nieuwkoop

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Nieuwkoop

Nr. 485823

20 oktober 2026

Voorgenomen besluit vestiging van een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van een drijvende zonnestroominstallatie op Waterplas De Olm - 20 oktober 2026

Zaaknummer : 698674

1. Voornemen

De gemeente Nieuwkoop maakt hierbij bekend dat het college van burgemeester en wethouders voornemens is om ten behoeve van **Gebiedscoöperatie Nieuwkoop U.A.**, statutair gevestigd te Nieuwkoop en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer **72199008** (hierna: **GCN**), een zelfstandig recht van opstal te vestigen op een gedeelte van de gemeentelijke onroerende zaak:

- kadastrale gemeente **Nieuwkoop**;
- sectie **A**;
- nummer **8512**;
- plaatselijk bekend als **Waterplas De Olm**, gelegen achter bedrijventerrein De Olm te Nieuwkoop;
- waarbij eventuele kabel-, toegangs- en onderhoudsstroken, alsmede een opstelplaats voor transformatorstation en omvormers met de bijbehorende voorzieningen, worden vastgelegd op een aan de notariële akte te hechten tekening.

Het opstalrecht wordt uitsluitend gevestigd voor het realiseren, in eigendom hebben, exploiteren, onderhouden, vervangen en na afloop verwijderen van een drijvende zonnestroominstallatie met bijbehorende verankering, kabels, leidingen, aansluitvoorzieningen en strikt noodzakelijke ondersteunende werken. Een opstalrecht is het zakelijke recht om in, op of boven de onroerende zaak van een ander werken in eigendom te hebben; in de akte kunnen gebruiksbevoegdheden worden begrensd en kan een periodieke retributie worden bedongen.

Het opstalrecht wordt beoogd voor een duur van **30 jaar**, gerekend vanaf het passeren van de notariële akte, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van **30** jaar. GCN draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alle voor het project noodzakelijke onderzoeken, toestemmingen, vergunningen, financiering, realisatie, beveiliging, exploitatie, verzekering, beheer, onderhoud, verwijdering en herstel.

2. Zakelijke hoofdvoorwaarden

De voorgenomen vestiging vindt uitsluitend plaats indien overeenstemming wordt bereikt over een opstalovereenkomst en notariële akte die in ieder geval de volgende uitgangspunten bevatten:

- GCN betaalt een **marktconforme retributie**, zoals voorafgaand aan de vestiging is vastgesteld door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur, uitgaande van het exacte object, het toegestane gebruik, de duur, risicoverdeling, nevenrechten en overige voorwaarden;
- de retributie bedraagt ten minste het bedrag vast te stellen overeenkomstig de taxatie;
- alle kosten van voorbereiding, taxatie, notariële vestiging, belastingen, vergunningen, aansluiting, realisatie, exploitatie en beëindiging komen voor rekening van GCN;
- de waterbergende functie, bereikbaarheid, veiligheid en de gemeentelijke beheermogelijkheden blijven gewaarborgd;
- GCN verkrijgt geen garantie van de gemeente op planologische medewerking, vergunningverlening, subsidie, transportcapaciteit, afname van elektriciteit of financiële haalbaarheid;
- overdracht, splitsing, onderopstal, bezwaring of wijziging van zeggenschap is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente en onder in de akte vast te leggen objectieve voorwaarden;
- bij einde van het opstalrecht verwijdert GCN de installatie en herstelt zij de onroerende zaak op eigen kosten, tenzij de gemeente schriftelijk anders beslist;
- GCN verstrekt vóór ingebruikneming een passende financiële zekerheid voor verwijderings- en herstelverplichtingen;
- de definitieve overeenkomst bevat passende bepalingen over aansprakelijkheid, verzekering, onderhoud, inspectie, calamiteiten, publiekrechtelijke voorschriften, bodem- en waterkwaliteit, flora en fauna, niet-realisatie, wanprestatie en tussentijdse beëindiging;
- de bestaande rechten van derden, waaronder eventuele vis- of gebruiksrechten, moeten vóór of bij vestiging rechtsgeldig zijn beëindigd, gewijzigd of met het project verenigbaar zijn gemaakt.

