

**OVER
MORGEN**

rapportage.

[gemeente Almere]

Zonnevelden in Almere

Definitief dinsdag 7 april 2015 |



Zonnevelden in Almere

Colofon

Status	: Definitief
Datum	: dinsdag 7 april 2015
Aantal pagina's	: 25
Aantal bijlagen	: 2
Opgesteld door	: Jan Jaap Wesselink en Rijk van Voskuilen
E-mail	: janjaap.wesselink@overmorgen.nl
Mobiel	: 06 - 42700138
Website	: overmorgen.nl

Inhoudsopgave

Conclusies en samenvatting	4
1 Inleiding	6
1.1 Aanpak	6
1.2 Leeswijzer	7
2 Zonnevelden	8
2.1 Wat is een zonneveld?	8
2.2 Betrokken partijen en rollen	8
2.3 Waarom zonnevelden?	9
2.4 Waar zonnevelden?	9
2.5 Financiële stimulering Zonnevelden	11
2.6 Bestemming zonnevelden	12
3 Kaders	15
4 Marktgesprekken	18
5 Vervolgstrategie en -aanpak	21
5.1 Definitieve uitgangspunten benoemen	21
5.2 Wijzigen bestemming	22
5.3 Selectieprocedure starten	22
5.4 Overeenkomst ondertekenen en verder	23
5.5 Planning	23
6 Bijlagen	25

Conclusies en samenvatting

Zonnevelden kunnen worden gerealiseerd op braakliggende gronden in Almere. De gemeentelijke kaders bieden marktpartijen de mogelijkheid om risicodragend, grootschalige duurzame zonne-energieproducties te realiseren. Door gronden, in eigendom van de gemeente, te verhuren aan zonneveldontwikkelaars, kan de gemeente zelf, op korte termijn, een significante bijdrage leveren aan haar doelstelling om in 2022 zo veel als mogelijk klimaatneutraal te zijn. Gesteld kan worden dat met het plaatsen van zonnepanelen op daken alleen, een dergelijke omvangrijke duurzame energieproductie niet wordt gerealiseerd, zeker niet op korte termijn. De gemeente is zelf eigenaar van een groot aantal percelen waarmee een regisserende rol kan worden ingenomen en dus snel tot ontwikkeling kan worden gekomen. Ten behoeve van de ontwikkeling van een zonneveld stelt de gemeente een aantal kaders, te weten;

- erfpachtprijs van gemeentelijke (NIEGG) gronden minimaal 3.000 euro per hectare;
- erfpachttermijn van gemeentelijke gronden primair voor 15 jaar met optie tot verlenging indien beide partijen dit wenselijk/mogelijk achten;
- leges moeten worden vergoed conform de vigerende legesverordening;
- zonneveld moet passen binnen bestemming. De bereidheid bestaat om de bestemming te wijzigen (definitief of tijdelijk) indien de vigerende bestemming een zonneveld niet toestaat;
- participatie is geen eis, maar wel een wens.

De gemeente heeft twee potentiële percelen aangewezen voor mogelijke ontwikkeling van een zonneveld, namelijk op de bedrijventerreinen De Vaart IV en Stichtsekan. Deze locaties worden door de gemeente kansrijk geacht en zijn eigendom van de gemeente. Wellicht zijn er ook andere geschikte locaties in eigendom van de gemeente dan wel van private partijen. De vigerende bestemmingsplannen op de locaties De Vaart IV en Stichtsekan laten de ontwikkeling van een zonneveld echter niet toe. Een (tijdelijke) bestemmingswijziging, met een doorlooptijd van circa 26 weken, moet hiervoor in procedure worden gebracht. Realisatie van een zonneveld met SDE+ 2015 lijkt hiermee niet meer mogelijk. Indien SDE+ in 2016 wordt aangevraagd, volgt realisatie in 2017.

De stimuleringsregeling vanuit het Energieakkoord (Postcoderoos) staat onder druk als gevolg van de complexe uitvoeringswijze. Verwacht wordt dat de Tweede Kamer rond de zomer 2015 instemt met wijziging van deze regeling waarmee de toepasbaarheid wordt verbeterd en sterker bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van een zonneveld. Wellicht biedt dit te zijner tijd mogelijkheden.

De gestelde gemeentelijke kaders en de beoogde locaties zijn voorgelegd aan een vijftal marktpartijen. Zij hebben vrijblijvend gereageerd en geven de gemeente mee;

- geïnteresseerd te zijn en concrete universeel toepasbare businessplannen te hebben;
- dat businessplannen gebaseerd zijn op het verkrijgen van SDE+ subsidie. De huidige postcode-roosregeling wordt als niet haalbaar beschouwd als gevolg van de grote administratieve last en de toepassingstermijn van slechts 10 jaar;
- de aangegeven minimale huurprijs à 3.000 euro per hectare en erfpachttermijn van 15 jaar, haalbaar te achten;
- verzoek om in de erfpachtovereenkomst twee ontbindende voorwaarden op te nemen:
 - toegekend krijgen van omgevingsvergunning;
 - toegekend krijgen van SDE+ subsidie;
- dat de omvang van het veld afhankelijk is van de beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet, waarop de opgewekte stroom moet worden gevoed;
- verzoeken de gemeente om de hoogte van leges en WOZ waarde tot een minimum te beperken en deze te vorderen nadat de SDE+ is ontvangen;
- dat financiering geen beperking is voor de realisatie en voorhanden is;
- zonnevelden doorgaans een groot draagvlak kennen en de realisatie weinig weerstand (bezwaren) oplevert.

Uit de gesprekken met marktpartijen wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van een zonneveld op gemeentelijke gronden haalbaar is.

Om tot ontwikkeling van een zonneveld te komen, wordt de gemeente Almere geadviseerd om achter-eenvolgens;

1. definitieve ontwikkeluitgangspunten te benoemen en een ontwikkellocatie te kiezen;
2. zelf de bestemming voor de gekozen locatie (tijdelijk) te wijzigen (indien noodzakelijk) zodat een omgevingsvergunning door een marktpartij (=huurder perceel) kan worden aangevraagd;
3. een marktpartij te selecteren op basis van een niet-openbare selectieprocedure waarbij drie tot vijf partijen wordt gevraagd een aanbieding in te dienen. Doel van de procedure is het selecteren van een partij die op basis van een erfpachtovereenkomst de ontwikkeling van het zonneveld risicodragend voor zijn rekening neemt.

1 Inleiding

Almere heeft grote ambities op het gebied van duurzaamheid en hernieuwbare energieopwekking. Concreet wordt dat vormgegeven in het programma Energie Werkt! dat momenteel in het bestuurlijke besluitvormingstraject is. Om het programma een vliegende start te geven maar ook bestaande en aanwezige kansen in Almere op te pakken, wordt er parallel gewerkt aan een aantal concrete projecten en maatregelen die bijdragen aan gestelde ambities. Een van die kansen is de ontwikkeling van zonnevelden op één of meerdere locaties in Almere. Specifiek daarbij zijn de braakliggende gronden die niet tot ontwikkeling komen. Concreet zijn percelen op de bedrijventerreinen De Vaart en Stichtsekanal in beeld bij de gemeente om in te zetten voor hernieuwbare energieopwekking door middel van zonne-energie. Op deze bedrijventerreinen zijn een groot aantal hectares beschikbaar, die vooralsnog niet ontwikkeld gaan worden tot het bedachte bedrijventerrein.

Zonnevelden in Nederland staan sinds begin 2014 sterk in de belangstelling als gevolg van de financiële stimuleringsregelingen. In Nederland zijn pas enkele parken gerealiseerd (Langedijk, Goeree-Overflakkee en Azewijn). Er zijn momenteel talloze plannen en initiatieven van zowel publieke als private partijen. Opvallend veel private ontwikkelaars storten zich op deze markt.

De markt is volop in ontwikkeling. Er klinken verschillende geluiden over de beste businesscase. Sommige ontwikkelaars zweren bij de postcoderoos¹, terwijl anderen daar juist veel kritiek op hebben en zweren bij een zonneveld medegefinancierd door SDE. De eerste creatieve mix van beide benaderingen is ook in de maak: combinatie van SDE en postcoderoos. Sommige marktpartijen bieden een grondwaarde, anderen niet. Betrokken partijen zitten er met verschillende belangen: de meer ontwikkelende bouwers zoeken bouwvolume, energiebedrijven met ontwikkelplannen willen klanten binden en de 'reguliere' ontwikkelaars, die geen lange termijn belang hebben en snel geld willen verdienen. Kortom: er is (nog) geen standaard recept voor het realiseren van een zonneveld. De markt is in beweging.

Gezien de markt die in ontwikkeling is en de noodzaak om snel te komen tot concrete projecten, heeft de gemeente Almere Over Morgen gevraagd om op een pragmatische, effectieve en snelle wijze te onderzoeken hoe in Almere zonnevelden tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. In deze rapportage is dit uitgewerkt.

