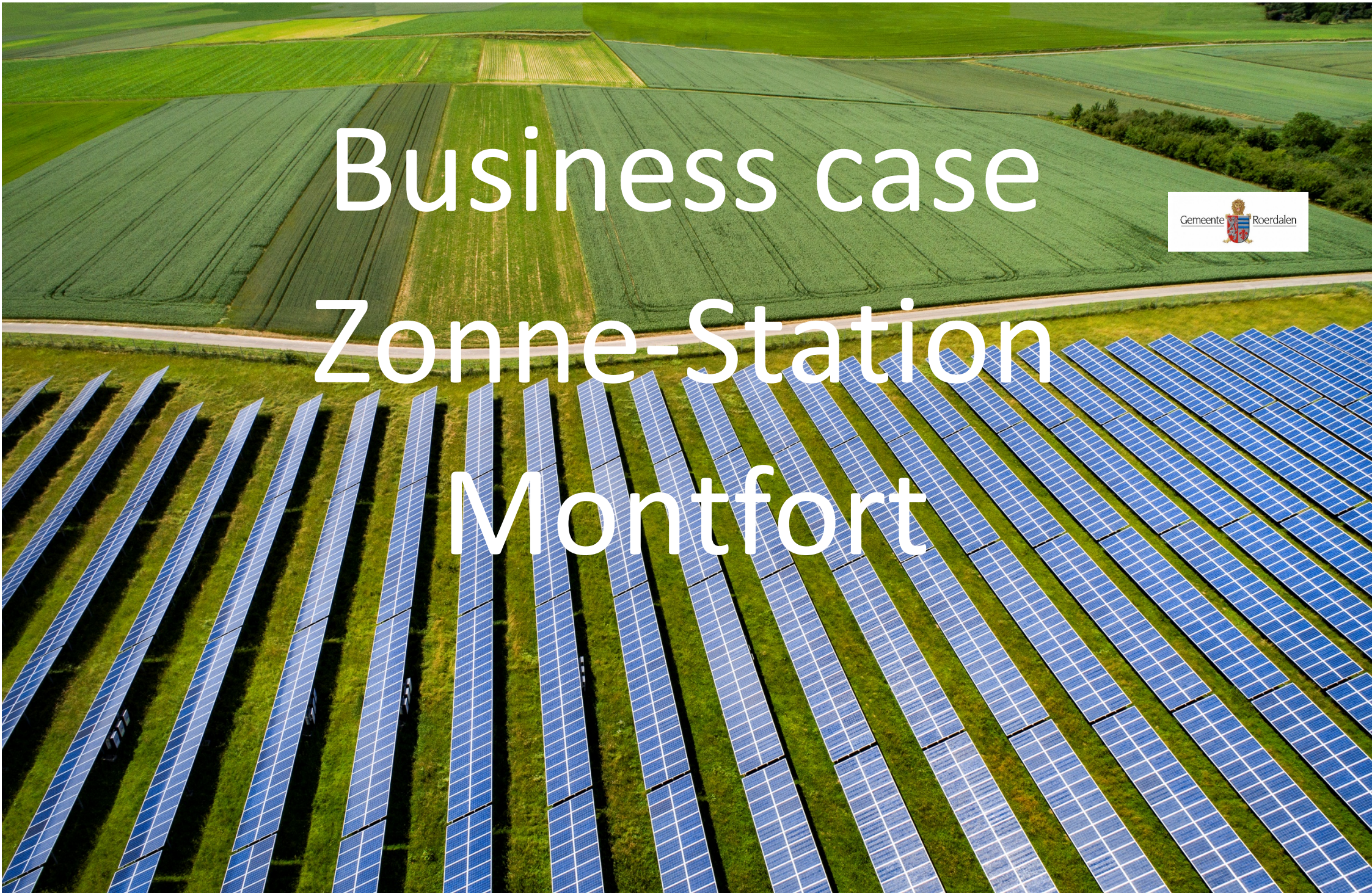


Business case Zonne-Station Montfort

Gemeente Roerdalen

Business case Zonne-Station Montfort

Samenvatting

De gemeente Roerdalen is voornemens op enkele percelen nabij de stortplaats Montfort een zonne-energiepark aan te leggen van 10ha groot met een geïnstalleerd vermogen van 7 Megawatt aan zonne-energie. Het park sluit landschappelijk aan op de stortplaats en zal moeten voldoen, naast alle wettelijke en hogere beleidsmatige kaders en verplichtingen, aan de in haar gemeente gestelde specifieke eisen. Deze zijn door de gemeenteraad van Roerdalen bekrachtigd in een besluit[1] over de zogenaamde beoordelingsmatrix zonne-parken op 3 februari 2022.

