedrijven. Twee andere initiatieven binnen de gemeente voor een zonnepark zijn even on hold gezet in afwachting van wat de plannen m.b.t. Distriport gaan opleveren. De Crisis- en herstelwet biedt de gemeente de mogelijkheid om gebieden voor zonneparken aan te wijzen waar na goedkeuring van het (eventueel vernieuwde) bestemmingsplan vergunningvrij gehandeld kan worden, waardoor de gemeente leges kan mislopen. Ambtelijk is er (ook) een voorkeur om op termijn tot een agrarische bestemming te komen.
- Ecorus BV zal een initiatief-voorstel m.b.t. het zonnepark sturen naar de gemeente op basis waarvan B&W zich kunnen gaan beraden. Ecorus BV streeft naar een optiecontract met de provincie op basis waarvan zij een SDE subsidie kunnen aanvragen. Ecorus gaat voorlopig uit van een energie-opbrengst van 66 MW t.b.v. circa 16.000 huishoudens.
- De gemeente zal richting provincie reageren hoe zij de procedures zien die nodig zijn om tot de ontwikkeling van een zonnepark te komen en zal daarbij ook de behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven inbrengen die vervalt als Distriport wegvalt in de planningsopgave voor bedrijventerreinen (relatie met regionaal covenant bedrijventerreinen).
- Afsgesproken is dat nu stap 1 is dat Ecorus BV een initiatief-voorstel indient bij de gemeente Koggenland en dat de provincie onderzoekt wat een goed moment is om opdracht te geven voor een hertaxatie en voor het plaatsen van een advertentie over de plannen m.b.t. een zonnepark op Distriport.

Subject: Distriport
Sent: June 19, 2017 12:37:55 PM CEST
Received: June 19, 2017 12:37:56 PM CEST

Subject: FW: aanpak zonnepark Distriport
Sent: January 23, 2018 2:29:59 PM CET
Received: January 23, 2018 2:30:00 PM CET

Subject: FW: concept brief optie grond Zonnepark Distriport
Sent: October 31, 2016 9:17:30 AM CET
Received: October 31, 2016 9:17:33 AM CET
Attachments: EcorusZonneparkDistriport.v0.pdf, image001.gif

Attachment

1. EcorusZonneparkDistriport.v0.pdf

Type: application/pdf
Size: 679 KB (695,794 bytes)

2. image001.gif

Type: image/gif
Size: 5 KB (5,796 bytes)

Attachment #1

EcorusZonneparkDistriport.v0.pdf

Original view

4 pages (displayed on pages 588 to 591)



ECORUS PROJECTS BV

Ampèrestraat 35
1446 TR Purmerend
KvK 61010804
BTW: NL664163918801
IBAN: NL11ABNA0513266144

www.ecorus.nl

info@ecorus.nl

Co ege van Gedeputeerde staten van Noord Ho and
Postbus 3007
2001 DA Haar em
ma post@noord ho and.n

Datum 28 oktober 2016
Kenmerk Z040.161019
Contact [REDACTED]
Onderwerp Verwerving gronden Distriport voor zonnepark

Geacht college,

Ecorus is volop bezig met het realiseren van grondgebonden zonnepaneelparken (oa. te Purmerend) om duurzame energie op te wekken en zo bij te dragen aan een CO2 reductie. Tegelijkertijd onderkennen we de problematiek van het geconstateerde overaanbod aan bedrijventerreinen. Op het eerste gezicht zaken waarvan men kan denken dat er geen verband is, echter niets is minder waar. Voor de locatie Distriport in de gemeente Koggenland is in de meest recente behoefteeraming en daaropvolgende regionale onderzoek in West-Friesland geadviseerd om het terrein niet tot ontwikkeling te brengen.

Ecorus verzoekt u hierbij een optie te verlenen op de 106 ha grond teneinde te onderzoeken of hier een zonne-energie centrale kan worden ontwikkeld als alternatieve invulling. In deze brief de achtergronden en voorgestelde oplossing.

Afspraken in Noord-Holland Noord voor evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt

De gemeenten in de regio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar hebben reeds afspraken gemaakt over een beter evenwicht in vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in de regio. In West-Friesland is een soortgelijk convenant nog in de maak.

Na een onderzoek naar de levensvatbaarheid van verschillende in ontwikkeling zijnde en nog geplande bedrijventerreinen komen de gemeenten nu tot regionale strategieën. Die strategieën zijn ook afgestemd met de Provincie Noord-Holland en het Ontwikkelingsbedrijf NHN.

Aanscherping

Een aanscherping van eerdere regionale afspraken was noodzakelijk. De meest recente behoefteeraming (uit 2013) was de aanleiding om eerdere afspraken nog eens kritisch tegen het licht te houden. De behoefteeraming leverde verontrustende cijfers op.

Overaanbod

Overaanbod van bedrijventerreinen is zeer ongewenst, omdat dit leidt tot half gevulde terreinen, leegstand op bestaande terreinen, lagere vastgoedwaarden, alleen concurrentie op prijs, hoge onrendabele investeringen en een onnodige aanslag op gronden en de landschappelijke kwaliteit. De

afspraken in de convenanten dragen bij aan het verbeteren van het vestigingsklimaat in Noord-Holland Noord en geven zowel de overheid als de markt een helder kader, waarbinnen de economie zich optimaal kan doorontwikkelen.

Probleem gebieden

Ecorus zoekt actief naar locaties waar (grootschalige) zonne-energiecentrales kunnen worden ontwikkeld en benaderd daarvoor grondeigenaren van bedrijventerreinenlocaties waarvan onderzoeken uitwijzen dat er vanuit de markt weinig tot geen marktbehoefte meer hoeft te worden verwacht.

Voor de regio West-Friesland wordt geadviseerd (Rapport Ondernemend West-Friesland van De Bont voor Ruimte, Urhahn Urban Design en Bureau Buiten, juli 2014) om actief (hard) aanbod aan de markt te onttrekken. Dat betreft de volgende terreinen:

- Koggenland, Distriport, circa 100 ha bruto, onherroepelijk bestemmingplan, grondeigenaar provincie NH
- Medemblik, Bedrijventerrein Zuid, circa 11 ha bruto, onherroepelijk bestemmingsplan, grondeigenaar VOF Bedrijventerrein Zuid

Opwekken hernieuwbare energie

Door Provinciale Staten zijn op 27 juni de ruimtelijke spelregels voor zonneweides vastgesteld. Met dit beleid is Noord-Holland de eerste provincie die dusdanig veel ruimte geeft aan grote opstellingen voor zonne-energie in het buitengebied. Een stap die past bij de grote verduurzamingsopgave die ook Noord-Holland heeft.

De vaststelling van de 'Ruimtelijke spelregels voor zon in het landelijk gebied' is het resultaat van een zorgvuldige en intensieve samenwerking van de provincie Noord-Holland met gemeenten, marktpartijen en belangenorganisaties. De wens om hernieuwbare energieproductie ruimtelijk mogelijk te maken in combinatie met de ambitie om het open landschap te beschermen heeft geleid tot een ambitieus plan voor zonnevelden buiten stedelijk gebied.

Zon op dak is niet genoeg

Om een belangrijke bijdrage te leveren aan de noodzakelijke verduurzaming van onze energievoorziening, is het bedekken van daken met zonnepanelen niet genoeg. Als alle daken in Noord-Holland van zonnepanelen worden voorzien, betreft dit slechts 5,4% van de totale energiebehoefte van Noord-Holland in 2050. Dat zou maar een heel klein aandeel van de gewenste 100% duurzame energie-opwekking betreffen.

Uit onderzoek van het Energieonderzoek Centrum Nederland (oktober 2015) is gebleken dat het potentieel aan op te wekken duurzame energie uit zonnepanelen buiten het stedelijk gebied bijna negen keer zo groot is als bij zonnepanelen op dak. Om recht te doen aan de urgentie van de energietransitie-opgave die de Provincie heeft zijn daken én grond nodig. Juist dan kunnen meters worden gemaakt.

Stimuleringsgebieden extra aandacht

Een speciale categorie in de plannen van de provincie zijn de zogenaamde "Stimuleringsgebieden"; plekken waar ruimtelijke, economische en maatschappelijke kansen liggen voor grote opstellingen voor zonne-energie. In deze gebieden ziet de Provincie mogelijkheden om zonneweides groter dan 25 hectare te realiseren.

Invalshoek zonne-energie/bedrijventerrein

De doelstellingen aangaande het opwekken van hernieuwbare energie, het terugdringen van de CO2 uitstoot en het probleem van het overaanbod aan bedrijventerreinen kunnen elkaar vinden in een oplossing door zonneparken te bouwen op deze terreinen. Het terrein krijgt een nuttige functie voor een periode van tenminste 15 jaar.

Distriport

Het beoogde bedrijventerrein Distriport leent zich bij uitstek voor de realisatie van een zonnepark. Het gebied heeft een vastgestelde bestemming "bedrijventerrein". In geval van Distriport zou met de aanleg van een zonnepark een langstrijdend invullingsprobleem kunnen worden opgelost.

Bedrijventerrein Zuid in Andijk, gemeente Medemblik

Ecorus is momenteel in gesprek met VOF Bedrijventerrein Zuid om ook op het bedrijventerrein Zuid in Andijk zonnepanelen te plaatsen. Wij denken met deze VOF een oplossing uitgewerkt te hebben die ook zou kunnen worden toegepast voor Distriport.

Voorstel oplossing voor Distriport.

De afgelopen maanden heeft Ecorus met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) een mogelijke oplossing uitgewerkt die voorziet in het volgende:

Ecorus kan de grond aankopen met een meerwaarde ten opzichte van agrarische waarde indien het terrein geschikt is om een PV installatie op te plaatsen. Voorwaarde is ook dat voldoende aansluitvermogen te realiseren is en een SDE+ subsidie wordt toegekend van 109€/MWh voor 15 jaar en 950 kWh/kWp.

Ecorus is geen onbekende op het gebied van zonneparken. Onlangs werd het zonnepark te Purmerend opgeleverd. Het park bestaat uit 22000 panelen met een totaal vermogen van 5,6 MW. Ecorus zorgt voor de financiering, het ontwerp, de bouw en het onderhoud van het park gedurende de SDE looptijd. Ecorus is een belangrijke speler op het gebied van zonne-energie in Nederland en België, maar ook daarbuiten. Met een eigen groepsvermogen van ca. 125 miljoen euro is zij een zeer stabiele partij.

Samen met BNG Bank is Ecorus in staat de financiering op te brengen om op het gehele gebied van 106 ha een zonnepark te realiseren. Ook het fonds SunInvest (een samenwerking tussen Ecorus en PDENH) kan hierin een rol spelen.

BNG Bank heeft zich tot doel gesteld een belangrijke bijdrage te leveren aan de energietransitie en heeft de afgelopen jaren velerlei zonne-projecten gefinancierd. Onder meer het project 'Zon Den Helder' waarin Ecorus samenwerkt met Woonstichting Den Helder. Voor BNG Bank is bestuurlijk draagvlak bij gemeentelijke en provinciale overheid een belangrijke randvoorwaarde voor financiële betrokkenheid.

De regionale convenanten met betrekking tot de bedrijventerreinen in de deelregio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar bevatten beiden de afspraak om oplossingen te zoeken voor het probleem van de overtalige bedrijventerreinen en actief op zoek te gaan naar alternatieve invullingen.

Stroom voor 25.000 huishoudens

Met de realisatie van het mogelijk grootste zonnepark (ca. 100 MW) van Nederland kunnen ca. 25.000 huishoudens van stroom worden voorzien en een grote CO2 reductie worden gerealiseerd.

Optie op de grond

Ecorus vraagt middels deze brief het optierecht op de grond in het gehele gebied. Gaarne vernemen we op korte termijn of dit mogelijk is.

Vooroverleg

Er heeft inmiddels ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden tussen de Provincie Noord-Holland (de heren [REDACTED] en [REDACTED] en Mevr [REDACTED]), Ecorus en BNG Bank waarin positief werd gereageerd op de plannen en dan met name de haalbaarheid en snelheid waarmee het plan zou kunnen worden gerealiseerd. Een SDE aanvraag in het voorjaar van 2017 wordt als realistisch bestempeld. Uitgaande van een positieve SDE beschikking kan de start van de bouw van het zonnepark in het najaar van 2017 beginnen.

Inmiddels vinden er ook gesprekken plaats met de gemeente Koggenland. Wij hechten sterk aan hun betrokkenheid, zoals wij overigens ook bij andere gemeenten in Noord-Holland (Purmerend, Den Helder, Heerhugowaard) mogen ervaren.

Vervolgstappen

Na een positief besluit van GS aangaande het optieverzoek zal Ecorus een definitieve haalbaarheidsstudie afronden en vervolgens SDE aanvragen en samen met BNG Bank de financiering voorbereiden. Ook zullen bewoners bijeenkomsten worden georganiseerd in overleg met de gemeente. Bij een positieve beschikking van de SDE kan snel met de bouw worden begonnen.

Wij hopen op een positieve beslissing uwerzijds zodat snel kan worden gestart. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Ing [REDACTED]
[REDACTED]

Attachment #2

image001.gif

Image



Subject: FW: concept brief optie grond Zonnepark Distriport
Sent: June 13, 2018 8:19:40 AM CEST
Received: June 13, 2018 8:19:40 AM CEST
Attachments: image001.gif

Attachment

1. image001.gif

Type: image/gif
Size: 5 KB (5,796 bytes)

Attachment #1

image001.gif

Image



Subject: FW: DISTRIPORT: concept 5 dec 2016
Sent: December 7, 2016 1:12:22 PM CET
Received: December 7, 2016 1:12:23 PM CET
Attachments: Nota GS Opties Toelichting NW.docx, Brief aan PS Opties Distriport.docx, Nota GS Opties Distriport NW.docx

Attachment

1. Nota GS Opties Toelichting NW.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 198 KB (202,778 bytes)

2. Brief aan PS Opties Distriport.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 31 KB (32,330 bytes)

3. Nota GS Opties Distriport NW.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 111 KB (114,006 bytes)

Attachment #1

Nota GS Opties Toelichting NW.docx

Original view

13 pages (displayed on pages 599 to 611)

NOTITIE OPTIES DISTRIPORT

Versie: 5 december 2016

(behorend bij de NOTA GS 820831/820835)

1. Inleiding

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Attachment #2

Brief aan PS Opties Distriport.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 613 to 615)

Attachment #3

Nota GS Opties Distriport NW.docx

Original view

3 pages (displayed on pages 617 to 619)

Datum vergadering	20 december 2016	Nota GS
Registratienummer	820831/820835	
Portefeuille	Economische Zaken	
Portefeuillehouder	J.H.M. Bond	
Plaatsvervanger	C.J. Loggen	
10 bijlagen Toelichting, Juridische Bijlage, Advies Pels Rijcken, Financiële Bijlage, Communicatieve Bijlage, Brief aan PS, Brief aan Koggenland, Brief aan GP Groot BV, Brief van Ecorus BV, Brief aan Ecorus BV		
Onderwerp: Consultatie PS over Opties Distriport		
Paragraaf 1 Voorgesteld besluit: Het college besluit: [Redacted text]		

Uw contactpersoon

[Redacted]
BEL/EZ

Doorkiesnummer + [Redacted]
[Redacted] noord-holland.nl

5 december 2016

1|3

Subject: FW: Distriport: verslag van overleg met initiatiefnemer zonnepark
Sent: June 13, 2018 8:14:35 AM CEST
Received: June 13, 2018 8:14:36 AM CEST
Attachments: 2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT.docx

Attachment

1. 2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 16 KB (16,498 bytes)

Attachment #1

2017-0105-VERSLAG OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPORT.docx

Original view

1 page

Subject: FW: reactie op brief
Sent: January 3, 2017 12:00:48 PM CET
Received: January 3, 2017 12:00:49 PM CET
Attachments: EcorusZonneparkDistriport_reactie.def.pdf

Attachment

1. EcorusZonneparkDistriport_reactie.def.pdf

Type: application/pdf
Size: 448 KB (459,754 bytes)

Attachment #1

EcorusZonneparkDistriport_reactie.def.pdf

Original view

1 page



ECORUS PROJECTS BV

Ampèrestraat 35
1446 TR Purmerend
KvK 61010804
BTW: NL664163918801
IBAN: NL11ABNA0513266144

www.ecorus.nl

info@ecorus.nl

College van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
t.a.v. [redacted]
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

ma : [redacted] noord-holland.nl

Datum 23 december 2016
Kenmerk Z040.161223
Uw brief van : 21 december 2016
Uw kenmerk : 820831/880369
Contact [redacted]
Onderwerp reactie op brief aangaande gronden Distriport voor zonnepark

Geacht college,

In vervolg op boven aangehaalde brief, waarin u vraagt om onze reactie op uw voornemen een onderzoek te starten naar de wenselijkheid en realiseerbaarheid van een grootschalig zonnepark, delen wij u het volgende mede.

We hebben uw mededeling met grote vreugde ontvangen. Zoals in onze brief van 7 november 2016 aangegeven, wil Ecorus een optie nemen op de gronden van Distriport. Ecorus is in staat om samen met onder andere BNG bank op de volledige 106 ha van Distriport een zonnepark te realiseren. Uiteraard onder voorwaarde dat een SDE subsidie wordt toegekend. Ook de gemeente Koggenland heeft op onze plannen zeer positief gereageerd zoals in de genoemde brief is verwoord.

Met de realisatie van het park kunnen ca. 25.000 huishoudens van groene stroom worden voorzien en draagt daarmee fors bij aan de doelstelling om CO2 uitstoot te reduceren.

Vervolgstappen

Vooruitlopend op het definitieve besluit vinden er reeds op korte termijn gesprekken plaats tussen Ecorus en vertegenwoordigers van provincie en de gemeente Koggenland om het proces om te komen tot realisatie te verkennen. Na een positief besluit van uw college gaan wij ervan uit dat Ecorus het gevraagde optierecht verkrijgt en zal er zo spoedig mogelijk worden toegewerkt naar een aanvraag SDE zodat in 2018 kan worden gestart met de aanleg van het park.

Wij hopen op een positieve beslissing. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur Nederland

Subject: FW: Zonnepark Distriport
Sent: June 13, 2018 8:20:36 AM CEST
Received: June 13, 2018 8:20:37 AM CEST

Subject: OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPOORT
Sent: January 5, 2017 9:51:36 AM CET
Received: January 5, 2017 9:51:37 AM CET
Attachments: 2017-0105-OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPOORT.docx

Attachment

1. 2017-0105-OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPOORT.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 15 KB (15,386 bytes)

Attachment #1

2017-0105-OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPOORT.docx

Original view

1 page

OVERLEG ONDERZOEK ZONNEPARK DISTRIPOORT

Provincie Noord-Holland, Gemeente Koggenland, Ecorus BV

Datum: 5 januari 2017

AGENDA

1. Voorstellen
2. Vaststelling agenda
3. Stand van zaken bij provincie Noord-Holland
 - voornemen GS komt op 16 jan 2017 in statencommissie EEB
 - GS willen toekomstige vestiging van reguliere bedrijven onmogelijk maken
 - en alle grond verkopen: 112 ha, waarvan 106 ha in plangebied, 66 ha netto
 - de provincie heeft brieven gestuurd aan PS, gemeente en twee bedrijven
 - het tankstation heeft geen belangstelling meer
 - GS starten onderzoek naar wenselijkheid en realiseerbaarheid zonnepark
 - onderzocht wordt ook of er meer gegadigden zijn voor ontwikkeling zonnepark
 - GS willen onderzoeken of de bestemming na realisatie zonnepark agrarisch kan worden
 - resultaat onderzoek dient gerapporteerd te worden aan GS
 - hertaxatie is wenselijk
 - optiecontract dient voorgelegd te worden aan GS
 - GS nemen hierna een besluit / besluiten mbt ontwikkeling Distriport
 - GS besluit schrappen Distriport in planningsopgave + tussenstand onderzoek
 - GS besluit over optiecontract
4. Status Ecorus BV: serieuze gegadigde
5. Stand van zaken bij gemeente Koggenland
 - hoe kijkt de gemeente aan tegen de komst van een zonnepark?
 - welke ruimte biedt het bestemmingsplan?
 - omgevingsvergunning/Crisis- en Herstelwet/andere initiatieven in gemeente
 - procedures
 - relatie met regionaal convenant bedrijventerreinen
 - gaat de gemeente de brief van de provincie beantwoorden?
6. Plan van aanpak Ecorus (haalbaarheidstoets, subsidie, leges,)
7. Tijdplanning
8. Hoe verder, organisatie, samenwerking
9. Afspraken
10. Rondvraag.

Subject: RE: brief Ecorus
Sent: November 3, 2016 3:47:38 PM CET
Received: November 3, 2016 3:47:39 PM CET

Subject: RE: brief Ecorus
Sent: November 3, 2016 3:53:20 PM CET
Received: November 3, 2016 3:53:22 PM CET
Attachments: image001.gif

Attachment

1. **image001.gif**

Type: image/gif
Size: 5 KB (5,796 bytes)

Attachment #1

image001.gif

Image



RE: concept brief optie grond
Zonnepark Distriport

51

Subject: RE: concept brief optie grond Zonnepark Distriport
Sent: October 31, 2016 2:55:28 PM CET
Received: October 31, 2016 2:55:29 PM CET
Attachments: image001.gif

Attachment

1. image001.gif

Type: image/gif
Size: 5 KB (5,796 bytes)

Attachment #1

image001.gif

Image



Subject: RE: concept brief optie grond Zonnepark Distriport
Sent: October 31, 2016 11:16:04 AM CET
Received: October 31, 2016 11:16:05 AM CET
Attachments: image001.gif

Attachment

1. image001.gif

Type: image/gif
Size: 5 KB (5,796 bytes)

Attachment #1

image001.gif

Image



Subject: RE: concept brief optie grond Zonnepark Distriport
Sent: October 31, 2016 10:33:22 AM CET
Received: October 31, 2016 10:33:23 AM CET
Attachments: image001.gif

Attachment

1. image001.gif

Type: image/gif
Size: 5 KB (5,796 bytes)

Attachment #1

image001.gif

Image



Subject: RE: concept brief optie grond Zonnepark Distriport
Sent: October 31, 2016 10:04:07 AM CET
Received: October 31, 2016 10:04:09 AM CET
Attachments: image001.gif

Attachment

1. image001.gif

Type: image/gif
Size: 5 KB (5,796 bytes)

Attachment #1

image001.gif

Image



RE: concept brief optie grond
Zonnepark Distriport

55

Subject: RE: concept brief optie grond Zonnepark Distriport
Sent: November 1, 2016 2:44:00 PM CET
Received: November 1, 2016 2:44:02 PM CET
Attachments: image001.gif

Attachment

1. image001.gif

Type: image/gif
Size: 5 KB (5,796 bytes)

Attachment #1

image001.gif

Image



Subject: Terugkoppeling Staf Grond inzake Distriport
Sent: October 25, 2016 10:09:14 AM CEST
Received: October 25, 2016 10:09:15 AM CEST
Attachments: image001.gif

Attachment

1. image001.gif

Type: image/gif
Size: 5 KB (5,796 bytes)

Attachment #1

image001.gif

Image



Subject: ~~Vraag optieovereenkomst Ecorus inzake Zonneweide op Distriport~~
Sent: December 19, 2016 9:27:10 AM CET
Received: December 19, 2016 9:27:11 AM CET
Attachments: 201646413CA18002D568A4DE396D1575AA5DB5736pdf.pdf, image001.gif

Attachment

1. 201646413CA18002D568A4DE396D1575AA5DB5736pdf.pdf

Type: application/pdf
Size: 1003 KB (1,027,475 bytes)

2. image001.gif

Type: image/gif
Size: 5 KB (5,796 bytes)

Attachment #1

201646413CA18002D568A4DE396D1575AA5DB5736pdf.pdf

Original view

4 pages (displayed on pages 658 to 661)



ECORUS PROJECTS BV

Ampèrestraat 35
1446 TR Purmerend
KvK 61010804
BTW: NL664163918801
IBAN: NL11ABNA0513266144

www.ecorus.nl
info@ecorus.nl

Co ege van Gedeputeerde Staten van Noord Ho and
Postbus 3007
2001 DA Haar em

ma : post@noord ho and.n

Datum	7 november 2016
Kenmerk	Z040.161019
Contact	██████████
Onderwerp	Verwerving gronden Distriport voor zonnepark

Geacht college,

Ecorus is volop bezig met het realiseren van grondgebonden zonnepaneelparken (o.a. te Purmerend) om duurzame energie op te wekken en zo bij te dragen aan een CO2 reductie. Tegelijkertijd onderkennen we de problematiek van het geconstateerde overaanbod aan bedrijventerreinen. Op het eerste gezicht zaken waarvan men kan denken dat er geen verband is, echter niets is minder waar. Voor de locatie Distriport in de gemeente Koggenland is in de meest recente behoefteeraming en daaropvolgend regionaal onderzoek in West-Friesland geadviseerd om het terrein niet tot ontwikkeling te brengen.

Ecorus verzoekt u hierbij een optie te verlenen op de 106 ha grond teneinde te onderzoeken of hier een zonne-energie centrale kan worden ontwikkeld als alternatieve invulling. In deze brief de achtergronden en voorgestelde oplossing.

Afspraken in Noord-Holland-Noord voor evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt

De gemeenten in de regio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar hebben reeds afspraken gemaakt over een beter evenwicht in vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt in de regio. In West-Friesland is een soortgelijk convenant nog in de maak. Na een onderzoek naar de levensvatbaarheid van verschillende in ontwikkeling zijnde en nog geplande bedrijventerreinen komen de gemeenten nu tot regionale strategieën. Die strategieën zijn ook afgestemd met de Provincie Noord-Holland en het Ontwikkelingsbedrijf NHN.

Aanscherping

Een aanscherping van eerdere regionale afspraken was noodzakelijk. De meest recente behoefteeraming (uit 2013) was de aanleiding om eerdere afspraken nog eens kritisch tegen het licht te houden. De behoefteeraming leverde verontrustende cijfers op.

Overaanbod

Overaanbod van bedrijventerreinen is zeer ongewenst, omdat dit leidt tot half gevulde terreinen, leegstand op bestaande terreinen, lagere vastgoedwaarden, alleen concurrentie op prijs, hoge onrendabele investeringen en een onnodige aanslag op gronden en de landschappelijke kwaliteit.

Attachment #2

image001.gif

Image



Annotatie Distriport tbv overleg met
Koggenland 28 sep 2017 12-13 uur in
gemeentehuis

Subject: Annotatie Distriport tbv overleg met Koggenland 28 sep 2017 12-13 uur in gemeentehuis

Sent: September 27, 2017 12:39:52 PM CEST

Received: September 27, 2017 12:39:56 PM CEST

Attachments: Annotatie Distriport overleg Koggenland 28 sep 2017.pdf

58

Attachment

1. Annotatie Distriport overleg Koggenland 28 sep 2017.pdf

Type: application/pdf
Size: 5 MB (5,319,949 bytes)

Annotatie Distriport tbv overleg met
Koggenland 28 sep 2017 12-13 uur in
gemeentehuis

Attachment #1

Annotatie Distriport overleg Koggenland 28 sep 2017.pdf

Original view

15 pages (displayed on pages 666 to 680)

Aan

Gedeputeerde Bond

Kopie aan

Uw contactpersoon

■■■■■■■■■■
BEL/REE

Bijlage:

Brieven van Koggenland dd 28 januari en 5 juli 2017

Brieven GS dd 21 december 2016 en 1 juni 2017

Telefoonnummer ■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■ noord-holland.nl

27 september 2017

1|4

**Betreft Bestuurlijk overleg met Koggenland over Distriport op 28
september 2017**

Memo

Beste Jaap,

Op donderdag 28 september 2017 heb jij een bestuurlijk overleg met Koggenland. Net als bij het overleg van 25 januari 2017 zullen van de kant van Koggenland burgemeester Rob Posthumus (VVD) en wethouder Caroline van de Pol (VVD) aanwezig zijn. ■■■■■■■■■■ zullen jou vergezellen.

Aanleiding tot dit overleg zijn de voorwaarden die B&W stellen aan hun medewerking ten aanzien van de toekomst van Distriport. Zie hiervoor de (bijgevoegde) brieven van B&W Koggenland van 18 januari en 5 juli 2017. B&W stellen niet in te kunnen stemmen met de huidige tekst van het regionaal convenant werklocaties West-Friesland.

Jouw **INLEIDING** zou kunnen zijn dat

- | ■■■■■■■■■■
- | ■■■■■■■■■■
- | ■■■■■■■■■■
- | ■■■■■■■■■■
- | ■■■■■■■■■■

Als **A G E N D A** zou je kunnen voorstellen:

-
-
-

3. Wel of geen zonnepark.
4. Conclusie en Afspraken.

Over de toekomst van Distriport hebben GS tot op heden aan de gemeente Koggenland en PS bericht dat GS op 30 mei 2017 definitief besloten hebben Distriport geheel benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein en dat besluit in te brengen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland'.

[Redacted content]

[Redacted text]

Ad 2. Het Regionaal convenant werklocaties West-Friesland

In de regio's Kop van Noord-Holland (juli 2016) en Alkmaar (september 2016) is een convenant getekend dat voldoet aan de eisen van de PRV. Voor West-Friesland ligt er een concept-convenant waar de gemeente Koggenland nog niet mee akkoord wil gaan. In het concept-convenant staat nu opgenomen dat er 8 ha lokaal terrein ontwikkeld kan worden mits dit onderbouwd kan worden conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, maar Koggenland wil onvoorwaardelijk 8 ha bedrijventerrein kunnen ontwikkelen.

[Redacted text]

[Redacted text]

Ad 3. Wel of geen zonnepark

In het bestuurlijk overleg met Koggenland van 25 januari 2017 kwam naar voren dat er bij verschillende partijen interesse is in het ontwikkelen van een zonnepark op Distriport. In de brief aan PS dd 1 juni 2017, waarvan Koggenland een afschrift heeft ontvangen, hebben GS geconcludeerd dat eigenlijk maar twee typen gebruik van de (provinciale) gronden in Distriport reëel zijn: agrarisch en/of zonnepark. Er is veel belangstelling vanuit de markt om op Distriport een zonnepark te realiseren.

Ecorus BV heeft bij de gemeente een initiatiefvoorstel ingediend dat de gemeente vooralsnog afgewezen heeft in afwachting van het overleg

met de provincie. Wij hebben begrepen dat de gemeente in principe positief staat tegenover de realisatie van een zonnepark op Distriport.

Ad 4. Conclusie en Afspraken

[Redacted text block containing several lines of blacked-out content]



Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Middenhof 2 | De Goorn
www.koggenland.nl



U17.004019

DATUM 5/7/2017
ONDERWERP bedrijventerrein Distriport
ZAAKNUMMER Zk17002056

Geacht college,

In goede orde ontvingen wij uw brief van 1 juli jl. waarin u nader ingaat op uw besluit van 30 mei 2017 inzake bedrijventerrein Distriport. Voor uw uitgebreide reactie zijn wij u zeer erkentelijk. In deze brief gaan wij puntsgewijs in op de door u geformuleerde standpunten.

Het geheel overziend zullen u en wij op een aantal onderwerpen verder in gesprek moeten, met als gemeenschappelijk doel de verdere afwikkeling voor zowel provincie als gemeente naar beiderzijds goedvinden te laten plaatsvinden.

8 hectare netto lokaal bedrijventerrein

Op basis van het huidige bestemmingsplan heeft de gemeente Koggenland nog een harde capaciteit van 8 hectare netto lokaal bedrijventerrein. Wij houden deze 8 hectare graag gereserveerd voor de toekomst, temeer daar binnen Koggenland nauwelijks nog bedrijventerrein beschikbaar is. Voor wat betreft de invulling van deze ruimte denken wij nu met name aan de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Koggenland. Een uitbreiding zal eerst aan de orde zijn op het moment dat er concreet sprake is van een behoefte. Wij zijn ons uiteraard bewust dat voor dergelijke uitbreidingen ook bestemmingsplannen moeten worden aangepast c.q. worden gewijzigd. In het kader van een dergelijke bestemmingsplanwijziging zal dan ook de noodzakelijke onderbouwing plaatsvinden.