1.1 Aanpak

Stapsgewijs is gekomen tot pragmatisch inzicht om zonnevelden in Almere tot ontwikkeling te brengen. De volgende stappen zijn gevolgd:

1. Samenstellen projectinformatiedocument:

- doelstelling is benoemd en beschreven: informatie voor de markt;
- basisgegevens zijn achterhaald (areaal, ondergrond, aansluitingen, eventuele bijzonderheden);
- eerste kaderstelling gemeente is gemaakt: ruimte, participatie, financieel, et cetera -> op basis van een interne sessie;
- vraagstelling aan marktpartij is geformuleerd.

¹ Voor uitleg zie paragraaf 2.5 – financiële stimulering zonnevelden

2. *In gesprek met de markt:*

- gericht is met vijf marktpartijen gesproken over de ontwikkeling van zonnevelden, waarbij specifiek is ingezoomd op de beoogde locaties De Vaart en Stichtsekanal;
- centrale vragen: wat is er nodig om in Almere op deze (of andere plekken) zonneveld(en) te realiseren, welke zekerheden heeft de markt nodig en waar moeten we de markt op selecteren? Wat is de businesscase en het businessplan van de partij? Welke (on)mogelijkheden worden er gezien voor de locaties op basis van de aangeleverde informatie? Welke informatie is er nog meer nodig?
- beoogd was om de algemene businesscase en –plan per partij door te lichten en een vergelijking onderling te maken ten behoeve van inschatting haalbaarheid en vertrouwen dat er tot realisatie wordt gekomen. Slechts één partij heeft volledige inzage hierin gegeven. Alle partijen hebben kentallen aangedragen. Deze zijn vergelijkbaar.

3. *Conclusies trekken en go/no-go:*

- de marktconsultatie heeft veel inzicht gegeven in wat er nodig is om het zonneveld te realiseren;
- gekomen is tot een advies ten aanzien van de ontwikkelstrategie en vervolgaanpak.

1.2 Leeswijzer

In voorliggende rapportage zijn de uitkomsten beschreven naar de mogelijkheden om zonnevelden in Almere te realiseren. In hoofdstuk 2 is basisinformatie opgenomen rondom de realisatie van zonnevelden in het algemeen; wat, waarom, stimulering van zonnevelden etc. In hoofdstuk 3 is de kaderstelling van de gemeente opgenomen (gedeelte stap 1). Tijdens deze interne sessie is gesproken over onder andere de beschikbare locaties met bijbehorende locatiespecifieke gegevens, de wijze waarop de gronden kunnen worden uitgegeven en aanbestedingsrichtlijnen. Deze informatie is ook opgenomen in het ProjectInformatiedocument (zie bijlage 1). De uitkomsten van de gesprekken met de markt zijn opgenomen in hoofdstuk 4 (stap 2). Op basis van de interne sessie en de gesprekken met de markt zijn de ontwikkelstrategie en de vervolgaanpak in deze rapportage beschreven in hoofdstuk 5 (stap 3).

2 Zonnevelden

In dit hoofdstuk zijn de basisuitgangspunten van een zonneveld opgenomen.

2.1 Wat is een zonneveld?

Zonnevelden zijn grootschalig opgestelde zonnepanelen op stellages ten behoeve van de productie van elektriciteit. Naast de zonnepanelen moet een transformatorhuis (of meerdere bij grotere oppervlaktes) op de locatie worden gerealiseerd om de opgewekte energie te kunnen voeden op het elektriciteitsnet. De velden worden doorgaans afgeschermd met een hekwerk en beveiligd met camera-toezicht. Watergangen rondom het veld bieden extra beveiliging.



2.2 Betrokken partijen en rollen

Bij de realisatie en exploitatie van een zonneveld worden de volgende vijf partijen onderscheiden;

- grondeigenaar grond -> stelt de locatie ter beschikking / verhuurt de locatie;
- zonneveldontwikkelaar -> deze (commerciële) marktpartij vraagt subsidie aan, ontwerpt en realiseert het zonneveld, betaalt de huur aan de grondeigenaar en verkoopt de opgewekte elektriciteit aan een energieleverancier. Deze partij ontwikkelt doorgaans volledig op eigen risico;
- exploitant -> beheert en onderhoudt de installatie. Monitort de werking van het veld en bij calamiteiten wordt gehandeld en waar nodig wordt gerepareerd. Veelal wordt deze taak ook door de zonneveldontwikkelaar uitgevoerd, soms vanuit een andere juridische entiteit om risico's te spreiden. Het komt ook voor dat deze taak door lokale energiecoöperaties (vaak opgericht en bestuurd door burgers) wordt ingevuld;
- netwerkbeheerder -> registreert alle aansluitingen en is verantwoordelijk voor de aanleg van de netten en het transport van elektriciteit of gas. Maakt aansluiting op het net mogelijk om zo de opgewekte energie te transporteren naar de gebruiker. Per regio is één netbeheerder verantwoordelijk. Het is niet mogelijk om een andere netbeheerder kiezen. Dat is wettelijk vastgelegd (Wet Onafhankelijk Netbeheer);
- energieleverancier -> koopt stroom van ontwikkelaar en verkoopt aan gebruiker.

2.3 Waarom zonnevelden?

Door zonnevelden te realiseren wordt lokaal duurzaam (hernieuwbare) energie opgewekt. Hiermee wordt bijgedragen aan het behalen van de klimaatdoelstelling om in 2022 zo veel als mogelijk energie-neutraal te zijn en is het een gezond (energie)systeem. Almere streeft ernaar om 100% van de energievoorziening, gerelateerd aan de gebouwde omgeving, uit duurzame bronnen wordt opgewekt, met als doelstelling volgens het beoordelingskader Almere 2.0: 40% binnen de gemeentegrenzen.

Daarnaast geeft het een goede en nuttige invulling aan (nog) niet in gebruik genomen gronden, is de exploitatie renderend, kan de opgewekte elektriciteit door de gemeentelijke organisatie of grondeigenaar worden gebruikt en kan het daarmee een nieuwe economische drager zijn voor bijvoorbeeld agrariërs.

2.4 Waar zonnevelden?

De aanleg van zonnepanelen heeft de afgelopen jaren een enorme groei doorgemaakt. Zowel op daken van woningen, scholen, gemeentelijke gebouwen en bedrijven verschijnen panelen. Ook de aanleg van grootschalige zonnevelden op bijvoorbeeld braakliggende bedrijventerreinen krijgt een vlucht door het gesloten Energieakkoord 2014 en de SDE-subsidiemogelijkheid. Aangezien zonnepanelen 25 tot 30 jaar mee gaan, is het belangrijk zorgvuldig af te wegen waar en hoe zonnepanelen worden geplaatst. Rekening moet worden gehouden met visuele aspecten en zonnepanelen dienen bijvoorbeeld zo veel mogelijk geïntegreerd te worden bij nieuwbouw.

In de ZONneOPTiewijzer zijn de mogelijkheden voor toepassing van zonnepanelen op een rij gezet. Belangrijke aspecten zijn: ruimtelijke kwaliteit en zuinigheid, meervoudig ruimtegebruik evenals financiële haalbaarheid/rendement. Meervoudig ruimtegebruik betekent dat zonnepanelen bij voorkeur worden gecombineerd met andere functies, zoals een dak, parkeergarage, waterberging of landbouw.

1. *Zon op eigen dak*

Op veel daken van woningen zijn geen (welstandsvrije) zonnepanelen aangebracht. Een groot potentieel is hier nog aanwezig. Door saldeermogelijkheden (de meter draait 'niet') is de terugverdientijd circa 6 à 7 jaar en daarmee is het de financieel meest rendabele optie.

2. *Zon op daken van bedrijven*

Bedrijven hebben grote oppervlakten (platte) daken die vaak nog onbenut zijn. Wel dient hiervan de draagconstructie toereikend te zijn. Doorgaans geldt dat gebouwen van voor het jaar 2000 het meest kansrijk zijn omdat deze constructies ruimer gedimensioneerd zijn. Ook daken van boerderijen en stallen zijn vaak zeer geschikt voor grootschalige toepassing van zonnepanelen. Het rendement is afhankelijk van de grootte van de elektriciteitsaansluiting (3 x 25Amp t/m 3 x 80Amp) met bijbehorende energie-inkooptarieven; hoe meer verbruik hoe lager de prijs per kWh en dus hoe langer de terugverdientermijn. Commercieel exploiteren van een zonnedak door derden wordt veelal als lastig ervaren als gevolg van de te maken juridische afspraken over schade, onderhoud, toegankelijkheid etc.

3. *Zon op publieke gebouwen*

Overheden beschikken over een groot dakoppervlak, maar ook parkeergarages, sport- en wijkgebouwen kunnen worden voorzien van zonnepanelen. Deze daken lenen zich goed om te verhuren aan een energiecoöperatie om op participatieve wijze elektriciteit op te wekken; dicht bij de participanten. Hierdoor kunnen particulieren zonder een geschikt dak ook dichtbij op zichtbare wijze, profiteren van zonne-energie.