De gemeente is voornemens met dit park, ondanks de ruimtelijke beperkingen op de locatie in (o.a. Spoorweg, hoogspanningsmasten en een stortplaats), een zeer hoog kwaliteitsniveau neer te leggen als voorbeeld voor andere ontwikkelingen op haar grondgebied. De gemeente is tevens voornemens om dit park en haar baten beschikbaar te maken voor de inwoners. Door recente complicerende jurisprudentie is dat niet eenvoudiger geworden, maar de gemeente denkt een weg te zien dit verder uit te rollen en hiermee de inspanning van de Energiecoöperatie niet verloren te laten gaan. De weg voorwaarts is het park eerst zelf ontwikkelen.

De gemeente, die als enige eigenaar van de op te richten BV op zal treden, zal een inleg nodig hebben van 10-20% van het benodigde vermogen van 7 miljoen euro (afhankelijk van de voorwaarden van de financier).

Dit business plan geeft inzicht in hoe het park tot stand zal komen en wat de voorwaarden zijn.

[1] Agenda Roerdalen - Gemeenteraad donderdag 3 februari 2022 19:00 - 23:00 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl) (onder agendapunt 10)

1. Het projectplan – de realisatie van een zonnepark van 7MW

Historie

De gemeente als eigenaar van een energiefabriek is niet nieuw. De eerste gasfabriek in Nederland werd in 1826 door een Engels bedrijf in gebruik genomen in Rotterdam. Een jaar eerder werd in Amsterdam al gas geproduceerd uit raapolie. Na vele verbeteringen werden in de tweede helft van de negentiende eeuw door heel Nederland gasfabrieken gebouwd die vaak door de gemeente werden beheerd. Ook werden er manieren gevonden om afval van de gasproductie te verwerken tot producten als kunstmest, zwavelzuur en vele andere organische producten. De reden dat deze gasfabrieken verdwenen was dat aardgas zijn intrede maakte begin 1960. Dit gas-tijdperk zien wij nu weer overgaan in het nieuwe tijdperk: Lokale duurzame energie. De gemeente Roerdalen ziet nu dat de energietransitie letterlijk ook de energiemarkt in transitie brengt. Waar steenkool en aardgas nog eigendom waren van de staat (Mijnbouwwet), is alles wat op de grond staat eigendom van de grondeigenaar. Dat biedt enorm veel kansen voor zowel verduurzaming door de schone techniek van zonne-energie als ook kansen om het eigendom lokaal te maken. De lusten en de lasten herverdeeld zogezegd.

In eerste instantie was het de bedoeling dat de gemeente Roerdalen en Coöperatie Duurzaam Roerdalen konden participeren in de realisatie van het zonnepark op de stortplaats te Montfort. De beheerder van de stortplaats, Attero, kwam echter met een alternatief in de vorm van de verkoop van het aangrenzende perceel aan de voet van de stort Montfort, groot 2,5 ha. Dit perceel valt buiten de stortplaats. Hierop zou een zonneveld aangelegd kunnen worden met 100% lokaal eigendom. Attero stelt voor deze ontwikkeling een deel van het overschot aan kabelcapaciteit ter beschikking naast haar reeds vergunde zonnepark op de stortplaats. Ook geeft Attero aan te willen samenwerken bij inkoop, inrichting en onderhoud indien gewenst. Vervolgens is er na overleg met de provincie Limburg een mogelijkheid ontstaan om ook de belendende gronden van de provincie tussen de stort en de spoorlijn/A73 bij het project te betrekken. Hierdoor kan er een zonneveld gerealiseerd worden van 7MW op circa 10 hectare. Het proces hoe we tot hier zijn gekomen, staat uitgebreid beschreven in de raadsinformatiebrief van 25 januari 2022[2].

Op 3 februari 2022[3] heeft de gemeenteraad besloten dat de gemeente samen met de Coöperatie Duurzaam Roerdalen de ontwikkeling van een participatief zonnepark uit zou gaan werken. De coöperatie is niet in staat gebleken de ontwikkeling nu verder concreet, financieel en juridisch vorm en inhoud te geven.