Naar onze mening is in gezamenlijk overleg en in gezamenlijke afspraken met de regio en met name de provincie de huidige 8 hectare harde plancapaciteit tot stand gekomen. Gelet hierop kunt u zich voorstellen dat wij erop vertrouwen dat de provincie dit ook als zodanig erkent en ten aanzien van de eventuele uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen in Koggenland een positieve grondhouding inneemt. Een en ander dient in het Regionaal convenant werklocaties West-Friesland tot uiting te komen. Met de huidige tekst van het convenant kunnen wij dan ook niet instemmen.



POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Koggenland
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

Bijlage: Brief aan Provinciale Staten

Betreft: Distriport

Geacht College,

Hiermee brengen wij u op de hoogte van ons besluit van 30 mei 2017 om

1. Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein;
2. Dit besluit in te brengen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland'.

Voorgeschiedenis

In 2007/2008 heeft de provincie met de projectontwikkelaars De Peyler en Zeeman (nu Ooms en Zeeman, verder te noemen Distriport c.s.) afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Jaagweg. Distriport c.s. zijn die afspraak niet nagekomen. De provincie heeft toen besloten om de grondverkoopovereenkomst te ontbinden. Sinds 2011 is de provincie daarover in rechtszaken verwickeld met Distriport c.s. Tot nu heeft de provincie steeds gelijk gekregen van de rechters. Ook de Hoge Raad heeft naar aanleiding van de cassatie op 4 november 2016 de provincie op alle punten in het gelijk gesteld. Alleen het punt van de hoofdelijke aansprakelijkheid van Zeeman en De Peyler heeft de Hoge Raad terugverwezen naar het gerechtshof Den Haag.

In eerste instantie wilden wij wachten met een besluit over de toekomst van Distriport totdat de rechtszaken waren afgerond. Omdat het einde daarvan nog niet in zicht is en zowel de regio als Provinciale Staten (PS) duidelijkheid nodig hebben, hebben wij op 20 december 2016 besloten om ons voornemen om Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein ter consultatie aan PS voor te leggen. Per brief van 21 december 2016 hebben wij ook aan u gevraagd te reageren op dat voornemen. Daarnaast hebben wij op 20 december besloten te onderzoeken of een ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is.

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

BEL/EZ

M

@noord-holland.nl

1 | 4

Verzenddatum

- 1 JUNI 2017

Kenmerk

820831/918286

Uw kenmerk

18/1/2017

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

Definitief besluit om Distriport niet te ontwikkelen als bedrijventerrein

De statencommissie Economie, Energie en Bestuur (EEB) heeft op 16 januari 2017 ingestemd met ons voornemen. Vervolgens hebben wij, mede op basis van uw brief, op 30 mei 2017 definitief besloten om Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein en dat besluit in te brengen in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland'.

Wij leveren met dit besluit een stevige bijdrage aan de reductie van het overaanbod van bedrijventerreinen in de regio en daarmee aan de verbetering van het vestigingsklimaat.

Reactie op uw aandachtspunten

In reactie op ons besluit van 20 december 2016 geeft u in uw brief van 18 januari 2017 vier aandachtspunten aan. Over deze vier punten heeft gedeputeerde Bond op 25 januari 2017 overleg gevoerd met burgemeester Posthumus en wethouder Van de Pol. Hieronder treft u per punt onze reactie aan, die mede gebaseerd is op dat overleg.

1. Uit uw brief d.d. 18 januari 2017: *"Onderdeel van de afspraken en de realisatie van Distriport is de ontwikkeling van 8 hectare netto lokaal bedrijventerrein in de gemeente Koggenland. Het betreft hier harde plancapaciteit. Mocht u definitief besluiten om Distriport uit de markt te halen dan dient onderdeel van uw besluit te zijn dat Koggenland onvoorwaardelijk blijvend recht heeft op deze 8 hectare netto bedrijventerrein in de gemeente Koggenland. Een en ander dient concreet in het regionaal convenant werklocaties West-Friesland te worden opgenomen."*
In het overleg van 25 januari 2017 hebben wij afgesproken dat beide partijen nog eens goed naar de tekst van het convenant zullen kijken. Wij zijn van mening dat iedere ruimteclaim conform het Besluit Ruimtelijke Ordening moet voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking hetgeen ook impliceert dat de behoefte zal moeten worden onderbouwd. Een afwijking van deze werkwijze betekent een afwijking van de wet en zou een niet acceptabel precedent scheppen. In het concept Regionaal convenant werklocaties West-Friesland is opgenomen dat de regio instemt met 8 hectare lokaal bedrijventerrein onder de voorwaarde dat daar de ladder voor duurzame verstedelijking voor wordt doorlopen. Ons inziens is dit een correcte formulering voor de door u gewenste situatie en hoeft het convenant in die zin niet aangepast te worden.
2. Uit uw brief d.d. 18 januari 2017: *"Onderdeel van de afspraken en de realisatie van Distriport is de rechtstreekse aansluiting op de N23/Westfrisiaweg. Als Distriport als bedrijventerrein voor met name transport, distributie en logistiek definitief niet wordt*

ontwikkeld, is een directe aansluiting op de N23 niet langer noodzakelijk en hoeft de Lijsbeth Tijsweg niet te worden verlegd. Wij verzoeken u de plannen voor de N23ZWestfrisiaweg in dit opzicht aan te passen."

Nu er geen bedrijventerrein meer komt, mogelijk wel een zonnepark, is een grote ontsluiting zoals deze nu in aanleg is, volgens u overbodig. Wij zijn van mening dat de gemeente Koggenland, conform de afspraken in de realisatieovereenkomst, deze wens zou moeten inbrengen in de stuurgroep N23. Gedeputeerde Bond heeft u hier op 25 januari 2017 reeds op gewezen.

3. *Uit uw brief d.d. 18 januari 2017: "Het definitief uit de markt halen van Distriport is een zelfstandig besluit van de provincie Noord-Holland waarop wij als gemeente Koggenland geen invloed hebben. Het eventuele vervolg in de vorm van bijvoorbeeld wijziging c.q. intrekking van het bestemmingsplan is dat echter wel. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Ofschoon wij dit nu niet kunnen inschatten, is het op voorhand niet uit te sluiten dat dergelijke besluiten mogelijk tot schadeclaims van derden zouden kunnen leiden. Wij zullen ter zake dan ook geen enkel besluit nemen en/of geen enkele handeling verrichten als wij door de provincie niet volledig en gegarandeerd gevrijwaard worden van elke mogelijke schade in welke vorm en onder welke benaming dan ook."*

In het overleg met gedeputeerde Bond op 25 januari 2017 hebben uw burgemeester en wethouder ook mondeling aangegeven de risico's niet te kunnen duiden en/of te kunnen overzien. De gemeente wil risico's uitsluiten. Wij zijn van mening dat deze stellingname van de gemeente Koggenland zeer ongebruikelijk is. Het zou voor de provincie Noord-Holland een ongewenst precedent creëren. Wij zullen dan ook niet aan uw verzoek tot vrijwaring voldoen.

4. *Uit uw brief d.d. 18 januari 2017: "Uit uw brief hebben wij begrepen dat uw voorgenomen besluit uitgaat van het definitief uit de markt halen van bedrijventerrein Distriport, hetgeen er op neer komt dat ook in de toekomst deze locatie niet meer in beeld zal komen als bedrijfsgrond. Wij gaan er vanuit dat dit uitgangspunt en deze intentie ook tot uiting komt in het door u te nemen besluit."* Wij hebben op 30 mei 2017 besloten om "Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein."

Bestemmingsplan en zonnepark

In het bestuurlijk overleg van 25 januari 2017 kwam naar voren dat er bij verschillende partijen interesse is in het ontwikkelen van een zonnepark op Distriport. Tot op heden wordt hierbij gesproken over het

benutten van de 66 hectare netto bedrijventerrein binnen de 106 hectare bruto plangebied. U heeft gemeld dat de gemeente uitzoekt hoe zou kunnen worden omgegaan met het bestemmingsplan, mede met het oog op het definitief uit de markt halen van Distriport als regulier bedrijventerrein. Afgesproken is dat gemeente en provincie elkaar geïnformeerd houden. Graag vernemen wij de voortgang bij de gemeente op dit punt.

Vervolgprocedure

Wij hebben de volgende vervolgprocedure voor ogen:

1. GS besluit over het convenant werklocaties;
2. Behandeling van deze GS brief in B&W en gemeenteraad Koggenland;
3. Antwoord van B&W Koggenland;
4. GS brengen geïnteresseerde bouwers en investeerders m.b.t. een zonnepark in kaart;
5. GS besluit over een voornemen m.b.t. een zonnepark;
6. Behandeling in PS-commissies;
7. Behandeling in B&W en gemeenteraad;
8. GS besluit over zonnepark.

Wij vertrouwen op een goede samenwerking met de gemeente Koggenland met betrekking tot de toekomst van Distriport.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

E.M. Bergkamp

voorzitter

J.W. Remkes



Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Middenhof 2 | De Goorn
www.koggenland.nl



U17.000493

DATUM 18/1/2017
ONDERWERP locatie Distriport Koggenland
ZAAKNUMMER

Geacht college,

Bij brief van 21 december 2016 heeft u ons geïnformeerd over uw besluit van 20 december 2016 met betrekking tot bedrijventerrein Distriport in Berkhout.

U heeft besloten om het voornemen te hebben om Distriport uit de markt te nemen als regulier bedrijventerrein en u heeft besloten om onderzoek te doen of een ontwikkeling van Distriport tot grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is. Inmiddels hebben wij begrepen dat de Statencommissie Economie, Energie en Bestuur kan instemmen met de lijn die door uw college is ingezet. Definitieve besluitvorming is nu aan uw college.

U heeft ons gevraagd hoe de gemeente Koggenland tegen deze voornemens aankijkt. Aangezien uw onderzoek naar de wenselijkheid en realiseerbaarheid van een zonnepark nog moet plaatsvinden heeft onze reactie uitsluitend betrekking op uw voornemen om Distriport als bedrijventerrein uit de markt te halen.

In uw brief geeft u argumenten c.q. een onderbouwing die hebben geleid tot uw voorgenomen besluit. De daarbij gehanteerde gedachtenlijn is voor ons goed te volgen.

Zoals u bekend zal zijn is de rol van de gemeente Koggenland ten aanzien van Distriport altijd beperkt gebleven tot de publiekrechtelijke medewerking zoals het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

De gemeenteraad heeft destijds besloten niet-financieel c.q. niet- risicodragend te participeren in de ontwikkeling van het bedrijventerrein Distriport. Dit gegeven impliceert een zekere afstandelijkheid van de gemeente ten aanzien van de besluitvorming zoals die nu bij u voor ligt. In aansluiting op deze lijn mengen wij ons dan ook niet in uw verdere besluitvorming.

Dit neemt niet weg dat er een aantal aspecten zijn die de gemeente (kunnen) raken als uw voornemen om Distriport uit de markt te halen, definitief wordt.



Het gaat hier om de volgende aandachtspunten.

1. Onderdeel van de afspraken en de realisatie van Distriport is de ontwikkeling van 8 hectare netto lokaal bedrijventerrein in de gemeente Koggenland. Het betreft hier harde plancapaciteit. Mocht u definitief besluiten om Distriport uit de markt te halen dan dient onderdeel van uw besluit te zijn dat Koggenland onvoorwaardelijk blijvend recht heeft op deze 8 hectare netto bedrijventerrein in de gemeente Koggenland. Een en ander dient concreet in het regionaal convenant werklocaties West-Friesland te worden opgenomen.
2. Onderdeel van de afspraken en de realisatie van Distriport is de rechtstreekse aansluiting op de N23/Westfrisiaweg. Als Distriport als bedrijventerrein voor met name transport, distributie en logistiek definitief niet wordt ontwikkeld, is een directe aansluiting op de N23 niet langer noodzakelijk en hoeft de Lijsbeth Tijsweg niet te worden verlegd. Wij verzoeken u de plannen voor de N23/Westfrisiaweg in dit opzicht aan te passen.
3. Het definitief uit de markt halen van Distriport is een zelfstandig besluit van de provincie Noord-Holland waarop wij als gemeente Koggenland geen invloed hebben. Het eventuele vervolg in de vorm van bijvoorbeeld wijziging c.q. intrekking van het bestemmingsplan is dat echter wel. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Ofschoon wij dit nu niet kunnen inschatten, is het op voorhand niet uit te sluiten dat dergelijke besluiten mogelijk tot schadeclaims van derden zouden kunnen leiden.
Wij zullen ter zake dan ook geen enkel besluit nemen en/of geen enkele handeling verrichten als wij door de provincie niet volledig en gegarandeerd gevrijwaard worden van elke mogelijke schade in welke vorm en onder welke benaming dan ook.
4. Uit uw brief hebben wij begrepen dat uw voorgenomen besluit uitgaat van het definitief uit de markt halen van bedrijventerrein Distriport, hetgeen er op neer komt dat ook in de toekomst deze locatie niet meer in beeld zal komen als bedrijfsgrond. Wij gaan er vanuit dat dit uitgangspunt en deze intentie ook tot uiting komt in het door u te nemen besluit.

Uw reactie op deze brief zien wij met belangstelling tegemoet. Zodra wij deze hebben ontvangen zullen wij de gemeenteraad hierover nader informeren.



Heeft u nog vragen of opmerkingen over de inhoud van deze brief? Neemt u dan contact op met [REDACTED], afdeling Wonen & Ondernemen, bereikbaar via telefoonnummer [REDACTED] of via e-mail [REDACTED]@koggenland.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Koggenland.

[REDACTED]
A.M.T. Beuker
Gemeentesecretaris

[REDACTED]
R. Posthumus
Burgemeester



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Koggenland
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

BEL/EZ

M

@noord-holland.nl

Bijlage: Brief aan Provinciale Staten

1 | 1

Betreft: Distriport

Verzenddatum

Geacht College,

21 DEC. 2016

Kenmerk

820831/880369

Bij deze informeren wij u over ons voornemen om Distriport uit de markt te nemen als regulier bedrijventerrein.

Daarnaast willen wij onderzoeken of een ontwikkeling van Distriport tot een grootschalig zonnepark wenselijk en realiseerbaar is.

Wij hebben ons voornemen voorgelegd aan Provinciale Staten en zullen na deze consultatie een definitief besluit nemen. Zie bijlage voor onze brief aan PS.

Graag vernemen wij van u hoe de gemeente Koggenland aankijkt tegen ons voornemen.

Uw kenmerk

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

R.M. Bergkamp

voorzitter

J.W. Remkes

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

Distriport: overleg met gemeente
Koggenland over zonnepark

59

Subject: ~~Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark~~

Sent: December 20, 2017 2:40:56 PM CET

Received: December 20, 2017 2:40:56 PM CET

Subject: ~~FW: dit verslag staat morgen op de staf~~
Sent: June 13, 2018 8:13:33 AM CEST
Received: June 13, 2018 8:13:34 AM CEST
Attachments: 09 Verslag Bestuurlijk Overleg Distriport 25 jan 2017.pdf, image001.jpg

Attachment

1. 09 Verslag Bestuurlijk Overleg Distriport 25 jan 2017.pdf

Type: application/pdf
Size: 74 KB (76,787 bytes)

2. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1

09 Verslag Bestuurlijk Overleg Distriport 25 jan 2017.pdf

Original view

3 pages (displayed on pages 685 to 687)

Verslag Bestuurlijk Overleg over Distriport op 25 januari 2017

- voor intern gebruik

Aanwezig:

Koggenland: burgemeester Posthumus, wethouder Van de Pol, [REDACTED]

Provincie Noord-Holland: gedeputeerde Bond, [REDACTED]

Agenda:

1. Stand van Zaken juridische strijd
2. Wob verzoek provincie
3. Het besluit van GS op 20 dec 2016
4. De brief van Koggenland dd 18 jan 2017
5. Afspraken / Tijdplanning

Ad 1. Stand van Zaken juridische strijd

[REDACTED]

Ad 2. Wob verzoek provincie

[REDACTED]

Ad 3. Het besluit van GS op 20 dec 2016

[REDACTED]

[Redacted text block]

Ad 4. De brief van Koggenland dd 18 jan 2017

B&W Koggenland hebben in hun brief van 18 jan 2017 vier punten genoemd die zij van belang achten wanneer Distriport uit de markt genomen wordt als regulier bedrijventerrein. Deze punten hebben betrekking op a) de ruimtebehoefte voor lokale bedrijven, b) de aansluiting op de Westfrisiaweg, c) vrijwaring van schade en d) de intentie dat Distriport niet meer in beeld zal komen als bedrijfsgrond.

Ad a. De ruimtebehoefte voor lokale bedrijven

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Ad b. De aansluiting op de Jaagweg/Westfrisiaweg

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Ad c. Vrijwaring van schade

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Ad d. Distriport niet meer in beeld als bedrijfsgrond

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Af 5. Afspraken / Tijdplanning

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Attachment #2

image001.jpg

Image



FW: dit verslag staat morgen op de
staf

OCRed

Provincie
Noord-Holland

Subject: FW: Nieuws over Distriport
Sent: November 16, 2017 4:25:18 PM CET
Received: November 16, 2017 4:25:19 PM CET
Attachments: image001.gif, image002.jpg

Attachment

1. image001.gif

Type: image/gif
Size: 3 KB (3,279 bytes)

2. image002.jpg

Type: image/jpeg
Size: 2 KB (3,040 bytes)

Attachment #1

image001.gif

Image



Attachment #2

image002.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

RE: Distriport: overleg met gemeente
Koggenland over zonnepark

62

Subject: RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

Sent: December 20, 2017 3:00:50 PM CET

Received: December 20, 2017 3:00:51 PM CET

RE: Distriport: overleg met gemeente
Koggenland over zonnepark

63

Subject: RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

Sent: December 20, 2017 2:50:07 PM CET

Received: December 20, 2017 2:50:07 PM CET

RE: Distriport: overleg met gemeente
Koggenland over zonnepark

64

Subject: RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

Sent: December 20, 2017 3:27:51 PM CET

Received: December 20, 2017 3:27:52 PM CET

RE: Distriport: overleg met gemeente
Koggenland over zonnepark

65

Subject: RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

Sent: December 20, 2017 3:00:50 PM CET

Received: December 20, 2017 3:00:51 PM CET

RE: Distriport: overleg met gemeente
Koggenland over zonnepark

66

Subject: RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

Sent: December 20, 2017 3:00:50 PM CET

Received: December 20, 2017 3:00:51 PM CET

RE: Distriport: overleg met gemeente
Koggenland over zonnepark

67

Subject: RE: Distriport: overleg met gemeente Koggenland over zonnepark

Sent: December 20, 2017 3:27:51 PM CET

Received: December 20, 2017 3:27:52 PM CET

Subject: RE: Zonnepark Jaagweg
Sent: April 17, 2018 9:24:30 AM CEST
Received: April 17, 2018 9:24:31 AM CEST
Attachments: image001.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 24 KB (25,521 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

*

Subject: Distriport: Bijgestelde eindtabel
Sent: November 1, 2017 11:15:50 AM CET
Received: November 1, 2017 11:15:51 AM CET

Subject: Distriport - de tabel
Sent: November 10, 2017 11:08:09 AM CET
Received: November 10, 2017 11:08:10 AM CET

Subject: Distriport - gecorrigeerde bedragen
Sent: November 1, 2017 12:41:04 PM CET
Received: November 1, 2017 12:41:05 PM CET

Subject: Distriport - gecorrigeerde bedragen
Sent: November 1, 2017 3:06:35 PM CET
Received: November 1, 2017 3:06:36 PM CET

Subject: Distriport taxatie tbv boekwaarde
Sent: December 9, 2016 11:38:49 AM CET
Received: December 9, 2016 11:38:49 AM CET
Attachments: image001.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,437 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

jrt.p.a Provincie

"VJ" Noord-Holland

Subject: FW: Opmerkingen over Taxatierapport Distriport
Sent: August 10, 2017 4:03:24 PM CEST
Received: August 10, 2017 4:03:30 PM CEST
Attachments: 10082017_416910_Taxatierapport Distriport Def rev07_getekend.pdf

Attachment

1. 10082017_416910_Taxatierapport Distriport Def rev07_getekend.pdf

Type: application/pdf
Size: 4 MB (4,354,753 bytes)

Attachment #1

10082017_416910_Taxatierapport Distriport Def rev07_getekend.pdf

Original view

79 pages (displayed on pages 716 to 794)



Taxatierapport

van het bedrijventerrein Distriport ten behoeve
van aanwending zonneweide

projectnummer 416910
definitief revisie 00
28 juni 2017

Taxatierapport

van het bedrijventerrein Distriport ten behoeve van aanwending zonneweide

projectnummer 416910

definitief revisie 00
28 juni 2017

Auteurs

[Redacted]

Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland
Postbus 3007
2100 DA Haarlem

Colofon

Tekstbijdragen

[Redacted]

datum vrijgave	beschrijving revisie 00
28-6-2017	Definitief

[Redacted]

[Redacted]

Inhoudsopgave

Blz.

1	Algemeen	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Opdrachtgever	1
1.3	Opdrachtnemer	1
1.4	Verklaringen	1
1.4.1	Verklaring onafhankelijkheid	1
1.4.2	Verklaring eerdere betrokkenheid	1
1.4.3	Verklaring geen zakelijk belang	2
1.4.4	Verklaring beperkte geldigheid taxatie	2
1.5	Voorwaarden	2
1.5.1	Van toepassing zijnde tuchtrecht	2
1.5.2	Plausibiliteit	2
1.6	Informatiebronnen	2
1.7	Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen	2
1.8	Inspectie	2
1.9	Waardepeildatum	2
1.10	Gebeurtenissen na taxatie	3
1.11	Gehanteerde valuta	3
1.12	Eerdere taxaties	3
1.13	Duurzaam ondernemen	3
2	Kadastrale en plaatselijke aanduiding	4
2.1	Rechten	5
2.2	Wet voorkeursrecht gemeenten	5
2.3	Monument	5
2.4	Overige beperkingen	5
3	Omschrijving van het getaxeerde	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Locatieomschrijving	6
3.3	Planologische kenmerken	6
3.4	Vergunningen	6
3.5	Hypotheek	6
3.6	Courantheid	6
3.7	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging	7
3.8	Asbesthoudende stoffen	7
4	Waardebepaling	8
4.1	Algemene uitgangspunten	8
4.2	Rechten van derden inzake taxatie	9
4.3	Methode	9
4.3.1	Taxatieonzekerheid	9

4.4	Markt	10
4.4.1	Referentieprojecten	10
4.5	Inkomstenbenadering (DCF-methode)	11
4.6	Overige aandachtspunten	14
5	Taxatie	15
5.1	SWOT-analyse	15
5.2	Verhuur- en verkoopbaarheid	15
5.3	Waardebepaling	15
6	Bibliografie	17
7	Afkortingen en begrippen	18
7.1	Afkortingen	18
7.2	Begrippen	18
7.3	Plausibiliteitsverklaring	21
	Bijlage 1 Kadastrale berichten	23
	Bijlage 2 Bestemmingsplan	25
	Bijlage 3 Waarderingstabellen	38

1 Algemeen

1.1 Opdracht

Ten behoeve van een mogelijke verkoop, dient de marktwaarde ivs van diverse percelen gelegen op bedrijventerrein Distriport te Berkhout te worden getaxeerd door middel van een volledige taxatie. De percelen zijn in eigendom van de provincie Noord-Holland en zijn gelegen in het gebied langs de rijksweg A7 te Berkhout, in de gemeente Koggenland. De provincie is voornemens om deze gronden te verkopen of in erfpacht uit te geven ten behoeve van de realisatie van een zonneweide. Het doel van deze taxatie is om de grondwaarde voor verkoop en voor uitgifte in erfpacht vast te stellen.

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met IVS/EVS en de toepasselijke reglementen van het NRVt.

1.2 Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland
Postbus 3007
2100 DA Haarlem

1.3 Opdrachtnemer

Antea Nederland B.V. (hierna: Antea Group), Vastgoed & Recht vestiging Heerenveen, per adres Tolhuisweg 57 te Heerenveen (Postbus 24, 8440 AA Heerenveen).

De opdracht is namens opdrachtnemer uitgevoerd door:

- De heer ing. ██████████, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, onder nummer ██████████ en ingeschreven als Makelaar-Taxateur bij de Stichting VastgoedCert onder nummer ██████████, verbonden aan Antea Group, afdeling Vastgoed & Recht, vestiging Heerenveen, per adres Tolhuisweg 57 te Heerenveen (Postbus 24, 8440 AA Heerenveen).

1.4 Verklaringen

1.4.1 Verklaring onafhankelijkheid

Ondergetekende verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

1.4.2 Verklaring eerdere betrokkenheid

Ondergetekende verklaart eerder bij het object betrokken te zijn geweest. Zie paragraaf 1.12.

1.4.3 Verklaring geen zakelijk belang

Ondergetekende verklaart verder geen zakelijk belang bij het te taxeren object te hebben.

1.4.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

Vanwege het specifieke karakter van voornoemde opdracht mag dit rapport uitsluitend voor dit doel worden gebruikt door genoemde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt geen verantwoording voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

1.5 Voorwaarden

1.5.1 Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt (STNRVT) en van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

1.5.2 Plausibiliteit

Wij hanteren het zogenaamde 'vier ogen principe'. Dit principe stelt ons in staat om een interne toets uit te voeren op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd. Met behulp van het ondertekenen van de plausibiliteitsverklaring zal dit principe worden vastgelegd.

1.6 Informatiebronnen

De relevante informatie is door de opdrachtgever aangeleverd. Voor een volledige weergave van de gebruikte informatiebronnen wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

1.7 Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen

Marktwaarde IVS

Marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

1.8 Inspectie

Ondergetekende heeft de objecten voor deze taxatie niet ter plaatse opgenomen. Ondergetekende heeft de objecten reeds eerder bezocht op 27 november 2013, zie paragraaf 1.12.

1.9 Waardepeildatum

Als waardepeildatum wordt 1 mei 2017 aangehouden.

1.10 Gebeurtenissen na taxatie

Voor zover bekend bij de taxateur, zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht in het object en/of de huursituatie tussen waardepeildatum en taxatierapportagedatum die een mogelijk significant effect hebben op de vastgestelde taxatiewaarde.

1.11 Gehanteerde valuta

Alle bedragen genoemd in dit rapport zijn in euro's.

1.12 Eerdere taxaties

Ondergetekende heeft de objecten in 2011 en 2014 reeds eerder getaxeerd ten behoeve van de jaarrekening.

1.13 Duurzaam ondernemen

Onze samenleving bevindt zich op een kantelpunt. De huidige wereldwijde economische, sociaal-maatschappelijke en ecologische crisis hebben ons kwetsbaar gemaakt. Klimaatverandering, grondstoffenschaarste en wereldwijde plant- en diersoortenbedreiging staan op dit moment hoog op de globale agenda. Duurzame ontwikkeling heeft bij Antea Group een hoge prioriteit. Wij beschikken over het ISO 14001-certificaat en hebben daarmee dé standaard op het gebied van milieumanagement in huis. Met dit systeem dragen wij zorg dat de milieurisico's van de bedrijfsvoering beheerst en indien mogelijk verminderd worden.

2 Kadastrale en plaatselijke aanduiding

Volgens de informatie verstrekt door de directie van het Kadaster en de Openbare Registers, afdeling Bewaring en Juridische Zaken en Vastgoedinformatie, worden de registergoederen als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente;	Sectie:	Nummer:	Ha	A	Ca	Omschrijving:
Westerkoggenland	AC	270	05	51	70	Berging-Stalling (Garage-Schuur) Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	279	03	35	40	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	468	20	45	80	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	693	00	82	70	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	695	02	70	70	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	696	00	82	70	Terrein (Akkerbouw)
Westerkoggenland	AC	697	04	14	80	Terrein (Akkerbouw)
Westerkoggenland	AC	698	04	37	50	Terrein (Grasland)
Westerkoggeland	AC	699	03	89	25	Terrein (Akkerbouw)
Westerkoggeland	AC	736	15	23	40	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	738	02	98	90	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	741	09	15	20	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	743	05	54	20	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	814	00	28	80	Terrein (Akkerbouw)
Westerkoggenland	AC	817	17	84	30	Terrein (Grasland)
Wester-Koggenland	AC	820	15	12	00	Terrein (Grasland)
Totaal			112	27	35	

Van deze gronden, welke in eigendom zijn van de provincie Noord-Holland, valt er 106 ha onder het 'Bedrijventerrein Distriport'. In dit taxatierapport geldt deze 106 ha als uitgangspunt.

Volgens de kadastrale recherche zijn de hierbij getaxeerde registergoed(eren) in volle eigendom bij:

Provincie Noord-Holland
Dreef 3
2012 HR Haarlem

Voor de kadastrale kaart(en) en uittreksel(s) wordt verwezen naar bijlage 1.

2.1 Rechten

Er is geen kennis genomen van nadien met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare register als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en andere akten waarbij voormschreven rechten werden gevestigd. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten.

2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object/de objecten zijn niet (voorlopig) aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

2.3 Monument

Er is geen sprake van dan wel een aanwijzingsbesluit, dan wel een registraarschrijving van een beschermd monument en/of beschermd stads- of dorpsgezicht.

2.4 Overige beperkingen

Uit onderzoek blijkt dat er geen overige van significante waarde beperkende omstandigheden zijn gebleken.

3 Omschrijving van het getaxeerde

3.1 Algemeen

De locatie Distriport te Berkhout bestaat uit agrarische percelen. De locatie was gereserveerd om ontwikkeld te worden als bedrijventerrein. Eind 2016 heeft Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Holland besloten om Distriport niet als bedrijventerrein te ontwikkelen. Naar aanleiding van dit besluit worden de mogelijkheden verkend om dit gebied in te richten als grootschalig zonne-energiepark.

3.2 Locatieomschrijving

De percelen zijn bereikbaar via de Kerkebuurt/Oosteinde te Berkhout. De percelen hebben een zichtlocatie vanaf de rijksweg A7. Aansluitend aan de zuidzijde zijn reeds een aantal windturbines gerealiseerd. De stand en de ligging van de percelen kan hiermee als goed worden omschreven.

3.3 Planologische kenmerken

De in de taxatie betrokken percelen vallen, volgens Ruimtelijkeplannen.nl, onder de bepalingen van het volgende vigerende bestemmingsplan/beheerverordening.

Naam BP / BV:	Vastgesteld op:
Distriport Noord-Holland	8 februari 2010

De betreffende percelen vallen onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Distriport Noord-Holland", vastgesteld door de Raad van de gemeente Koggenland op 8 februari 2010, met de bestemmingen 'bedrijf, groen, verkeer- verblijfsgebied en water'. Op 4 april 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Voor de bijbehorende artikelen wordt verwezen naar bijlage 2.

3.4 Vergunningen

Bij de waardering is er van uit gegaan, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, of zonder het plegen van investeringen kunnen worden verkregen.

3.5 Hypotheek

Het is de ondergetekende niet bekend of het getaxeerde belast is met het recht van hypotheek.

3.6 Courantheid

Rekening houdende met de locatie, het vastgoedobject, de mate van verkoopbaarheid, alternatieve aanwendbaarheid en alle overige van waarde zijnde factoren kunnen we spreken van een redelijk courant object.

3.7 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging

In het kader van deze taxatie heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

3.8 Asbesthoudende stoffen

Een asbestonderzoek valt buiten het kader van deze taxatie.

4 Waardebepaling

4.1 Algemene uitgangspunten

Deze taxatie is gebaseerd op onderstaande uitgangspunten en overwegingen.

Algemeen

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. De benodigde gegevens zijn hoofdzakelijk aangeleverd door opdrachtgever. Bij de taxatie is verondersteld dat de objecten worden geleverd vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd;
- ten behoeve van de taxatie heeft een beperkt bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden;
- voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdracht- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld en vrij van BTW, dan wel dat de vermelding van de bedragen zelf exclusief eventueel verschuldigde BTW is;
- de taxatie is gebaseerd op de aan de ondergetekenden ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en/ of derden zoals bijvoorbeeld Kadata, Kadaster, Funda en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen, waar mogelijk gecontroleerd en uitgegaan wordt van de juistheid en de volledigheid van de verkregen informatie. Ondertekenden aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/ of onvolledig is geweest;
- hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud. Voorts is naar verborgen gebreken niet specifiek gezocht;
- er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- op onze opdracht zijn de Algemene Voorwaarden van Antea Group 2014-2 van toepassing.
- indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging, wordt dit in het rapport nader toegelicht.
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper' tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder de 'kosten koper' verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

4.2 Rechten van derden inzake taxatie

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ons wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij dit gebruik met onze schriftelijke toestemming geschiedt. Op grond daarvan aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid ten opzichte van anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

4.3 Methode

Voor de diverse uitgangspunten voor een taxatie zijn verschillende taxatiemethoden van toepassing. Onderstaand worden diverse methodes omschreven die voor kunnen komen.