4. *Zon op infrastructurele werken*

Afvalstortplaatsen, geluidswallen, parkeergarages en bijvoorbeeld rangeerterreinen kunnen geschikte plaatsen zijn voor zonnepanelen. Dit meervoudig ruimtegebruik is een voorbeeld van zuinig omspringen met ruimte.

5. *Zon op braakliggende gronden*

Zonnepanelen op braakliggende bedrijventerreinen en bouwlocaties is ook een optie. Het gaat dan om gebieden waarvan de realisatie op korte termijn niet van de grond komt. Diverse (markt)partijen hebben inmiddels haalbare businessplannen ontwikkeld op basis van SDE+ subsidie. Zonnepanelen gaan 20-30 jaar mee en vragen om dure infrastructurele voorzieningen. De businesscase laat zien dat een minimale gebruikperiode van 15 jaar nodig is voor een renderende exploitatie.

6. *Zon op percelen in het landelijk gebied*

Als laatste optie komen zonnepanelen op landbouwgrond of op water in beeld. Een mogelijkheid is grond te gebruiken die door omstandigheden minder bruikbaar is geworden of een nieuwe functie heeft gekregen of wateroppervlakten die niet recreatief worden gebruikt. Afstemming hierover met de provincie en het waterschap is hierbij essentieel. Doorgaans is het beleid dat het buitengebied groen moet blijven en zonnepanelen worden nog niet hieronder geschaard.



Het realiseren van zonnevelden op braakliggende terreinen, vanuit ruimtelijk gebruik gezien, is niet de meest voor de hand liggende optie. Wel is het voor de gemeente Almere een zeer reële optie. Immers een groot oppervlak is aanwezig en de gemeente is zelf eigenaar van deze percelen waarmee een regisserende rol kan worden ingenomen en dus snel tot ontwikkeling kan worden gekomen. Op grond/daken van anderen is de gemeente afhankelijk van het tempo/investeringsvermogen van derden.

2.5 Financiële stimulering Zonnevelden

De opwekking van grootschalige zonne-energie wordt op basis van twee regelingen gestimuleerd door het Rijk, te weten:

1. *Postcoderoosregeling*

In het energieakkoord is afgesproken om de decentrale opwek van duurzame energie te stimuleren. Onder 'stimulering' wordt verstaan een belastingkorting van 7,5 cent exclusief de BTW per kWh (9 cent incl. BTW) vanaf 1 januari 2014, voor mensen die gezamenlijk zonne-energie in hun nabijheid opwekken. Dit betekent bijna 30% korting op de normale elektriciteitsprijs. Aan de toepassing van deze regeling is een groot aantal voorwaarden verbonden.

Voor de afbakening van lokale energie is in het energie-akkoord gekozen voor de zogenoemde postcoderoos met als kleinste eenheid het gebied waarin alle postcodes dezelfde vier cijfers hebben. Hierbij staat de productie-installatie in het centrale postcodegebied. Leden kunnen profiteren van de belastingkorting als ze in de zogenaamde postcoderoos wonen. Dit zijn alle postcodes met dezelfde vier cijfers als het postcodegebied waarin de productie-installatie staat, plus de direct hieraan grenzende postcodes.

De huidige postcoderegeling wordt complex geacht en resulteert volgens marktpartijen doorgaans niet in reëel haalbare businesscases. De Tweede Kamer bezint zich momenteel op aanpassing van de gestelde regels, waaronder een verlenging van de termijn waarbinnen belastingkorting kan worden verkregen (van 10 naar 15 jaar).

2. *SDE+ regeling*

Met de subsidieregeling SDE+ stimuleert het ministerie van Economische Zaken de productie van hernieuwbare energie. Hernieuwbare (duurzame) energie is beter voor het milieu, maakt Nederland minder afhankelijk van fossiele brandstoffen en is goed voor de economie. Bedrijven en (non-profit) instellingen kunnen gebruik maken van de SDE+.

Voor de SDE+ 2015 is een budget van 3,5 miljard euro beschikbaar. Subsidie kan worden aangevraagd voor de productie van;

- hernieuwbare elektriciteit;
- hernieuwbare warmte of de gecombineerde opwekking van hernieuwbare warmte en elektriciteit;
- hernieuwbaar gas.

De SDE+ 2015 is geopend vanaf 31 maart 2015 en is opgedeeld in negen fasen waarbij na iedere fase een hogere subsidie kan worden verkregen. Voor zonne-energie is geen specifieke categorie benoemd. Grootschalige zonnevelden vallen in de categorie 'Vrije categorie', die in elke fase is opgenomen. De eerste fase start met 7ct/kwh en loopt op tot 15ct/kwh in fase 9 (excl. BTW).

Tranche	Opening	Basisbedrag (excl. BTW)
1 ^e	31 maart 2015	€0,07 / kWh
2 ^e	20 april 2015	€0,08 / kWh
3 ^e	11 mei 2015	€0,09 / kWh
4 ^e	1 juni 2015	€0,10 / kWh
5 ^e	22 juni 2015	€0,11 / kWh
6 ^e	31 augustus 2015	€0,12 / kWh
7 ^e	21 september 2015	€0,13 / kWh
8 ^e	12 oktober 2015	€0,14 / kWh
9 ^e	9 november 2015	€0,15 / kWh

De SDE+ vergoedt het verschil tussen de kostprijs van groene energie en de opbrengst van de (grijze) energie: SDE+ bijdrage = basisbedrag – correctiebedrag. De hoogte van de SDE+ bijdrage is daarmee afhankelijk van de ontwikkeling van de energieprijzen. Het correctiebedrag wordt in het kalenderjaar volgend op het productiejaar definitief vastgesteld.

Om een SDE+ subsidie te kunnen aanvragen dient de aanvrager onder andere een door de gemeente afgegeven (niet onherroepelijke) omgevingsvergunning in te dienen.

2.6 Bestemming zonnevelden

Het realiseren van een zonneveld op de grond is omgevingsvergunningsplichtig. Om een omgevingsvergunning te kunnen verstrekken/verkrijgen moet de vigerende bestemming dit toestaan. Indien dit niet het geval is, moet de bestemming (tijdelijk) worden aangepast. De exploitatie van een zonneveld is rendabel binnen een termijn van 15 jaar. De bestemmingsbeschrijving moet hierin voorzien. Hiervoor zijn de volgende mogelijkheden:

1. het opstellen van een gewijzigd bestemmingplan waarin/waarmee het zonneveld wordt bestemd;
2. tijdelijk afwijken van het bestaande bestemmingsplan. Daaraan wordt veelal gedacht zodat de vigerende (lucratieve) bouwbestemming naar de toekomst toe behouden blijft en de gronden na afloop van de tijdelijke bestemming alsnog met beter renderende bouwplannen kunnen worden ingevuld. Het tijdelijk bestemmen was onder de werking van het oude systeem tot 1 november 2014 beperkt tot 5 jaar. Vanaf 1 november 2014 is dit verruimd tot allerlei varianten in tijdsduur, bijvoorbeeld 15 jaar. Hieronder wordt het tijdelijk bestemmen verder toegelicht.

Tijdelijk afwijken bestemmingsplan (mogelijkheid 2)

Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan (= "tijdelijk bestemmen" in deze rapportage) kan op twee manieren worden gerealiseerd, te weten;

1. met een uitgebreide procedure -> iedere termijn mogelijk;
2. met een korte procedure -> maximaal 10 jaar mogelijk.

Ad 1. Uitgebreide procedure

De mogelijkheid van het tijdelijk afwijken kan zowel voor een permanent planologisch strijdig gebruik (art. 2.23 Wabo) als voor een tijdelijk planologisch strijdig gebruik (art. 2.23a Wabo) worden verleend. De aanvraag bepaalt welke van deze vergunningen voor bepaalde tijdsduur wordt verleend.

Met het oog op het tijdelijk planologisch strijdig gebruik kan aan de omgevingsvergunning een beperkte werkingsduur worden gegeven. Het kan daarbij gaan om allerlei varianten in tijdsduur. Er kan in de vergunning een concrete termijn worden gesteld van bijvoorbeeld twee dagen of vijf, dan wel tien of vijftien jaar en langer. Ook kan een termijn worden opgenomen die afhankelijk wordt gesteld van een bepaalde omstandigheid of het zich voorzien van een bepaald voorval of een bepaalde gebeurtenis².

Voor bovenstaande mogelijkheid geldt de uitgebreide procedure (zes maanden, art. 3.10 lid 1 aanhef en onderdeel a Wabo).

Ad 2. Korte procedure

Indien gewenst en indien de tijdelijke afwijkingstermijn ziet op slechts 10 jaar of korter, dan kan met de korte procedure worden gewerkt (8 weken).

Dit is een gevolg van de wijziging van het Bor (ook per 1 november 2014) waarmee het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan op de zogenaamde 'kruimellijst' is geplaatst waardoor de reguliere (korte) procedure van toepassing is³.