Het plan

Het college heeft daarom vooruitlopend op een raadsbesluit al een aantal zaken in gang gezet. Het betreft onder andere het sluiten van een intentieovereenkomst over de reservering van kabelcapaciteit benodigd voor het zonnepark met Attero om de aansluiting veilig te stellen en een strategische ruil en aankoop van gronden met de provincie. Ook is het nodig om voor een dergelijke ontwikkeling een besloten vennootschap (BV) op te

[2] Raadsinformatiebrief: Ontwikkeling Zonneveld Stationsweg Montfort Roerdalen - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)
[3] Document Roerdalen - 01 Besluitenlijst raadsvergadering 3 februari 2022 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)

richten en zijn er voorbereidingen van de omgevingsvergunningaanvraag nodig om het park te kunnen ontwikkelen. Er worden geen onomkeerbare zaken in werking gezet zonder toestemming van de Raad.

Kortom: het voornemen is om door de gemeente Roerdalen op enkele percelen nabij de stortplaats Montfort een zonne-energiepark aan te leggen van 10ha groot met een geïnstalleerd vermogen van 7 Megawatt aan zonne-energie. Het park sluit landschappelijk aan op de stortplaats en zal moeten voldoen, naast alle wettelijke en hogere beleidsmatige kaders en verplichtingen, aan de in haar gemeente gestelde specifieke eisen uit de beoordelingsmatrix. Deze zijn door de raad bekrachtigd in een besluit[4] over de zogenaamde beoordelingsmatrix zonne-parken op 3 februari 2022.

De gemeente is voornemens met dit park, ondanks de ruimtelijke beperkingen op de locatie in (o.a. Spoorweg, hoogspanningsmasten en een stortplaats), een zeer hoog kwaliteitsniveau neer te leggen als voorbeeld voor andere ontwikkelingen op haar grondgebied. Ook wil de gemeente het park en haar baten beschikbaar maken voor de inwoners. Door recente complicerende jurisprudentie is dat niet eenvoudiger geworden, maar men denkt een weg te zien dit verder uit te rollen en hiermee de inspanning van de energiecoöperatie niet verloren te laten gaan. De weg voorwaarts is het park eerst zelf te ontwikkelen.

a. Ligging

Op onderstaande kaarten is de globale ligging en ligging binnen de vigerende bestemmingsplannen weergegeven. Het park is gesitueerd tussen de spoorlijn/A73 (ter plaatse verscholen achter hoge aarden wallen) en de stortplaats. Het besluitgebied is gesitueerd in Montfort, gemeente Roerdalen en ligt ingesloten tussen de Stationsweg aan de westzijde, de Maasbrachterweg en de Milieustraat Montfort aan de zuidzijde, de rijksweg A73 en spoorlijn Roermond – Sittard aan de noordzijde en agrarische percelen aan de oostzijde. Door het gebied lopen hoogspanningsverbindingen met inbegrip van de in het besluitgebied aanwezige hoogspanningsmasten. Ten zuidwesten van het besluitgebied, aan de zuidwestkant van de Stationsstraat, stroomt de Vlootbeek, met daarachter een bosgebied. Aan de noordwestzijde is tot slot aan de Stationsstraat 1 een woonperceel gelegen. Aan de zuidzijde bevindt zich het Stort Montfort (verhoging in het landschap). Er is slechts 1 bewoner op een afstand van 100 meter van de eerste zonnepanelen. Deze bewoners is op de hoogte en denkt mee in het ontwerp omdat het park direct aan zijn perceel grenst en we hiermee met toestemming iets binnen de 100meter grens komen. De omvormers worden op verzoek zo ver mogelijk van de woning geplaatst. Dit past in het plan en wordt zo doorgevoerd. Aan de zuidwestzijde is een gebied aangeduid als groen blauwe zone. Deze wordt natuurlijk ingericht. De oostzijde is bestemd en in gebruik als landbouwgrond.