Voor de bepaling van de marktwaarde van een object dient de taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van minimaal twee methoden.

Op basis van IVS-2013/EVS-2016 zijn er drie taxatiebenaderingen:

Inkomstenbenadering (DCF, kapitalisatiemethode (BAR/NAR)). De DCF-methode is een waarderingsmethode waarbij de vrije toekomstige geldstromen worden verdisconteerd tegen een gemiddelde vermogenskostenvoet (disconteringsvoet). Deze methode geeft een goede waardebepaling van het vastgoed. De BAR-methode is een veelgebruikte methode om (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. De BAR wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. De BAR-methode geeft in vergelijking met de DCF-methode geen inzicht in de kasstromen.

Vergelijkingsmethode (vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen). Deze methode maakt gebruik door te kijken naar de verkoop/verhuurprijzen van vergelijkend vastgoed in de omgeving van het te taxeren object. Omdat men hierbij te maken krijgt met een waardepeildatum, dienen de vergelijkbare objecten rond de waardepeildatum te zijn verkocht of verhuurd.

Kostenbenadering (zowel voor nieuwbouw, herbouw als voor gecorrigeerde vervangingswaardemethode). Bij gebrek aan voldoende marktgegevens, zoals het geval is bij incourant onroerend goed, is de kostenbenadering een voor de hand liggend alternatief om de marktwaarde te bepalen. In de kostenbenadering moeten de stichtingskosten worden bepaald en vervolgens gecorrigeerd door de technische én functionele veroudering.

In dit taxatierapport is gebruik gemaakt van de Inkomstenbenadering, Vergelijkingsmethode omdat er voldoende marktgegevens beschikbaar zijn om deze methoden toe te passen.

4.3.1 Taxatieonzekerheid

De financiële crisis in het mondiale financiële systeem heeft tot een grote mate van onzekerheid over de vastgoedmarkten geleid. Binnen deze context is het goed mogelijk dat – terwijl markten zich langzaam herstellen – prijzen en waarden van vastgoed een periode van verhoogde volatiliteit laten zien. Onder deze bijzondere omstandigheden kunnen problemen ontstaan met betrekking tot financiering van vastgoed en kan mogelijk de totstandkoming van een transactie belemmeren.

4.4 Markt

Zonne-energie wordt gezien als een kansrijke optie om bij te dragen aan een duurzamere (lokale) energievoorziening. Het aantal zonne-energie projecten waarvoor een beroep wordt gedaan op de Stimuleringsmaatregel voor Duurzame Energie (SDE+) neemt toe. Van de in totaal 4.673 projecten waarvoor een aanvraag is ingediend, zijn er 4.484 voor zonne-energie. Hiermee is voor zonne-energie het grootste deel van het beschikbare budget aangevraagd. Grote grondgebonden zonneparken zullen de komende jaren in Nederland steeds vaker ontwikkeld worden.

4.4.1 Referentieprojecten

Er is gezocht naar referentieprojecten in Nederland. Uit dit onderzoek is gebleken dat er circa acht grotere grondgebonden zonne-energie projecten zijn gerealiseerd of in uitvoering zijn, dit zijn bijvoorbeeld de zonne-parken in Ameland, Garyp, Bergen en Geldermalsen. Uit dit referentieonderzoek blijkt dat er tientallen projecten in voorbereiding zijn, variërend van enkele hectares tot meer dan 100 hectare.

Dit betekent dat er op dit moment een relatief klein aantal referenties beschikbaar is, waarbij een kadastrale verwerking heeft plaatsgevonden, die gebruikt kunnen worden in deze taxatie. Van de gerealiseerde projecten, of de projecten die in uitvoering zijn, zijn er bij geen één project de gronden verkocht aan de initiatiefnemer van het zonnepark. Van deze projecten zijn er 5 projecten waarbij er een recht van opstal is gevestigd en 1 project middels de uitgifte in erfpacht. Van de overige projecten heeft er geen kadastrale verwerking plaatsgevonden en zijn er geen gegevens bekend.

Waarden op basis van akten uit het Kadaster

De vergoedingen die betaald worden bij de vestiging van een recht van opstal lopen ver uiteen, variërend van € 0,- tot € 1.517,- per ha.

In de akte voor het project in Geldermalsen is de canon voor de uitgifte in erfpacht niet te herleiden voor de percelen die in erfpacht zijn uitgegeven voor het zonnepark. In deze akte zijn namelijk meer percelen en gebouwen meegenomen en wordt er alleen één totaal bedrag benoemd.

Waarden op basis van afspraken waarbij nog geen verwerking in Kadaster heeft plaatsgevonden

Er zijn nog veel projecten in ontwikkeling. Van een aantal projecten zijn bij ons wel kengetallen bekend. Deze gegevens zijn niet verwerkt in het Kadaster en geven slechts een indicatie.

- De gemeente Harlingen verkoopt [REDACTED] m² grond aan de initiatiefnemer van het zonnepark voor een waarde van circa € [REDACTED] per m².
- Nabij Marsum (voormalige Harlingerstraatweg / N383) wordt een zonnepark aangelegd door vestiging van een recht van opstal, waarbij wordt gerekend met een jaarlijkse vergoeding van € [REDACTED] per ha.
- Ten zuiden van Marsum wordt een zonnepark in erfpacht uitgegeven tegen een canon van € [REDACTED] per ha.

- Gemeente Apeldoorn heeft momenteel een aanbestedingsprocedure lopen voor de ontwikkeling van zonneweide Zuidbroek. De gronden worden in erfpacht uitgegeven, met een totale canon van € [REDACTED], wat neerkomt op € [REDACTED] per hectare per jaar.
- Op internet worden er ook meerdere indicaties genoemd voor de vergoeding voor een recht van opstal, canon en verkoopwaarde.

Analyse waarden

Recht van opstal: vergoedingen variëren tussen de € -- en € ,--.

Erfpacht: canon varieert tussen de € [REDACTED] en € [REDACTED]

Verkoop: geen gerealiseerde transacties bekend.

Conclusie

Op dit moment zijn er veel initiatieven voor zonneparken in ontwikkeling, echter zijn er nog maar weinig gerealiseerd. Van een twintigtal projecten is in beeld hoe deze grond wordt uitgegeven. Circa 90% van deze zonneparken wordt gerealiseerd middels een recht van opstal. De overige 10% wordt middels erfpacht uitgegeven. Er is bij ondergetekende geen gerealiseerde transactie voor verkoop van gronden bekend.

4.5 Inkomstenbenadering (DCF-methode)

Om de grondwaarde te bepalen bij zowel verkoop van de gronden alsmede bij uitgifte in erfpacht, is naast de vergelijkingsmethode tevens de inkomensbenadering een geschikte methode. Dit is een financiële exercitie van de exploitatie van een zonnepark uitgezet in de tijd. Door alle opbrengsten op te tellen, de kosten en het rendement in mindering te brengen komt er een residu onder aan de streep. Dit is het maximale grondbod waarmee het zonnepark een exploitatie kan voeren en een bepaald rendement kan draaien, uitgezet in de tijd (contant gemaakt).

Doelstelling van deze DCF-methode is om voor twee scenario's de grondwaarde te bepalen:

1. Het bepalen van de grondwaarde bij verkoop van de gronden in bezit van de provincie
2. Het bepalen van de canon bij uitgifte van de gronden in erfpacht.

Om de grondwaarde voor beide scenario's te bepalen per hectare, is de dcf-methode een transparante manier. In dit dcf-model wordt de exploitatie van een zonnepark nagebootst, met alle inkomsten en kosten van dien. Grosso modo kan gezegd worden dat na het vaststellen van de opbrengsten, het in mindering brengen van de kosten en het rendement voor de commerciële exploitant er onderaan de streep een bedrag uit komt dat gezien kan worden als het maximaal uit te brengen grondbod.

Voor het bepalen van de verkoop van de gronden betekent dit dat de grond maximaal het bedrag waard is dat onderaan de streep verschijnt (contant gemaakt).

Voor het bepalen van de uitgifteprijs in erfpacht per hectare, kan nagenoeg dezelfde methode worden gehanteerd. Voor het tot stand komen van de jaarlijkse canon is er in de exploitatie een post opgenomen, genaamd 'grondvergoeding per ha'. Deze staat in de exploitatie van het

zonnepark in beginsel op de waarde 0, waarmee bepaald kan worden wat dan de maximaal te vragen canon bedraagt. Dit door uit te gaan dat het uiteindelijke resultaat (na de in mindering gebrachte kosten en rendement op de opbrengst) 0 is. Omdat het, met de onzekerheidsfactor van een zonnepark van deze grootte, niet reëel is om te verwachten dat de exploitatie met de erfpacht op 0 sluit is er gewerkt met bandbreedtes (sluitend op € 0, sluitend op € 100.000 en sluitend op € 200.000).

Uitgangspunten & aannames

Het bedrijventerrein Distriport van 106 ha wordt gedeprogrammeerd als een gedeeltelijk zonnepark. Het gaat dan ook om een zonnepark van totaal 106 ha (het uitgeefbare oppervlak) groot. Gezien er nog veel onbekend is over de detaillering van het zonnepark, zijn er aannames en uitgangspunten gehanteerd om tot een grondwaarde te komen. Deze aannames en uitgangspunten kunnen uiteraard in de toekomst afwijken.

In de bijlage is een memo opgenomen met alle uitgangspunten. Hieronder staat een resumé van de uitgangspunten en aannames. De bron voor de meeste kengetallen is het ECN-rapport 2017 genaamd "eindadvies basisbedragen SDE+ 2017".

- 66 hectare zonnepark;
- Exploitatie van [redacted] jaar;
- Dichtheid van [redacted] op het zonnepark in een 'zuidopstelling'. Dit levert meer loze ruimte op, maar tevens meer vermogen per zonnepaneel;
- Met reguliere zonnepanelen is de afmeting per zonnepaneel 1,65 m2 (1 meter bij 1,65 meter);
- Dit betekent een bezetting van [redacted] zonnepanelen per hectare, met een totaal aantal van [redacted] zonnepanelen voor het gehele zonnepark;
- Er is uitgegaan van een gemiddeld vermogen van 250 Kilowattpiek (kWp) per zonnepaneel conform het ECN advies. Er dient wel de opmerking gemaakt te worden dat het aannemelijk is dat gemiddelde zonnepanelen in de toekomst meer vermogen gaan leveren. Het totale vermogen van het zonnepark komt daarmee op [redacted] kWp;
- Degradatie van het vermogen per zonnepaneel daalt per jaar met 0,7% (ECN rapport).
- Om de SDE+ subsidie (voor een periode van 15 jaar, eenmalig) per kWh vast te stellen geldt de volgende formule van de ECN:

SDE+ subsidie = Prijs voor grijze stroom – vastgesteld basisbedrag groene energie

$$€ 0,0900 = € 0,0350 - € 0,125$$

- Investeringskosten per zonnepaneel zijn € 256 (volgens ECN). Mogelijk is er in geval van dit type zonneparken sprake van een staffelvoordeel van ca. [redacted]. Dit resulteert in investeringskosten van € [redacted].
- Bijkomende investeringskosten zijn vastgesteld op [redacted]% [redacted]% opstal [redacted] beveiliging en [redacted] aansluitingskosten), waarmee dit resulteert in € [redacted].
- De totale investeringskosten komen daarmee uit op € [redacted]. Volgens het ECN rapport geldt voor zonneparken de verdeling van 80% financiering via vreemd vermogen

en 20% via eigen vermogen, met een rentepercentage van █% (groenfinanciering, 15 jaar gelijk aan de SDE+ subsidie) op het vreemd vermogen en een rendement op eigen vermogen van █%;

- Onderhouds- en beheerskosten zijn vastgesteld op █% van de investeesom, dit is inclusief schoonmaak, beheer, beveiliging en verzekeringen;
- De prijsstijging van grijze stroom is negatief, te weten █% per jaar minder (gebaseerd op de ICE ENDEX prijsverloop (base load futures, mei 2017). Dit is echter een zeer brede aanname, gezien de exploitatieperiode van 25 jaar en de gevoeligheid. Macroeconomische veranderingen hebben invloed op de prijsbepaling en zijn daarom niet te voorzien.
- Verder is er € █ per hectare aan onvoorzien opgenomen conform de aanbevelingen van de rapportage en zijn kengetallen aangehouden aan de hand van eerdere business cases voor overige variabele kosten.
- De opruimkosten van het zonnepark zijn na exploitatie van 25 jaar gelijkgesteld aan de restwaarde van de materialen (bron: informatiebijeenkomst Zonneparken, Sunvest. Datum: 23-06-2017).
- Tenslotte is er na het voltooien van de exploitatie (25 jaar) een restwaarde voorhanden. Immers, na ontmanteling van het zonnepark kan het terrein weer worden verkocht of worden geëxploiteerd █. De ruwe bouwgrondprijs bedraagt € █ per m². Dit is vastgesteld naar aanleiding van een actualisatie uit 2014, naar aanleiding van een actualisatie van een in 2014 getaxeerde prijs van € █. Gezien de huidige marktontwikkelingen en de geprognosticeerde start van exploitatie in 2018 is de ruwe bouwgrondprijs € █ in 2018. Geïndexeerd tegen een stijging van █% per jaar voor een periode van 25 jaar, bedraagt de eindwaarde € █.
- Bij de variant uitgaande van de grondprijs zijnde een agrarische waarde is gekozen voor een ruwe bouwgrondprijs van € 6,- /m². Dit resulteert in █ bij verkoop, te weten € █ per hectare.

Grondwaarde bij verkoop van de gronden in bezit van de Provincie

De contante waarde van de kasstromen zonder belasting uitgaande van een bedrijventerrein bedraagt € █. Dit betekent dat het maximaal te verhalen grondbod (dus excl. belastingen) per hectare € █ (€ █ / █ hectare) bedraagt.

De contante waarde van de kasstromen zonder belasting uitgaande van agrarische grond bedraagt € █. Dit betekent dat het maximaal te verhalen grondbod (dus excl. belastingen) per hectare € █,- (€ █,- / █ hectare) bedraagt.

Canon bij uitgifte van gronden in erfpacht

Bij het bepalen van de canon in geval van het uitbrengen van de gronden middels erfpacht is er voor dezelfde methodiek gekozen, hetzij aangepast. Alle opbrengsten worden bij elkaar opgeteld, de kosten worden in mindering gebracht evenals het rendement. Door de contante waarde van de kasstromen op een bepaald bedrag te zetten, kan er geoptimaliseerd worden wat dan de canon is. Dit heeft geresulteerd in drie scenario's:

1. Contante waarde van de kasstromen = € 0
2. Contante waarde van de kasstromen = € 100.000
3. Contante waarde van de kasstromen = € 200.000

De canon bij scenario 1 per jaar is ██████████ per jaar per hectare
De canon bij scenario 2 per jaar is ██████████ per jaar per hectare
De canon bij scenario 3 per jaar is ██████████ per jaar per hectare

Voor het overzicht van de exploitatie wordt verwezen naar bijlage 3.

4.6 Overige aandachtspunten

Naar aanleiding van deze taxatie kunnen er een aantal zaken geconcludeerd worden:

- Grotere projecten zijn niet per definitie rendabeler dan kleinere projecten. Tegenover de inkoopvoordelen door grotere schaal geldt dat kosten voor netaansluiting, netaanpassingen en kosten die te maken hebben met ontwikkelen, bouwen en instandhouding relatief groter worden bij grootschalige projecten¹.
- Zonder salderen (projecten tot ca. 0,2 MW, aangesloten op net via aansluiting max 3 x 80 A), belastingskorting (postcoderoosregeling), fiscale voordelen (EIA) of subsidie (SDE+) levert de verkoop van opgewekte energie te weinig op voor een haalbare businesscase.
- Gezien het nog zeer beperkte financiële rendement zijn veelal andere argumenten, zoals imago, maatschappelijk rendementen als werkgelegenheid en participatiemogelijkheden voor burgers, innovatie/ ervaring opdoen bepalende factoren bij de keuze voor zonne-energie.
- Op dit moment is de businesscase van zonne-energie nog zo fragiel, dat daaruit nauwelijks tot geen middelen beschikbaar komen om een vergoeding voor het grondgebruik te betalen.

¹ Grondgebonden zonneparken, Verkenning naar de afwegingskaders rond locatiekeuze en ruimtelijke inpassing in Nederland, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2015.

5 Taxatie

5.1 SWOT-analyse

De minimale kwalitatieve gevoeligheidsanalyse van het object met voorbeelden

Sterkte:	Kansen:
Bereikbaarheid	Zonneparken nemen in populariteit in Nederland toe
Zichtlocatie	Ontwikkelingen in de duurzame energiesector volgen elkaar snel op
Zwakte:	Bedreigingen:
Infrastructuur op dit moment niet aanwezig voor zonneparken	Ontwikkelingen in de duurzame energiesector volgen elkaar snel op

5.2 Verhuur- en verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het getaxeerde wordt beoordeeld als redelijk.

5.3 Waardebepaling

Deze waarderingen zijn tot stand gekomen na opname van het object, rekening houdend met alle aan ondergetekende bekende en voor de waarde van belang geachte factoren.

Marktwaarde

De getaxeerde waarde is – zoals reeds omschreven is bij de uitgangspunten – met behulp van Inkomstenbenadering, Vergelijkingsmethode tot stand gekomen. Hierbij is het afgeronde gemiddelde van beide waarderingen gehanteerd.

Mede gelet op de vorenstaande beoordelingen waardeert ondergetekende de marktwaarde conform de voormelde opdracht op basis van prijspeil 1 mei 2017, als volgt:

Bedrijventerrein Distriport (uitgifte in erfpacht)

██████████ per hectare*
In woorden: ██████████ euro

**Bedrijventerrein Distriport variant met eindwaarde op basis van ruwe bouwgrondprijzen
bedrijventerrein (verkoop gronden)**

██████████ per hectare*
In woorden: ██████████

**Bedrijventerrein Distriport variant met eindwaarde op basis van agrarische grond (verkoop
gronden)**

██████████ per hectare*
In woorden: ██████████

*Bedragen zijn op basis van ████████ hectare uitgeefbare grond ten behoeve van de zonnepanelen.

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen we naar de bijlage. Tot het verstrekken van informatie zijn wij steeds bereid.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap overeenkomstig de strekking van de opdracht, na opname ter plaatse en getekend,

Heerenveen, 28 juni 2017
Antea Group
Vastgoed en Recht

Beëdigd Rentmeester
Register taxateur

6 Bibliografie

- Kadaster. (2016, Januari 25). *Onroerende zaken*. Opgehaald van Kadaster-on-line:
www.kadaster.nl
- Rijksoverheid. (2016, januari 26). Opgehaald van Ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl
- Ten Have, G. (1992). *Taxatieleer Onroerende Zaken*. Leiden: Stenfert Kroese Uitgevers.
- Ten Have, G. (2002). *Taxatieleer Vastgoed 1*. Groningen: Wolters-Noordhoff.
- Ten Have, G. (2003). *Taxatieleer Vastgoed 2*. Groningen: Wolters-Noordhoff.
- Ter Horst, M. (2015). Oproegend aanbod landbouwgrond. *Boerderij*, 72-73.

7 Afkortingen en begrippen

7.1 Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
Bvo	-	Bruto Vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
Vvo	-	Verhuurbaar Vloeroppervlak
NRVT	-	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
RICS	-	Royal Institution of Chartered Surveyors
IVS	-	International Valuation Standards
EVS	-	European Valuation Standards
SWOT	-	Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats

7.2 Begrippen

Bedrijfsgebonden installaties

Deze taxatie is exclusief bedrijfsgebonden inventaris, machines, goederen en eventuele voorraden tenzij anders vermeld in dit taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Courantheid

De mate van verhandelbaarheid

Geregistreeerde taxateur

De in het register ingeschreven natuurlijke persoon.

Inspectie

De bezichting en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichting de inspectiedatum

Interne taxateur

De geregistreeerde taxateur die de professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van (een) vastgoedobject(en) waarin of waarbij zijn werkgever een belang heeft of gaat krijgen, daaronder mede begrepen een belang heeft bij de uitkomst van de professionele taxatiedienst.

Opdrachtgever

De natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een geregistreeerde taxateur opdracht geeft tot het verrichten van een professionele taxatiedienst.

Taxatierapport
van het bedrijventerrein Distriport ten behoeve van aanwending zonneweide
projectnummer 416910
28 juni 2017 revisie 00



Opdrachtvoorwaarden

Schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de professionele taxatiedienst zal worden verricht.

Professionele taxatiedienst

Het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Professionele taxatiedienst LAV

Het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten die qua aard en/of gebruik gerelateerd zijn aan het landelijk en agrarisch gebied, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend;

Rapportdatum

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

Register

Een openbaar register gehouden door de stichting NRVT waarin worden ingeschreven natuurlijke personen die de professionele taxatiedienst ten aanzien van vastgoedobjecten uitvoeren.

Schatting

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Schriftelijk

Per post, per fax, per e-mail of via enig ander gangbaar communicatiemiddel waarmee het mogelijk is tekst over te brengen.

Taxatiebedrijf

De entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen, waarbij de geregistreerde taxateur werkzaam is of waaraan hij is verbonden en waarbinnen één of meer taxateurs professionele taxatiediensten verrichten.

Taxatiedossier

Het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante bron informatie voor de taxatie overzichtelijk en transparant wordt vastgelegd.

Taxatieopdracht

De opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden

Taxatierapport

De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de geregistreerde taxateur.

Uitgangspunt

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Taxatierapport
van het bedrijventerrein Distriport ten behoeve van aanwending zonneweide
projectnummer 416910
28 juni 2017 revisie 00



Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) als mede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten.

Volatiliteit

De mate van beweeglijkheid van de koers van een aandeel of ander financieel product

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie.

Werkgever

De entiteit waarmee de geregistreerde taxateur een dienstbetrekking heeft dan wel anderszins duurzaam is verbonden en waarbij sprake is van een gezagsverhouding, daaronder mede begrepen de moedermaatschappij en groepsonderdelen binnen de groep waartoe de entiteit behoort.

Werkkamer

Een door het bestuur ingesteld deelregister waarin vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich (onder meer) bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoedobjecten of met taxaties op een specifiek deelterrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie).

7.3 Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Antea Nederland BV
Naam:
Adres:
Woonpl
Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer

verder te noemen 'tweede taxateur',

verklaart:

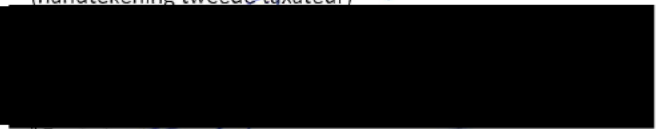
- De tweede taxateur heeft het taxatierapport met nummer 416 910 van het object Distriport aan de te Beekhaan kadastraal bekend onder: div percelen, getaxeerd door² beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- De tweede taxateur heeft het taxatierapport d.d. 28-6-2017 beoordeeld.
- De tweede taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- De tweede taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- De tweede taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlages.
- Op basis van de beoordeelde stukken is de tweede taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is/ ~~Op basis van de beoordeelde stukken heeft de tweede taxateur de volgende opmerkingen³:~~

.....
.....
.....
.....
.....

Aldus door de tweede taxateur,

Plaats, datum

Heerenvoer, 28 juni 2017
(handtekening tweede taxateur)



² Eerste taxateur

³ Doorhalen wat niet van toepassing is

Bijlage 1 Kadastrale berichten

**Kadastraal uittreksel
Kadastrale plattegrond**

Taxatierapport
bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



Bijlage 1 Kadastrale berichten

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 820 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:54:06
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 820
Grootte: 15 ha 12 a
Coördinaten: 128669-516272
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: KERKEBUURT
BERKHOUT
Herinrichtingsrente: € 1.762,80 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 24-8-2009
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 577 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 820 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:54:06
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/148 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 820

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/139 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 577 gedeeltelijk

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 468 10-5-2017
Vredemakersweg DE GOORN 10:50:07
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 468
Grootte: 20 ha 45 a 80 ca
Coördinaten: 128502-516355
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Vredemakersweg
DE GOORN
Koopsom: € 9.024.532 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 2.457,72 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 5-10-1990

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 51574/161 d.d. 1-2-2007
Brondocumenten mogelijk van HYP4 55478/30 d.d. 23-9-2008
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft:	WESTER-KOGGENLAND AC 468	10-5-2017
	Vredemakersweg DE GOORN	10:50:07
Uw referentie:	416910 ATH	
Toestandsdatum:	9-5-2017	

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 65936/127 d.d. 1-4-2015

Eerst genoemde object in WESTER-KOGGENLAND AC 468

brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 55477/159 d.d. 25-9-2008

Eerst genoemde object in WESTER-KOGGENLAND AC 468

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 65936/128 d.d. 1-4-2015

belang:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 493 10-5-2017
Oosteinde BERKHOUT 10:50:25
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 493
Grootte: 41 a 50 ca
Coördinaten: 128938-517694
Omschrijving kadastraal object: PARKEN - PLANTSOENEN
Locatie: Oosteinde
BERKHOUT
Herinrichtingsrente: € 30,52 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 5-10-1990

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de
Basisregistratie Kadaster.

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 493 10-5-2017
Oosteinde BERKHOUT 10:50:25
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Koggenland

Middenhof 2

1648 JG DE GOORN

Postadres:

Postbus: 21

1633 ZG AVENHORN

DE GOORN

Zetel:

KvK-nummer:

50582445 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 6141/1 reeks ALKMAAR d.d. 5-10-1990

Eerst genoemde object in WESTER-KOGGENLAND AC 493

brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 52464/68 d.d. 2-7-2007

Eerst genoemde object in WESTER-KOGGENLAND AC 493

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 6575/22 reeks ALKMAAR d.d. 12-5-1992

belang:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70632/109 d.d. 5-5-2017

HYP4 8587/22 reeks ALKMAAR d.d. 17-4-1997

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 9444/36 reeks ALKMAAR d.d. 9-2-1999

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 11345/129 reeks ALKMAAR

d.d. 30-8-2004

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 62 d.d. 27-8-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

2BI 63 d.d. 27-8-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 695 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:50:43
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 695
Grootte: 2 ha 70 a 70 ca
Coördinaten: 128985-516638
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: bij Oosteinde 112
BERKHOUT
Koopsom: € 6.200.298 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 324,01 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 2-9-2003
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 667

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 695 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:50:43
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/149 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 695

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/136 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 695

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 696 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:50:57
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 696
Grootte: 82 a 70 ca
Coördinaten: 129114-516785
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: bij Oosteinde 112
BERKHOUT
Koopsom: € 1.401.504 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 98,99 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 2-9-2003
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 667

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 696 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:50:57
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/152 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 696

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/138 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 696

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 697 10-5-2017
Oosteinde BERKHOUT 10:51:19
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 697
Grootte: 4 ha 14 a 80 ca
Coördinaten: 129084-516580
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Oosteinde
BERKHOUT
Koopsom: € 1.401.504 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 496,48 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 2-9-2003
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 667

Aantekening kadastraal object

MET BETREKKING TOT HET PERCEEL IS EEN RUILVERKAVELINGSOVEREENKOMST
INGESCHREVEN
Betrokken persoon: Koeien Over De Laansloot En In De Kilpolder
Ontleend aan: HYP4 11205/180 reeks ALKMAAR
d.d. 4-7-2003
Brondocumenten mogelijk van HYP4 58097/44 d.d. 31-3-2010
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 697 10-5-2017
Oosteinde BERKHOUT 10:51:19
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/152 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 697

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/138 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 697

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 698 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:51:31
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 698
Grootte: 4 ha 37 a 50 ca
Coördinaten: 128913-516158
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: bij Oosteinde 112
BERKHOUT
Koopsom: € 6.200.298 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 523,66 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 2-9-2003
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 283

Aantekening kadastraal object

MET BETREKKING TOT HET PERCEEL IS EEN RUILVERKAVELINGSOVEREENKOMST
INGESCHREVEN
Betrokken persoon: Koeien Over De Laansloot En In De Kilpolder
Ontleend aan: HYP4 11205/180 reeks ALKMAAR
d.d. 4-7-2003
Brondocumenten mogelijk van HYP4 58097/44 d.d. 31-3-2010
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 698 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:51:31
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/149 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 698

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/136 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 698

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheek en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 699 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:51:54
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 699
Grootte: 3 ha 89 a 25 ca
Coördinaten: 128964-516154
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Lijsbeth Tijsweg
BERKHOUT
Herinrichtingsrente: € 465,90 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 2-9-2003
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 283

Aantekening kadastraal object

MET BETREKKING TOT HET PERCEEL IS EEN RUILVERKAVELINGSOVEREENKOMST
INGESCHREVEN
Betrokken persoon: Koeien Over De Laansloot En In De Kilpolder
Ontleend aan: HYP4 11205/180 reeks ALKMAAR
d.d. 4-7-2003
Brondocumenten mogelijk van HYP4 58097/44 d.d. 31-3-2010
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft:	WESTER-KOGGENLAND AC 699	10-5-2017
	Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT	10:51:54
Uw referentie:	416910 ATH	
Toestandsdatum:	9-5-2017	

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/150 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 699

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52552/105 d.d. 28-6-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 699

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 736 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:52:11
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 736
Grootte: 15 ha 23 a 40 ca
Coördinaten: 128254-516222
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lijsbeth Tijsweg
BERKHOUT
Koopsom: € 9.024.532 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 1.823,41 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 7-11-2007
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 316 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 51495/40 d.d. 16-1-2007
Brondocumenten mogelijk van HYP4 55478/30 d.d. 23-9-2008
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 736 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:52:11
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 55477/159 d.d. 25-9-2008

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 736

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 738 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:52:31
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 738
Grootte: 2 ha 98 a 90 ca
Coördinaten: 128030-515821
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lijsbeth Tijsweg
BERKHOUT
Koopsom: € 9.024.532 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 358,05 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 7-11-2007
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 465 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 51495/40 d.d. 16-1-2007
Brondocumenten mogelijk van HYP4 55478/30 d.d. 23-9-2008
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft:	WESTER-KOGGENLAND AC 738	10-5-2017
	Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT	10:52:31
Uw referentie:	416910 ATH	
Toestandsdatum:	9-5-2017	

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 55477/159 d.d. 25-9-2008

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 738

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 741 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:52:46
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 741
Grootte: 9 ha 15 a 20 ca
Coördinaten: 128097-515669
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lijsbeth Tijsweg
BERKHOUT
Koopsom: € 9.024.532 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 1.096,31 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 7-11-2007
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 466 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 51495/40 d.d. 16-1-2007
Brondocumenten mogelijk van HYP4 55478/30 d.d. 23-9-2008
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 741 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:52:46
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 55477/159 d.d. 25-9-2008

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 741

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 743 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:53:09
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 743
Grootte: 5 ha 54 a 20 ca
Coördinaten: 128390-515736
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lijsbeth Tijsweg
BERKHOUT
Koopsom: € 9.024.532 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 665,79 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 7-11-2007
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 467 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 51574/161 d.d. 1-2-2007
Brondocumenten mogelijk van HYP4 55478/30 d.d. 23-9-2008
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft:	WESTER-KOGGENLAND AC 743	10-5-2017
	Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT	10:53:09
Uw referentie:	416910 ATH	
Toestandsdatum:	9-5-2017	

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 65936/127 d.d. 1-4-2015

Eerst genoemde object in WESTER-KOGGENLAND AC 743

brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 55477/159 d.d. 25-9-2008

Eerst genoemde object in WESTER-KOGGENLAND AC 743

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 65936/128 d.d. 1-4-2015

belang:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 817 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:53:50
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 817
Grootte: 17 ha 84 a 30 ca
Coördinaten: 128812-516268
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: KERKEBUURT
BERKHOUT
Herinrichtingsrente: € 898,43 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 24-8-2009
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 274 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 817 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:53:50
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/149 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 817

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/136 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 274 gedeeltelijk

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 820 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:54:06
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 820
Grootte: 15 ha 12 a
Coördinaten: 128669-516272
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: KERKEBUURT
BERKHOUT
Herinrichtingsrente: € 1.762,80 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 24-8-2009
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 577 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 820 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:54:06
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/148 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 820