Een onafhankelijke waardering moet vóór de transactie plaatsvinden, op objectieve, verifieerbare en betrouwbare gegevens berusten en de economische omstandigheden, risico's en toekomstverwachtingen ten tijde van het besluit weerspiegelen. Bij die waardering dient meegewogen te worden de eigen financiële bijdrage van GCN aan de uitbreiding van natuurvriendelijke oevers rondom de plas en de mede door het initiatief van GCN uit dien hoofde te verkrijgen/verkregen subsidie van de regio Holland Rijnland, voor een totaalbedrag van € 39.750,.-. Voorts zal mede op kosten van GCN de waterplas preventief gebaggerd worden tot de maximale diepte, hetgeen een gemeentelijke besparing oplevert op de jaarlijks daarvoor te reserveren gelden. Ook de aan de transactie verbonden voorwaarden moeten marktconform zijn.

3. Didam-kader

Op grond van artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek mag de gemeente haar privaatrechtelijke bevoegdheden niet uitoefenen in strijd met geschreven of ongeschreven publiekrecht; daaronder vallen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel.

Uit de arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 (**Didam I**, ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (**Didam II**, ECLI:NL:HR:2024:1661) volgt dat een overheidslichaam bij gronduitgifte mededingingsruimte moet bieden indien meer serieuze gegadigden bestaan of redelijkerwijs te verwachten zijn. Van een openbare selectieprocedure kan worden afgezien indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van **objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde** in aanmerking komt. Ook dan moet het voornemen tijdig voorafgaand aan de transactie openbaar worden gemaakt en de uniciteit deugdelijk worden gemotiveerd.

De Didam-regels gelden niet alleen bij verkoop, maar ook bij andere vormen van uitgifte van gemeentelijk onroerend goed. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft dit in zijn arrest van 26 mei 2026 opnieuw tot uitgangspunt genomen.

4. Beleidsdoel van de uitgifte

De gemeente beoogt met deze uitgifte niet uitsluitend een zo hoog mogelijke financiële opbrengst. Zij beoogt de gemeentelijke waterplas in te zetten voor een **lokaal en gebiedsgericht energieproject** dat gelijktijdig:

1. bijdraagt aan de gemeentelijke en regionale opgave voor duurzame elektriciteitsproductie;
2. uitvoering geeft aan het door de gemeenteraad op 6 juni 2024 vastgestelde **Beleidskader zonne-energie gemeente Nieuwkoop** (raadsnummer 2024-056);
3. invulling geeft aan de voorkeursroute uit dat beleidskader: **Green Deal in combinatie met een energiegemeenschap**;
4. lokaal eigendom, lokale zeggenschap en lokale financiële participatie borgt;
5. functioneel wordt verbonden met de gebiedsontwikkeling rond bedrijventerrein De Olm, waaronder de daar ontwikkelde zonnevelden en het onderzoek naar lokale afname van duurzaam opgewekte elektriciteit, onder meer voor elektrisch vrachtvervoer;
6. de waterbergende functie van de plas respecteert en de installatie landschappelijk, ecologisch en technisch zorgvuldig en zodanig inpast dat de biodiversiteit in en om de plas daardoor versterkt wordt.

Het gemeentelijke beleidskader definieert lokaal eigendom als collectief (mede)eigendom en zeggenschap van inwoners en lokale ondernemers, streeft bij grootschalige zonnevelden naar minimaal 50% lokaal eigendom en noemt als eerste route de Green Deal in combinatie met een energiegemeenschap. De gemeentelijke prioriteit ligt bij de ontwikkeling van zonnevelden bij De Olm en bij onderzoek naar een gebiedsenergiesysteem of energy hub. Op 18 februari 2026 is voor de ontwikkeling van de zonnevelden rond De Olm een Green Deal ondertekend; daarbij wordt gestreefd naar 50% lokaal eigendom en zeggenschap.