[4] Agenda Roerdalen - Gemeenteraad donderdag 3 februari 2022 19:00 - 23:00 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl) (onder agendapunt 10)



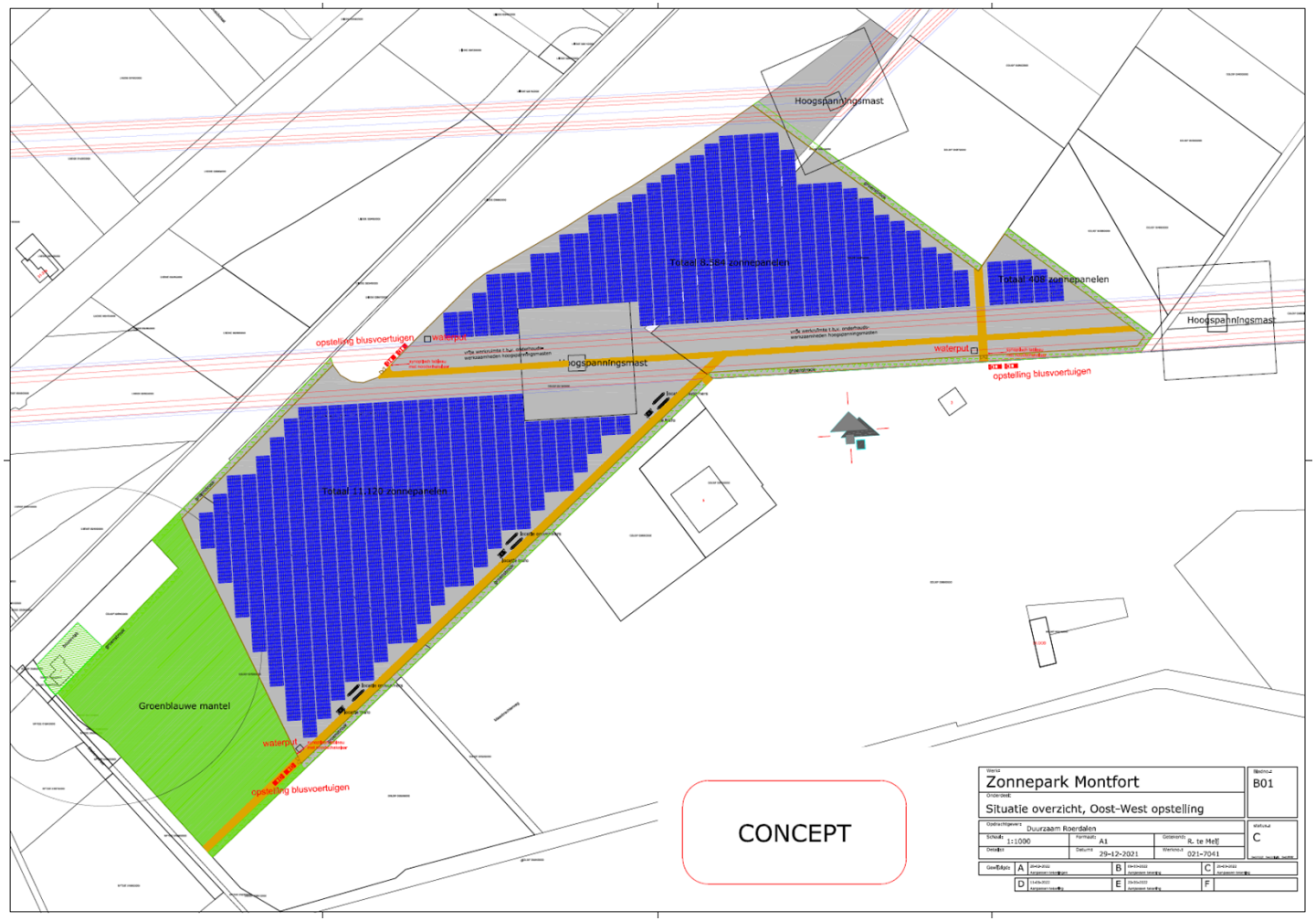
Afbeelding 1. Topografische kaart met globale ligging besluitgebied (rode pijl).



Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening', met het besluitgebied rood omlijnd weergegeven.