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/139 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 577 gedeeltelijk

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 279 10-5-2017
L TYSWG DE GOORN 10:55:48
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 279
Grootte: 3 ha 35 a 40 ca
Coördinaten: 128363-515505
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: L TYSWG
DE GOORN
Koopsom: € 6.200.298 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 168,88 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 5-10-1990

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft:	WESTER-KOGGENLAND AC 279	10-5-2017
	L TYSWG DE GOORN	10:55:48
Uw referentie:	416910 ATH	
Toestandsdatum:	9-5-2017	

Gerechtigde

EIGENDOM

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/149 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 279

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/136 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 279

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017

HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

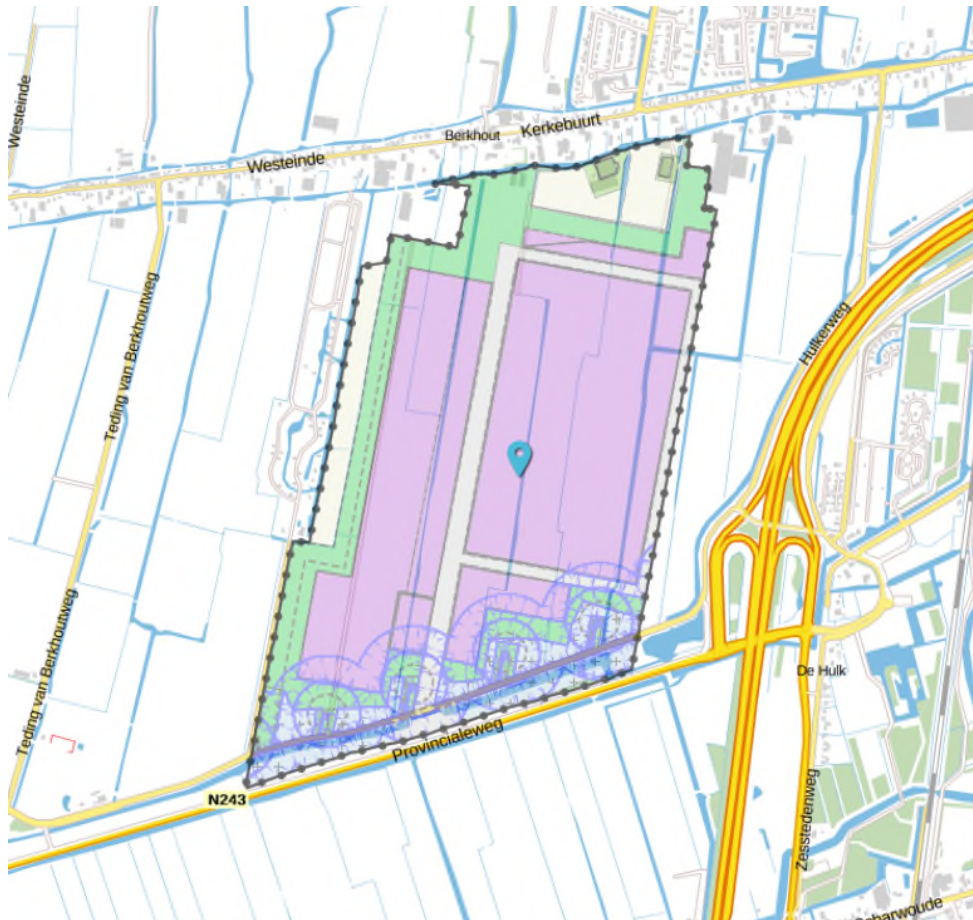
Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage 2 Bestemmingsplan

Kaart met bijbehorende artikelen

Bijlage 2 Bestemmingsplan



Artikel 4 Bedrijf

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Nadere eisen](#)
- [4.4 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [4.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.6 Ontheffing van de gebruiksregels](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven en bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven en bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- kantoren die ondergeschikt zijn aan, en ten dienste staan van, de doeleinden als genoemd onder a en b, met dien verstande dat 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 2.000 m² hiervoor gebruikt mag worden;
- ~~ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg met een maximale doorzet van 1.500 m³ per jaar;~~
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - facility point', een facility point;
- het in hoofdzaak faciliteren van de bedrijvendoelgroep Transport, Distributie & logistiek, waarbij deze doelgroep op kavels groter en kleiner dan 1,5 hectare gefaciliteerd mag worden;
- het huisvesten van gemengde overige bedrijvigheid voor maximaal 40% (van 70 ha netto), de gemengde overige bedrijvigheid mag slechts gefaciliteerd worden op kavels groter dan 1,5 ha;
- de realisatie van lokale bedrijvigheid vanuit de gemeente Koggenland, met een maximum van 8 ha;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' wordt een talud gerealiseerd, waarbij de minimale helling 1:1,5 en de maximale helling 1:4 bedraagt. Het

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



talud tussen twee perceelsgrenzen dient te bestaan uit een glooiende hoogtelijn van minimaal 3,5 meter en met een maximale hoogte van 7 meter;

- j. voor alle bedrijven en kantoren geldt dat het parkeren uitsluitend op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Voor kantoren die middels een ontheffing ingevolge artikel 4.6 sub e gerealiseerd kunnen worden geldt dat het parkeren overdekt moet worden aangelegd, met dien verstande dat er minimaal één parkeerplaats per 40 m² op eigen terrein moet worden gerealiseerd;

met de daarbij behorende:

- k. nutsvoorzieningen;
- l. wegen, straten en paden;
- m. waterlopen, waterpartijen;
- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bouwperceel voor maximaal het aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' geldt maximaal de aangegeven bouwhoogte;
- d. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' bedraagt de maximale breedte van gebouwen 30 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' bedraagt de afstand tussen twee gebouwen, minimaal 1,5 keer de gevelbreedte, waarbij de grootste gevelbreedte leidend is, mits de minimale tussenbreedte 20 meter bedraagt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' is de afstand van de voorgevel tot de kavelgrens vrij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' geldt geen minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor gebouwen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' voldoet de onderbouw aan de volgende voorwaarden:

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



1. de onderbouw bestaat ten hoogste uit twee bouwlagen met een minimale hoogte van 3,5 meter en een maximale hoogte van 7 meter;
 2. de onderbouw dient aan te sluiten op het talud;
- j. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 1' zijn **in beginsel** geen kwetsbare objecten conform de lijst in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan. **Beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan mits nader onderzocht en voldoende gemotiveerd;**
- k. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 2' zijn **in beginsel** geen kwetsbare objecten conform de lijst in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - facility point' mag een luifel gerealiseerd worden van maximaal 12 meter hoog, waarbij de luifel alle functies van het facility point dient te overdekken.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwperceel;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de kavelgrens bedraagt 3 meter en wordt in één lijn met de aansluitende kavels geplaatst;
- c. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt 1 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten bedraagt 9 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 6 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt 6 meter;
- g. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde:

- a. onder artikel 4.2.1 sub k voor het oprichten van beperkt kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is opgenomen, met dien verstande dat er een onderzoek naar externe veiligheid wordt uitgevoerd en waarbij wordt aangetoond dat realisatie van beperkt kwetsbare objecten verantwoord is;
- b. onder artikel 4.2.1 sub c waarbij de maximale bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 18 meter, uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte 1';
- c. onder artikel 4.2.1 sub c waarbij de maximale bouwhoogte mag worden verhoogd naar maximaal 28 meter, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte 2';
- d. de onder c genoemde regel geldt slechts voor maximaal 20% van het bebouwd oppervlak van het bouwperceel.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. BEVI-inrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. seksinrichtingen;
- e. straatprostitutie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' goederenopslag buiten het bouwvlak, waarbij geldt dat de opslag binnen het bouwvlak niet hoger is dan de onderbouw;
- g. buitenopslag van goederen en materialen tussen de voorgevel en de erf- en terreinafscheidingen;
- h. buitenopslag van goederen en materialen aan de zij- en achterkant van de kavel hoger dan 6 meter;
- i. buitenopslag van goederen en materialen aan de zij- en achtererven die grenzen aan de openbare weg mogen niet hoger dan 3 meter zijn;
- j. mobiele verkoop;
- k. vuurwerkbedrijven;

- l. inrichtingen genoemd in bijlage C en D van het besluit m.e.r 1994;
- m. inrichtingen genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde:

- a. onder 4.1 sub a voor de vestiging of uitoefening van bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, alsmede voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in categorie 3.2, zijnde een hogere categorie dan voor het betreffende gebied op de verbeelding is aangegeven; de ontheffing wordt slechts verleend indien de bedrijfsactiviteiten waarvoor ontheffing wordt gevraagd naar hun aard en hun invloed op de omgeving, gelet op hun milieubelasting, geacht kunnen worden te behoren tot de volgens categorie 3.1 toegelaten bedrijfsactiviteiten. Alvorens ontheffing te verlenen horen burgemeester en wethouders de commissie Grondgebied.
- b. onder 4.1 sub b voor de vestiging of uitoefening van bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, alsmede voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in categorie 4.1, zijnde een hogere categorie dan voor het betreffende gebied op de verbeelding is aangegeven; de ontheffing wordt slechts verleend indien de bedrijfsactiviteiten waarvoor ontheffing wordt gevraagd naar hun aard en hun invloed op de omgeving, gelet op hun milieubelasting, geacht kunnen worden te behoren tot de volgens categorie 4.1 toegelaten bedrijfsactiviteiten; Alvorens ontheffing te verlenen horen burgemeester en wethouders de commissie Grondgebied.
- c. onder artikel 4.5 sub b voor het realiseren van BEVI-inrichtingen;
- d. onder artikel 4.5 sub c voor productiegebonden detailhandel;
- e. onder artikel 4.1 sub c, waarbij geldt dat slechts ontheffing mag worden verleend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' voor het realiseren van kantoren, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. deze kantoren voor het functioneren van het bedrijventerrein als geheel onontbeerlijk zijn;
 - 2. dit zulks geldt tot een maximum van 10% van de vloeroppervlakte van het desbetreffende terrein;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, groepsrisico, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 5 Groen

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Specifieke gebruiksregels](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- plantsoenen;
- bermen en beplanting;
- voet- en fietspaden;
- voorzieningen van algemeen nut;
- kunstwerken;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grasland', grasland;
- speelplekken;
- in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dijklichaam', een dijklichaam, waarbij de maximale hoogte van een dijklichaam 7 meter bedraagt;
- taluds;
- waterlopen en waterpartijen;
- duikers;
- verhardingen;
- erfontsluitingswegen, met een maximale breedte van 4 meter, met aan weerszijden 1 meter groene verharding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 9 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. minder dan 50% water ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grasland'.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [7.4 Specifieke gebruiksregels](#)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad calamiteitenroute', een fietspad en/of calamiteitenroute;
- d. verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. een minimale percentage van 25% aan groenvoorzieningen waaronder bermen en beplantingen;

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



- g. straatmeubilair;
- h. kunstwerken;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine', een windturbine;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - duiker', een duiker;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse fietsroute', een ondergrondse fietsroute.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 1' zijn geen kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan. [In beginsel](#) zijn ook geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- c. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 2' zijn geen kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan. [In beginsel](#) zijn ook geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- e. de maximale bouwdiepte van het onder artikel 7.1 sub I genoemde gebouw bedraagt 6 meter;
- f. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m²;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van een overkapping 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte per overkapping bedraagt 30 m²;
- c. de maximale bouwhoogte van bewegwijzering en verkeersregulering maximaal 12 meter bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 9 meter;
- e. uitsluitend ten behoeve van de duiker genoemd onder 7.1 sub I bedraagt de minimale bouwhoogte van de duiker 1,20 meter, gemeten vanaf het wateroppervlak;

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



- f. uitsluitend ten behoeve van de duiker bedoeld onder 7.1 sub I bedraagt de minimale breedte van een duiker 2,50 meter;
- g. voor windturbines geldt het volgende:
 - 1. windturbines dienen in lijn te worden geplaatst;
 - 2. de masthoogte mag niet meer dan 60 meter bedragen;
 - 3. de totale hoogte (mast en rotor) mag niet meer dan 85 meter bedragen;
 - 4. de hoogte van transformatorkasten mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - 5. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
 - 6. op deze gronden mogen ten behoeve van de windturbines onderhoudswegen worden aangelegd, waarvan de breedte niet meer dan 4 meter bedragen.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder artikel 7.2.1.sub b en c voor het oprichten van beperkt kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is opgenomen, met dien verstande dat er een onderzoek naar externe veiligheid wordt uitgevoerd, waarbij wordt aangetoond dat realisatie van beperkt kwetsbare objecten verantwoord is.~~

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Water

- [8.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [8.2 Bouwregels](#)
- [8.3 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [8.4 Specifieke gebruiksregels](#)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grasland', grasland;
- e. duikers;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- g. een recreatieve vaarroute;
- h. een ecologische oever.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 1' zijn geen kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan. ~~In beginsel~~ zijn ook geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- c. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 2' zijn geen kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan. ~~In beginsel~~ zijn ook geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- d. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. uitsluitend ten behoeve van de duiker genoemd onder 8.1 sub e bedraagt de minimale bouwhoogte van de duiker 1,20 meter, gemeten vanaf het wateroppervlak;
- b. uitsluitend ten behoeve van de duiker bedoeld onder 8.1 sub e bedraagt de minimale breedte van een duiker 2,50 meter.

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



8.3 Ontheffing van de bouwregels

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder artikel 8.2.1.sub b en c voor het oprichten van beperkt kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is opgenomen, met dien verstande dat er een onderzoek naar externe veiligheid wordt uitgevoerd, waarbij wordt aangetoond dat realisatie van beperkt kwetsbare objecten verantwoord is.~~

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

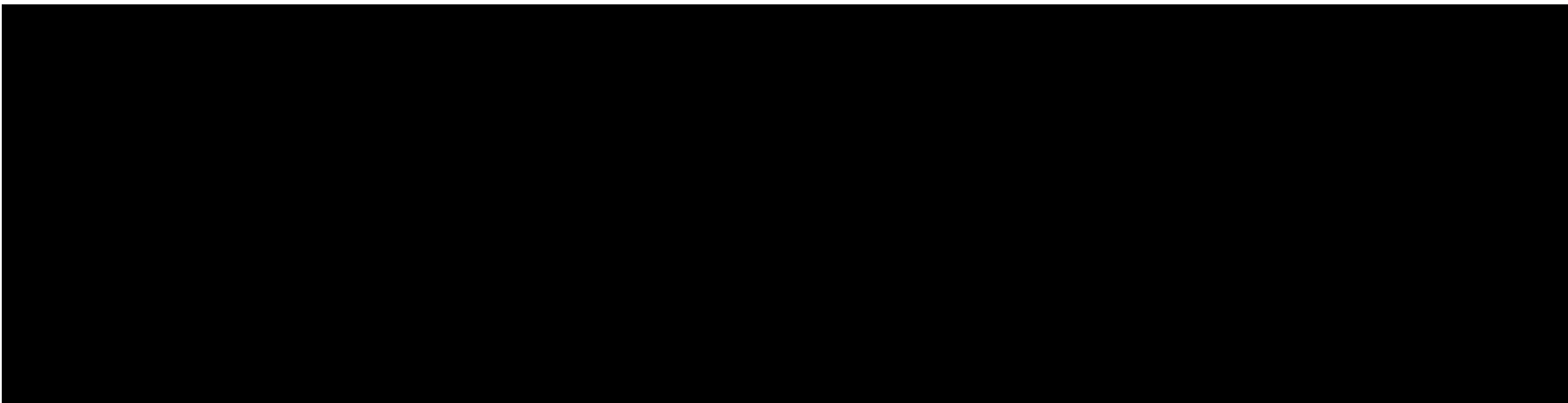
Bijlage 3 Waarderingstabellen

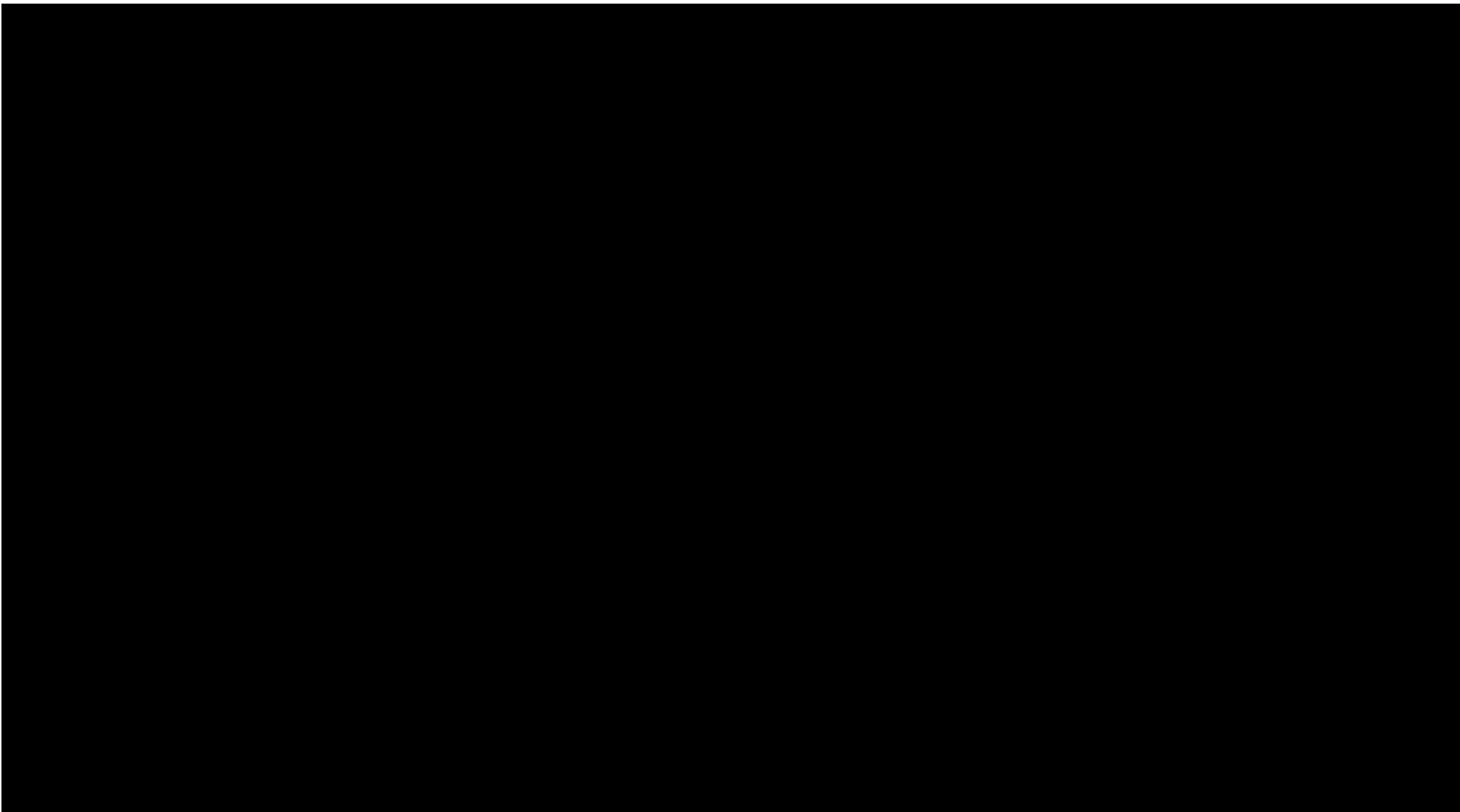
Vergelijkingsmethode en DCF-methode

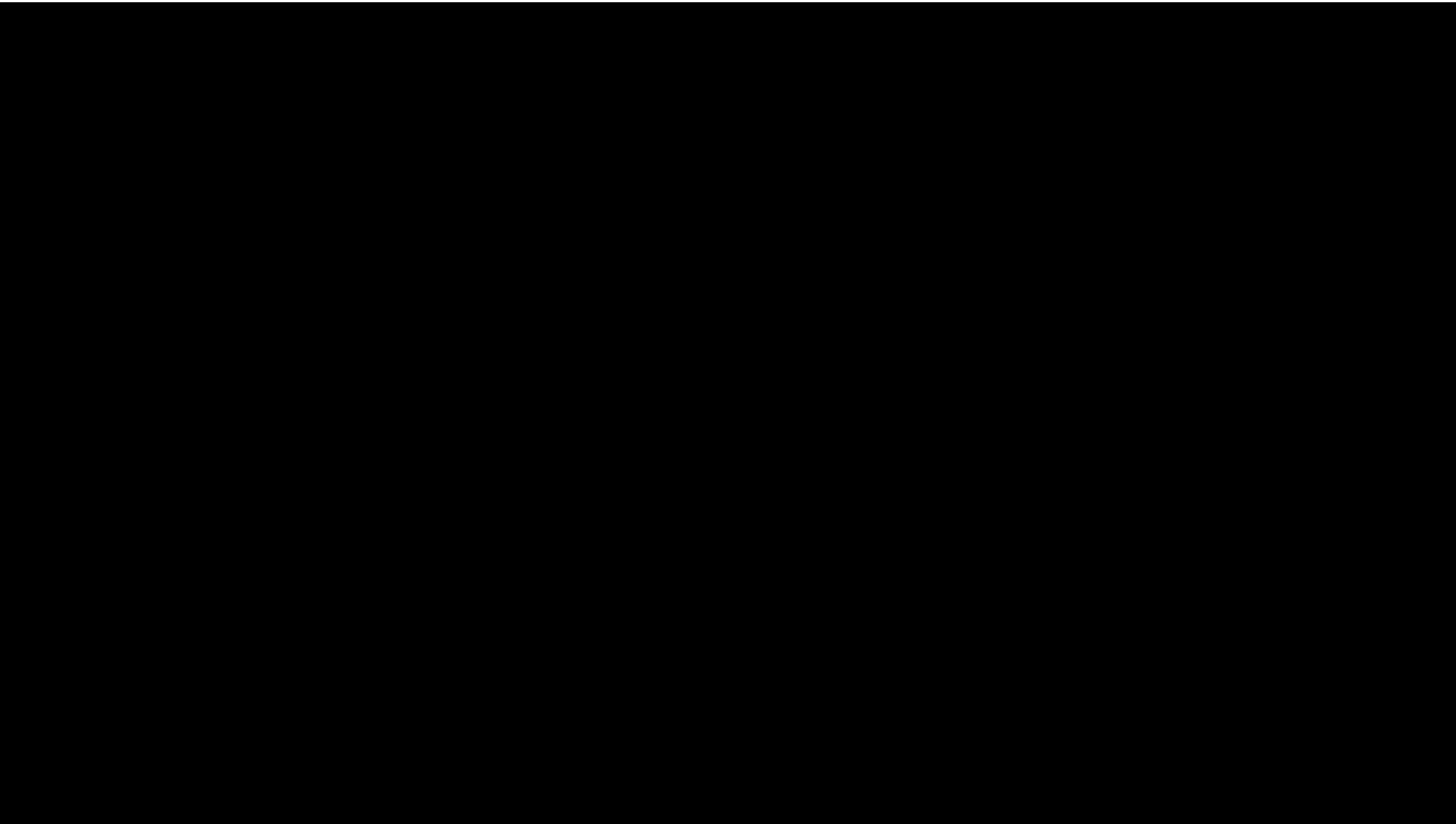
Taxatierapport
bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00

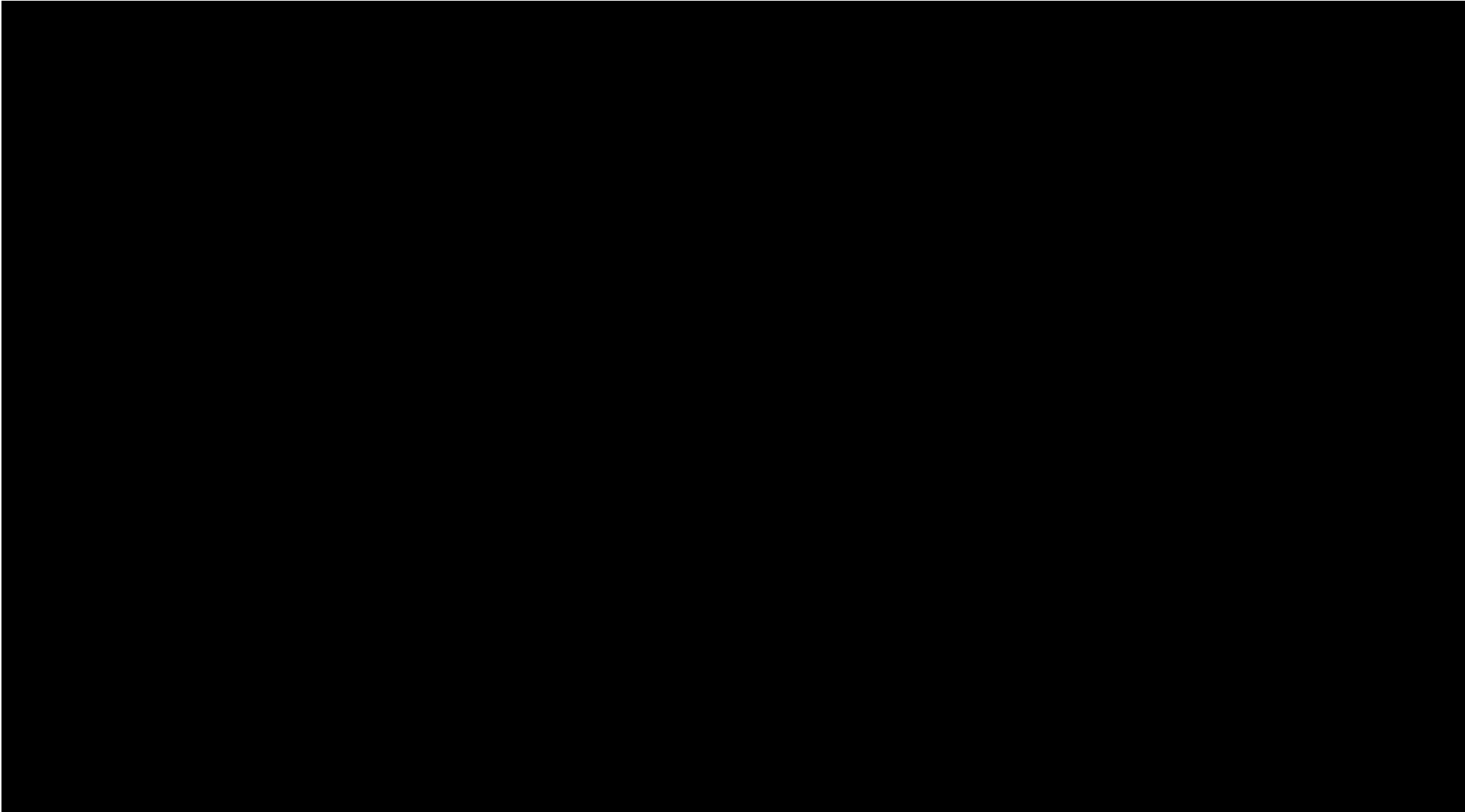


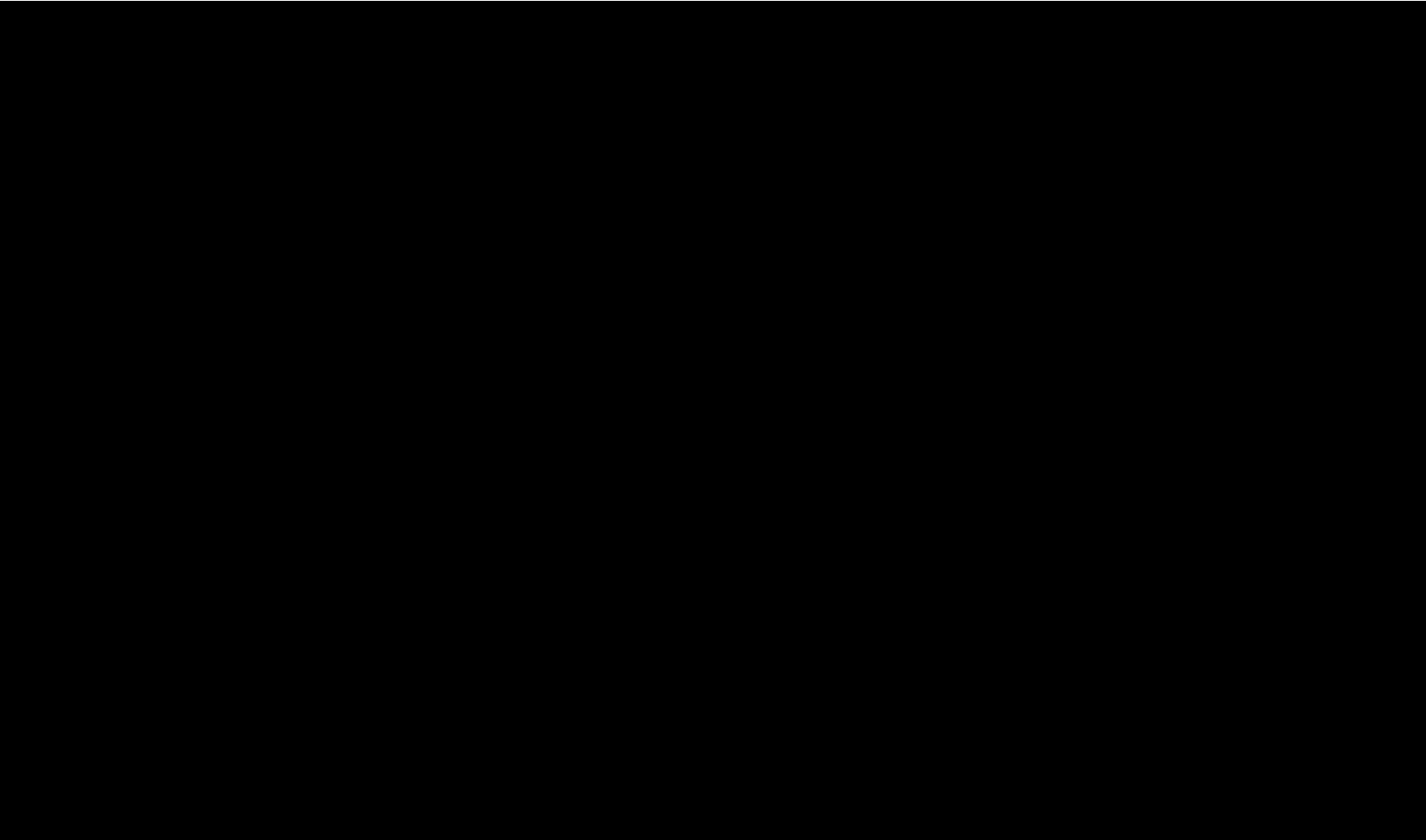
Bijlage 3 Waarderingstabellen

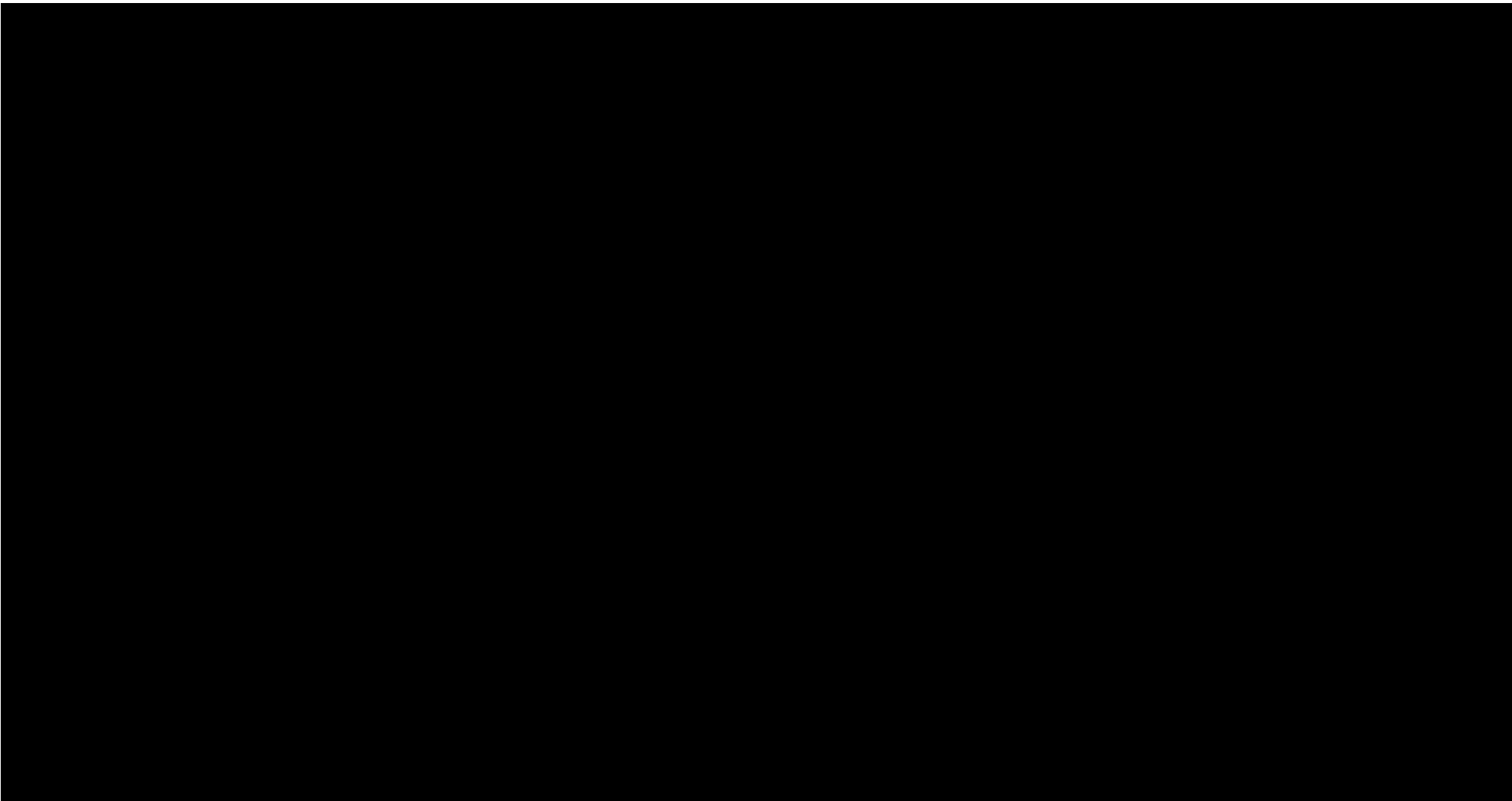












Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV HEERENVEEN
Postbus 24
8440 AA HEERENVEEN
T. (0513) 63 45 50
E. [@anteagroup.com](mailto:info@anteagroup.com)

www.anteagroup.nl

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.