5. Criteria voor de enige serieuze gegadigde

Voor de verwezenlijking van het hiervoor omschreven concrete beleidsdoel hanteert de gemeente de volgende cumulatieve criteria.

De beoogde opstaller moet:

a. **Een lokaal verankerde energiegemeenschap zijn**. De organisatie moet statutair en feitelijk zijn gericht op duurzame gebiedsontwikkeling binnen ten minste de gemeente Nieuwkoop en openstaan voor deelname van inwoners en lokale ondernemingen, zodat lokale zeggenschap structureel is

geborgd en niet slechts contractueel of projectmatig wordt aangeboden. Een commerciële ontwikkelaar die uitsluitend participatie of een omgevingsfonds aanbiedt, voldoet niet aan dit criterium.

b. **Het project voor rekening en risico in lokaal eigendom realiseren en exploiteren.**
De organisatie moet zelf de juridische en economische eigenaar van de drijvende zonnestroominstallatie worden en blijven, de financiering organiseren en gedurende de looptijd verantwoordelijk zijn voor exploitatie, beheer en verwijdering.

c. **Aantoonbaar onderdeel zijn van de bestaande gebiedsgerichte samenwerking voor zonne-energie rond De Olm.**
De organisatie moet vanuit de in het gemeentelijke beleidskader gekozen route daadwerkelijk betrokken zijn bij de Green Deal en de samenhangende ontwikkeling van de zonnevelden rond De Olm, zodat ontwerp, onderzoeken, participatie, lokale afname en eventuele aansluiting op het gebiedsenergiesysteem integraal kunnen worden afgestemd.

d. **Aantoonbaar initiatiefnemer zijn van het specifieke project Waterplas De Olm.**
De organisatie moet reeds voor eigen rekening een concreet, technisch uitgewerkt en financieel voorbereide projectopzet voor deze gemeentelijke waterplas hebben ontwikkeld, met inbegrip van de noodzakelijke projectonderzoeken, omgevingsparticipatie en voorbereiding van vergunning en financiering.

e. **Open lokale deelname en zeggenschap waarborgen.**
De organisatie moet inwoners en lokale ondernemers op transparante en niet-discriminerende voorwaarden in de gelegenheid stellen lid te worden, invloed uit te oefenen via de ledenstructuur en — binnen de financieel-juridische projectopzet — deel te nemen in de financiering en opbrengsten van het project.

f. **Het integrale gebruiksdoel aanvaarden.**
De organisatie moet het opstalrecht uitsluitend willen en kunnen aanwenden voor het beschreven drijvende zonneproject, met behoud van de waterbergende functie en in samenhang met lokale afname en de overige energieontwikkelingen rond De Olm.

g. **De marktconforme en risicodragende voorwaarden aanvaarden.**
De organisatie moet de onafhankelijk getaxeerde retributie en alle hiervoor genoemde risico-, kosten-, verwijderings-, zekerheids- en toestemmingsvoorwaarden onvoorwaardelijk kunnen dragen.

Deze criteria zijn rechtstreeks ontleend aan het vooraf vastgestelde gemeentelijke beleidsdoel en aan de concrete kenmerken van de beoogde gebiedsontwikkeling. Zij zijn niet gebaseerd op uitsluitend de naam, identiteit of het enkele feit dat GCN het eerste verzoek heeft ingediend. De Hoge Raad laat de overheid ruimte om beleidsdoelen en objectieve selectiecriteria te bepalen, maar verlangt dat ook bij een plan waarin slechts één partij aan zakelijke voorwaarden kan voldoen de Didam-regels tijdig en kenbaar worden toegepast.