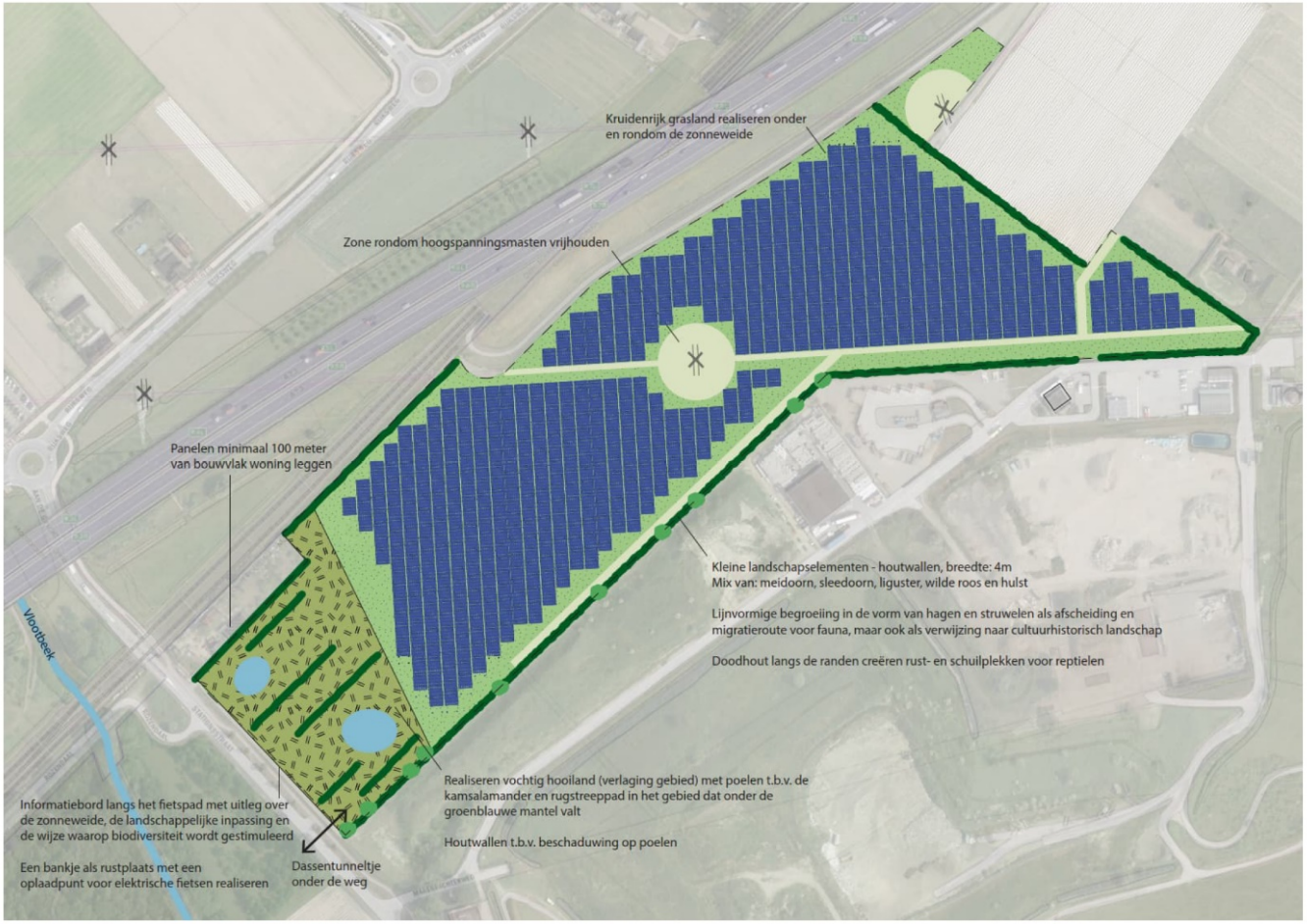
b. Parkontwerp en landschappelijke inpassing

Het parkontwerp/ park-engineering zijn gedaan door Bert ten Haaf van Soltronergy. Het park in gebaseerd op iets meer dan 10 hectare waarvan 7,6 hectare netto geïnstalleerd vermogen wordt geprojecteerd. Soltronergy is een ervaren partij die ook door commerciële partijen gevraagd wordt dergelijke ontwerpen te maken. Onderstaand is het initiële ontwerp van het zonnepark zoals het nu is bedacht en straks wordt ingediend bij de omgevingsvergunning.



Bas Zonnenberg van Bureau Kragten heeft de landschappelijk inpassing voor zijn rekening genomen. Bureau Kragten is een gerenommeerd bureau dat ook voor commerciële opdrachtgevers landschappelijke inpassing verzorgt voor energieprojecten. In opdracht van de gemeente hebben zij een uitgebreid plan

uitgewerkt dat voldoet aan alle eisen met betrekking tot natuurontwikkeling en ruimtelijke ordening. De meest recente versie wordt toegevoegd als bijlage bij deze business case. Hiermee is ook de uiterlijke verschijningsvorm van het park een feit.