Bij een tijdelijke afwijking met toepassing van de 'kruimellijst' en dus de korte procedure geldt wel als voorwaarde dat het zonneveld binnen die 'kruimellijst' moet passen. Onderdeel 3 van artikel 4 van bijlage II Bor of via onderdeel 11 van artikel 4 van bijlage II Bor dienen hiervoor de mogelijkheid;

Onderdeel 3:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 10 m, en

b. de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Dit onderdeel biedt de mogelijkheden voor een zonneveld. Iedere losse stellage met zonnepanelen (mits kleiner dan 50 m²) kan worden gezien als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Wanneer ieder van de bouwwerken dan vervolgens niet de maximale afmetingen van het Bor overschrijdt, kan de 'kruimellijst' van toepassing worden verklaard.

Dat zou alleen anders zijn, wanneer alle zonnepanelen met elkaar als één bouwwerk zouden moeten worden beschouwd. Dat kan alleen wanneer alle panelen tezamen één bouwkundige constructie zouden vormen.

Door VTH is hierop aangegeven dit oneigenlijk gebruik te vinden en zodoende geen serieuze optie is; de kruimellijst is bedoeld voor situaties met een beperkte ruimtelijke impact. Bovendien zou dan voor elk stukje van 50 m² een aparte vergunning moeten worden ingediend, wat veel administratieve lasten zouden opleveren, voor zowel initiatiefnemers als gemeente.

² De regels in de Wabo geven de mogelijkheid dat deze termijn in het Bor nader wordt bepaald. In het Bor wordt die termijn alleen in artikel 5.16 Bor bepaald op maximaal 15 jaar. Voor het overige is de werkingsduur van een tijdelijke omgevingsvergunning in het Bor (nog) niet aan banden gelegd.

³ Het gaat erom dat voor planologische gebruiksactiviteiten (gebruik in strijd met een bestemmingsplan, ofwel de activiteiten bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo), waarbij sprake is van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2o, Wabo in combinatie met artikel 4, onderdeel 11 van bijlage II Bor

Onderdeel 11:

‘ander gebruik’ van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bij een zonneveld is sprake van ‘ander gebruik’ waardoor ook via dit onderdeel een tijdelijke bestemming voor een zonneveld mogelijk is, zij het voor slechts 10 jaar.

Samenvattend komt het erop neer dat de exploitatie van een zonneveld rendabel is binnen een termijn van 15 jaar. De bestemmingsbeschrijving moet hierin voorzien. Indien dit niet het geval is kan ervoor worden gekozen om (1) het vigerende bestemmingsplan definitief te wijzigen danwel (2) een tijdelijke afwijking toe te staan voor een vastgestelde termijn.

3 Kaders

Onderdeel in de eerste stap van de aanpak (zie hoofdstuk 1) is het benoemen van de kaders waarbinnen de gemeente Almere zonnevelden wil laten ontwikkelen. Deze kaders zijn benoemd tijdens een georganiseerde interne werksessie waarbij onder andere een jurist, planeconoom, projectleider en de energieplanner aanwezig waren. In dit hoofdstuk zijn de kaders opgenomen. Deze kaders zijn voorgelegd tijdens de gesprekken met de markt (hoofdstuk 4), aanpassing van de kaders is niet nodig gebleken.

Participatie: bij zonnevelden is participatie geen eis, maar wel een wens.

Exploitatietermijnen: de terreinen worden beschikbaar gesteld voor 15 jaar. Een paar jaar voor einde huurtermijn kan een optie voor verlenging worden afgesproken onder gelijkblijvende voorwaarden en wederzijdse mogelijkheid tot opzegging. Tussen gemeente en ontwikkelaar worden deze afspraken te zijner tijd gemaakt en vastgelegd.

Grondprijs: de gemeente Almere wil minimaal kostprijsdekkend verhuren (o.b.v. erfpacht) door een minimale grondhuurprijs van € 3.000,- / ha te hanteren voor de gronden in NIEGG-gebieden (uit exploitatie gehaalde gronden).

Bestemmingen: voor zowel de beoogde locaties De Vaart IV als de Stichtsekanal is het realiseren van een zonneveld in strijd met het geldende bestemming.

De beoogde percelen op De Vaart IV zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 2 t/m 5 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De gebruikelijke definitie van een bedrijf is een Onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Naar de mening van de gemeente kan een zonneveld volgens deze gebruikelijke definitie niet als een bedrijf worden aangemerkt.

De beoogde percelen op Stichtsekanal hebben twee bestemmingen. Het globale rechterdeel is bestemd voor gemengde bedrijfsdoeleinden (BG), zijnde industriële en gemengde bedrijven waarvan de primaire activiteit bestaat uit het bewerken/verwerken van goederen, of de verkoop aan bedrijven in de vorm van een groothandel. Het globale linkerdeel is bestemd voor uit te werken hoogwaardige bedrijfsdoeleinden (UW-BH), zijnde bedrijven die worden gekenmerkt door productie met hoogwaardige technologie, hoog opgeleid personeel, een hoog toegevoegde waarden en/of investeringen in R&D. Een zonneveld is niet passend in deze bestemmingen, aldus de gemeente Almere.

In beide gevallen is een bestemmingsplanwijziging of tijdelijke afwijking door een (uitgebreide) Wabo procedure (tijdelijk “anders” bestemmen) noodzakelijk om een zonneveld mogelijk te maken.

Ruimtelijke inpassing: de potentiële locaties zijn toekomstige bedrijventerreinen. Zodoende hoeft geen rekening te worden gehouden met specifieke landschappelijke en ruimtelijke inpassingsvereisten. Recreatief dubbelgebruik is geen noodzaak, eventueel agrarische dubbelgebruik (schapen o.i.d.) of een combinatie met waterberging kan worden toegepast indien dit de opbrengst en het rendement verbeteren.

Koop en huur: als gevolg van de tijdelijkheid wil de gemeente Almere enkel een huur- of erfpacht-overeenkomst sluiten.

Vergunningen en leges: een grondgebonden zonneveld wordt aangemerkt als een bouwwerk en dus moet er een omgevingsvergunning bouwen worden aangevraagd. Hiervoor is de legesverordening Almere 2014 van toepassing, waarin een tarief staat van 2,65% van de bouwsom met een minimum

van € 29.000,--. Dit geldt voor bouwwerken boven één miljoen euro. Dit is bij 1,5 hectare zonneveld al het geval. Deze legeskosten komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

Bereikbaarheid: de kosten voor bereikbaarheid (nuts en wegen) zijn voor rekening van de initiatiefnemer en dienen te worden betaald in de bouwfase (na de ontwikkelfase)

Groen/blauw casco: beide potentiële locaties zijn buiten het groen/blauwe casco gelegen (zie kaartje hieronder). Dit casco komt voort uit het Integraal Afsprakenkader Almere van 2009 waarin de afspraken over Almere 2.0 zijn vastgelegd. Het IAK beschrijft de opgave voor uitbreiding en ontwikkeling van het groen/blauw casco van Almere. Deze ontwikkeling is gekoppeld aan de groeiopgave van het aantal woningen. In de gebieden van het groen/blauw casco dient stedelijke ontwikkeling samen te gaan met de ontwikkeling van de natuur en dienen opbrengsten in de natuurlijke omgeving geïnvesteerd te worden.



Archeologie: op Stichtsekanal zijn 22 archeologische vindplaatsen, variërend in omvang, diepte en ouderdom, die moeten worden behouden. Het is verboden om zonder vergunning op vindplaatsen te bouwen. Bodemverstoringen dieper dan 50 cm zijn vergunningsplichtig. Er mogen geen gebouwen (huizen, kantoren, loodsen etc.) en wegen op vindplaatsen worden gebouwd. Wil men dat wel, dan is opgraven een (kostbare) optie. Constructies en werkzaamheden die niet schadelijk zijn voor de archeologische waarden (dus geen heipalen, verandering in grondwaterstand, afdekking etc.) zijn onder voorwaarden mogelijk, waaronder; blijf 1,5 boven het niveau van de archeologische waarden en garandeer toegang voor wetenschappelijk onderzoek. Nadere specificatie volgt. Bij ontwikkeling op Stichtsekanal is afstemming met de gemeentelijke archeologische afdeling noodzakelijk. Verwacht wordt dat er voldoende ruimte is om binnen Stichtsekanal locaties aan te wijzen waarbij archeologie geen enkele invloed heeft op een mogelijke zonneveldontwikkeling. De velden kunnen rondom de archeologische vindplaatsen worden ingepast.

Aanpalende projecten: Rijkswaterstaat heeft in het knooppunt A6/A27 Almere de mogelijkheid opengehouden om een zonnenveld te laten realiseren, als optie te voldoen aan het tendercriterium van een energieneutrale snelweg. Hiertoe worden consortia uitgenodigd die het DBFM-contract voor de A6-verbreding willen uitvoeren. RVOB staat open voor een zonnenveld tussen de Trekweg en de A6. Ook deze optie is in het kader van de verbreding van de A6 ontstaan, maar maakt geen deel uit van de aanbesteding door RWS.

Bekend is dat EnergieZorg (een gelegenheidsinitiatief) een zonnenveld tracht te realiseren op Braambergen.