Subject: FW: taxatie-opdracht Crailo en Distripoot
Sent: June 13, 2018 8:16:07 AM CEST
Received: June 13, 2018 8:16:08 AM CEST
Attachments: image001.jpg, image002.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 5 KB (6,115 bytes)

2. image002.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,437 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland
ei

Attachment #2

image002.jpg

Image



OCRed

jrtp.a Provincie

"VJ" Noord-Holland

Fw: Distriport - gecorrigeerde bedragen

76

Subject: Fw: Distriport - gecorrigeerde bedragen

Sent: November 1, 2017 2:43:53 PM CET

Received: November 1, 2017 2:43:54 PM CET

Subject: Herhaald bod Distriport
Sent: July 19, 2017 1:30:12 PM CEST
Received: July 19, 2017 1:30:13 PM CEST

Subject: informatie over distriport
Sent: November 20, 2017 8:58:20 AM CET
Received: November 20, 2017 8:58:00 AM CET
Attachments: image002.emz, 820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.pdf, image001.jpg

Attachment

1. image002.emz

Type: application/gzip
Size: 33 KB (34,609 bytes)

2. 820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.pdf

Type: application/pdf
Size: 59 KB (61,024 bytes)

3. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1
image002.emz

Attachment #2

820831-984628-GS4-Brief PS 16112017.pdf

Original view

2 pages (displayed on pages 807 to 808)

Attachment #3

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

Subject: leveringsakten Distriport
Sent: October 3, 2017 3:56:44 PM CEST
Received: October 3, 2017 3:56:45 PM CEST
Attachments: 2012-11203-Leveringsaktes Distriport.doc, 2012-0709-Investeringen en waarde.xlsx

Attachment

1. 2012-11203-Leveringsaktes Distriport.doc

Type: application/vnd.ms-word
Size: 158 KB (162,304 bytes)

2. 2012-0709-Investeringen en waarde.xlsx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.spreadsheetml.sheet
Size: 14 KB (15,184 bytes)

Attachment #1

2012-11203-Leveringsaktes Distriport.doc

Original view

7 pages (displayed on pages 814 to 820)

Attachment #2

2012-0709-Investeringen en waarde.xlsx

Original view

2 pages (displayed on pages 822 to 823)

versie: 9 juli 2012 / [REDACTED] / 2012-0709-Investeringen en waarde.xlsx

Distriport: Investeringen en getaxeerde waarde

Conclusies:

[REDACTED]

Koopsommen

Aanvullende kosten via notarissen

Nabetalingen juli 2012

Factuur [REDACTED] tbv fiscaal bouwrijp maken

Facturen [REDACTED] (laatste 1-2-2011)

Rente per 30 mei 2012

Ambtelijke kosten [REDACTED]

Pels Rijcken

2010

11 januari 2011

23 februari 2011

5 juli 2011

2 september 2011

28 september 2011

22 december 2011

22 december 2011

15 februari 2012

12 maart 2012

2 april 2012

16 april 2012

18 juni 2012

Extern Advies

DHV investment services apr 2011

Stec 3 nov 2011

DHV projectleider 12 sep 2011

Kosten Beslaglegging

TOTAAL gemaakte kosten

Bijdrage Westfrisiaweg

TOTAAL

TAXATIE ORANJEWOUD D.D. 22 juli 2011

Taxatiewaarde bij 67,6 ha netto

Herberekening tbv huidige 66,6 ha netto

Dit is waarde bij verplichting mbt Westfrisiaweg

Westfrisiaweg 6.500.000 zit in taxatie als

Waarde huidige gronden per 22 juli 2011

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sent: October 3, 2017 3:59:24 PM CEST
Received: October 3, 2017 3:59:25 PM CEST
Attachments: 2010-1001-Overzicht m2 [REDACTED] meerwaarde.xls

Attachment

1. 2010-1001-Overzicht m2 [REDACTED] meerwaarde.xls

Type: application/vnd.ms-excel

Size: 23 KB (23,552 bytes)

Attachment #1

2010-1001-Overzicht m2 [REDACTED] meerwaarde.xls

Original view

3 pages (displayed on pages 827 to 829)

Meerwaardeclausule in Percelen Distriport

Tranche

A
1

PCA en [REDACTED]

Oppervlak in aktes

Betaalde koopsommen
nabetaaling [REDACTED] ([REDACTED] m2)
rente eerdere kosten Zeeman

Totaal betaald aan notarissen

Mak kosten (2%) incl. betaald DP+Z
Dsk kosten (€ 1/m2) incl. betaald DP+Z

Oppervlak ingemeten
(= oppervlak teruglevering)
(= oppervlak tbv meerwaarde)

Te veel betaald oppervlak

facturen verzonden dd 4-2-2011

Oppervlak ingemeten
betaald
meerwaarde als bedr
meerwaarde als won

Oppervlak ingemeten
betaald
meerwaarde als bedr
meerwaarde als won

Oppervlak ingemeten
betaald
meerwaarde als won

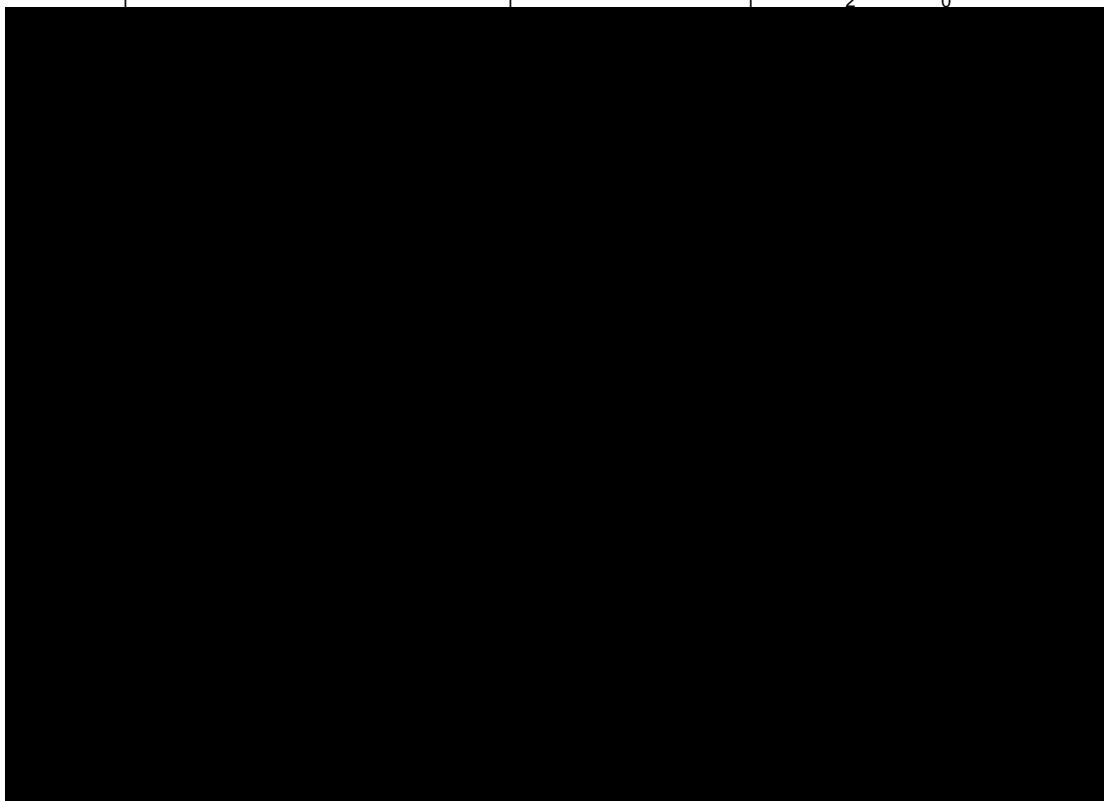
52630
26
20

Aangekocht
Tranche 0 (27-6-2007)
Tranche 1 (13-7-2007)
Tranche 2 (24-9-2008)
Totaal in aktes

AC274 is nu AC817
AC316 is nu AC736
AC465 is nu AC738
AC466 is nu AC741
AC467 is nu AC743
AC577 is nu AC820

Notarissen: Boekel de Nerée (0), Abma Schreurs (1) en Pels Rijcken (2)
N.B.: Tranche 1: De bedragen voor makelaarskosten en deskundigenkosten andersom bij notaris
N.B.: Tranche 1: Makelaar: Agriteam Makelaars, Deskundigen: Ganzenveld Vastgoed BV
N.B.: Koopsom E anders opgebouwd: € [REDACTED] + € [REDACTED] eerdere kosten Zeeman
N.B.: Van de € [REDACTED] excl. is € [REDACTED] 00 (€ [REDACTED] incl.) courtage (€ [REDACTED] /m2) betaald aan Pallas Vastgoed BV
N.B.: De rentevergoeding aan Zeeman is overeengekomen in afwijking van het Afsprakenkader (par. 3.3 Akte v Levering)
N.B.: In transacties De Wit aan Zeeman is 950m2 meer geleverd dan betaald (AC738 en AC741)

B 1 C 1 D 1 E 2 F 0

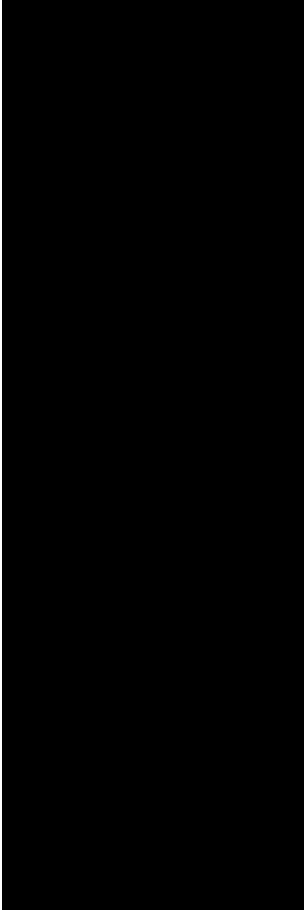


Te betalen meerwaarde als bedrijventerrein
Waarvan Tranche 1 (bestemmingswijziging)
Waarvan Tranche 2 (bouwvergunning)

AC699
AC697,694,696,270,274,279,693,695,698,577
AC736,738,741,468,743

112,5728 hectare

Totaal



€ 7.125

Subject: ~~Notitie Distriport zonnepark versie 27 februari 2018~~
Sent: February 27, 2018 10:28:56 AM CET
Received: February 27, 2018 10:28:56 AM CET
Attachments: image003.jpg, 2018.02.27 Notitie Distriport zonnepark versie na overleg KB.docx

Attachment

1. image003.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,475 bytes)

2. 2018.02.27 Notitie Distriport zonnepark versie na overleg KB.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 118 KB (121,840 bytes)

Attachment #1

image003.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

Attachment #2

2018.02.27 Notitie Distriport zonnepark versie na overleg KB.docx

Original view

8 pages (displayed on pages 835 to 842)

Aan

dhr [REDACTED]

Kopie aan

0 bijlage(n)

Uw contactpersoon

[REDACTED]
CZ/FIN

Betreft Vpb beoordeling Distriport / Zonneweide

27 februari 2018

1|8

Memo

Feiten en omstandigheden

In het verleden (2007 / 2008) heeft de Provincie Noord-Holland diverse gronden aangekocht in het gebied Distriport. In totaal is circa 112ha door de provincie gekocht, waarvan circa 66 ha ontwikkeld zou gaan worden als bedrijventerrein. De overige gronden zouden een groene bestemming krijgen. De bedoeling was dat de provincie de gronden in Distriport tijdelijk in bezit zou houden om vervolgens door te leveren aan enkele ontwikkelaars. De ontwikkelaars hebben zich echter teruggetrokken (hierover loopt nog een schadeverhaal-procedure; zie verder in deze notitie) en de grond is in eigendom van de provincie gebleven.

Het bestemmingsplan is door de gemeente vastgesteld en na het besluit van de Raad van State onherroepelijk geworden. Ontwikkeling van Distriport als regionaal bedrijventerrein is daardoor planologisch mogelijk. Op de gronden zelf zijn geen bouwrijp-achtige activiteiten verricht. De gronden zijn steeds verpacht of in bruikleen gegeven. Wel heeft de provincie een kleine toegang tot de percelen gerealiseerd (ca. €20.000) waarmee de gronden fiscaal bouwrijp zijn gemaakt.

Tot op heden zijn de gronden in Distriport nog steeds in het bezit van de provincie Noord-Holland en zijn de provincie en Distriport (met name de ontwikkelaars Zeeman en De Peyler) verwickeld in een rechtszaak naar aanleiding van het niet willen terugkopen van de gronden door de ontwikkelaars. De provincie is op 27 januari 2015 in hoger beroep in het gelijk gesteld. Distriport c.s. zijn in beroep gegaan. Met betrekking tot de percelen lopen nog altijd verschillende gerechtelijke procedures (bodempcedure, schadestaatprocedure, actio pauliana procedure). Op 4 november heeft de Hoge Raad arrest gewezen.

De Hoge Raad heeft alle door Distriport aangedragen grieven onbehandeld omdat deze feitelijk van aard waren maar de grief inzake de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de bedrijven Zeeman en Ooms, is doorverwezen naar het gerechtshof Den Haag, om opnieuw te beoordelen.

Voor wat betreft Distriport als te ontwikkelen bedrijventerrein hebben GS op 20 december 2016 besloten het voornemen te hebben Distriport geheel te benoemen als niet te ontwikkelen bedrijventerrein in het op te stellen 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland', dat aangemerkt zal worden als planningsopgave voor deze regio zoals vermeld in artikel 11 en 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en alle provinciale grond bij Distriport te verkopen conform een nader te bepalen verkoopstrategie.

Om een nieuwe invulling te geven aan de gronden, is in 2017/2018 besloten om de gronden in te nabije toekomst in gebruik te gaan geven als zonneweide. Daartoe wordt 66 ha grond voor 26 jaar in erfpacht uitgegeven aan een derde partij.

In het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid van een zonneweide, heeft een taxatie plaatsgevonden. In de opdracht voor het taxatierapport is het volgende opgenomen: 'De provincie is voornemens om deze gronden te verkopen of in erfpacht uit te geven ten behoeve van de realisatie van een zonneweide. Het doel van deze taxatie is om de grondwaarde voor verkoop en voor uitgifte in erfpacht vast te stellen.' De waarde peildatum is 1 mei 2017. In 2011 en 2014 hebben al eerder taxaties plaatsgevonden in het kader van de jaarrekening.

In het GS-besluit wordt aangegeven dat:

- Het exact aantal uit te geven hectares nog niet vast staat. Dit is afhankelijk van de vraag uit de markt;
- De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke hoeveelheid zonne-energie en een zo hoog mogelijk rendement.

Vraag

In hoeverre heeft het besluit om de grond in gebruik te gaan geven als zonneweide tot gevolg dat vennootschapsbelastingplicht ontstaat?

Beoordeling Vpb

Voor de beoordeling van de Vpb-gevolgen, dient eerst te worden vastgesteld in hoeverre de activiteiten met betrekking tot Distriport gezamenlijk beoordeeld dienen te worden (clustering), of dat voor de separate activiteiten moet worden getoetst of sprake is van Vpb-plicht.

Vervolgens dient te worden getoetst in hoeverre sprake is van een fiscale onderneming. Er is sprake van een fiscale onderneming als aan de volgende drie cumulatieve criteria is voldaan:

- Duurzame organisatie van kapitaal en arbeid;
- Deelname aan het economisch verkeer;
- Winsttoets

Clustering

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Ondernemingstoets

[Redacted text block]

Tevens is beoordeeld in hoeverre sprake is van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid. Aan dit criterium is over het algemeen relatief snel voldaan. Dit is slechts anders indien sprake is van 'normaal vermogensbeheer'. De Hoge Raad¹ heeft als rechtsregel geformuleerd dat sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer als:

¹ Hoge Raad 17 augustus 1993, nr. 29 755, BNB 1994/319

“het rendabel maken van de onroerende zaken mede geschiedt door middel van arbeid welke de eigenaar aan de onroerende zaken verricht en deze arbeid naar haar aard en omvang onmiskenbaar ten doel heeft het behalen van voordelen uit de onroerende zaken, welke het bij normaal vermogensbeheer opkomende rendement te boven gaan.”

In de jurisprudentie is nader invulling gegeven aan deze rechtsregel (zie hierna).

Het SVLO (het overlegorgaan tussen het IPO, de VNG en de belastingdienst) heeft tevens een notitie opgesteld over ‘normaal vermogensbeheer’.² In deze notitie wordt (conform de rechtsregel van de Hoge Raad) aangegeven dat er geen sprake is van normaal vermogensbeheer indien werkzaamheden worden verricht die naar hun aard en omvang zijn gericht op het behalen van – redelijkerwijs te verwachten – voordelen die het bij normaal vermogensbeheer te verwachten rendement te boven gaan. Daarbij moet worden gekeken of er sprake is van een causaal verband tussen de verrichte arbeid en het behaalde rendement.

Bij het onderscheid tussen een ondernemingsactiviteit en normaal vermogensbeheer is echter van belang:

- of werkzaamheden worden verricht die ertoe strekken een rendement te behalen dat het – redelijkerwijs te verwachten – rendement op vermogensbeheer te boven gaat. Ook de inzet van specifieke (voor)kennis en kunde kan hierbij een rol spelen;
- of met de verrichte werkzaamheden een dergelijk (hoger) rendement wordt beoogd (of een causaal verband bestaat tussen de werkzaamheden en het te beogen rendement).

De vraag of sprake is van normaal vermogensbeheer is in de jurisprudentie veelvuldig aan de orde gekomen. Er is echter geen specifieke jurisprudentie gericht op provincies.

Toepassing normaal vermogensbeheer per 1 januari 2016

[Redacted text block]

² Zie ook het schema in de notitie ‘Normaal Vermogensbeheer’ van het SVLO d.d. 28 oktober 2015

[Redacted text block]

Toepassing normaal vermogensbeheer bij besluitvorming Zonnepark

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Windturbine arrest

In deze casus dringt zich de vergelijking met het zogenaamde 'Windturbine arrest' op. In het windturbine arrest wordt (kort gezegd) een windturbine gebouwd en vervolgens voor rekening en risico van belastingplichtige geëxploiteerd. De belastingplichtige heeft het risico beperkt door een onderhoudscontract af te sluiten en door voor de eerste tien jaren een overeenkomst te sluiten voor de levering van elektriciteit. Het feitelijke risico van de exploitatie van de windmolen ligt echter nog steeds bij belastingplichtige (hoeveel waait het, blikseminslag is onverzekerbaar) ondanks dat een deel van de risico's is 'afgekocht'. In dit arrest wordt geconcludeerd dat sprake is van een fiscale onderneming. [Redacted text]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Beoordeling structurele vermogenoverschotten

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Inschatting verschuldigde vennootschapsbelasting

Als vennootschapsbelastingbelastingplicht zou ontstaan - wat echter op basis van de huidige taxatie en verwachtingen niet aan de orde lijkt - dient aangifte vennootschapsbelasting te worden gedaan. In de eerst aangifte vennootschapsbelasting dient er rekening mee gehouden te worden dat de activiteiten overgaan van een onbelaste periode naar een belaste periode. Winsten en verlies die zien op de periode voordat belastingplicht ontstaat, dienen te worden toegerekend aan de onbelaste periode. Feitelijk wordt dit gedaan door het opstellen van een openingsbalans waar alle activa en passiva worden gewaardeerd tegen de waarde in het economisch verkeer.

Belangrijkste aspect hierbij is de waardering van de gronden in Distriport. De vraag is voor welke waarde deze gronden moeten worden opgenomen op de openingsbalans. Daarbij geldt: hoe hoger de waarde, hoe lager de verschuldigde vennootschapsbelasting. Discussiepunt is op welk moment moet worden getaxeed. [Redacted text]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Vervolg

[Redacted text block]

Tevens dient in ieder geval een update plaats te vinden wanneer bestemmingsplan in de (nabije) toekomst weer zal wijzigen. Dit is nu nog niet duidelijk op 27/02/2018.

Subject: Opmerkingen over Taxatierapport Distriport
Sent: July 18, 2017 3:12:07 PM CEST
Received: July 18, 2017 3:12:08 PM CEST

Subject: Opmerkingen over Taxatierapport Distriport

Sent: August 1, 2017 4:17:08 PM CEST

Received: August 1, 2017 4:17:10 PM CEST

Re: aangepaste versie gs nota
distriport, akkoord?

84

Subject: Re: aangepaste versie gs nota distriport, akkoord?
Sent: November 11, 2017 2:03:41 PM CET
Received: November 11, 2017 2:03:41 PM CET
Attachments: image003.png

Attachment

1. image003.png

Type: image/png
Size: 23 KB (23,923 bytes)

Attachment #1

image003.png

Image

B	Erfpacht 106 hectare waarvan 66 hectare zonnepark	€ [redacted] mln min € [redacted] mln meerwaardeclausule plus de eindwaarde van 106ha
---	---	--

Re: aangepaste versie gs nota
distriport, akkoord?

OCRed

Erfpacht 106 hectare

waarvan 66 hectare

zonnepark

B

€■■■■ min min €■■ min meerwaardeclausule

plus de eindwaarde van 106ha

Subject: RE: Notitie VBP Distriport zonnepark
Sent: January 31, 2018 10:47:24 AM CET
Received: January 31, 2018 10:47:25 AM CET
Attachments: image001.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

Subject: RE: Offerte taxatie bedrijventerrein Distriport
Sent: April 26, 2017 3:15:32 PM CEST
Received: April 26, 2017 3:15:33 PM CEST
Attachments: image001.png

Attachment

1. image001.png

Type: image/png
Size: 3 KB (3,186 bytes)

Attachment #1

image001.png

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland
m

Subject: RE: Opmerkingen over Taxatierapport Distriport
Sent: August 10, 2017 9:38:44 AM CEST
Received: August 10, 2017 9:38:45 AM CEST

RE:

88

Subject: RE:
Sent: October 4, 2017 2:44:02 PM CEST
Received: October 4, 2017 2:44:03 PM CEST
Attachments: 2010-1001-Overzicht m2 [REDACTED] meerwaarde.xls

RE:

Attachment

1. 2010-1001-Overzicht m2 [REDACTED] meerwaarde.xls

Type: application/vnd.ms-excel
Size: 37 KB (38,400 bytes)

RE:

Attachment #1

2010-1001-Overzicht m2 [REDACTED] meerwaarde.xls

Original view

3 pages (displayed on pages 861 to 863)

versie: 30-07-2012 / [REDACTED] / 2010-1001-Overzicht m2 [REDACTED] meerwaarde xls

Meerwaardeclausule in Percelen Distriport

Tranche

Oppervlak in aktes

Betaalde koopsommen
nabetaling [REDACTED] (> [REDACTED] /m2)
rente eerdere kosten Zeeman

Totaal betaald aan notarissen

Mak kosten (2%) incl. betaald DP+Z
Dsk kosten (€ 1/m2) incl. betaald DP+Z

Oppervlak ingemeten
(= oppervlak teruglevering)
(= oppervlak tbv meerwaarde)

Te veel betaald oppervlak

facturen verzonden dd 4-2-2011

Oppervlak ingemeten
betaald
meerwaarde als bedr
meerwaarde als won

Oppervlak ingemeten
betaald
meerwaarde als bedr
meerwaarde als won

Oppervlak ingemeten
betaald
meerwaarde als won

AANGEKOCHT

Tranche 0 (27-6-2007)
Tranche 1 (13-7-2007)
Tranche 2 (24-9-2008)
Totaal in aktes

HYPOTHEKEN

Tranche 0
Tranche 1
Tranche 2 - A
Tranche 2 - B
Totaal hypotheekbeslag

AC274 is nu AC817
AC316 is nu AC736
AC465 is nu AC738
AC466 is nu AC741
AC467 is nu AC743
AC577 is nu AC820
AC694 is nu AC814

Notarissen: Boekel de Nerée (0), Abma Schreurs (1) en Pels Rijcken (2)

N.B.: Tranche 1: De bedragen voor makelaarskosten en deskundigenkosten andersom bij notaris

N.B.: Tranche 1: Makelaar: Agriteam Makelaars, Deskundigen: Ganzenveld Vastgoed BV

N.B.: Koopsom E anders opgebouwd: € [REDACTED] + € [REDACTED] eerdere kosten Zeeman

N.B.: Van de € [REDACTED] excl. is € [REDACTED] (€ [REDACTED] incl.) courtage (€ [REDACTED] /m2) betaald aan Pallas Vastgoed BV

N.B.: De rentevergoeding aan Zeeman is overeengekomen in afwijking van het Afsprakenkader (par. 3.3 Akte v Levering)

N.B.: In transacties De Wit aan Zeeman is 950m2 meer geleverd dan betaald (AC738 en AC741)

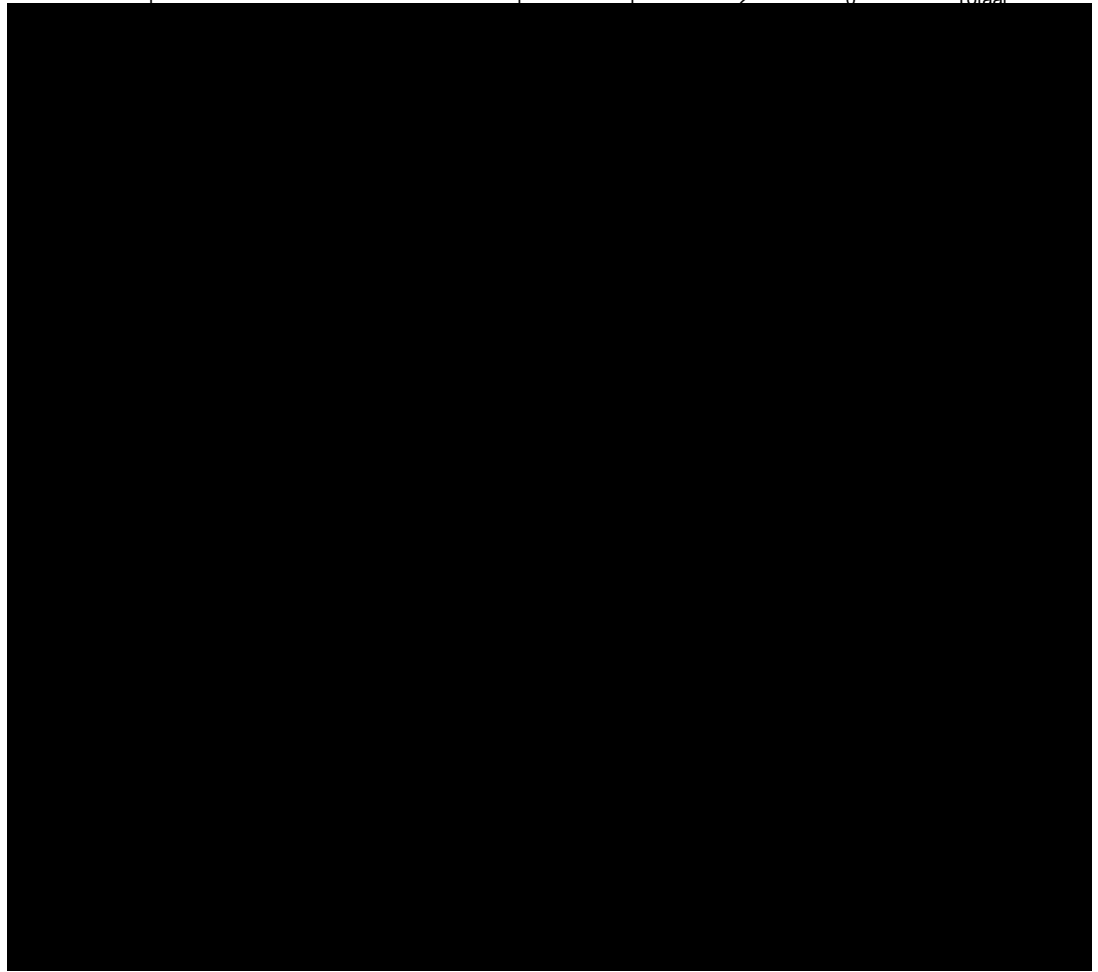
N.B.: In transacties De Wit aan Zeeman is Verkochte 2 niet 2 [REDACTED] maa [REDACTED]. Verkochte 1 is [REDACTED]



Te betalen meerwaarde als bedrijventerrein (na interpretatie aktes en GIS berekeningen)
Tranche 1 (bestemmingswijziging): Stam: AC270, Jaapies: AC693,AC695,AC698,AC817
Tranche 2 (bouwvergunning): Zeeman: AC468,AC736,AC738,AC741,AC743*



B	C	D	E	F	Totaal
1	1	1	2	0	



AC699
AC697,694 (nu 814),696,270,274 (nu 817),279,693,695,698,577 (nu 820)
AC736,738,741,468,743

112,5728 hectare

RE: aangepaste versie gs nota
distriport, akkoord?