Weergave van de beoogde landschappelijke inpassing van de zonneweide.

c. Aansluiting

Om het park aan te kunnen sluiten is er een grote aansluiting op het hoofdnet van Enexis noodzakelijk. Deze aansluiting is aangevraagd door afvalbeheerder Attero die de stortplaats beheert namens de provincie en hierop een zonnepark wil realiseren (reeds vergund) van circa 14 Mw. De aansluiting vanuit

Attero is beschikbaar gehouden voor de benodigde 7Mw die het park van de gemeente nodig heeft. Dit aanbod, mede door druk vanuit Enexis in verband met netcongestie, heeft een aflopende beschikbaarheidstermijn in een periode waar het netwerk op slot zit. Dit is een inspanning geweest van de Energiecoöperatie gesteund door de gemeente.

Nu de gemeente het roer over neemt van de coöperatie nadat zij niet in staat bleken de ontwikkeling verder concreet, financieel en juridisch vorm en inhoud te geven is de aansluiting cruciaal. Er moet geschakeld worden met Attero om duidelijk te geven over de wens of de 7 Mw voor het park gekocht gaat worden. Ook omdat zij anders zelf de volledige kosten moeten dragen voor de reeds aangevraagde aansluiting. Doordat de aansluiting gecombineerd wordt met Attero en er zelfs in een bestaand gebouw op het terrein kan worden aangesloten bespaart de gemeente aanzienlijk wat geld. Indien dit los zou worden ontwikkeld is de aansluiting en de kabel aanzienlijk duurder. Dit komt de business case (opbrengsten) ten goede.

Er zal ten behoeve van de aansluiting eerst een overeenkomst op hoofdlijnen door het college van Roerdalen worden ondertekend met Attero, waarna de werkelijke (praktische)overeenkomst wordt getekend ter concretisering en facturering van de kosten voor de aansluiting. Dit zal naar verwachting in Q2 2023 plaatsvinden afhankelijk van hoe snel e.e.a. in procedure gebracht kan worden.

d. Beheer

De op te richten Besloten Vennootschap zal voor haar dagelijkse bestuur en financiële afhandeling een uitvraag/aanbesteding doen voor een park-beherende partij. Deze ontzorgt de gemeente als aandeelhouder op de dagelijkse regelzaken zoals onderhoud, beveiliging en de financiële afwikkelingen die horen bij een energiepark (verkoop van stroom en kosten structuur). Deze partij legt verantwoording af aan de gemeente als enige en hoofdaandeelhouder van het park.

2. Het projectteam

Het multidisciplinaire gemeentelijke projectteam is samengesteld uit een aantal experts uit de markt die zijn ingevlogen om de gemeente op vlieghoogte te krijgen met aantoonbare ervaring met- en kennis over de ontwikkeling van zonneparken. Ze dragen ook een deel van deze kennis over aan het ambtelijk apparaat zodat het park langjarig op een goede wijze beheert en bestuurd kan gaan worden.

Daan Arkesteijn – Senior adviseur en projectleider – Enter Next Level b.v.

Daan heeft als milieukundig ingenieur en eigenaar van adviesbureau Enter Next Level BV ruim 10 jaar ervaring in het adviseren van overheden, zorginstellingen en MKB op het gebied van energietransitie, grootschalige energieprojecten, duurzaamheidsbeleid en klimaat ambities. Daarvoor heeft Daan ruim 10 jaar ervaring opgebouwd binnen gemeentelijke overheden en als adviseur vanuit een groot ingenieursbureau gewerkt aan onder andere Milieueffectrapportages en gebiedsontwikkelingen zoals die van de Maasvlakte II en de A2.

Albert Kluyver – Financieel adviseur – OAMKB adviseurs

Met een master in business economics van Erasmus University Rotterdam heeft Albert ruime ervaring in B2B business development, het opstarten en herstructuren van bestaande en nieuwe bedrijven. Zijn ervaring ligt in het vanuit de business schakelen en onderhandelen met financiers en stakeholders, opzetten van financieringsstructuren, begeleiden van verkoop, fusies en overnames van bedrijven. Waarbij hij sinds een aantal jaren ook actief is in de financiering van energieprojecten.



Bert ten Haaf – Park engineer – Soltronergy b.v.

Vanaf 2015 zet Bert vanuit zijn bedrijf zijn ruime commerciële en technische kennis in om duurzame trajecten op te zetten en te begeleiden bij de toepassing van onder meer zon- en windenergie. Zij begeleiden partijen die de ambitie hebben een operationeel energiepark neer te zettenen te beheren met een volledig parkontwerp, technische engineering en praktische en technische planvorming.