4 Marktgesprekken

Medio februari 2015 hebben vrijblijvende gesprekken plaatsgevonden met vijf marktpartijen omtrent de realisatie van zonnevelden in Almere (stap 2 van de aanpak). In dit hoofdstuk zijn de opbrengsten en belangrijkste resultaten van deze gesprekken weergegeven.

Interesse met SDE subsidie: diverse marktpartijen zijn geïnteresseerd en hebben concrete universeel toepasbare businessplannen liggen. Deze businessplannen zijn gebaseerd op het verkrijgen van SDE+ subsidie. Partijen richten zich hierbij in 2015 op de 6e tranche (aanvraag vanaf 31 augustus 2015) of hoger. De postcoderoos wordt doorgaans als niet haalbaar beschouwd als gevolg van de grote administratieve last en de toepassingstermijn van slechts 10 jaar.

Grondhuurprijs: de aangegeven minimale huurprijs à 3.000 euro per hectare wordt door de marktpartijen haalbaar geacht. Een hogere huurprijs zet de haalbaarheid onder druk.

Omvang locatie: de omvang van het veld wordt niet beperkt door de ontwikkelende partij. De partijen willen in het algemeen een groot zonneveld ontwikkelen. De schaal geeft hen namelijk inkoopvoordelen. De volgende beperkende factoren zijn benoemd:

- beschikbaarheid van SDE+ subsidie -> maximaal 3,5 miljard beschikbaar in 2015, regeling 2016 nog niet bekend;
- de capaciteit van het aanwezige elektriciteitsnet waarop de opgewekte elektriciteit moet worden ingevoed;
- impact op de samenleving -> grootschalig en veel, kan weerstand opleveren vanuit 'angst voor het onbekende';

Draagvlak: over het algemeen is er weinig aversie tegen zonne-energie en projecten hebben dan ook vaak veel draagvlak.

Participatie: door het goede draagvlak, de goedkope wijze van financiering en het betrekken van lokale burgers wordt vaak aan participatie gedacht. Ontwikkelaars zien participatie het liefst als mogelijkheid en niet als vereiste. De daadwerkelijke participatiegraad in zonnevelden valt tot nu toe tegen.

Een ingroeimodel is mogelijk door als ontwikkelaar eerst zelf een zonneveld te financieren. Vervolgens kan worden gestart met het werven van participanten, waarmee een deel van de financiering wordt overgenomen. Hierbij is het belangrijk om helder zicht te hebben op andere lokale participatietrajecten, omdat ze wellicht invloed hebben op elkaar. Belangrijk aandachtspunt betreft de gedwongen overstap op een andere energieleverancier die enkele ontwikkelaars in hun businessplan hebben opgenomen. Gebleken is dat dit de werving van participanten bemoeilijkt. De gemeente is geen partij bij deze 'koppelverkoop' en dit moet ook niet worden geïnsinueerd door marktpartijen.

Financiering: de financiering is reeds voorhanden en/of moet worden gevonden bij banken / financierders / familiekapitaal / crowdfunding. Partijen hebben aangegeven dat de financiering zeker geen beperking is voor de realisatie.

Ontwikkelwijze: de besproken ontwikkelconcepten voorzien in een totaal ontzorgtraject. Dit houdt in dat de grond wordt gehuurd, financiering wordt geregeld, het zonneveld wordt ontwikkeld, een aansluiting wordt geregeld met de netbeheerder en energieleverancier en de exploitatie wordt uitgevoerd.

Planning: de planning wordt door iedereen geënt op de SDE aanvraag. Een paar partijen zien een aanvraag in 2015 als mogelijk indien het bestemmingsplan de realisatie van zonnevelden toelaat. Vanwege de financiële haalbaarheid wordt voor 2015 ingezet op de 6e tot en met 8e tranche van SDE+ 2015. De 6e tranche loopt vanaf 31 augustus, de 7e tranche vanaf 21 september en de 8e tranche van 12 oktober tot en met 9 november 2015. De SDE+2016 regeling met bijbehorende planning is nog niet bekend.

Om de SDE aanvraag te kunnen doen moet een omgevingsvergunning zijn verleend. Doorgaans wordt dit nog mogelijk geacht en kunnen partijen snel beginnen met de ontwikkeling, waardoor dit jaar nog een aanvraag kan worden gedaan. De eerst volgende stap zou het ondertekenen van een huur-/erfpachtovereenkomst zijn.

De snelst mogelijke planning met doorlooptijden ziet er wat betreft de marktpartijen als volgt uit:

- 2 maanden selectieprocedure met resultaat erfpachtovereenkomst;
- 2 maanden omgevingsvergunning (kan alleen indien bestemming passend is);
- 1 maand SDE aanvraag;
- 6 maanden realisatie zonneveld tot start productie.

Overeenkomsten: marktpartijen hebben aangegeven te willen werken met een erfpachtovereenkomst met ontbindende voorwaarden. Ook is een LOI (Letter Of Intent) of samenwerkingsovereenkomst mogelijk, maar dit wordt gezien als een extra juridisch document. Verzocht is om de volgende twee ontbindende voorwaarden op te nemen in de erfpachtsovereenkomst;

- toegekend krijgen van omgevingsvergunning;
- toegekend krijgen van SDE subsidie.

Leges en WOZ: vraagtekens zijn gezet bij het heffen van leges en OZB. Gevraagd is om het zonneveld te verdelen in een roerend deel en een onroerend deel, waarbij het onroerende deel kan worden beschouwd als het bouwwerk waarover leges en OZB worden berekend. Het betreft dan de stellage met fundering. De panelen, bekabeling en omvormers vormen het roerende deel. Ook is geopperd om het legesvrij te ontwikkelen, immers het betreft een tijdelijk bouwwerk. Na de gebruiksduur wordt het definitieve bouwwerk gerealiseerd, waarover de standaard leges kunnen worden geheven. Ook is gevraagd om de leges te laten betalen nadat de SDE subsidie is toegekend, zodat het aanlooprisico voor de marktpartijen wordt beperkt.

Rol gemeente: gevraagd is om een actieve inzet van de gemeente om de ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij is één centraal aanspreekpunt wenselijk. Het later betalen van leges en een lage WOZ waarde dragen bij aan versterking van de financiële haalbaarheid. Daarnaast is een positieve inzet van de gemeente gevraagd om zorg te dragen voor positieve marketing en communicatie.

Rol DGR: de lokale energiecoöperatie (De Groene Reus) heeft aangegeven niet als totaal zonneveldontwikkelaar te willen optreden als gevolg van het door hen benoemde (te) hoge bedrijfsrisico. Zij wil zich inzetten om lokale burgers te enthousiasmeren (financieel) deel te nemen aan het zonneveld door middel van lokale wervingscampagnes. Ook ziet zij mogelijkheid om de opgewekte elektriciteit te verkopen via De Unie, waarmee zij reeds een samenwerkingsverband is aangegaan.

Beoogde ontwikkellocaties: beide locaties, zowel De Vaart IV als Stichtsekan worden zeer kansrijk geacht. Voor beide locaties zijn voor- en nadelen benoemd;

	Stichtsekan	De Vaart IV
Voordelen	Zichtlocatie vanaf A27	Verder van bebouwing gelegen, goed ruimtelijk in te passen
	Niet veel bomen rondom de locatie	Verscholen tussen dijk en Oostvaardersplassen = minder potentiële bezwaarmakers
	Naast water geeft gunstig effect door reflectie en hogere opbrengst	Huidige erfpachtcontracten binnen korte termijn te ontbinden
Nadelen	Grote archeologische waarden = complicerende ontwikkel- en inpassingsfactor	Grote afstand tot onderstation
	Gevoelig voor criminaliteit vanwege afgelegen locatie	Slechte zichtlocatie – minder marketings potentieel
	Schaduwwerking talud A27 voor klein deel van perceel	Naast bos, dus meer pollen/blaadjes/stof op panelen
	Ontbinden huidige erfpachtcontracten lastiger als gevolg van aangegane contractstermijn tot 2020.	

Een specifieke voorkeur lijkt er niet te zijn. Belangrijkste belemmerend punt om op korte termijn te kunnen starten op Stichtsekan zijn de afgesloten erfpachtovereenkomsten tot 2020.

Special Purpose Vehicle: een punt van aandacht is hoe om wordt gegaan met een mogelijk faillissement van een marktpartij tijdens de exploitatieperiode. De markt voor zonneveldontwikkelaars en -exploitanten is nog jong. Tijdens de gesprekken is aangedragen om het zonneveld in een Special Purpose Vehicle onder te brengen. Dit separaat juridisch vehicle kan bij faillissement van de ontwikkelende en/of exploiterende partij worden overgedragen aan een andere partij.

SDE subsidie – 8^e en 9^e fase: tijdens de gesprekken is opgemerkt dat naar verwachting de 8^e en 9^e fase van de SDE+ 2015, niet meer beschikbaar zullen zijn. In 2015 is eenmalig de mee- en bijstook van biomassa meegenomen in de regeling. Hier is grote vraag naar. Dit is een afweging die een marktpartij moet maken. Hoe later de aanvraag wordt gedaan, hoe hoger de subsidie, maar hoe groter de kans dat de beschikbare subsidie uitgeput is.