6. Waarom GCN voldoet

De gemeente is van oordeel dat GCN aan alle cumulatieve criteria voldoet:

- GCN is statutair gevestigd in Nieuwkoop en haar statutaire werkgebied omvat ten minste de gemeente Nieuwkoop;
- haar statutaire doel omvat lokale duurzame gebiedsontwikkeling, versnelling van de lokale democratische energietransitie, collectief ondernemen en brede lokale verankering van eigendom en zeggenschap;
- natuurlijke personen die in het werkgebied wonen of werken, alsmede ondernemingen en andere organisaties, kunnen lid zijn; gewone leden hebben stemrecht;
- GCN is de lokale energiegemeenschap die deelneemt aan de Green Deal voor de gebiedsgerichte ontwikkeling van zonnevelden rond De Olm;
- GCN heeft het specifieke initiatief voor een drijvende zonnestroominstallatie op Waterplas De Olm ontwikkeld en heeft daarvoor een formeel verzoek met voorlopig ontwerp ingediend;
- GCN heeft de technische planvorming en projectonderzoeken afgestemd met de overige ontwikkelingen rond De Olm en onderzoekt lokale levering van de opgewekte elektriciteit aan een laadplein voor vrachtwagens;
- GCN bereidt lokale/coöperatieve financiering voor en wil zelf eigenaar en exploitant van de installatie zijn;
- de provincie Zuid-Holland heeft op 14 september 2026 een projectsubsidie van € 40.000 aan GCN verstrekt als bijdrage aan de realisatie van het drijvende zonneveld.

7. Waarom redelijkerwijs geen andere serieuze gegadigde bestaat

De relevante prestatie is niet het enkele plaatsen en commercieel exploiteren van zonnepanelen op gemeentelijk water. De gemeente stelt de onroerende zaak beschikbaar voor het hierboven nauwkeurig

omschreven lokale, coöperatieve en gebiedsgebonden project. Binnen dat beleidsdoel zijn lokale zeggenschap, lokaal economisch eigendom, aansluiting bij de bestaande Green Deal, integratie met de gebiedsontwikkeling De Olm en continuïteit van het reeds voorbereide initiatief wezenlijke en cumulatieve vereisten.

GCN is de enige partij die deze functies in één organisatie en binnen het bestaande project vervult. Een willekeurige commerciële ontwikkelaar kan mogelijk een drijvende zonnestroominstallatie realiseren, maar voldoet daarmee niet aan de vereiste statutaire lokale verankering en democratische ledenzeggenschap. Een andere lokale organisatie zou niet alleen dezelfde rechtsvorm of doelstelling moeten hebben, maar ook aantoonbaar en onmiddellijk de reeds opgebouwde integrale projectpositie moeten kunnen innemen zonder dat het beleidsdoel, de projectcontinuïteit en de samenhang met de gebiedsontwikkeling verloren gaan.

De gemeente heeft daarom op basis van de hiervoor vooraf geformuleerde objectieve, toetsbare en redelijke criteria redelijkerwijs vastgesteld dat GCN de enige serieuze gegadigde is voor dit specifieke opstalrecht. Een openbare selectieprocedure heeft naar het oordeel van de gemeente geen toegevoegde waarde en is daarom niet vereist. Dat oordeel laat onverlet dat de financiële voorwaarden volledig marktconform moeten zijn. De recente rechtspraak maakt expliciet dat uniciteit onder Didam en marktconformiteit onder het staatssteunrecht twee afzonderlijke toetsen zijn.

8. Staatssteun en marktconformiteit

GCN verricht met de productie en verkoop van elektriciteit een economische activiteit en moet voor deze transactie daarom als onderneming worden behandeld, ongeacht haar coöperatieve rechtsvorm of het eventuele ontbreken van winstoogmerk. De gemeente kent aan GCN in deze transactie geen DAEB-status toe en baseert de vestiging van het opstalrecht niet op een DAEB-vrijstelling.

Ter voorkoming van een selectief economisch voordeel vestigt de gemeente het opstalrecht uitsluitend tegen ten minste de marktwaarde van het volledige economische pakket. Daaronder vallen niet alleen de formele retributie, maar ook eventuele exclusiviteit, toegangs- en kabelrechten, looptijd en verlengopties, risicoverdeling, financierbaarheid, beëindigingsvergoedingen, overdraagbaarheid, gemeentelijke verplichtingen en alle overige voorwaarden. Een vooraf uitgevoerde onafhankelijke taxatie volgens algemeen aanvaarde marktindicatoren en waarderingsstandaarden geldt in beginsel als geschikte methode om marktconformiteit vast te stellen, rekening houdende met de eigen financiële inbreng van GCN en de extern verkregen middelen ter versterking van de biodiversiteit, mogelijk gemaakt door de uitvoering van dit project.