Dr. ir. Christiaan Schreurs – Raadgevend Ingenieur

Christ ondersteund bij de onderzoeken naar de aansluiting en optimalisatie van het park in relatie tot Enexis. Met zijn enorme technische en praktijkgerichte kennis is hij in staat snel en effectief te schakelen tussen alle netwerkpartijen die gaan over de aansluiting. Hiermee borgt de gemeente zowel haar belang op dit vlak (goede aansluiting met de juiste rechten en plichten) als ook een technische gelijke voor Enexis en andere partijen die voor de gemeente en Attero de kabels aan gaan leggen.

Bas Zonnenberg – Planoloog en senior adviseur Ruimtelijke ordening – Kragten b.v.

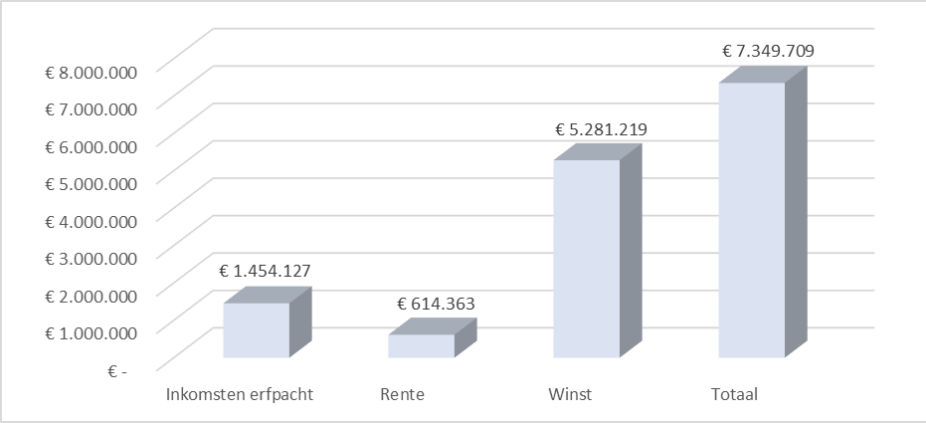
Bas vertegenwoordigd ingenieursbureau Kragten uit Roermond. Bas heeft ruim 15 jaar ervaring als universitair opgeleide planoloog, waarvan 12 jaar bij bureau BRO en recent 3 jaar bij bureau Kragten.

3. Financiën

In deze paragraaf staan de belangrijkste financiële gegevens voor het business plan weergegeven. Naast de investeringskosten en inkomsten is ook het financieringsmodel weergegeven.

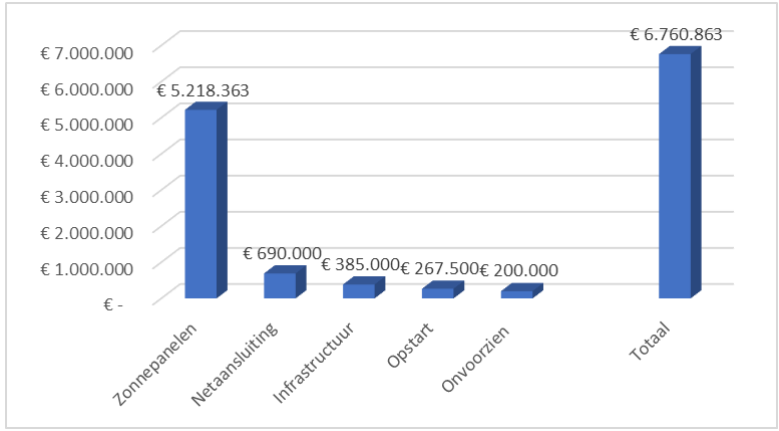
N.B. De kosten en opbrengsten zijn een reële inschatting op basis van huidige (recente) ramingen die door de experts van het projectteam gemaakt zijn. Deze kunnen wijzigen maar in de business case is voldoende marge genomen om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Omdat het park 30 jaar blijft bestaan is er over de looptijd en ook met het oog op de aflossing ook zichtbaar dat naarmate het park er langer staat, het meer geld genereerd. Omdat onderhoud, vernieuwing en actief beheer ook in de business case staan is hiermee alle risico ingecalculeerd. De modellen zijn vergelijkbaar met de werkwijze van commerciële zonneparken die momenteel ontwikkeld worden.