Projectinformatiedocument: aan de partijen waarmee een gesprek is gevoerd, is een projectinformatiedocument verstrekt. In dit document zijn de uitgangspunten van de gemeente Almere (zie hoofdstuk 3) en enkele locatie specifieke gegevens opgenomen. Naast bovenstaande punten zijn geen op- en aanmerkingen geplaatst op dit document. De uitgangspunten van de gemeente worden reëel geacht.

5 Vervolgstrategie en -aanpak

Op basis van de interne sessie, de daarbij benoemde kaders van de gemeente en de gesprekken met de marktpartijen, wordt geconcludeerd dat grootschalige duurzame opwekking van zonne-energie mogelijk is in Almere. Binnen de meegegeven kaders kan door marktpartijen reëel een zonneveld tot ontwikkeling worden gebracht. Vooralsnog is geen concrete beschikbare locatie aangedragen waarop in 2015 kan worden aangevangen met duurzame energieproductie.

De vigerende bestemmingsplannen van De Vaart IV en Stichtsekant laten de realisatie van zonnevelden niet toe. Een definitieve bestemmingsplanwijziging of tijdelijke afwijking is noodzakelijk. De huidige stimuleringsregelingen (paragraaf 2.5) resulteren erin dat in 2017 kan worden aangevangen met de daadwerkelijke realisatie van grootschalige zonnevelden op deze beoogde locaties. Bij aanpassing van de postcoderoosregeling kan dit eventueel eerder.

In paragraaf 2.4 is ingegaan op diverse toepassingsmogelijkheden van zonnepanelen; op daken van woningen of publieke gebouwen, op braakliggende gronden etc. Opgemerkt is daarbij dat het realiseren van zonnevelden op braakliggende terreinen, vanuit ruimtelijk gebruik, niet de meest voor de hand liggende optie is. Wel is het voor de gemeente Almere een zeer reële optie om invulling te geven aan haar doelstelling om in 2022 zo veel als mogelijk klimaatneutraal te zijn. Door gronden, in eigendom van de gemeente, te verhuren aan zonneveldontwikkelaars, kan de gemeente zelf, op korte termijn, een significante bijdrage leveren aan haar doelstelling. De gemeente verhuurt de gronden, de markt realiseert risicodragend. Gesteld kan worden dat met plaatsen van zonnepanelen op daken alleen, een dergelijke omvangrijke duurzame energieproductie niet wordt gerealiseerd, zeker niet op korte termijn.

Indien de gemeente besluit om daadwerkelijk tot realisatie van zonnevelden over te gaan, is in dit hoofdstuk een aanzet opgenomen voor het vervolg.

5.1 Definitieve uitgangspunten benoemen

Belangrijk aanvangspunt voor het vervolg betreft het definitief vaststellen van de uitgangspunten, waarbinnen percelen ter beschikking worden gesteld. Het reeds opgestelde projectinformatie-document biedt hiervoor een goede basis. Openstaande vragen betreffen:

- Wordt de minimale erfpachtprijs voor gemeentelijke (NIEGG) gronden 3.000 euro per ha, jaarlijks geïndexeerd en op basis van welke index?
- Vanaf welk moment gaat de marktpartij erfpacht betalen?
- Mogen de leges worden voldaan ná verkrijgen van de SDE subsidie?
- Over welk deel betaalt de ontwikkelaar leges en OZB?⁴
- Is de gemeente bereid om zelf te investeren om vertrouwen te uiten in de ontwikkeling?

Daarnaast moet de gemeente een definitieve locatiekeuze maken. De potentiële locaties op De Vaart IV en Stichtsekant kennen beiden voor- en nadelen (zie hoofdstuk 4). Twee belangrijke verschillen betreffen (1) de huidige erfpachtovereenkomsten tot 2020 op Stichtsekant – bijdragen aan de gemeentelijke klimaatdoelstelling (2022) is dan onzeker - en (2) de zichtbaarheid van beide locaties. De zichtbaarheid is groot op Stichtsekant, dat positief is vanuit marketingwaarde maar negatief kan uitwerken ten aanzien van potentiële bezwaren.

Alle voor- en nadelen afwegende wordt geadviseerd om te starten met de realisatie van een zonneveld op De Vaart IV. De slagingskans wordt hier het grootst geacht als gevolg van de ligging van de percelen ten opzichte van omliggende bebouwing en bewoners, de ontbindingsmogelijkheid van

⁴ Gemeente Leiderdorp heeft in haar legesverordening Zonnepanelen vrijgesteld van leges. Gemeente Tytsjerksteradiel heeft de leges op 200euro per aanvraag vastgesteld.

huidige erfpachtovereenkomst op korte termijn en de zichtbare impact is minimaal. Het perceel is 11,4 ha groot waardoor een reëel inkoopvoordeel voor de ontwikkelaar te behalen is. Na bewezen succes op De Vaart IV, kan op een later moment worden gestart met de realisatie van een zonneveld op Stichtsekanal. Geadviseerd wordt om de locatiekeuze een bestuurlijk besluit te laten zijn.

Het huidige projectinformatiedocument wordt hierop aangepast en dient als basis voor de selectieprocedure.

5.2 Wijzigen bestemming

Indien de gemeente kiest om de beoogde percelen op De Vaart IV en Stichtsekanal te verhuren aan een zonneveldontwikkelaar wordt geadviseerd dit te doen met een passende bestemming. De gemeente doorloopt zelf de ruimtelijke procedure. Een bestemmingswijziging / afwijking neemt circa zes maanden in beslag. Onzeker is het bestaanszekerheid van de (potentiële) huurder in deze termijn, immers de zonneveldmarkt is jong en gestoeld op de projectportefeuille. Ook kan worden gesteld dat een contract gemakkelijker is gesloten met een passende bestemming aangezien voor een SDE+ aanvraag een omgevingsvergunning dient te worden overlegt, waarvoor een passende bestemming noodzakelijk is. Met een passende bestemming is het risico voor de huurder kleiner en voor de grondeigenaar neemt de slagingskans toe. Voor zowel de beoogde locaties De Vaart IV als de Stichtsekanal is het realiseren van een zonneveld in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Gelet op de aard van de voorziening heeft VTH (interne gemeentelijke dienst) geadviseerd, in ieder geval een wabo- vooroverleg te starten en de gebruikelijke haalbaarheidsanalyse te doorlopen en vervolgens te bespreken in het Midoffice. Dit is de gebruikelijke werkwijze bij complexe vergunningsvraagstukken, waar een zonneveld onder wordt geschaard. Een uitgebreide bestemmingsplantoets kan dan ook worden vastgelegd. De milieutechnische aspecten (o.a. MER) en de stedenbouwkundige aspecten dienen hierbij in ieder geval nader te worden onderzocht. Ook is aangegeven door VTH dat bij het zelf doorlopen van een ruimtelijke procedure, intern afspraken dienen te worden gemaakt over de dekking van de leges.

De gemeente moet de keuze maken de bestemming definitief (art. 2.23 Wabo) of tijdelijk (art. 2.23a Wabo) te wijzigen. Beide procedures kennen een doorlooptijd van circa 26 weken, waarna een bezwaar en beroepstermijn volgt. Een definitieve wijziging kan beperkend zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Een tijdelijke wijziging stimuleert ontwikkelende partijen om de exploitatie binnen de gestelde tijdelijkheidstermijn rendabel te krijgen. Hierbij dient een minimale termijn van 15 jaar te worden aangehouden. In paragraaf 2.6 is meer inhoudelijk informatie opgenomen. Over Morgen heeft hierover reeds contact gehad met de gemeentelijke bestemmingsplanjurist (Harry Laheij) en de mogelijkheden hiervoor besproken.

5.3 Selectieprocedure starten

Na vaststellen van de uitgangspunten en doorlopen van een procedure tot (tijdelijk) wijziging van de bestemming, wordt geadviseerd een selectieprocedure op te starten. Doel van de procedure is het selecteren van een partij die op basis van een erfpachtovereenkomst de ontwikkeling van het zonneveld voor zijn rekening neemt. De selectieprocedure kent ongeveer een doorlooptijd van drie maanden.

5.3.1 Selectiewijze

Aangezien de gemeente slechts en alleen als verhuurder optreedt, behoeft geen formele aanbestedingsprocedure te worden gevolgd. Om tot ondertekening van een erfpachtovereenkomst te komen, worden drie mogelijkheden onderkend, passende binnen het gemeentelijk beleid:

1. één op één afspraken maken met een bestaande zonneveldontwikkelaar;
2. coalitievorming met lokale partijen waarna een huurovereenkomst wordt gesloten;
3. selectieprocedure waarbij drie tot vijf vooraf geselecteerde partijen worden uitgenodigd.