89

Subject: RE: aangepaste versie gs nota distriport, akkoord?
Sent: November 11, 2017 12:35:17 PM CET
Received: November 11, 2017 12:35:00 PM CET
Attachments: image003.png

Attachment

1. image003.png

Type: image/png
Size: 23 KB (23,923 bytes)

Attachment #1

image003.png

Image

B	Erfpacht 106 hectare waarvan 66 hectare zonnepark	€ [redacted] mln min € [redacted] mln meerwaardeclausule plus de eindwaarde van 106ha
---	---	--

OCRed

Erfpacht 106 hectare

waarvan 66 hectare

zonnepark

B

€ [redacted] min min € [redacted] min meerwaardeclausule

plus de eindwaarde van 106ha

Subject: RE: besluit GS t.a.v. Distriport
Sent: November 16, 2017 9:04:00 AM CET
Received: November 16, 2017 9:04:01 AM CET
Attachments: image001.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie
Noord-Holland

Subject: RE: Distriport: Bijgestelde eindtabel
Sent: November 1, 2017 11:59:08 AM CET
Received: November 1, 2017 11:59:09 AM CET

Subject: RE: leveringsakten Distriport
Sent: October 3, 2017 4:30:04 PM CEST
Received: October 3, 2017 4:30:05 PM CEST

Re: Offerteaanvraag actualisatie
agrarische taxatie gronden Distriport
[101295_11528685]

Subject: Re: Offerteaanvraag actualisatie agrarische taxatie gronden Distriport [101295_11528685]

Sent: February 13, 2018 11:21:15 AM CET

Received: February 13, 2018 11:21:21 AM CET

Attachments: image001.jpg, Offerte gemeente Noord-Holland taxatie gronden Distriport Berkhout.pdf

93

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

2. Offerte gemeente Noord-Holland taxatie gronden Distriport Berkhout.pdf

Type: application/pdf
Size: 240 KB (246,565 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



Re: Offerteaanvraag actualisatie
agrarische taxatie gronden Distriport
[101295_11528685]

OCRed

Provincie
Noord-Holland

Re: Offerteaanvraag actualisatie
agrarische taxatie gronden Distriport
[101295_11528685]

Attachment #2

Offerte gemeente Noord-Holland taxatie gronden Distriport Berkhout.pdf

Original view

4 pages (displayed on pages 879 to 882)

Provincie Noord-Holland
T.a.v. de heer drs. [REDACTED]
Postbus 3007
2001 DA Haarlem
e-mail: [REDACTED]@noord-holland.nl

Datum: 13 februari 2018
Betreft: Schriftelijke offerte hertaxatie gronden Distriport

Geachte heer [REDACTED],

In vervolg op uw verzoek per mail, d.d. 12 februari jl., stuur ik u hierbij onze offerte toe. Door middel van dit schrijven wordt aangeduid op welke wijze en onder welke condities de te verrichten opdracht zal worden uitgevoerd. Met het akkoord verklaren van dit schrijven wordt over en weer overeenstemming verkregen over de opdrachtvoorwaarden.

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. (hierna opdrachtnemer) is het verzoek gedaan voor de hertaxatie van de gronden van het Distriport gelegen in Berkhout in het kader van de balanstaxatie BBV.

Uitgangspunten bij de taxatie

De taxatie is een 'hertaxatie' in de zin van het NRVT gebaseerd op de eerder door ons uitgebrachte volledige taxatie februari 2016.

Opdrachtgever

De opdracht voor de uit te voeren werkzaamheden wordt verkregen van:

Opdrachtgever	Provincie Noord-Holland
Adres, postcode, plaats	Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
Vertegenwoordigd door	de heer drs. [REDACTED]

De professionele taxatiedienst is enkel bedoeld voor opdrachtgever. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden, tenzij schriftelijk overeengekomen.

Opdrachtnemer

De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 5211 TL 's-Hertogenbosch, Brede Haven 6 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573.

Deskundigen/taxateur(s)

De heer mr. ing. [REDACTED], rentmeester NVR en register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Landelijk Vastgoed onder registratienummer [REDACTED].

De benodigde plausibiliteitsverklaring zal door de heer drs. [REDACTED], registertaxateur van onroerende zaken, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en RICS Registered valuer, uitgevoerd worden.

Opdracht

De opdracht is het opstellen van een waarde-taxatie van de gronden.

Bijzondere uitgangspunten

De taxatie van de onroerende zaak zal zijn gebaseerd op de agrarische bestemming en gebruik. Eventuele toekomstige bestemmings- en gebruikswijzigingen worden voor de waardebeoordeling geabstraheerd.

Taxatietype

Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn overeengekomen dat er een hertaxatie uitgevoerd dient te worden voor onderhavige taxatieopdracht.

Werkzaamheden en planning

De werkzaamheden bestaan uit het opnemen van het object en het opstellen van de waarde-rapportage.

Bij de opdrachtnemer is bekend dat de taxatie voor 1 maart gereed dient te zijn. Dit is mogelijk bij spoedige opdrachtverstrekking. Indien in week 7 de opdracht wordt verstrekt zal een week 8 de concept rapportage worden aangeleverd. De definitieve rapportage zal spoedig na reactie van opdrachtgever worden verzorgd.

Objectiviteit en onafhankelijkheid

Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Opdrachten worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Deskundige/taxateur verklaart dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundige/taxateur die de schijn kan opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundige/taxateur in twijfel moet worden getrokken.

Opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn, behoudens de taxatie uit februari 2016, wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremming.

Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn al dan niet persoonlijke objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u indien aanwezig gevraagde informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originele stukken zullen retour worden gezonden.

Opdrachtnemer komt met opdrachtgever overeen dat de volgende informatie worden geraadpleegd:

- Kadaster;
- Bestemmingsplan;
- Bodeminformatie;
- Tekeningen van de ligging van het object;
- Taxatierapport van Taxatiebureau Drs. P.C. van Arnhem B.V., februari 2016.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtnemer niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden.

In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtnemer vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Rapportage

De rapportage zal bestaan uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebeoordelingen. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren.

Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Honorarium

Wij kunnen genoemde taxatie verrichten voor een bedrag van € [REDACTED]. Het geoffreerde bedrag is exclusief BTW, doch inclusief reiskosten en verschotten. De facturatie vindt plaats bij het toesturen van het definitieve rapport. Betaling dient plaats te vinden binnen 30 werkdagen na factuurdatum.

Voorwaarden

Deze taxatie wordt opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2013 (goedgekeurd door de International Valuation Standards Council op 1 juli 2013 en van kracht sinds 1 januari 2014).

De taxatie zal worden uitgevoerd conform de standaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS taxatie-standaarden, Nederlandse editie, editie januari 2014. RICS reguleert haar leden naar aanleiding van haar Rules of Conduct. Indien u, als benadeelde klant of overheid een klacht heeft over een RICS lid, wordt u verwezen naar onze Rules of Conduct, die te vinden zijn onder ethiek op de website van RICS Nederland (www.rics.org/nl). Indien u meent, dat deze door een RICS lid zijn overtreden, kunt u schriftelijk uw klacht bij RICS Nederland indienen.

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing en bij een eventueel geschil zal deze behandeld worden binnen het arrondissement Oost-Brabant.

De taxateurs van Steenhuijs vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie www.fiu-nederland.nl.

Tenslotte

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte voor de uit te voeren opdracht te hebben uitgebracht. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u een kopie van dit schrijven per mail (of per post) voor akkoord getekend retour te zenden.

Deze offerte doen wij gestand tot 22 februari 2018.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

Voor akkoord:
Provincie Noord-Holland
De heer [REDACTED]

Datum:

Handtekening:

verblijft, [REDACTED]

[REDACTED]
Steenhuijs Grondzaken B.V.

Subject: RE: taxatierapport Distriport
Sent: February 22, 2018 3:40:03 PM CET
Received: February 22, 2018 3:40:04 PM CET
Attachments: image001.jpg

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie

Noord-Holland

Subject: RE: taxatierapport Distriport
Sent: February 20, 2018 3:56:58 PM CET
Received: February 20, 2018 3:57:01 PM CET
Attachments: image001.jpg, 180220_0416910 concept DCF zonnepark 25 jr scenario pacht incl eindwaarde 0 euro herzien.pdf

Attachment

1. image001.jpg

Type: image/jpeg
Size: 4 KB (4,532 bytes)

2. 180220_0416910 concept DCF zonnepark 25 jr scenario pacht incl eindwaarde 0 euro herzien.pdf

Type: application/pdf
Size: 273 KB (280,100 bytes)

Attachment #1

image001.jpg

Image



OCRed

Provincie

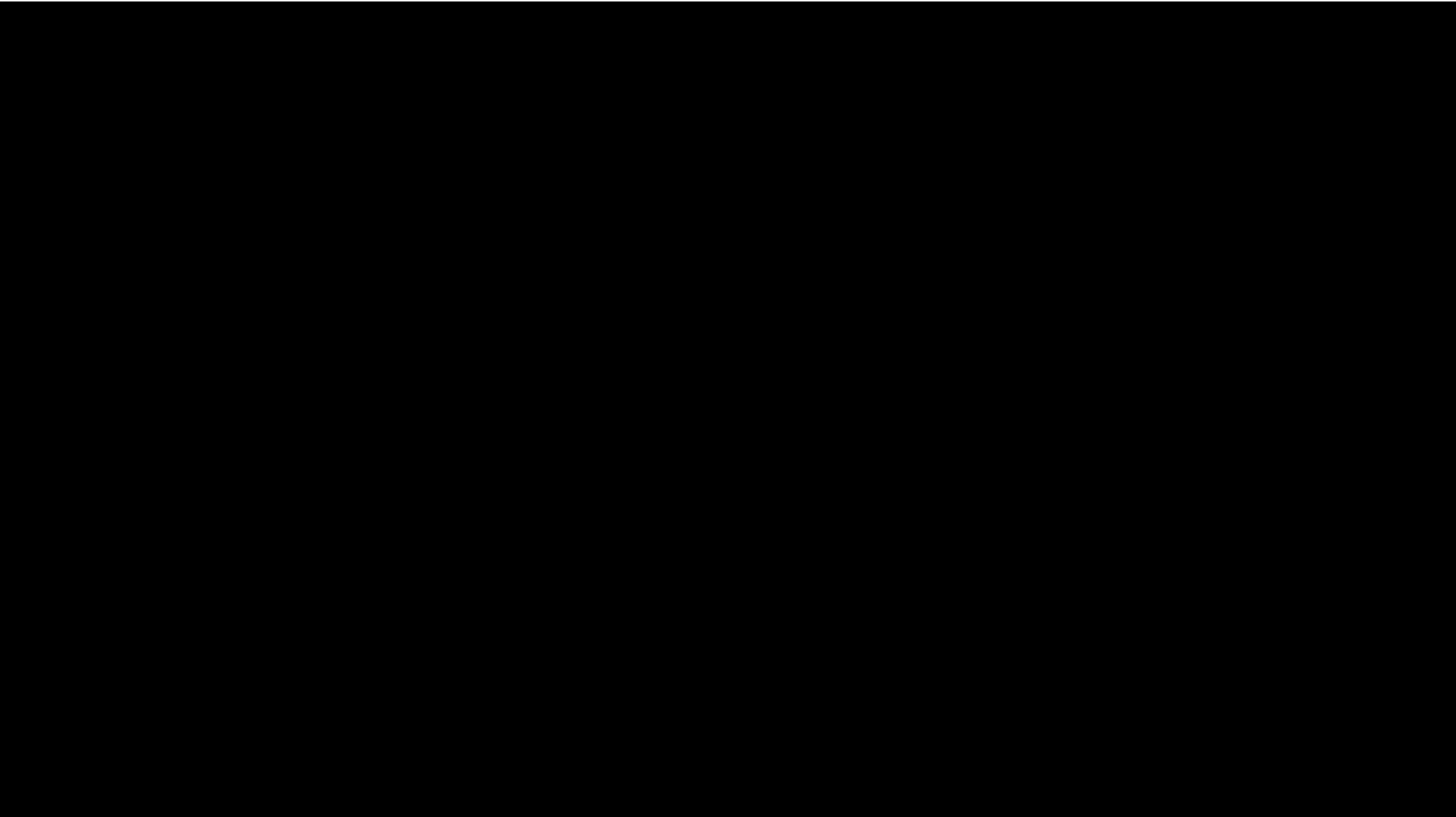
Noord-Holland

Attachment #2

**180220_0416910 concept DCF zonnepark 25 jr scenario pacht incl eindwaarde
0 euro herzien.pdf**

Original view

1 page



Subject: Taxatierapport Distriport
Sent: July 4, 2017 1:48:03 PM CEST
Received: July 4, 2017 1:48:08 PM CEST
Attachments: 2017-0628-Taxatierapport Distriport Def rev06_gtekend.pdf

Attachment

1. 2017-0628-Taxatierapport Distriport Def rev06_gtekend.pdf

Type: application/pdf
Size: 4 MB (4,353,456 bytes)

Attachment #1

2017-0628-Taxatierapport Distriport Def rev06_gtekend.pdf

Original view

79 pages (displayed on pages 896 to 974)



Taxatierapport

van het bedrijventerrein Distriport ten behoeve
van aanwending zonneweide

projectnummer 416910
definitief revisie 00
28 juni 2017

Taxatierapport

van het bedrijventerrein Distriport ten behoeve van aanwending zonneweide

projectnummer 416910

definitief revisie 00
28 juni 2017

Auteurs

[Redacted]

Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland
Postbus 3007
2100 DA Haarlem

Colofon

Tekstbijdragen

[Redacted]

datum vrijgave	beschrijving revisie 00
28-6-2017	Definitief

[Redacted]

[Redacted]

Inhoudsopgave

Blz.

1	Algemeen	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Opdrachtgever	1
1.3	Opdrachtnemer	1
1.4	Verklaringen	1
1.4.1	Verklaring onafhankelijkheid	1
1.4.2	Verklaring eerdere betrokkenheid	1
1.4.3	Verklaring geen zakelijk belang	2
1.4.4	Verklaring beperkte geldigheid taxatie	2
1.5	Voorwaarden	2
1.5.1	Van toepassing zijnde tuchtrecht	2
1.5.2	Plausibiliteit	2
1.6	Informatiebronnen	2
1.7	Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen	2
1.8	Inspectie	2
1.9	Waardepeildatum	2
1.10	Gebeurtenissen na taxatie	3
1.11	Gehanteerde valuta	3
1.12	Eerdere taxaties	3
1.13	Duurzaam ondernemen	3
2	Kadastrale en plaatselijke aanduiding	4
2.1	Rechten	5
2.2	Wet voorkeursrecht gemeenten	5
2.3	Monument	5
2.4	Overige beperkingen	5
3	Omschrijving van het getaxeerde	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Locatieomschrijving	6
3.3	Planologische kenmerken	6
3.4	Vergunningen	6
3.5	Hypotheek	6
3.6	Courantheid	6
3.7	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging	7
3.8	Asbesthoudende stoffen	7
4	Waardebepaling	8
4.1	Algemene uitgangspunten	8
4.2	Rechten van derden inzake taxatie	9
4.3	Methode	9
4.3.1	Taxatieonzekerheid	9

4.4	Markt	10
4.4.1	Referentieprojecten	10
4.5	Inkomstenbenadering (DCF-methode)	11
4.6	Overige aandachtspunten	14
5	Taxatie	15
5.1	SWOT-analyse	15
5.2	Verhuur- en verkoopbaarheid	15
5.3	Waardebepaling	15
6	Bibliografie	17
7	Afkortingen en begrippen	18
7.1	Afkortingen	18
7.2	Begrippen	18
7.3	Plausibiliteitsverklaring	21
	Bijlage 1 Kadastrale berichten	23
	Bijlage 2 Bestemmingsplan	25
	Bijlage 3 Waarderingstabellen	38

1 Algemeen

1.1 Opdracht

Ten behoeve van een mogelijke verkoop, dient de marktwaarde ivs van diverse percelen gelegen op bedrijventerrein Distriport te Berkhout te worden getaxeerd door middel van een volledige taxatie. De percelen zijn in eigendom van de provincie Noord-Holland en zijn gelegen in het gebied langs de rijksweg A7 te Berkhout, in de gemeente Koggenland. De provincie is voornemens om deze gronden te verkopen of in erfpacht uit te geven ten behoeve van de realisatie van een zonneweide. Het doel van deze taxatie is om de grondwaarde voor verkoop en voor uitgifte in erfpacht vast te stellen.

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met IVS/EVS en de toepasselijke reglementen van het NRVt.

1.2 Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland
Postbus 3007
2100 DA Haarlem

1.3 Opdrachtnemer

Antea Nederland B.V. (hierna: Antea Group), Vastgoed & Recht vestiging Heerenveen, per adres Tolhuisweg 57 te Heerenveen (Postbus 24, 8440 AA Heerenveen).

De opdracht is namens opdrachtnemer uitgevoerd door:

- De heer ing. ██████████, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, onder nummer ██████████ en ingeschreven als Makelaar-Taxateur bij de Stichting VastgoedCert onder nummer ██████████, verbonden aan Antea Group, afdeling Vastgoed & Recht, vestiging Heerenveen, per adres Tolhuisweg 57 te Heerenveen (Postbus 24, 8440 AA Heerenveen).

1.4 Verklaringen

1.4.1 Verklaring onafhankelijkheid

Ondergetekende verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

1.4.2 Verklaring eerdere betrokkenheid

Ondergetekende verklaart eerder bij het object betrokken te zijn geweest. Zie paragraaf 1.12.

1.4.3 Verklaring geen zakelijk belang

Ondergetekende verklaart verder geen zakelijk belang bij het te taxeren object te hebben.

1.4.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

Vanwege het specifieke karakter van voornoemde opdracht mag dit rapport uitsluitend voor dit doel worden gebruikt door genoemde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt geen verantwoording voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

1.5 Voorwaarden

1.5.1 Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt (STNRVT) en van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

1.5.2 Plausibiliteit

Wij hanteren het zogenaamde 'vier ogen principe'. Dit principe stelt ons in staat om een interne toets uit te voeren op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd. Met behulp van het ondertekenen van de plausibiliteitsverklaring zal dit principe worden vastgelegd.

1.6 Informatiebronnen

De relevante informatie is door de opdrachtgever aangeleverd. Voor een volledige weergave van de gebruikte informatiebronnen wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

1.7 Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen

Marktwaarde IVS

Marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

1.8 Inspectie

Ondergetekende heeft de objecten voor deze taxatie niet ter plaatse opgenomen. Ondergetekende heeft de objecten reeds eerder bezocht op 27 november 2013, zie paragraaf 1.12.

1.9 Waardepeildatum

Als waardepeildatum wordt 1 mei 2017 aangehouden.

1.10 Gebeurtenissen na taxatie

Voor zover bekend bij de taxateur, zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht in het object en/of de huursituatie tussen waardepeildatum en taxatierapportagedatum die een mogelijk significant effect hebben op de vastgestelde taxatiewaarde.

1.11 Gehanteerde valuta

Alle bedragen genoemd in dit rapport zijn in euro's.

1.12 Eerdere taxaties

Ondergetekende heeft de objecten in 2011 en 2014 reeds eerder getaxeerd ten behoeve van de jaarrekening.

1.13 Duurzaam ondernemen

Onze samenleving bevindt zich op een kantelpunt. De huidige wereldwijde economische, sociaal-maatschappelijke en ecologische crisis hebben ons kwetsbaar gemaakt. Klimaatverandering, grondstoffenschaarste en wereldwijde plant- en diersoortenbedreiging staan op dit moment hoog op de globale agenda. Duurzame ontwikkeling heeft bij Antea Group een hoge prioriteit. Wij beschikken over het ISO 14001-certificaat en hebben daarmee dé standaard op het gebied van milieumanagement in huis. Met dit systeem dragen wij zorg dat de milieurisico's van de bedrijfsvoering beheerst en indien mogelijk verminderd worden.

2 Kadastrale en plaatselijke aanduiding

Volgens de informatie verstrekt door de directie van het Kadaster en de Openbare Registers, afdeling Bewaring en Juridische Zaken en Vastgoedinformatie, worden de registergoederen als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente;	Sectie:	Nummer:	Ha	A	Ca	Omschrijving:
Westerkoggenland	AC	270	05	51	70	Berging-Stalling (Garage-Schuur) Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	279	03	35	40	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	468	20	45	80	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	693	00	82	70	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	695	02	70	70	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	696	00	82	70	Terrein (Akkerbouw)
Westerkoggenland	AC	697	04	14	80	Terrein (Akkerbouw)
Westerkoggenland	AC	698	04	37	50	Terrein (Grasland)
Westerkoggeland	AC	699	03	89	25	Terrein (Akkerbouw)
Westerkoggeland	AC	736	15	23	40	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	738	02	98	90	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	741	09	15	20	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	743	05	54	20	Terrein (Grasland)
Westerkoggenland	AC	814	00	28	80	Terrein (Akkerbouw)
Westerkoggenland	AC	817	17	84	30	Terrein (Grasland)
Wester-Koggenland	AC	820	15	12	00	Terrein (Grasland)
Totaal			112	27	35	

Van deze gronden, welke in eigendom zijn van de provincie Noord-Holland, valt er 106 ha onder het 'Bedrijventerrein Distriport'. In dit taxatierapport geldt deze 106 ha als uitgangspunt.

Volgens de kadastrale recherche zijn de hierbij getaxeerde registergoed(eren) in volle eigendom bij:

Provincie Noord-Holland
 Dreef 3
 2012 HR Haarlem

Voor de kadastrale kaart(en) en uittreksel(s) wordt verwezen naar bijlage 1.

2.1 Rechten

Er is geen kennis genomen van nadien met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare register als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en andere akten waarbij voormschreven rechten werden gevestigd. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten.

2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object/de objecten zijn niet (voorlopig) aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

2.3 Monument

Er is geen sprake van dan wel een aanwijzingsbesluit, dan wel een registraarschrijving van een beschermd monument en/of beschermd stads- of dorpsgezicht.

2.4 Overige beperkingen

Uit onderzoek blijkt dat er geen overige van significante waarde beperkende omstandigheden zijn gebleken.

3 Omschrijving van het getaxeerde

3.1 Algemeen

De locatie Distriport te Berkhout bestaat uit agrarische percelen. De locatie was gereserveerd om ontwikkeld te worden als bedrijventerrein. Eind 2016 heeft Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Holland besloten om Distriport niet als bedrijventerrein te ontwikkelen. Naar aanleiding van dit besluit worden de mogelijkheden verkend om dit gebied in te richten als grootschalig zonne-energiepark.

3.2 Locatieomschrijving

De percelen zijn bereikbaar via de Kerkebuurt/Oosteinde te Berkhout. De percelen hebben een zichtlocatie vanaf de rijksweg A7. Aansluitend aan de zuidzijde zijn reeds een aantal windturbines gerealiseerd. De stand en de ligging van de percelen kan hiermee als goed worden omschreven.

3.3 Planologische kenmerken

De in de taxatie betrokken percelen vallen, volgens Ruimtelijkeplannen.nl, onder de bepalingen van het volgende vigerende bestemmingsplan/beheerverordening.

Naam BP / BV:	Vastgesteld op:
Distriport Noord-Holland	8 februari 2010

De betreffende percelen vallen onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Distriport Noord-Holland", vastgesteld door de Raad van de gemeente Koggenland op 8 februari 2010, met de bestemmingen 'bedrijf, groen, verkeer- verblijfsgebied en water'. Op 4 april 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Voor de bijbehorende artikelen wordt verwezen naar bijlage 2.

3.4 Vergunningen

Bij de waardering is er van uit gegaan, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, of zonder het plegen van investeringen kunnen worden verkregen.

3.5 Hypotheek

Het is de ondergetekende niet bekend of het getaxeerde belast is met het recht van hypotheek.

3.6 Courantheid

Rekening houdende met de locatie, het vastgoedobject, de mate van verkoopbaarheid, alternatieve aanwendbaarheid en alle overige van waarde zijnde factoren kunnen we spreken van een redelijk courant object.

Taxatierapport
van het bedrijventerrein Distriport ten behoeve van aanwending zonneweide
projectnummer 416910
28 juni 2017 revisie 00



3.7 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging

In het kader van deze taxatie heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

3.8 Asbesthoudende stoffen

Een asbestonderzoek valt buiten het kader van deze taxatie.

4 Waardebepaling

4.1 Algemene uitgangspunten

Deze taxatie is gebaseerd op onderstaande uitgangspunten en overwegingen.

Algemeen

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. De benodigde gegevens zijn hoofdzakelijk aangeleverd door opdrachtgever. Bij de taxatie is verondersteld dat de objecten worden geleverd vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd;
- ten behoeve van de taxatie heeft een beperkt bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden;
- voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdracht- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld en vrij van BTW, dan wel dat de vermelding van de bedragen zelf exclusief eventueel verschuldigde BTW is;
- de taxatie is gebaseerd op de aan de ondergetekenden ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en/ of derden zoals bijvoorbeeld Kadata, Kadaster, Funda en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen, waar mogelijk gecontroleerd en uitgegaan wordt van de juistheid en de volledigheid van de verkregen informatie. Ondertekenden aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/ of onvolledig is geweest;
- hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud. Voorts is naar verborgen gebreken niet specifiek gezocht;
- er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- op onze opdracht zijn de Algemene Voorwaarden van Antea Group 2014-2 van toepassing.
- indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging, wordt dit in het rapport nader toegelicht.
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper' tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder de 'kosten koper' verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

4.2 Rechten van derden inzake taxatie

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ons wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij dit gebruik met onze schriftelijke toestemming geschiedt. Op grond daarvan aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid ten opzichte van anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

4.3 Methode

Voor de diverse uitgangspunten voor een taxatie zijn verschillende taxatiemethoden van toepassing. Onderstaand worden diverse methodes omschreven die voor kunnen komen.

Voor de bepaling van de marktwaarde van een object dient de taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van minimaal twee methoden.

Op basis van IVS-2013/EVS-2016 zijn er drie taxatiebenaderingen:

Inkomstenbenadering (DCF, kapitalisatiemethode (BAR/NAR)). De DCF-methode is een waarderingsmethode waarbij de vrije toekomstige geldstromen worden verdisconteerd tegen een gemiddelde vermogenskostenvoet (disconteringsvoet). Deze methode geeft een goede waardebepaling van het vastgoed. De BAR-methode is een veelgebruikte methode om (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. De BAR wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. De BAR-methode geeft in vergelijking met de DCF-methode geen inzicht in de kasstromen.

Vergelijkingsmethode (vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen). Deze methode maakt gebruik door te kijken naar de verkoop/verhuurprijzen van vergelijkend vastgoed in de omgeving van het te taxeren object. Omdat men hierbij te maken krijgt met een waardepeildatum, dienen de vergelijkbare objecten rond de waardepeildatum te zijn verkocht of verhuurd.

Kostenbenadering (zowel voor nieuwbouw, herbouw als voor gecorrigeerde vervangingswaardemethode). Bij gebrek aan voldoende marktgegevens, zoals het geval is bij incourant onroerend goed, is de kostenbenadering een voor de hand liggend alternatief om de marktwaarde te bepalen. In de kostenbenadering moeten de stichtingskosten worden bepaald en vervolgens gecorrigeerd door de technische én functionele veroudering.

In dit taxatierapport is gebruik gemaakt van de Inkomstenbenadering, Vergelijkingsmethode omdat er voldoende marktgegevens beschikbaar zijn om deze methoden toe te passen.

4.3.1 Taxatieonzekerheid

De financiële crisis in het mondiale financiële systeem heeft tot een grote mate van onzekerheid over de vastgoedmarkten geleid. Binnen deze context is het goed mogelijk dat – terwijl markten zich langzaam herstellen – prijzen en waarden van vastgoed een periode van verhoogde volatiliteit laten zien. Onder deze bijzondere omstandigheden kunnen problemen ontstaan met betrekking tot financiering van vastgoed en kan mogelijk de totstandkoming van een transactie belemmeren.

4.4 Markt

Zonne-energie wordt gezien als een kansrijke optie om bij te dragen aan een duurzamere (lokale) energievoorziening. Het aantal zonne-energie projecten waarvoor een beroep wordt gedaan op de Stimuleringsmaatregel voor Duurzame Energie (SDE+) neemt toe. Van de in totaal 4.673 projecten waarvoor een aanvraag is ingediend, zijn er 4.484 voor zonne-energie. Hiermee is voor zonne-energie het grootste deel van het beschikbare budget aangevraagd. Grote grondgebonden zonneparken zullen de komende jaren in Nederland steeds vaker ontwikkeld worden.

4.4.1 Referentieprojecten

Er is gezocht naar referentieprojecten in Nederland. Uit dit onderzoek is gebleken dat er circa acht grotere grondgebonden zonne-energie projecten zijn gerealiseerd of in uitvoering zijn, dit zijn bijvoorbeeld de zonne-parken in Ameland, Garyp, Bergen en Geldermalsen. Uit dit referentieonderzoek blijkt dat er tientallen projecten in voorbereiding zijn, variërend van enkele hectares tot meer dan 100 hectare.

Dit betekent dat er op dit moment een relatief klein aantal referenties beschikbaar is, waarbij een kadastrale verwerking heeft plaatsgevonden, die gebruikt kunnen worden in deze taxatie. Van de gerealiseerde projecten, of de projecten die in uitvoering zijn, zijn er bij geen één project de gronden verkocht aan de initiatiefnemer van het zonnepark. Van deze projecten zijn er 5 projecten waarbij er een recht van opstal is gevestigd en 1 project middels de uitgifte in erfpacht. Van de overige projecten heeft er geen kadastrale verwerking plaatsgevonden en zijn er geen gegevens bekend.

Waarden op basis van akten uit het Kadaster

De vergoedingen die betaalt worden bij de vestiging van een recht van opstal lopen ver uiteen, variërend van € 0,- tot € 1.517,- per ha.

In de akte voor het project in Geldermalsen is de canon voor de uitgifte in erfpacht niet te herleiden voor de percelen die in erfpacht zijn uitgegeven voor het zonnepark. In deze akte zijn namelijk meer percelen en gebouwen meegenomen en wordt er alleen één totaal bedrag benoemd.

Waarden op basis van afspraken waarbij nog geen verwerking in Kadaster heeft plaatsgevonden

Er zijn nog veel projecten in ontwikkeling. Van een aantal projecten zijn bij ons wel kengetallen bekend. Deze gegevens zijn niet verwerkt in het Kadaster en geven slechts een indicatie.

- De gemeente Harlingen verkoopt m² grond aan de initiatiefnemer van het zonnepark voor een waarde van circa € per m².
- Nabij Marsum (voormalige Harlingerstraatweg / N383) wordt een zonnepark aangelegd door vestiging van een recht van opstal, waarbij wordt gerekend met een jaarlijkse vergoeding van € per ha.
- Ten zuiden van Marsum wordt een zonnepark in erfpacht uitgegeven tegen een canon van € per ha.

- Gemeente Apeldoorn heeft momenteel een aanbestedingsprocedure lopen voor de ontwikkeling van zonneweide Zuidbroek. De gronden worden in erfpacht uitgegeven, met een totale canon van € [REDACTED], wat neerkomt op € [REDACTED] per hectare per jaar.
- Op internet worden er ook meerdere indicaties genoemd voor de vergoeding voor een recht van opstal, canon en verkoopwaarde.

Analyse waarden

Recht van opstal: vergoedingen variëren tussen de € [REDACTED]-- en € [REDACTED],--.

Erfpacht: canon varieert tussen de € [REDACTED] en € [REDACTED]

Verkoop: geen gerealiseerde transacties bekend.

Conclusie

Op dit moment zijn er veel initiatieven voor zonneparken in ontwikkeling, echter zijn er nog maar weinig gerealiseerd. Van een twintigtal projecten is in beeld hoe deze grond wordt uitgegeven. Circa 90% van deze zonneparken wordt gerealiseerd middels een recht van opstal. De overige 10% wordt middels erfpacht uitgegeven. Er is bij ondergetekende geen gerealiseerde transactie voor verkoop van gronden bekend.

4.5 Inkomstenbenadering (DCF-methode)

Om de grondwaarde te bepalen bij zowel verkoop van de gronden alsmede bij uitgifte in erfpacht, is naast de vergelijkingsmethode tevens de inkomensbenadering een geschikte methode. Dit is een financiële exercitie van de exploitatie van een zonnepark uitgezet in de tijd. Door alle opbrengsten op te tellen, de kosten en het rendement in mindering te brengen komt er een residu onder aan de streep. Dit is het maximale grondbod waarmee het zonnepark een exploitatie kan voeren en een bepaald rendement kan draaien, uitgezet in de tijd (contant gemaakt).

Doelstelling van deze DCF-methode is om voor twee scenario's de grondwaarde te bepalen:

1. Het bepalen van de grondwaarde bij verkoop van de gronden in bezit van de provincie
2. Het bepalen van de canon bij uitgifte van de gronden in erfpacht.

Om de grondwaarde voor beide scenario's te bepalen per hectare, is de dcf-methode een transparante manier. In dit dcf-model wordt de exploitatie van een zonnepark nagebootst, met alle inkomsten en kosten van dien. Grosso modo kan gezegd worden dat na het vaststellen van de opbrengsten, het in mindering brengen van de kosten en het rendement voor de commerciële exploitant er onderaan de streep een bedrag uit komt dat gezien kan worden als het maximaal uit te brengen grondbod.