Inkomsten voor de gemeente als investeerder in 30 jaar totaal: € 7.349.709



Inkomsten gemeente 30 jaar		
Inkomsten erfpacht	€	1.454.127
Rente	€	614.363
Winst	€	5.281.219
Totaal	€	7.349.709

Investeringen van BV voor oprichten zonnepark totaal: € 6. 760.863



Financiering	**Looptijd**	**Jaren**	**Rente**
Lening	€ 5.408.690	20	2,96%
Achtergestelde lening	€ 1.352.173	20	4,00%
	€ 6.760.863		
Werkkapitaal	€ 150.000	16	2,96%

Om een goed beeld te krijgen van de kosten en opbrengsten van een zonnepark is een overzicht van de kosten en baten toegevoegd voor de eerste 10 jaar. Deze index loopt in de bijlage bij het businessplan dat vertrouwelijk is door voor de gehele looptijd van het park van 30 jaar. In onderstaand overzicht zijn deze helder uiteengezet. De onderliggende berekeningen zijn niet bij deze openbare documenten gevoegd omdat zij bedrijfsgevoelige gegevens bevatten van de gemeente. Deze zijn uiteraard wel in te zien onder geheimhouding.

Loopt door tot 30 jaar

Productie	6.715.170	KWh										
Prijs	€ 0,092	KWh										
(*EUR 1000)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2053**
Investeringen	6761											
Opbrengsten	**0**	**630**	**641**	**651**	**662**	**673**	**684**	**695**	**706**	**718**	**730**	**995**
Kosten												
Onderhoud PV-installatie, incl schoonmaak		20	20	21	21	22	22	22	23	23	24	20
Netbeheer, kosten Enexis		20	21	21	22	22	23	23	23	24	24	20
Onderhoud Trafo's+ inkoopstation + IV-schap		31	31	32	32	33	34	34	35	36	37	30
Meetdiensten		3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	3
Data communicatie/monitoring		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Administratie / accountant CDR		5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5
Management		24	25	25	26	26	27	28	28	29	29	24
OZB-deel CDR		31	32	32	33	34	34	35	36	36	37	30
Verzekering CDR		17	18	18	18	19	19	19	20	20	21	17
Erfpacht		37	38	39	40	41	41	42	43	44	45	37
		190	**194**	**198**	**202**	**206**	**210**	**214**	**219**	**223**	**227**	**187**
Inkomsten voor rente en afschrijvingen		**440**	**446**	**453**	**460**	**467**	**473**	**481**	**488**	**495**	**502**	**808**
Afschrijvingen	0	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	230
Rente	142	214	209	201	193	184	175	166	157	147	137	0
Resultaat voor belastingen	**-142**	**1**	**12**	**26**	**42**	**57**	**73**	**89**	**105**	**122**	**140**	**578**
Belastingen	-27	0	2	5	8	11	14	17	20	23	27	82
Netto winst per jaar	**-115**	**1**	**10**	**21**	**34**	**46**	**59**	**72**	**85**	**99**	**113**	**495**

Tot Slot:

Een energiefabriek in handen van een lokale overheid is niet nieuw zoals u heeft kunnen lezen. Het is de toekomst voor lokale gemeenschappen en we zijn er van overtuigd dat deze nieuwe technologische tijdlaag welvaart en welzijn kan brengen voor de gemeenschap van Roerdalen. De opgave van de energietransitie is enorm, maar de kansen zijn ook groot. Door nu lokaal eigendom zelfstandig vorm te geven is de gemeente Roerdalen in staat om de weg te leiden naar meer lokaal eigendom en hier ook de vruchten van te plukken en deze via de daarvoor ingerichte bestuurlijke route te laten terugkeren aan haar gemeenschap. Dit vergt initieel durf, moed en doorzettingsvermogen net als alle andere uitdagingen waar ons land in de eeuwen voor ons voor heeft gestaan.

We denken met dit park een prachtige eerste stap te zetten in het organiseren van lokaal eigendom voor Roerdalen. Hopelijk gevolgd in een bredere waaier van andere 100% lokale partijen die samen met de gemeente op gaan trekken om de energievoorziening van Roerdalen vorm te gaan geven. Hierbij kunnen wij uiteraard partijen met bestaande rechten niet uit sluiten. Zij zullen een plek vinden in het scala van de nieuwe energie infrastructuur.