Geadviseerd wordt om de selectieprocedure met drie tot vijf vooraf geselecteerde partijen te starten waarmee op korte termijn tot realisatie wordt gekomen. Aangezien voldoende marktpartijen met reeds uitgewerkte concepten aanwezig zijn en financiering meebrengen, biedt deze procedure de grootste slagingskans op korte termijn, met het minste bezwaar. Indien één op één met een partij een overeenkomst wordt gesloten, kan dit weerstand opleveren bij andere geïnteresseerden met bijkomende (juridische) bezwaren die moeten worden afgehandeld. De vorming van een coalitie is tijdrovend, samenwerkingsafspraken moeten worden gemaakt en een gezamenlijke businesscase moet worden opgesteld. Door vooraf partijen te selecteren die reeds een uitgewerkt businessplan hebben, kan snel tot realisatie worden overgegaan en is de slagingskans groot. Hierbij kan de lokale energiecoöperatie ook worden uitgenodigd of deel laten nemen in een samenwerking met een marktpartij.

5.3.2 Aandachtspunten selectie

Belangrijke aandachtspunten bij de selectieprocedure van een marktpartij zijn;

- de basisprincipes van de aanbestedingswet moeten worden aangehouden; o.a. gelijkheid, proportionaliteit en transparantie;
- onderscheid tussen eisen en wensen ten aanzien van het plan en eisen ten aanzien van te selecteren partijen:
 - a. eisen en wensen ten aanzien van het plan: gaat in op de eisen en wensen ten aanzien van het plan / de ontwikkeling opgenomen en hoe deze zijn opgenomen in de concept leidraad en model erfpachtovereenkomst;
 - b. eisen ten aanzien van te selecteren partijen: gaat in op de eisen die gesteld worden aan de partijen die uitgenodigd worden een aanbieding te doen.

In de vervolprocedure moeten de eisen en wensen verder worden uitgewerkt. Op voorhand is reeds aangegeven door de gemeente, dat participatie door Almeerse burgers en de directe levering van de opgewekte stroom aan de Almeerse burgers een pré zou moeten zijn.

5.4 Overeenkomst ondertekenen en verder

Het resultaat van de selectieprocedure is een ondertekende erfpachtovereenkomst. Deze overeenkomst dient in conceptversie gereed te zijn als onderdeel van de selectieprocedure. Na ondertekening van deze overeenkomst start de contractant zijn werkzaamheden op met de engineering van het veld. Aansluitend wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Na afgifte van de omgevingsvergunning kan de SDE+ subsidie worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Na verkrijgen van de SDE subsidie wordt de daadwerkelijke realisatie opgestart en kan binnen een vier- tot vijftal maanden duurzaam opgewekte elektriciteit worden geleverd aan het net.

5.5 Planning

In hoofdlijn is de planning voor bovenstaande aanpak

Stappen	Activiteit	Doorlooptijd
1	Vaststellen uitgangspunten	
2	Wijzigen bestemming (definitief of tijdelijk)	Minimaal 26 weken
3	Selectieprocedure	3 maanden
4	Ondertekening erfpachtovereenkomst	
	<i>Marktpartij;</i>	
5	Aanvraag Omgevingsvergunning	2 maanden
6	Aanvraag SDE+	1 maand
7	Realisatie en start productie	6 maanden

Stappen 1 en 2 kunnen parallel verlopen. Na vaststelling van de (gewijzigde / tijdelijke) bestemming,

kan de selectieprocedure worden opgestart met als resultaat een ondertekende erfpachtovereenkomst. De geselecteerde partij kan aansluitend de engineering van het zonnenveld starten (inclusief aanvraag nutsaansluiting) en een omgevingsvergunning aanvragen. Na verkrijgen van de omgevingsvergunning kan de SDE subsidie (2016) worden aangevraagd. Mocht de Postcoderoosregeling te zijner tijd zijn aangepast, dan kan hiervan gebruik worden gemaakt om snel tot realisatie te komen. Geadviseerd wordt dan ook om de procedure tot (tijdelijk) wijziging van de bestemming op korte termijn aan te vangen.

6 Bijlagen

- Lijst deelnemende marktpartijen aan “gesprekken met de markt”
- Projectinformatiedocument versie 1.1. d.d. 9 februari 2015

Bijlage 1 – lijst deelnemende marktpartijen aan “gesprekken met de markt”

In onderstaande lijst zijn de partijen opgenomen die hebben deelgenomen aan de “gesprekken met de markt”. Ze zijn gevraagd geheel vrijblijvend mee te denken. Bij partijen is bekend dat aan de gesprekken en deelname hieraan, geen enkele rechten kunnen worden ontleend. De gesprekken zijn geen onderdeel van een aanbesteding en kunnen ook niet zo worden uitgelegd.

- Groen Leven – Johan ten Brinke
- GDF SUEZ – Steven Sprokholt
- De Groene Reus – Niek Bink
- Bron Solar – Henk Steetsl
- Mark van der Horst



[Gemeente Almere]

Projectinformatiedocument

maandag 9 februari 2015 | vertrouwelijk



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Waarom PV-velden	4
3	Uitgangspunten gemeente Almere	5
4	Locaties	7
4.1	De Vaart IV	7
4.2	Stichtsekant	9
5	Postcoderoos	14
5.1	De Vaart IV	14
5.2	Stichtsekant	15



1 Inleiding

De gemeente Almere is ambitieus op het gebied van duurzaamheid en wil in 2022 zo veel mogelijk energieneutraal zijn (exclusief mobiliteit). Daarvoor zal zo veel mogelijk energie uit hernieuwbare bronnen opgewekt moeten worden. De ontwikkeling van zonnevelden draagt bij aan deze verduurzaming.

De gemeente heeft twee mogelijke locaties voor zonnevelden op het oog. De eerste locatie is het braakliggende deel van industrieterrein De Vaart IV gelegen in Almere Buiten en in eigendom van de gemeente Almere. De verwachting is dat de beoogde percelen binnen dit gebied de komende 15-25 jaar niet gebruikt zullen worden, waardoor het langdurig tijdelijk grondgebruik door zonnepanelen mogelijk is. De tweede locatie is gelegen op industrieterrein Stichtse kant, aan de zuidoost kant van Almere. Ook deze locatie is eigendom van de gemeente en het zuidelijke deel wordt naar verwachting de komende jaren nog niet ontwikkeld. De locaties staan globaal weergegeven op onderstaande kaart.

Doel van dit document is om marktpartijen informatie te verschaffen over de twee mogelijke locaties voor zonnevelden. Op basis van deze informatie kunnen marktpartijen de gemeente Almere presenteren welke mogelijkheden zij zien voor de ontwikkeling van een zonneveld. Na deze marktconsultatie zal de gemeente Almere bepalen hoe de ontwikkeling op de markt wordt gezet.





2 Waarom PV-velden

Almere wil gezonde (energie)systemen en heeft de intentie om zo veel mogelijk energieneutraal te worden in 2022. Dat betekent dat het liefst 100% van de energievoorziening gerelateerd aan de gebouwde omgeving uit duurzame bronnen wordt opgewekt, met als doelstelling volgens het beoordelingskader Almere 2.0: 40% binnen de gemeentegrenzen. Ruim 80% van de bewoners willen volgens de Stadsenquête een duurzame energievoorziening en 10-50% wil zelf investeren in zonnepanelen en windmolens.

De energievoorziening voor de gebouwde omgeving vergt volgens Masterplan Energiehuishouding Almere (Primum, dec 2011) in 2010 7,2 PJ en in 2025 9,8 (zonder aanvullend beleid) of met aanvullend besparingsbeleid 8,8 PJ. De verdeling van de opgave voor het maximaal haalbare binnen Almeerse gemeentegrenzen (bijna 4 PJ in scenario MEA 2.0) is per technologie als volgt:

	Opgewekte energie [PJ/jr]	Toelichting	CO ₂ -reductie [kton/jr]
Elektriciteit	2,2		330
Windenergie	1,00	126 MW	
Zon-PV	1,34	436 MWp (2,5 miljoen m ²)	
Warmtepomp	-0,15	21.300 woningen; 2.400 bedrijven	
Zon-thermisch (met WP)	0,02	18.500 woningen (à 3 m ²)	
Aardgas opwekking/besparing	1,1		60
Zon-thermisch	0,19	14.500 woningen (a 3 m ²) en zonne-eilanden	
Warmtepompen	0,69	21.300 woningen; 2.400 bedrijven	
Groen gas	0,20	50.000 ton natte biomassa ³	
Duurzame warmte	0,60		25
Biomassa (hout)	0,60	50.000 ton/jr droge biomassa	
Totaal duurzame bronnen	3,9		414

Figuur 1 - Opwekking uit hernieuwbare bronnen (exclusief mobiliteit) in 2025 in MEA 2.0 scenario

Voor elektriciteit liggen bij zon-PV (zonnepanelen) en windenergie grote kansen en mogelijkheden. In het autonome scenario worden al veel zonnepanelen gerealiseerd. In het Almere 2.0 scenario wordt dat verdubbeld: er zou ruim 430 MWp zonnepanelen gerealiseerd moeten zijn in 2022 (opbrengst 375 GWh/jr). Dat vergt 2,5 miljoen m² PV-panelen. Er kan volgens de Zonnekaart in Almere op kleinere daken (kleinverbruikers, met gunstige businesscase door zgn. saldering) al 350 GWh aan zonne-elektriciteit worden opgewekt, maar volgens Milieucentraal wil slechts 10% van de huidige bewoners investeren in PV-panelen. Op de grotere bedrijfsdaken kan zo'n 700 GWh worden opgewekt, maar helaas is de businesscase daar veel magerder en zijn bedrijfsdaken het laatste decennium meestal veel te licht gebouwd om PV-constructies mogelijk te maken.