Voor het bepalen van de verkoop van de gronden betekent dit dat de grond maximaal het bedrag waard is dat onderaan de streep verschijnt (contant gemaakt).

Voor het bepalen van de uitgifteprijs in erfpacht per hectare, kan nagenoeg dezelfde methode worden gehanteerd. Voor het tot stand komen van de jaarlijkse canon is er in de exploitatie een post opgenomen, genaamd 'grondvergoeding per ha'. Deze staat in de exploitatie van het

zonnepark in beginsel op de waarde 0, waarmee bepaald kan worden wat dan de maximaal te vragen canon bedraagt. Dit door uit te gaan dat het uiteindelijke resultaat (na de in mindering gebrachte kosten en rendement op de opbrengst) 0 is. Omdat het, met de onzekerheidsfactor van een zonnepark van deze grootte, niet reëel is om te verwachten dat de exploitatie met de erfpacht op 0 sluit is er gewerkt met bandbreedtes (sluitend op € 0, sluitend op € 100.000 en sluitend op € 200.000).

Uitgangspunten & aannames

Het bedrijventerrein Distriport van 106 ha wordt gedeprogrammeerd als een gedeeltelijk zonnepark. Het gaat dan ook om een zonnepark van totaal 106 ha (het uitgeefbare oppervlak) groot. Gezien er nog veel onbekend is over de detaillering van het zonnepark, zijn er aannames en uitgangspunten gehanteerd om tot een grondwaarde te komen. Deze aannames en uitgangspunten kunnen uiteraard in de toekomst afwijken.

In de bijlage is een memo opgenomen met alle uitgangspunten. Hieronder staat een resumé van de uitgangspunten en aannames. De bron voor de meeste kengetallen is het ECN-rapport 2017 genaamd "eindadvies basisbedragen SDE+ 2017".

- 66 hectare zonnepark;
- Exploitatie van jaar;
- Dichtheid van op het zonnepark in een 'zuidopstelling'. Dit levert meer loze ruimte op, maar tevens meer vermogen per zonnepaneel;
- Met reguliere zonnepanelen is de afmeting per zonnepaneel 1,65 m2 (1 meter bij 1,65 meter);
- Dit betekent een bezetting van zonnepanelen per hectare, met een totaal aantal van zonnepanelen voor het gehele zonnepark;
- Er is uitgegaan van een gemiddeld vermogen van 250 Kilowattpiek (kWp) per zonnepaneel conform het ECN advies. Er dient wel de opmerking gemaakt te worden dat het aannemelijk is dat gemiddelde zonnepanelen in de toekomst meer vermogen gaan leveren. Het totale vermogen van het zonnepark komt daarmee op kWp;
- Degradatie van het vermogen per zonnepaneel daalt per jaar met 0,7% (ECN rapport).
- Om de SDE+ subsidie (voor een periode van 15 jaar, eenmalig) per kWh vast te stellen geldt de volgende formule van de ECN:

SDE+ subsidie = Prijs voor grijze stroom – vastgesteld basisbedrag groene energie

$$€ 0,0900 = € 0,0350 - € 0,125$$

- Investeringskosten per zonnepaneel zijn € 256 (volgens ECN). Mogelijk is er in geval van dit type zonneparken sprake van een staffelvoordeel van ca. . Dit resulteert in investeringskosten van € .
- Bijkomende investeringskosten zijn vastgesteld op % % opstal beveiliging en aansluitingskosten), waarmee dit resulteert in € .
- De totale investeringskosten komen daarmee uit op € . Volgens het ECN rapport geldt voor zonneparken de verdeling van 80% financiering via vreemd vermogen

en 20% via eigen vermogen, met een rentepercentage van 2% (groenfinanciering, 15 jaar gelijk aan de SDE+ subsidie) op het vreemd vermogen en een rendement op eigen vermogen van 11,5%;

- Onderhouds- en beheerskosten zijn vastgesteld op █% van de investeesom, dit is inclusief schoonmaak, beheer, beveiliging en verzekeringen;
- De prijsstijging van grijze stroom is negatief, te weten 0,003% per jaar minder (gebaseerd op de ICE ENDEX prijsverloop (base load futures, mei 2017). Dit is echter een zeer brede aanname, gezien de exploitatieperiode van 25 jaar en de gevoeligheid. Macro-economische veranderingen hebben invloed op de prijsbepaling en zijn daarom niet te voorzien.
- Verder is er € █,- per hectare aan onvoorziën opgenomen conform de aanbevelingen van de rapportage en zijn kengetallen aangehouden aan de hand van eerdere business cases voor overige variabele kosten.
- De opruimkosten van het zonnepark zijn na exploitatie van 25 jaar gelijkgesteld aan de restwaarde van de materialen (bron: informatiebijeenkomst Zonneparken, Sunvest. Datum: 23-06-2017).
- Tenslotte is er na het voltooien van de exploitatie (25 jaar) een restwaarde voorhanden. Immers, na ontmanteling van het zonnepark kan het terrein weer worden verkocht of worden geëxploiteerd zijnde een bedrijventerrein. De ruwe bouwgrondprijs bedraagt € █,- per m2. Dit is vastgesteld naar aanleiding van een actualisatie uit 2014, naar aanleiding van een actualisatie van een in 2014 getaxeerde prijs van € █. Gezien de huidige marktontwikkelingen en de geprognosticeerde start van exploitatie in 2018 is de ruwe bouwgrondprijs € █,- in 2018. Geïndexeerd tegen een stijging van █% per jaar voor een periode van 25 jaar, bedraagt de eindwaarde € █,-.
- Bij de variant uitgaande van de grondprijs zijnde een agrarische waarde is gekozen voor een ruwe bouwgrondprijs van € █,- /m2. Dit resulteert in een aanzienlijke waardedaling per perceel bij verkoop, te weten € █,- per hectare.

Grondwaarde bij verkoop van de gronden in bezit van de Provincie

De contante waarde van de kasstromen zonder belasting uitgaande van een bedrijventerrein bedraagt € █,-. Dit betekent dat het maximaal te verhalen grondbod (dus excl. belastingen) per hectare € █,- (€ █,- / 106 hectare) bedraagt.

De contante waarde van de kasstromen zonder belasting uitgaande van agrarische grond bedraagt € █,-. Dit betekent dat het maximaal te verhalen grondbod (dus excl. belastingen) per hectare € █,- (€ █,- / 106 hectare) bedraagt.

Canon bij uitgifte van gronden in erfpacht

Bij het bepalen van de canon in geval van het uitbrengen van de gronden middels erfpacht is er voor dezelfde methodiek gekozen, hetzij aangepast. Alle opbrengsten worden bij elkaar opgeteld, de kosten worden in mindering gebracht evenals het rendement. Door de contante waarde van de kasstromen op een bepaald bedrag te zetten, kan er geoptimaliseerd worden wat dan de canon is. Dit heeft geresulteerd in drie scenario's:

1. Contante waarde van de kasstromen = € 0
2. Contante waarde van de kasstromen = € 100.000
3. Contante waarde van de kasstromen = € 200.000

De canon bij scenario 1 per jaar is ██████████ ██████████ per jaar per hectare
De canon bij scenario 2 per jaar is ██████████ ██████████ per jaar per hectare
De canon bij scenario 3 per jaar is ██████████ ██████████ per jaar per hectare

Voor het overzicht van de exploitatie wordt verwezen naar bijlage 3.

4.6 Overige aandachtspunten

Naar aanleiding van deze taxatie kunnen er een aantal zaken geconcludeerd worden:

- Grotere projecten zijn niet per definitie rendabeler dan kleinere projecten. Tegenover de inkoopvoordelen door grotere schaal geldt dat kosten voor netaansluiting, netaanpassingen en kosten die te maken hebben met ontwikkelen, bouwen en instandhouding relatief groter worden bij grootschalige projecten¹.
- Zonder salderen (projecten tot ca. 0,2 MW, aangesloten op net via aansluiting max 3 x 80 A), belastingskorting (postcoderoosregeling), fiscale voordelen (EIA) of subsidie (SDE+) levert de verkoop van opgewekte energie te weinig op voor een haalbare businesscase.
- Gezien het nog zeer beperkte financiële rendement zijn veelal andere argumenten, zoals imago, maatschappelijk rendementen als werkgelegenheid en participatiemogelijkheden voor burgers, innovatie/ ervaring opdoen bepalende factoren bij de keuze voor zonne-energie.
- Op dit moment is de businesscase van zonne-energie nog zo fragiel, dat daaruit nauwelijks tot geen middelen beschikbaar komen om een vergoeding voor het grondgebruik te betalen.

¹ Grondgebonden zonneparken, Verkenning naar de afwegingskaders rond locatiekeuze en ruimtelijke inpassing in Nederland, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2015.

5 Taxatie

5.1 SWOT-analyse

De minimale kwalitatieve gevoeligheidsanalyse van het object met voorbeelden

Sterkte:	Kansen:
Bereikbaarheid	Zonneparken nemen in populariteit in Nederland toe
Zichtlocatie	Ontwikkelingen in de duurzame energiesector volgen elkaar snel op
Zwakte:	Bedreigingen:
Infrastructuur op dit moment niet aanwezig voor zonneparken	Ontwikkelingen in de duurzame energiesector volgen elkaar snel op

5.2 Verhuur- en verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het getaxeerde wordt beoordeeld als redelijk.

5.3 Waardebepaling

Deze waarderingen zijn tot stand gekomen na opname van het object, rekening houdend met alle aan ondergetekende bekende en voor de waarde van belang geachte factoren.

Marktwaarde

De getaxeerde waarde is – zoals reeds omschreven is bij de uitgangspunten – met behulp van Inkomstenbenadering, Vergelijkingsmethode tot stand gekomen. Hierbij is het afgeronde gemiddelde van beide waarderingen gehanteerd.

Mede gelet op de vorenstaande beoordelingen waardeert ondergetekende de marktwaarde conform de voormelde opdracht op basis van prijspeil 1 mei 2017, als volgt:

Bedrijventerrein Distriport (uitgifte in erfpacht)

■■■■■ per hectare*

In woorden: ■■■■■ euro

**Bedrijventerrein Distriport variant met eindwaarde op basis van ruwe bouwgrondprijzen
bedrijventerrein (verkoop gronden)**

■■■■■ per hectare*

In woorden: ■■■■■

**Bedrijventerrein Distriport variant met eindwaarde op basis van agrarische grond (verkoop
gronden)**

■■■■■ per hectare*

In woorden: ■■■■■

**Bedragen zijn op basis van ■■■ hectare uitgifbare grond ten behoeve van de zonnepanelen.*

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen we naar de bijlage. Tot het verstrekken van informatie zijn wij steeds bereid.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap overeenkomstig de strekking van de opdracht, na opname ter plaatse en getekend,

Heerenveen, 28 juni 2017
Antea Group
Vastgoed en Recht

Beëdigd Rentmeester
Register taxateur

6 Bibliografie

- Kadaster. (2016, Januari 25). *Onroerende zaken*. Opgehaald van Kadaster-on-line: www.kadaster.nl
- Rijksoverheid. (2016, januari 26). Opgehaald van Ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl
- Ten Have, G. (1992). *Taxatieleer Onroerende Zaken*. Leiden: Stenfert Kroese Uitgevers.
- Ten Have, G. (2002). *Taxatieleer Vastgoed 1*. Groningen: Wolters-Noordhoff.
- Ten Have, G. (2003). *Taxatieleer Vastgoed 2*. Groningen: Wolters-Noordhoff.
- Ter Horst, M. (2015). Oproeging aanbod landbouwgrond. *Boerderij*, 72-73.

7 Afkortingen en begrippen

7.1 Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
Bvo	-	Bruto Vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
Vvo	-	Verhuurbaar Vloeroppervlak
NRVT	-	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
RICS	-	Royal Institution of Chartered Surveyors
IVS	-	International Valuation Standards
EVS	-	European Valuation Standards
SWOT	-	Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats

7.2 Begrippen

Bedrijfsgebonden installaties

Deze taxatie is exclusief bedrijfsgebonden inventaris, machines, goederen en eventuele voorraden tenzij anders vermeld in dit taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Courantheid

De mate van verhandelbaarheid

Geregistreeerde taxateur

De in het register ingeschreven natuurlijke persoon.

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum

Interne taxateur

De geregistreeerde taxateur die de professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van (een) vastgoedobject(en) waarin of waarbij zijn werkgever een belang heeft of gaat krijgen, daaronder mede begrepen een belang heeft bij de uitkomst van de professionele taxatiedienst.

Opdrachtgever

De natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een geregistreeerde taxateur opdracht geeft tot het verrichten van een professionele taxatiedienst.

Taxatierapport
van het bedrijventerrein Distriport ten behoeve van aanwending zonneweide
projectnummer 416910
28 juni 2017 revisie 00



Opdrachtvoorwaarden

Schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de professionele taxatiedienst zal worden verricht.

Professionele taxatiedienst

Het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Professionele taxatiedienst LAV

Het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten die qua aard en/of gebruik gerelateerd zijn aan het landelijk en agrarisch gebied, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend;

Rapportdatum

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

Register

Een openbaar register gehouden door de stichting NRVT waarin worden ingeschreven natuurlijke personen die de professionele taxatiedienst ten aanzien van vastgoedobjecten uitvoeren.

Schatting

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Schriftelijk

Per post, per fax, per e-mail of via enig ander gangbaar communicatiemiddel waarmee het mogelijk is tekst over te brengen.

Taxatiebedrijf

De entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen, waarbij de geregistreerde taxateur werkzaam is of waaraan hij is verbonden en waarbinnen één of meer taxateurs professionele taxatiediensten verrichten.

Taxatiedossier

Het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante bron informatie voor de taxatie overzichtelijk en transparant wordt vastgelegd.

Taxatieopdracht

De opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden

Taxatierapport

De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de geregistreerde taxateur.

Uitgangspunt

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Taxatierapport
van het bedrijventerrein Distriport ten behoeve van aanwending zonneweide
projectnummer 416910
28 juni 2017 revisie 00



Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) als mede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten.

Volatiliteit

De mate van beweeglijkheid van de koers van een aandeel of ander financieel product

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie.

Werkgever

De entiteit waarmee de geregistreerde taxateur een dienstbetrekking heeft dan wel anderszins duurzaam is verbonden en waarbij sprake is van een gezagsverhouding, daaronder mede begrepen de moedermaatschappij en groepsonderdelen binnen de groep waartoe de entiteit behoort.

Werkkamer

Een door het bestuur ingesteld deelregister waarin vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich (onder meer) bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoedobjecten of met taxaties op een specifiek deelterrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie).

7.3 Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Antea Nederland BV
Naam:.....
Adres:.....
Woonpl.....
Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer.....

verder te noemen 'tweede taxateur',

verklaart:

- De tweede taxateur heeft het taxatierapport met nummer 416 910 van het object Distriport aan de Beekhart kadastraal bekend onder: dik perceel, getaxeerd door² [redacted] beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- De tweede taxateur heeft het taxatierapport d.d. 28-6-2017 beoordeeld.
- De tweede taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- De tweede taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- De tweede taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlages.
- Op basis van de beoordeelde stukken is de tweede taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is/ ~~Op basis van de beoordeelde stukken heeft de tweede taxateur de volgende opmerkingen³:~~

.....
.....
.....
.....
.....

Aldus door de tweede taxateur,

Plaats, datum

Meerzven, 28 juni 2017
.....
(handtekening tweede taxateur)

[Redacted signature area]

² Eerste taxateur

³ Doorhalen wat niet van toepassing is

[Redacted signature]

Bijlage 1 Kadastrale berichten

**Kadastraal uittreksel
Kadastrale plattegrond**

Taxatierrapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



Bijlage 1 Kadastrale berichten

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 820 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:54:06
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 820
Grootte: 15 ha 12 a
Coördinaten: 128669-516272
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: KERKEBUURT
BERKHOUT
Herinrichtingsrente: € 1.762,80 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 24-8-2009
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 577 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 820 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:54:06
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/148 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 820

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/139 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 577 gedeeltelijk

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 468 10-5-2017
Vredemakersweg DE GOORN 10:50:07
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 468
Grootte: 20 ha 45 a 80 ca
Coördinaten: 128502-516355
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Vredemakersweg
DE GOORN
Koopsom: € 9.024.532 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 2.457,72 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 5-10-1990

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 51574/161 d.d. 1-2-2007
Brondocumenten mogelijk van HYP4 55478/30 d.d. 23-9-2008
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 468 10-5-2017
Vredemakersweg DE GOORN 10:50:07
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 65936/127 d.d. 1-4-2015

Eerst genoemde object in WESTER-KOGGENLAND AC 468

brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 55477/159 d.d. 25-9-2008

Eerst genoemde object in WESTER-KOGGENLAND AC 468

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 65936/128 d.d. 1-4-2015

belang:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 493 10-5-2017
Oosteinde BERKHOUT 10:50:25
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 493
Grootte: 41 a 50 ca
Coördinaten: 128938-517694
Omschrijving kadastraal object: PARKEN - PLANTSOENEN
Locatie: Oosteinde
BERKHOUT
Herinrichtingsrente: € 30,52 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 5-10-1990

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de
Basisregistratie Kadaster.

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 493 10-5-2017
Oosteinde BERKHOUT 10:50:25
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Koggenland
Middenhof 2
1648 JG DE GOORN
Postadres:

Postbus: 21
1633 ZG AVENHORN
DE GOORN

Zetel:
KvK-nummer: 50582445 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 6141/1 reeks ALKMAAR d.d. 5-10-1990
Eerst genoemde object in
brondocument: WESTER-KOGGENLAND AC 493
Recht ontleend aan: HYP4 52464/68 d.d. 2-7-2007
Eerst genoemde object in
brondocument: WESTER-KOGGENLAND AC 493
Brondocumenten mogelijk van HYP4 6575/22 reeks ALKMAAR d.d. 12-5-1992
belang:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70632/109 d.d. 5-5-2017
HYP4 8587/22 reeks ALKMAAR d.d. 17-4-1997
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 9444/36 reeks ALKMAAR d.d. 9-2-1999
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 11345/129 reeks ALKMAAR
d.d. 30-8-2004
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
2BI 62 d.d. 27-8-1990
AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE
AANWIJZING
2BI 63 d.d. 27-8-1990
AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE
AANWIJZING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 695 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:50:43
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 695
Grootte: 2 ha 70 a 70 ca
Coördinaten: 128985-516638
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: bij Oosteinde 112
BERKHOUT
Koopsom: € 6.200.298 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 324,01 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 2-9-2003
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 667

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 695 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:50:43
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/149 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 695

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/136 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 695

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 696 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:50:57
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 696
Grootte: 82 a 70 ca
Coördinaten: 129114-516785
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: bij Oosteinde 112
BERKHOUT
Koopsom: € 1.401.504 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 98,99 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 2-9-2003
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 667

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 696 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:50:57
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/152 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 696

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/138 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 696

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 697 10-5-2017
Oosteinde BERKHOUT 10:51:19
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 697
Grootte: 4 ha 14 a 80 ca
Coördinaten: 129084-516580
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Oosteinde
BERKHOUT
Koopsom: € 1.401.504 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 496,48 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 2-9-2003
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 667

Aantekening kadastraal object

MET BETREKKING TOT HET PERCEEL IS EEN RUILVERKAVELINGSOVEREENKOMST
INGESCHREVEN
Betrokken persoon: Koeien Over De Laansloot En In De Kilpolder
Ontleend aan: HYP4 11205/180 reeks ALKMAAR
d.d. 4-7-2003
Brondocumenten mogelijk van HYP4 58097/44 d.d. 31-3-2010
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 697 10-5-2017
Oosteinde BERKHOUT 10:51:19
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/152 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 697

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/138 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 697

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 698 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:51:31
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 698
Grootte: 4 ha 37 a 50 ca
Coördinaten: 128913-516158
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: bij Oosteinde 112
BERKHOUT
Koopsom: € 6.200.298 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 523,66 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 2-9-2003
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 283

Aantekening kadastraal object

MET BETREKKING TOT HET PERCEEL IS EEN RUILVERKAVELINGSOVEREENKOMST
INGESCHREVEN
Betrokken persoon: Koeien Over De Laansloot En In De Kilpolder
Ontleend aan: HYP4 11205/180 reeks ALKMAAR
d.d. 4-7-2003
Brondocumenten mogelijk van HYP4 58097/44 d.d. 31-3-2010
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 698 10-5-2017
bij Oosteinde 112 BERKHOUT 10:51:31
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/149 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 698

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/136 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 698

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheek en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 699 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:51:54
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 699
Grootte: 3 ha 89 a 25 ca
Coördinaten: 128964-516154
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Lijsbeth Tijsweg
BERKHOUT
Herinrichtingsrente: € 465,90 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 2-9-2003
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 283

Aantekening kadastraal object

MET BETREKKING TOT HET PERCEEL IS EEN RUILVERKAVELINGSOVEREENKOMST
INGESCHREVEN
Betrokken persoon: Koeien Over De Laansloot En In De Kilpolder
Ontleend aan: HYP4 11205/180 reeks ALKMAAR
d.d. 4-7-2003
Brondocumenten mogelijk van HYP4 58097/44 d.d. 31-3-2010
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 699 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:51:54
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/150 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 699

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52552/105 d.d. 28-6-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 699

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 736 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:52:11
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 736
Grootte: 15 ha 23 a 40 ca
Coördinaten: 128254-516222
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lijsbeth Tijsweg
BERKHOUT
Koopsom: € 9.024.532 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 1.823,41 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 7-11-2007
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 316 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 51495/40 d.d. 16-1-2007
Brondocumenten mogelijk van HYP4 55478/30 d.d. 23-9-2008
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 736 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:52:11
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 55477/159 d.d. 25-9-2008

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 736

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 738 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:52:31
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 738
Grootte: 2 ha 98 a 90 ca
Coördinaten: 128030-515821
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lijsbeth Tijsweg
BERKHOUT
Koopsom: € 9.024.532 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 358,05 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 7-11-2007
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 465 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 51495/40 d.d. 16-1-2007
Brondocumenten mogelijk van HYP4 55478/30 d.d. 23-9-2008
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 738 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:52:31
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 55477/159 d.d. 25-9-2008

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 738

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 741 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:52:46
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 741
Grootte: 9 ha 15 a 20 ca
Coördinaten: 128097-515669
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lijsbeth Tijsweg
BERKHOUT
Koopsom: € 9.024.532 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 1.096,31 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 7-11-2007
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 466 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 51495/40 d.d. 16-1-2007
Brondocumenten mogelijk van HYP4 55478/30 d.d. 23-9-2008
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 741 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:52:46
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 55477/159 d.d. 25-9-2008

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 741

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 743 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:53:09
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 743
Grootte: 5 ha 54 a 20 ca
Coördinaten: 128390-515736
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lijsbeth Tijsweg
BERKHOUT
Koopsom: € 9.024.532 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 665,79 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 7-11-2007
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 467 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 51574/161 d.d. 1-2-2007
Brondocumenten mogelijk van HYP4 55478/30 d.d. 23-9-2008
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 743 10-5-2017
Lijsbeth Tijsweg BERKHOUT 10:53:09
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 65936/127 d.d. 1-4-2015

Eerst genoemde object in WESTER-KOGGENLAND AC 743

brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 55477/159 d.d. 25-9-2008

Eerst genoemde object in WESTER-KOGGENLAND AC 743

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 65936/128 d.d. 1-4-2015

belang:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92723 d.d. 9-5-2017

HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017

ACG 92722 d.d. 8-5-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 817 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:53:50
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 817
Grootte: 17 ha 84 a 30 ca
Coördinaten: 128812-516268
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: KERKEBUURT
BERKHOUT
Herinrichtingsrente: € 898,43 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 24-8-2009
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 274 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 817 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:53:50
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/149 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 817

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/136 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 274 gedeeltelijk

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 820 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:54:06
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 820
Grootte: 15 ha 12 a
Coördinaten: 128669-516272
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: KERKEBUURT
BERKHOUT
Herinrichtingsrente: € 1.762,80 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 24-8-2009
Ontstaan uit: WESTER-KOGGENLAND AC 577 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 820 10-5-2017
KERKEBUURT BERKHOUT 10:54:06
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/148 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 820

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/139 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 577 gedeeltelijk

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 279 10-5-2017
L TYSWG DE GOORN 10:55:48
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WESTER-KOGGENLAND AC 279
Grootte: 3 ha 35 a 40 ca
Coördinaten: 128363-515505
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: L TYSWG
DE GOORN
Koopsom: € 6.200.298 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 168,88 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 5-10-1990

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 10.00753 datum in werking 8-2-2010
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Koggenland

Kadaster

Betreft: WESTER-KOGGENLAND AC 279 10-5-2017
L TYSWG DE GOORN 10:55:48
Uw referentie: 416910 ATH
Toestandsdatum: 9-5-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64878/149 d.d. 11-9-2014

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 279

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 52683/136 d.d. 13-7-2007

Eerst genoemde object in

WESTER-KOGGENLAND AC 279

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:ACG 92723 d.d. 9-5-2017HYP4 70435/167 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/163 d.d. 8-5-2017HYP4 70435/162 d.d. 8-5-2017ACG 92722 d.d. 8-5-2017HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

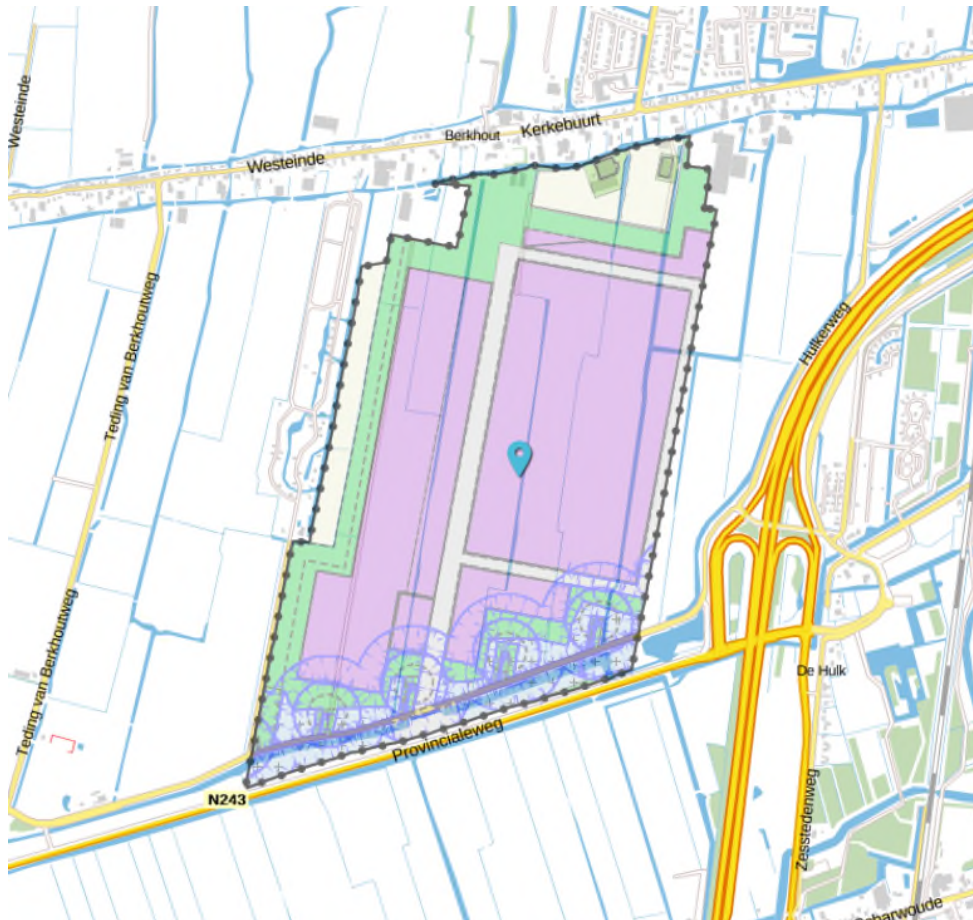
Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage 2 Bestemmingsplan

Kaart met bijbehorende artikelen

Bijlage 2 Bestemmingsplan



Artikel 4 Bedrijf

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Nadere eisen](#)
- [4.4 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [4.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.6 Ontheffing van de gebruiksregels](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven en bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven en bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- kantoren die ondergeschikt zijn aan, en ten dienste staan van, de doeleinden als genoemd onder a en b, met dien verstande dat 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 2.000 m² hiervoor gebruikt mag worden;
- ~~ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg met een maximale doorzet van 1.500 m³ per jaar;~~
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - facility point', een facility point;
- het in hoofdzaak faciliteren van de bedrijvendoelgroep Transport, Distributie & logistiek, waarbij deze doelgroep op kavels groter en kleiner dan 1,5 hectare gefaciliteerd mag worden;
- het huisvesten van gemengde overige bedrijvigheid voor maximaal 40% (van 70 ha netto), de gemengde overige bedrijvigheid mag slechts gefaciliteerd worden op kavels groter dan 1,5 ha;
- de realisatie van lokale bedrijvigheid vanuit de gemeente Koggenland, met een maximum van 8 ha;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' wordt een talud gerealiseerd, waarbij de minimale helling 1:1,5 en de maximale helling 1:4 bedraagt. Het

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



talud tussen twee perceelsgrenzen dient te bestaan uit een glooiende hoogtelijn van minimaal 3,5 meter en met een maximale hoogte van 7 meter;

- j. voor alle bedrijven en kantoren geldt dat het parkeren uitsluitend op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Voor kantoren die middels een ontheffing ingevolge artikel 4.6 sub e gerealiseerd kunnen worden geldt dat het parkeren overdekt moet worden aangelegd, met dien verstande dat er minimaal één parkeerplaats per 40 m² op eigen terrein moet worden gerealiseerd;

met de daarbij behorende:

- k. nutsvoorzieningen;
- l. wegen, straten en paden;
- m. waterlopen, waterpartijen;
- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bouwperceel voor maximaal het aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' geldt maximaal de aangegeven bouwhoogte;
- d. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' bedraagt de maximale breedte van gebouwen 30 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' bedraagt de afstand tussen twee gebouwen, minimaal 1,5 keer de gevelbreedte, waarbij de grootste gevelbreedte leidend is, mits de minimale tussenbreedte 20 meter bedraagt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' is de afstand van de voorgevel tot de kavelgrens vrij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' geldt geen minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor gebouwen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' voldoet de onderbouw aan de volgende voorwaarden:

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



1. de onderbouw bestaat ten hoogste uit twee bouwlagen met een minimale hoogte van 3,5 meter en een maximale hoogte van 7 meter;
 2. de onderbouw dient aan te sluiten op het talud;
- j. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 1' zijn ~~in beginsel~~ geen kwetsbare objecten conform de lijst in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan. ~~Beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan mits nader onderzocht en voldoende gemotiveerd;~~
- k. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 2' zijn ~~in beginsel~~ geen kwetsbare objecten conform de lijst in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - facility point' mag een luifel gerealiseerd worden van maximaal 12 meter hoog, waarbij de luifel alle functies van het facility point dient te overdekken.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwperceel;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de kavelgrens bedraagt 3 meter en wordt in één lijn met de aansluitende kavels geplaatst;
- c. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt 1 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten bedraagt 9 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 6 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt 6 meter;
- g. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde:

- a. onder artikel 4.2.1 sub k voor het oprichten van beperkt kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is opgenomen, met dien verstande dat er een onderzoek naar externe veiligheid wordt uitgevoerd en waarbij wordt aangetoond dat realisatie van beperkt kwetsbare objecten verantwoord is;
- b. onder artikel 4.2.1 sub c waarbij de maximale bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 18 meter, uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte 1';
- c. onder artikel 4.2.1 sub c waarbij de maximale bouwhoogte mag worden verhoogd naar maximaal 28 meter, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte 2';
- d. de onder c genoemde regel geldt slechts voor maximaal 20% van het bebouwd oppervlak van het bouwperceel.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. BEVI-inrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. seksinrichtingen;
- e. straatprostitutie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' goederenopslag buiten het bouwvlak, waarbij geldt dat de opslag binnen het bouwvlak niet hoger is dan de onderbouw;
- g. buitenopslag van goederen en materialen tussen de voorgevel en de erf- en terreinafscheidingen;
- h. buitenopslag van goederen en materialen aan de zij- en achterkant van de kavel hoger dan 6 meter;
- i. buitenopslag van goederen en materialen aan de zij- en achtererven die grenzen aan de openbare weg mogen niet hoger dan 3 meter zijn;
- j. mobiele verkoop;
- k. vuurwerkbedrijven;

