

Verlenging van een Opstalrecht en vestiging van een Opstalrecht t.b.v. een acculaadplaats te Geldermalsen, locatie Grondstoffenpark Rivierenland

Objectinformatie

Adres: Meersteeg 15, Geldermalsen

Perceelgrootte: ± 6.800 m²

Voornemen tot overeenkomst:

Verlenging van een Opstalrecht en vestiging van een Opstalrecht t.b.v. een acculaadplaats te Geldermalsen, locatie Grondstoffenpark Rivierenland

De Gemeenschappelijke Regeling Avri (GR Avri) heeft op het Grondstoffenpark op 11 december 2018 aan Windpark Molenblok B.V. voor de exploitatie van drie (3) windmolens opstalrechten uitgeven voor een initiële duur van 20 jaar met een mogelijkheid tot verlenging met vijf jaar. Avri Solar B.V. (100% deelneming van de Gemeenschappelijke Regeling Avri) exploiteert op het Grondstoffenpark een solarpark met een omvang van ca. 34.500 zonnepanelen.

Op 30 mei 2023 is aan Burgerwindpark Molenblok B.V. als elektriciteitsproducent en als initiatienemer, op het Grondstoffenpark voor het realiseren en exploiteren van een experimentele acculaadplaats een tijdelijk recht van opstal voor de duur van 8 jaar uitgeven (Publicatie Gemeenschappelijke Regeling d.d. 22 juli 2022, nummer 796). Met voorafgaande toestemming van GR Avri is nadien voor de daadwerkelijke exploitatie aan WattHub B.V. een onderopstalrecht uitgegeven.

In het kader van het voornemen de exploitatie van de reeds gerealiseerde acculaadplaats te continueren alsmede een tweede acculaadplaats te ontwikkelen, bestaat het voornemen om thans tegen marktconforme condities aan Burgerwindpark Molenblok B.V. (Burgerwindcoöperatie West-Betuwe U.A., www.betuwewind.nl) de termijn van 8 jaar te verlengen met 11 jaar en in hoedanigheid van elektriciteitsproducent een tijdelijk recht van opstal te vestigen voor de duur van 17 jaar voor een tweede acculaadplaats. Inclusief bijbehorende bekabeling, verhardingen en hekwerken op gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie N, nummers 1997 en 2652. Deze in recht van opstal uit te geven gedeelten zijn samen groot ca. 6.800 m².

Initiatiefnemer is als elektriciteitsproducent wederom voornemens uit de eigen exploitatie van windmolens zelf stroom te leveren die ook benodigd is voor het nieuw te ontwikkelen acculaadplein, waarvoor opnieuw geen nieuw aan te leggen netaansluiting nodig is. De noodzakelijke infrastructuur, waaronder een al gerealiseerd transformatorstation, behoort aan initiatiefnemer toe. Het aansluiten op de infrastructuur van initiatiefnemer door derden en/of het doen laten leveren van elektriciteit aan derden, is voor derden niet afdwingbaar, hetgeen maakt dat opnieuw alleen initiatiefnemer voor het nieuwe direct aangrenzende acculaadplein een rendabele businesscase kan realiseren zonder dat een nieuwe netwerkaansluiting aangelegd dient te worden. Hetzelfde is van toepassing op de verlenging van de exploitatie van het al gerealiseerde acculaadplein.

Avri Solar B.V. was bij de eerste uitgifte en nu ook, zelf niet in staat voldoende en constant elektriciteit ten behoeve van een acculaadplein te leveren. Reden dat Avri Solar BV niet zelf een acculaadplein kon en kan realiseren. Avri Solar BV als elektriciteitsproducent en met het oog op mogelijke toekomstige eigen aanwending van elektriciteit (t.b.v. GR Avri) zal met initiatiefnemer een verdere samenwerking onderzoeken om ook aan de acculaadprojecten elektriciteit te leveren.