Indien de definitieve transactie afwijkt van de uitgangspunten van de taxatie, de vestiging wezenlijk wordt vertraagd of marktomstandigheden wijzigen, laat de gemeente de waardering actualiseren voordat de overeenkomst wordt aangegaan. Het college zal de taxatie, de opstalovereenkomst en de notariële akte aantoonbaar met elkaar in overeenstemming brengen.

9. Reageren en rechtsbescherming

Iedere partij die meent dat zij eveneens aan **alle** hiervoor genoemde cumulatieve criteria voldoet en daarom als serieuze gegadigde moet worden aangemerkt, dient uiterlijk binnen **20 kalenderdagen na de dag van deze publicatie** een gemotiveerde reactie in te dienen.

De reactie moet ten minste bevatten:

1. de naam, het adres, de rechtsvorm en het KvK-nummer van de belangstellende;
2. de statuten en een actueel uittreksel uit het Handelsregister;
3. een concrete en controleerbare toelichting per criterium onder paragraaf 5;
4. bewijs van lokale ledenbasis, democratische zeggenschap en open toetredingsmogelijkheden;
5. bewijs van de positie binnen de Green Deal en de bestaande gebiedsontwikkeling De Olm;
6. een uitgewerkt plan voor financiering, realisatie, exploitatie en verwijdering van het drijvende zonneveld;
7. bewijs dat de belangstellende de marktconforme retributie en overige hoofdvoorwaarden kan en zal aanvaarden;
8. een toelichting waarom de belangstellende zonder aantasting van het gemeentelijke beleidsdoel en zonder wezenlijke vertraging de integrale projectpositie kan vervullen.

Een reactie kan onder vermelding van **“Reactie voorgenomen opstalrecht Waterplas De Olm – NKP01 A 8512”** worden verzonden aan:

Gemeente Nieuwkoop

ter attentie van Grondbedrijf e-mail: vastgoed@nieuwkoop.nl

De termijn van twintig kalenderdagen is een vervaltermijn voor het kenbaar maken van civielrechtelijke bezwaren tegen dit voornemen. Een tijdige schriftelijke reactie schort het voornemen niet automatisch op. Indien een belangstellende zich niet met het gemeentelijke standpunt kan verenigen, dient deze vóór het einde van de termijn een kort geding aanhangig te maken bij de bevoegde voorzieningenrechter en de gemeente daarvan binnen dezelfde termijn aantoonbaar in kennis te stellen. Indien niet tijdig een kort geding aanhangig is gemaakt, mag de gemeente ervan uitgaan dat tegen de voorgenomen vestiging geen bezwaar bestaat en kan zij de transactie verder voorbereiden en uitvoeren.

Deze bekendmaking is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daartegen staat daarom geen bezwaar of beroep bij de bestuursrechter open.

10. Voorbehouden

Deze publicatie verplicht de gemeente niet tot het aangaan van een overeenkomst of tot het vestigen van het opstalrecht. De gemeente behoudt zich het recht voor om het voornemen te wijzigen of in te trekken indien:

- niet tijdig overeenstemming wordt bereikt over de definitieve voorwaarden;
- de onafhankelijke taxatie of staatssteuntoets daartoe aanleiding geeft;
- een andere serieuze gegadigde zich tijdig en deugdelijk gemotiveerd meldt;
- publiekrechtelijke toestemming, een noodzakelijke vergunning, financiering, subsidie, transportcapaciteit of lokale afname ontbreekt;
- bestaande rechten van derden niet tijdig en rechtsgeldig kunnen worden aangepast of beëindigd;
- het project niet langer verenigbaar is met gemeentelijk of provinciaal beleid, de waterbergende functie, veiligheid, ecologie of een ander zwaarwegend publiek belang.

De gemeente is niet aansprakelijk voor kosten die GCN of derden in verband met dit voornemen, de voorbereiding van het project of een reactie op deze publicatie maken.