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



- l. inrichtingen genoemd in bijlage C en D van het besluit m.e.r 1994;
- m. inrichtingen genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde:

- a. onder 4.1 sub a voor de vestiging of uitoefening van bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, alsmede voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in categorie 3.2, zijnde een hogere categorie dan voor het betreffende gebied op de verbeelding is aangegeven; de ontheffing wordt slechts verleend indien de bedrijfsactiviteiten waarvoor ontheffing wordt gevraagd naar hun aard en hun invloed op de omgeving, gelet op hun milieubelasting, geacht kunnen worden te behoren tot de volgens categorie 3.1 toegelaten bedrijfsactiviteiten. Alvorens ontheffing te verlenen horen burgemeester en wethouders de commissie Grondgebied.
- b. onder 4.1 sub b voor de vestiging of uitoefening van bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, alsmede voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in categorie 4.1, zijnde een hogere categorie dan voor het betreffende gebied op de verbeelding is aangegeven; de ontheffing wordt slechts verleend indien de bedrijfsactiviteiten waarvoor ontheffing wordt gevraagd naar hun aard en hun invloed op de omgeving, gelet op hun milieubelasting, geacht kunnen worden te behoren tot de volgens categorie 4.1 toegelaten bedrijfsactiviteiten; Alvorens ontheffing te verlenen horen burgemeester en wethouders de commissie Grondgebied.
- c. onder artikel 4.5 sub b voor het realiseren van BEVI-inrichtingen;
- d. onder artikel 4.5 sub c voor productiegebonden detailhandel;
- e. onder artikel 4.1 sub c, waarbij geldt dat slechts ontheffing mag worden verleend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zichtlocatie' voor het realiseren van kantoren, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. deze kantoren voor het functioneren van het bedrijventerrein als geheel onontbeerlijk zijn;
 - 2. dit zulks geldt tot een maximum van 10% van de vloeroppervlakte van het desbetreffende terrein;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, groepsrisico, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 5 Groen

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Specifieke gebruiksregels](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- plantsoenen;
- bermen en beplanting;
- voet- en fietspaden;
- voorzieningen van algemeen nut;
- kunstwerken;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grasland', grasland;
- speelplekken;
- in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dijklichaam', een dijklichaam, waarbij de maximale hoogte van een dijklichaam 7 meter bedraagt;
- taluds;
- waterlopen en waterpartijen;
- duikers;
- verhardingen;
- erfontsluitingswegen, met een maximale breedte van 4 meter, met aan weerszijden 1 meter groene verharding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 9 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. minder dan 50% water ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grasland'.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [7.4 Specifieke gebruiksregels](#)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad calamiteitenroute', een fietspad en/of calamiteitenroute;
- d. verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. een minimale percentage van 25% aan groenvoorzieningen waaronder bermen en beplantingen;

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



- g. straatmeubilair;
- h. kunstwerken;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine', een windturbine;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - duiker', een duiker;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse fietsroute', een ondergrondse fietsroute.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 1' zijn geen kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan. [In beginsel](#) zijn ook geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- c. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 2' zijn geen kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan. [In beginsel](#) zijn ook geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- e. de maximale bouwdiepte van het onder artikel 7.1 sub I genoemde gebouw bedraagt 6 meter;
- f. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m²;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van een overkapping 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte per overkapping bedraagt 30 m²;
- c. de maximale bouwhoogte van bewegwijzering en verkeersregulering maximaal 12 meter bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 9 meter;
- e. uitsluitend ten behoeve van de duiker genoemd onder 7.1 sub I bedraagt de minimale bouwhoogte van de duiker 1,20 meter, gemeten vanaf het wateroppervlak;

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



- f. uitsluitend ten behoeve van de duiker bedoeld onder 7.1 sub l bedraagt de minimale breedte van een duiker 2,50 meter;
- g. voor windturbines geldt het volgende:
 - 1. windturbines dienen in lijn te worden geplaatst;
 - 2. de masthoogte mag niet meer dan 60 meter bedragen;
 - 3. de totale hoogte (mast en rotor) mag niet meer dan 85 meter bedragen;
 - 4. de hoogte van transformatorkasten mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - 5. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
 - 6. op deze gronden mogen ten behoeve van de windturbines onderhoudswegen worden aangelegd, waarvan de breedte niet meer dan 4 meter bedragen.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder artikel 7.2.1.sub b en c voor het oprichten van beperkt kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is opgenomen, met dien verstande dat er een onderzoek naar externe veiligheid wordt uitgevoerd, waarbij wordt aangetoond dat realisatie van beperkt kwetsbare objecten verantwoord is.~~

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Water

- [8.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [8.2 Bouwregels](#)
- [8.3 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [8.4 Specifieke gebruiksregels](#)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grasland', grasland;
- e. duikers;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- g. een recreatieve vaarroute;
- h. een ecologische oever.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 1' zijn geen kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan. ~~In beginsel~~ zijn ook geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- c. binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - windturbine 2' zijn geen kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen toegestaan. ~~In beginsel~~ zijn ook geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan;
- d. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. uitsluitend ten behoeve van de duiker genoemd onder 8.1 sub e bedraagt de minimale bouwhoogte van de duiker 1,20 meter, gemeten vanaf het wateroppervlak;
- b. uitsluitend ten behoeve van de duiker bedoeld onder 8.1 sub e bedraagt de minimale breedte van een duiker 2,50 meter.

Taxatierapport

bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00



8.3 Ontheffing van de bouwregels

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder artikel 8.2.1.sub b en c voor het oprichten van beperkt kwetsbare objecten conform de lijst zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is opgenomen, met dien verstande dat er een onderzoek naar externe veiligheid wordt uitgevoerd, waarbij wordt aangetoond dat realisatie van beperkt kwetsbare objecten verantwoord is.~~

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Bijlage 3 Waarderingstabellen

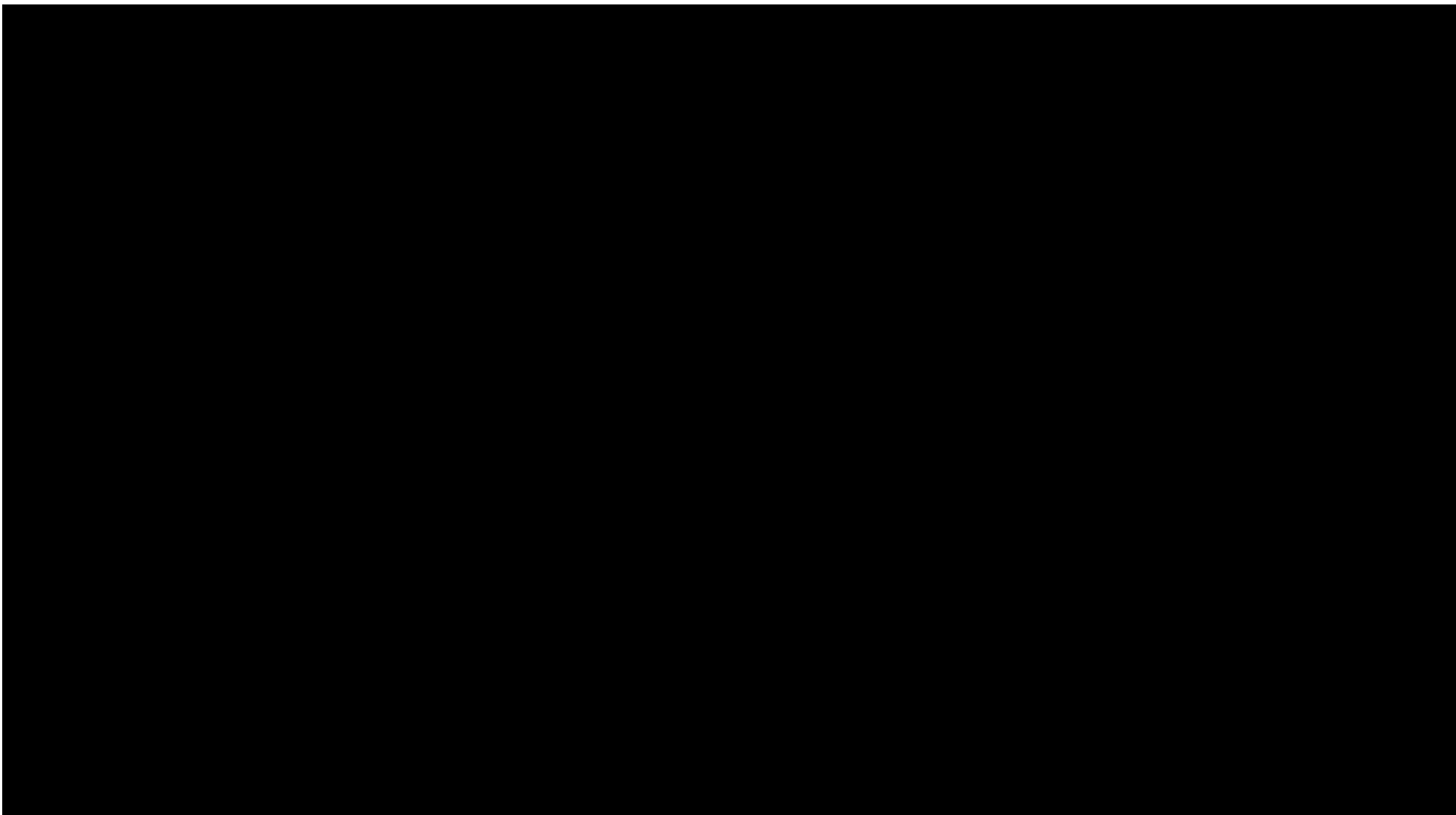
Vergelijkingsmethode en DCF-methode

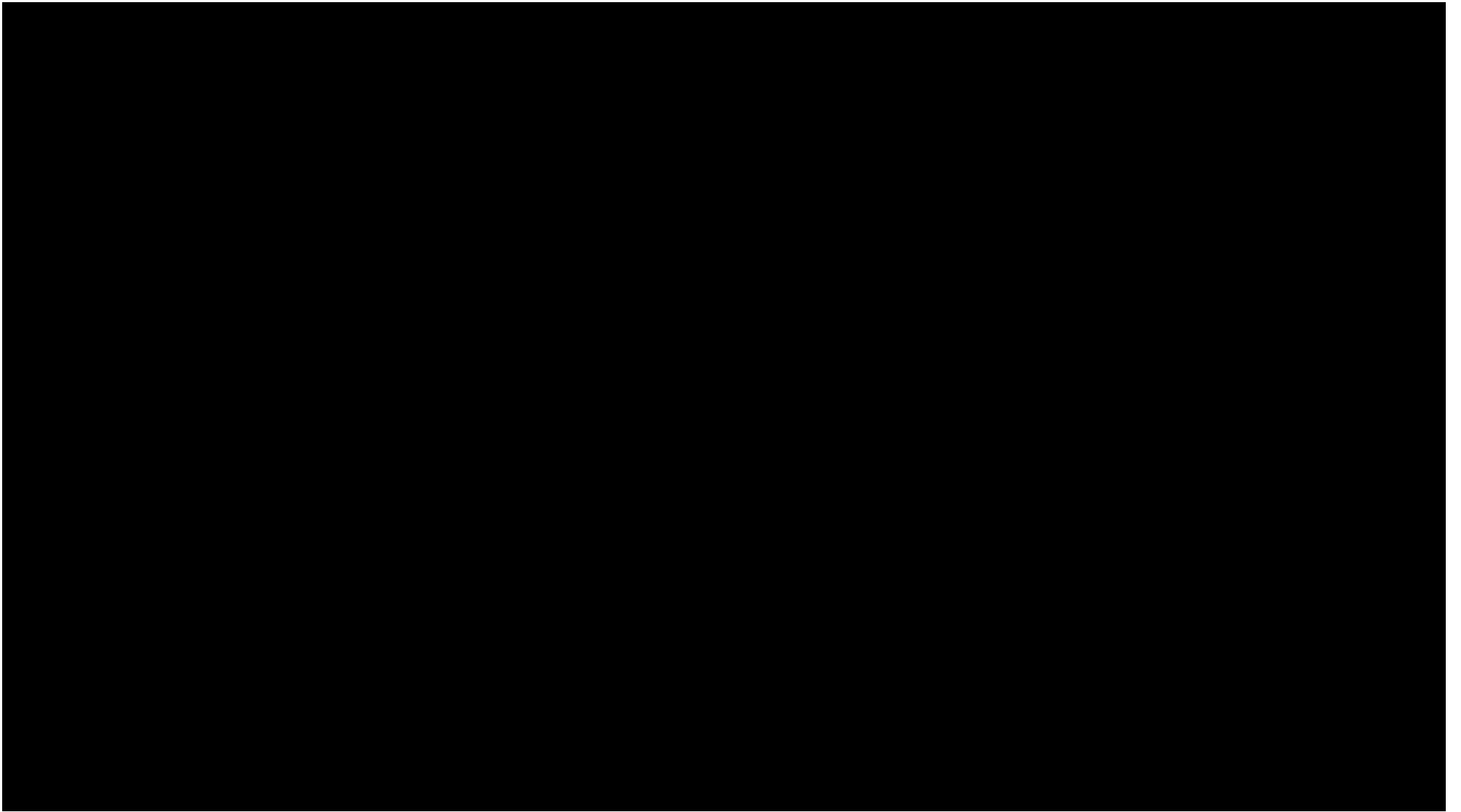
Taxatierapport

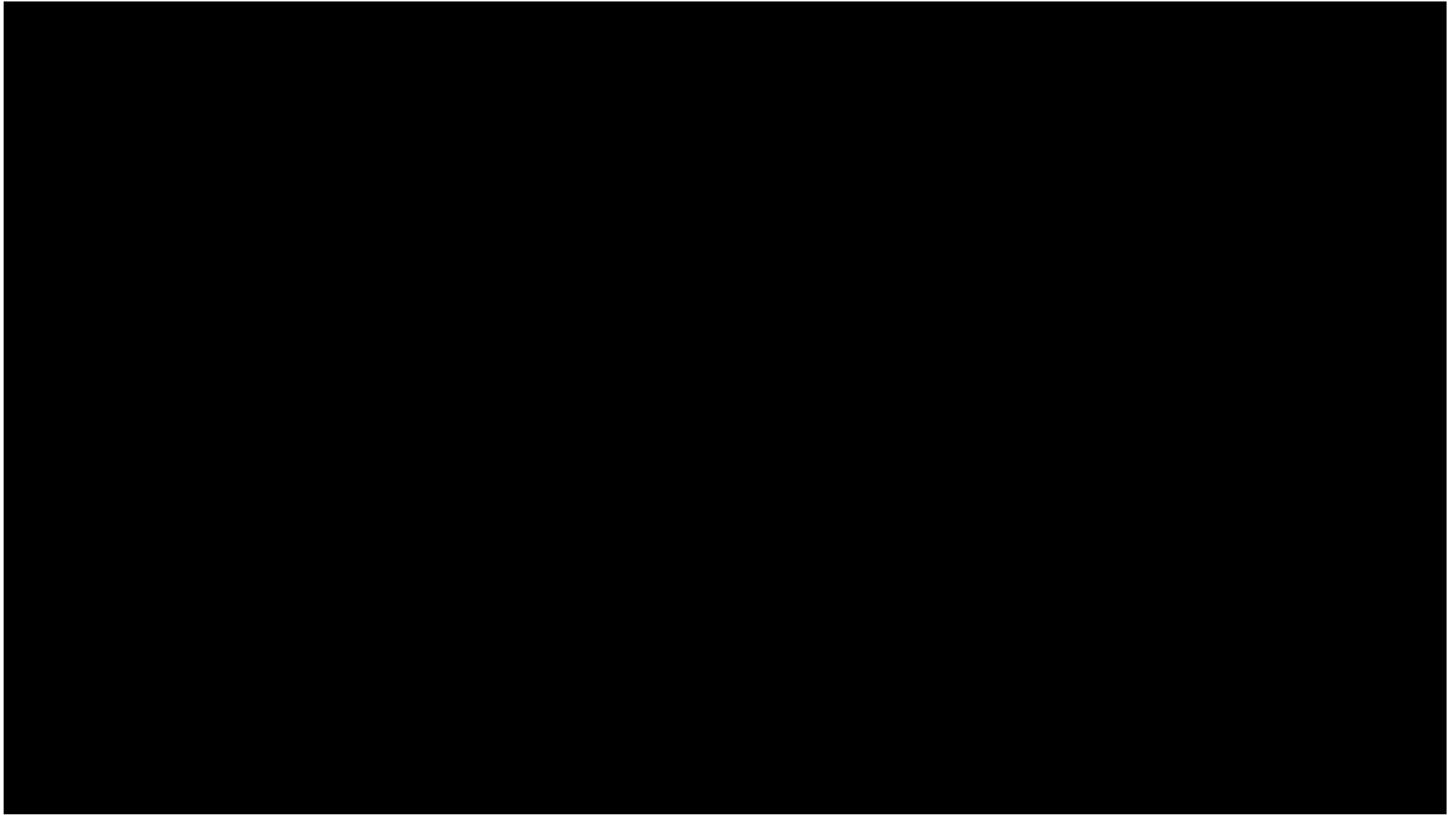
bepaling marktwaarde ten behoeve van de verkoop en/of uitgifte in erfpacht van bedrijventerrein Distriport te Berkhout
projectnummer 416910
31 mei 2017 revisie 00

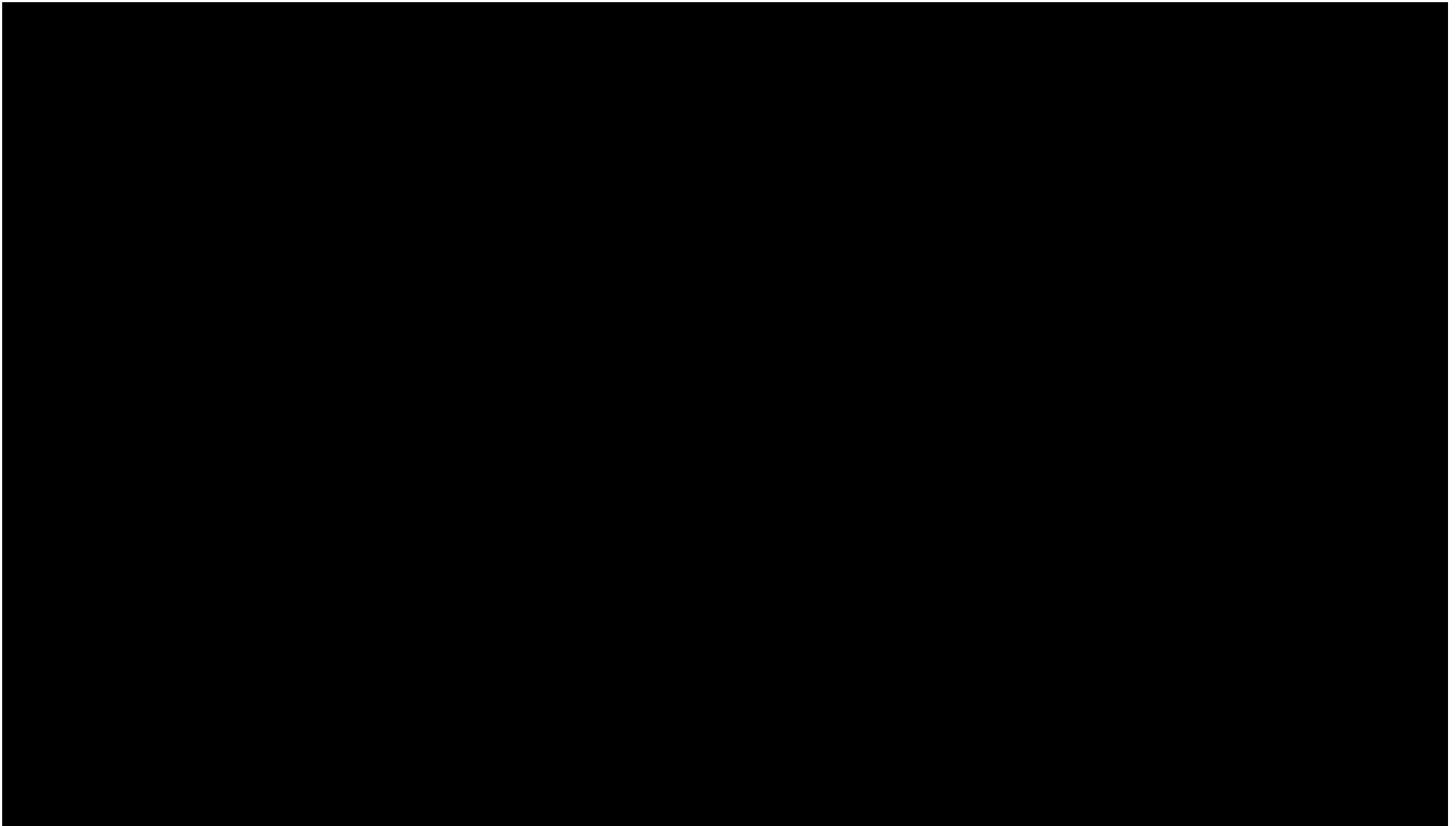


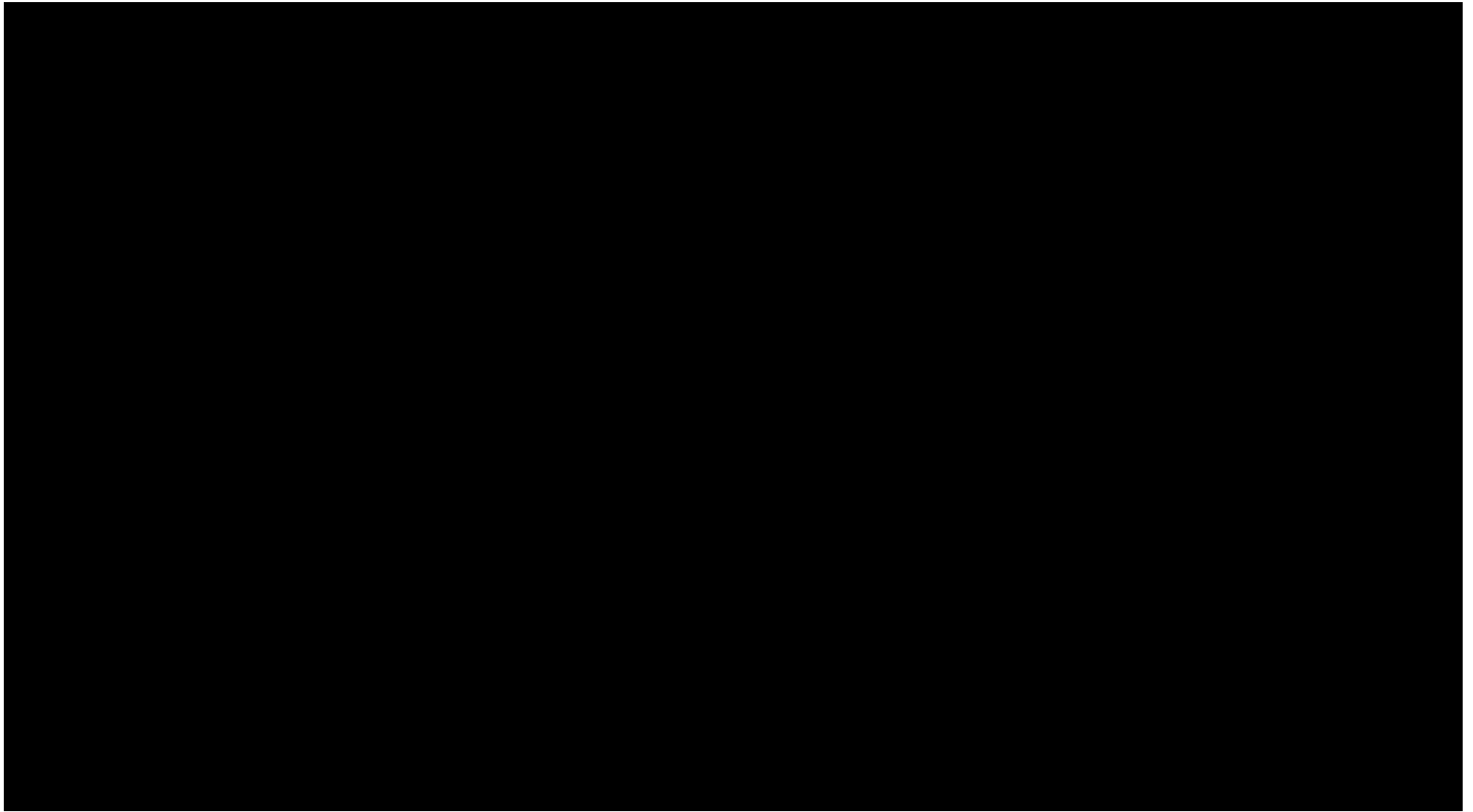
Bijlage 3 Waarderingstabellen











Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV HEERENVEEN
Postbus 24
8440 AA HEERENVEEN
T. (0513) 63 45 50
E [REDACTED]@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Taxatierapport zonneweide Distriport
wordt bijgesteld

97

Subject: Taxatierapport zonneweide Distriport wordt bijgesteld

Sent: January 25, 2018 3:25:23 PM CET

Received: January 25, 2018 3:25:24 PM CET

Subject: Zonnepark Jaagweg: Belangstelling
Sent: May 28, 2018 11:36:15 AM CEST
Received: May 28, 2018 11:36:16 AM CEST
Attachments: Belangstelling.docx

Attachment

1. Belangstelling.docx

Type: application/vnd.openxmlformats-officedocument.wordprocessingml.document
Size: 19 KB (19,522 bytes)

Attachment #1

Belangstelling.docx

Original view

4 pages (displayed on pages 979 to 982)

versie: 23-4-2018 / Belangstelling.docx

Belangstelling voor het bouwen van een zonnepark op Distriport

- Ontw/Partner Ecorus BV, Solarfields BV, Astronergy, Groenleven BV, NUON, TPSolar BV, Statkraft, Tomorrow Energy, Engie, Solaraccess, Suninvestments, Sunrockinvestments, Better Energy Nederland, Ballast Nedam Development, Sun Invest Noord-Holland, VARTEC BV.
- Adviseurs Arcadis, Eelerwoude, Over Morgen, [REDACTED] van www.ontslakkengemeente.nl (hiertoe behoort ook [REDACTED] als adviserend expert).
- Anders: Werkgroep Koggenland Energie Neutraal: [REDACTED],
- 7 nov 2016 Brief aan GS van Ecorus BV met verzoek een optie te verlenen voor de bouw van een zonnepark op Distriport.
Contactpersoon: [REDACTED], directeur.
[REDACTED]
- 4 jan 2017 Brief aan GS van Ecorus BV met desgevraagde reactie op het voornemen van GS dd 20 dec 2016 om onderzoek te doen naar de wenselijkheid en realiseerbaarheid van een zonnepark op Distriport. Ecorus BV hoopt het optierecht op de grond te verkrijgen.
- 19 jan 2017 Email van Solarfields BV met belangstelling voor zonnepark incl. procedure-overzicht.
Contactpersoon: [REDACTED], project manager.
[REDACTED] W: www.solarfields.nl
- 23 jan 2017 Email belangstelling financier Astronergy GmbH voor zonnepark op Distriport.
Astronergy is een dochter van het Chinese energieconcern Chint en investeert vooral in de exploitatie van zonneparken. <http://en.chint.com>
Contactpersoon: [REDACTED], Head of Business Development EU.
[REDACTED] W: www.astronergy.com
Via [REDACTED], ONHN, [REDACTED]
Arcadis treedt sinds september 2017 in NL op namens Astronergy.
Email-wisseling met [REDACTED] op 28-3-2018.

- 14 feb 2017 Brief aan GS van GroenLeven (HerBo Groenleven BV) met belangstelling zonnepark of breder energieconcept.
Contactpersoon: [REDACTED] Sr. Accountmanager.
T: [REDACTED]
W: www.groenleven.nl/energie/zonnepanelen
- 29 mrt 2017 Email NUON met belangstelling voor zonnepark op Distriport.
In 2009 kocht het Zweedse staatsbedrijf Vattenfall Nuon op de top van de markt voor circa € 9,5 mld.
Nuon maakt exploitatieberekeningen zonder subsidie.
Contactpersoon: [REDACTED], business development manager.
M: [REDACTED] W: www.nuon.nl/producten/zonnepanelen
- 18 apr 2017 Intern PNH: [REDACTED]
- 8 juni 2017 Vragen vanuit werkgroep Koggenland Energie Neutraal. [REDACTED].
M: [REDACTED]
- 12 juni 2017 Telefoontje van TPSolar. [REDACTED]. M [REDACTED]
- 19 juni 2017 Telefoontje en Email van [REDACTED] namens Statkraft, een Noorse energieproducent.
M: [REDACTED]
M: [REDACTED]
W: www.statkraft.com
Statkraft koopt geen gronden maar werkt met huurovereenkomsten en het recht van opstal. [REDACTED]
- 26 juni 2017 Telefoontje van Tomorrow Energy. [REDACTED], relations manager.
M: [REDACTED].
[REDACTED]
Werkt samen met RCM-Alternatives.
- 3 nov 2017 Email van [REDACTED] van Arcadis, M [REDACTED].
Arcadis werkt voor de ontwikkeling van zonneparken samen met het Duitse Astronergy.
Vooral tbv de procedures.
Projectleider bij Arcadis: [REDACTED]
- 22 nov 2017 Email van Eelerwoude (landelijk adviesbureau)

Werken met Astronergy. Ook bij Andijk (Medemblik), 10 hectare + 4 hectare.

T [REDACTED], [REDACTED]

5 dec 2017 Brief aan gedeputeerde Bond van Engie S.A. (Frans energiebedrijf)

www.engie-energie.nl T [REDACTED]

[REDACTED], Alg. Directeur regio West, [REDACTED]

21 dec 2017 Telefoontje van Overmorgen, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Overmorgen is adviesbureau voor procesbegeleiding.

[REDACTED] provincie de SDE aanvraagt. Dan kan de selectieprocedure van zonneparkbouwers later.

Op 29/1/18 telefoontje en kopie van mail aan gemeente.

22 dec 2017 Email aan gedeputeerde Bond van Solaraccess. Ik heb gebeld op 28 dec 2017.

[REDACTED] M: [REDACTED] Bedrijf met 50 personen.

Zij doen ontwikkeling, financiering, bouw en exploitatie van zonne-energie projecten.

[REDACTED]

12 jan 2018 Email aan gedeputeerde Bond van [REDACTED] met cc aan [REDACTED]

n.a.v. gesprek op nieuwjaarsreceptie [REDACTED]

www.ontslakkengemeente.nl joz.feijtel@gmail.com M O [REDACTED]

Hij belde namens Statkraft (Noorse ontwikkelaar) en X-ELIO (Spaanse ontwikkelaar).

25/1/18 Telefoontje van X-ELIO. [REDACTED].

15 jan 2018 Voicemail van Suninvestments, [REDACTED], [REDACTED].

T [REDACTED] info@suninvestments.nl

22/1 telefonisch gesproken met [REDACTED].

16/3 email met bevestiging van interesse in ontwikkeling zonnepark met Windunie

[REDACTED]

18 jan 2018 Sun Invest Noord-Holland. Ecorus BV en het Participatiefonds Duurzame Economie NH investeren samen in Sun Invest Noord-Holland. [REDACTED]

info@ecorus.nl T [REDACTED]

info@pdenh.nl T [REDACTED]

De gedeputeerden Bond en vdHoek waren deze dag bij Suninvest op werkbezoek.

22 jan 2018 Ecorus ([REDACTED]) vraagt (weer) om een 1:1 overeenkomst met de provincie.

31 jan 2018 [REDACTED].

12 feb 2018 Email van [REDACTED] managing director van VARTEC BV aan gedeputeerde Bond.

E: [REDACTED]

M: [REDACTED]

20 feb 2018 Email aan ged Bond van sunrockinvestments.com

[REDACTED]
Telefonisch contact op 27-2-2018. M [REDACTED].

[REDACTED]
Sunrockinvestments bestaat 7 jaar.

9 apr 2018 Email van Better Energy Nederland BV.

[REDACTED] M [REDACTED]

19 apr 2018 Email van Ballast Nedam Development

[REDACTED], asset manager, [REDACTED]

M [REDACTED]