Voorwaarden GR Avri

Mede in verband met milieudoelstellingen van GR Avri in de Kadernota 2023, blijft GR Avri zich oriënteren op onder meer een toekomstige elektrificatie van het eigen wagenpark en mede in dat kader ook aanwending van de eigen elektriciteitsproductie van het Solarpark. Aan initiatiefnemer wordt opnieuw een realisatieverplichting van het tweede acculaadplein opgelegd met bijkomende verplichting dat GR Avri kennis kan nemen van het ontwerp, engineering en exploitatie daarvan. Na ommekomst van de duur van het recht van opstal, heeft GR Avri de bevoegdheid delen of het geheel van het dan aanwezige laadplein over te (laten) nemen.

Vanaf de datum van het te vestigen recht van opstal is opstaller een retributie verschuldigd. GR hanteert hiervoor op basis van een door een onafhankelijke taxateur getaxeerde, c.q. nog te taxeren, jaarlijkse retributie, een niet onderhandelbare vergoeding. Deze vergoeding wordt tijdens de duur van het recht van opstal jaarlijks geïndexeerd.

Specifieke voorwaarden

Geïnteresseerde partijen zouden moeten voldoen aan een aantal voorwaarden die specifiek gelden voor de rechten van opstal. Deze zijn als volgt:

- Het te realiseren acculaadplein dient binnen het vigerende bestemmingsplan van de gemeente West-Betuwe gerealiseerd te worden.
- Een geïnteresseerde partij moet kunnen aantonen dat deze financieel in staat is een dergelijk project met een eigen netaansluiting te kunnen realiseren.
- (De moedermaatschappij van) de exploitant dient een schriftelijke verklaring te overleggen dat deze garant staat voor de financiële verplichtingen die worden aangegaan bij de realisatie van een acculaadplaats, waaronder begrepen de aanleg van een tijdelijke netaansluiting;
- Een geïnteresseerde partij moet bereid zijn dat er wordt samengewerkt met Avri Solar, waardoor voor GR Avri informatie verkrijgt waardoor informatie- en kennisdoelstellingen behaald worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat doordat de eigendom van de infrastructuur exclusief toebehoort aan initiatienemer en er geen grondslag is voor het afdwingen van gebruik door derden is een verlenging en de uitgifte van een nieuw recht van opstal met initiatiefnemer voor een acculaadplein, op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria naar verwachting de enige realistische optie.

Als voor een derde een nieuwe tijdelijke netaansluiting voor de duur van het recht noodzakelijk is om het acculaadplein van elektriciteit te voorzien, zal dit hoogstwaarschijnlijk tot een negatieve businesscase leiden, waardoor een andere partij het waarschijnlijk niet lukt een businesscase rond te krijgen.

Toch interesse?

Heeft u echter toch interesse in het nieuwe recht van opstal, dan heeft u tot 28 dagen na de publicatie (uiterlijk tot en met 20 juni 2025) gelegenheid om ons dit te laten weten.

Door middel van een gemotiveerd bericht aan Gr Avri (info@avri.nl) onder vermelding van "Reactie op voornemen verlengen en vestigen opstalrecht acculaadplaats"

Indien u succesvol aantoont dat u aan de gestelde voorwaarden en doelstelling kunt voldoen, kan GR Avri overgaan tot een openbare uitgifte middels openbare inschrijving. GR Avri behoudt zich het recht voor om aan hiervoor bedoelde geïnteresseerde partijen nadere informatie te vragen. GR Avri kan besluiten af te zien van een openbare inschrijving indien uitsluitend partijen zich melden waarvan het onwaarschijnlijk is dat zij kunnen voldoen aan de hieronder genoemde specifieke voorwaarden. Indien GR Avri dit besluit, wordt dit aan de geïnteresseerde partij(en) gemeld, en wordt de overeenkomst niet eerder gesloten dan na 2 weken na die melding.

Ten aanzien van partijen die zich niet melden binnen een termijn van 28 kalenderdagen, gerekend vanaf publicatiedatum (voor 20 juni), vertrouwt GR Avri erop dat zij geen bezwaar heeft tegen de voormelde verlenging en vestiging van het tijdelijk recht van opstal met de initiatiefnemer.