Het huidige college heeft daarnaast aangegeven veel minder windenergie te willen dan 126 MW (eerder maximaal 60 MW, met minder molens dan de huidige 20). Dat 'verlies' aan lokaal duurzaam opwekpotentieel (minimaal 0,48 PJ, 133 GWh) kan ook met (extra) PV-velden worden opgevangen. Het enige alternatief lijkt dat er nog meer duurzame energie ingekocht wordt van buiten Almere. Zo'n 40% van de Almeerders koopt nu al groene stroom in, maar dat levert veelal geen bijdrage aan het investeren in nieuwe duurzame energie. Er wordt aan gewerkt dit te verbeteren, maar dat lijkt zeker geen oplossing voor de opgave Energieneutraal 2022.



3 Uitgangspunten gemeente Almere

Participatie: Bij zonnevelden is participatie het geen eis, maar een wens. Voor windenergie is een vereiste dat Almeerse burgers kunnen participeren.

Exploitatietermijnen: De terreinen worden beschikbaar gesteld voor 15 jaren en een paar jaar voor einde termijn kan een optie voor verlenging worden afgesproken. Verlenging is afhankelijk van definitief gebruik (bedrijfsgebouwen etc.)

Grondprijs: de gemeente Almere wil minimaal kostprijsdekkend verhuren door een minimale grondhuurprijs van €3.000,- / ha te hanteren. Dit wordt aan de marktpartijen voorgelegd om te verkennen of dit haalbaar en passend is in hun businessplan. De gemeente Almere is zich ervan bewust dat opgelegde eisen kostenverhogend kunnen zijn en waardoor in de businesscase minder ruimte is voor de huur van de grond. De gemeente staat ervoor open om (indien van toepassing) het gesprek hierover aan te gaan.

Bestemmingsplanprocedure: Een zonneveld wordt gedefinieerd als een nutsvoorziening en is geen bedrijf maar een bouwwerk. De realisatie van een zonneveld passen niet in de vigerende bestemmingsplannen van de potentiële locaties. Een wijziging van het bestemmingsplan dient plaats te vinden. Hiervoor zijn twee mogelijkheden, te weten een reguliere bestemmingsplanprocedure (voor definitieve of tijdelijke wijziging) of een WABO-projectbesluit (=BP-wijziging én omgevingsvergunning in één).

Tijdelijk bestemmen is volgens artikel 5.15 van het Besluit Omgevingsrecht toegestaan voor maximaal 15 jaar. Als de exploitatie langer is dan 15 jaar, zal het zonneveld moeten passen binnen de bestaande bestemming of moet de bestemming gewijzigd worden door een uitgebreide omgevingsvergunning (=Wabo-projectbesluit).

Ruimtelijke inpassing: De potentiële locaties zijn toekomstige bedrijventerreinen. Zodoende hoeft geen rekening te worden gehouden met specifieke landschappelijke en ruimtelijke inpassingsvereisten. Recreatief dubbelgebruik is geen noodzaak, eventueel agrarische dubbelgebruik (schapen o.i.d.) of een combinatie met waterberging kan worden toegepast indien dit de opbrengst en het rendement verbeteren.

Koop en huur: Als gevolg van de tijdelijkheid wil de gemeente Almere enkel een huur- of pachtovereenkomst sluiten.

Aanpalende projecten: Rijkswaterstaat heeft het initiatief genomen om in het knooppunt A6/A27 Almere de mogelijkheid van een zonneveld te laten realiseren, als optie om te voldoen aan het tendercriterium van een energieneutrale snelweg. Hiertoe worden consortia uitgenodigd die het DBFM-contract voor de A6-verbreding willen uitvoeren. De opbrengsten van onze gesprekken met marktpartijen wordt met hen gedeeld. RVOB staat open voor een zonnepark tussen de Trekweg en de A6. Ook deze optie is in het kader van de verbreding van de A6 ontstaan, maar maakt geen deel uit van de uitbesteding door RWS.

Bekend is dat EnergieZorg (een gelegenheidsinitiatief) tracht een zonneveld te realiseren op Braambergen. Ook met hen wordt kennis uitgewisseld indien opportuun.

Vergunningen en leges: Een grondgebonden zonneveld wordt aangemerkt als een bouwwerk en dus moet er een omgevingsvergunning bouwen worden aangevraagd. Hiervoor is de [legesverordening](#)



[Almere 2014](#) van toepassing, waarin een tarief staat van 2,65% van de bouwsom met een minimum van €29.000,-. Dit geldt voor bouwwerken boven één miljoen euro, wat bij 1.5 hectare zonneveld al het geval is. Deze legeskosten komen voor rekening van de ontwikkelende partij. De kosten voor de bestemmingsplanwijziging betreffen c.a. 7.500euro conform de legesverordening en zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Overige vergunningen (milieu etc.) hoeven niet te worden aangevraagd.

Groen/blauw casco

Beide potentiële locaties zijn buiten het groen/blauwe casco gelegen (zie kaartje hieronder). Dit komt voort uit het Integraal Afsprakenkader Almere van 2009 waarin de afspraken over Almere 2.0 zijn vastgelegd. Het IAK beschrijft de opgave voor uitbreiding en ontwikkeling van het groen/blauw casco van Almere. Deze ontwikkeling is gekoppeld aan de groeiopgave van het aantal woningen. In de gebieden van het groen/blauw casco dient stedelijke ontwikkeling samen te gaan met de ontwikkeling van de natuur en dienen opbrengsten in de natuurlijke omgeving geïnvesteerd te worden.



4 Locaties

4.1 De Vaart IV

De Vaart is gelegen in Almere Buiten langs de N701 (Oostvaardersdijk) en de Grote Vaartweg. Het heeft een oppervlakte van 125 ha. Momenteel zijn het recyclingsbedrijf Vijfhoek en de Penitenteaire Inrichting Almere (PIA) er gevestigd (zie onderstaande figuur).



De Vaart IV wordt gefaseerd ontwikkeld. In bovenstaande figuur is te zien dat de ontwikkeling van De Vaart IV is opgesplitst in twee fases. De verwachting is dat het nog zeker 15 jaar duurt voordat met uitgifte fase 2 wordt gestart, waardoor de locatie geschikt is voor ontwikkeling van een zonneveld. De boogde locatie voor het zonneveld ligt aan de linkergrens van fase 2 (in kadastraal 1331 in figuur hieronder), ten noorden van de PIA Almere (kadastraal 1631) en heeft een oppervlak van circa 11,4 hectare. Dit gebied is niet los kadastraal geregistreerd. De ontwikkeling van het zonneveld is gewenst te starten aan de zuidoostkant, naast de PIA en kan binnen dit perceel richting het noordwesten worden ontwikkeld naargelang er vraag is.





Kabels en leidingen

Fase 1 van De Vaart IV is bouwrijp gemaakt in 2012. Dit betekent dat de bouwwegen en het rioolstelsel is aangelegd. De overige nutsvoorzieningen moeten nog worden gerealiseerd. Er staat enkel één transformator tussen de PIA en De Vijfhoek. Onderstaande figuur toont de locatie van het middenspanningsnet (aansluiting 1 tot 2 MW) en het onderstation (aansluiting >2MW). Aansluitkosten zijn opgenomen in de bijlagen en zijn slechts een indicatie waaraan geen rechten ontleend kunnen worden.



Bodemgesteldheid

Na drooglegging is het gebied in 1980 opgehoogd met circa één meter zand. Daaronder zit de oorspronkelijke zeebodem (klei).

Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'De Vaart IV' van mei 2004 is opgenomen dat er twee bestemmingen binnen de beoogde locatie van toepassing zijn. Het oostelijke deel van de kavel, circa 175 meter breed, heeft de functie bedrijfsdoeleinden. Het westelijke deel van de kavel, circa 25 meter breed, heeft de functies water en verkeersdoeleinden. Indien hier zonnepanelen worden geplaatst, dient het bestemmingsplan te worden aangepast. De gemeente is bereid hieraan mee te werken.

Tijdelijk gebruik en opstallen

Op dit moment wordt de braakliggende grond door middel van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van zes jaar gebruikt door agrariërs. Delen van de tweede fase kunnen op korte termijn (binnen één jaar) beschikbaar komen voor andere vormen van tijdelijk grondgebruik, zoals bijvoorbeeld een zonneveld. Op de locatie zijn geen opstallen aanwezig.

Bereikbaarheid



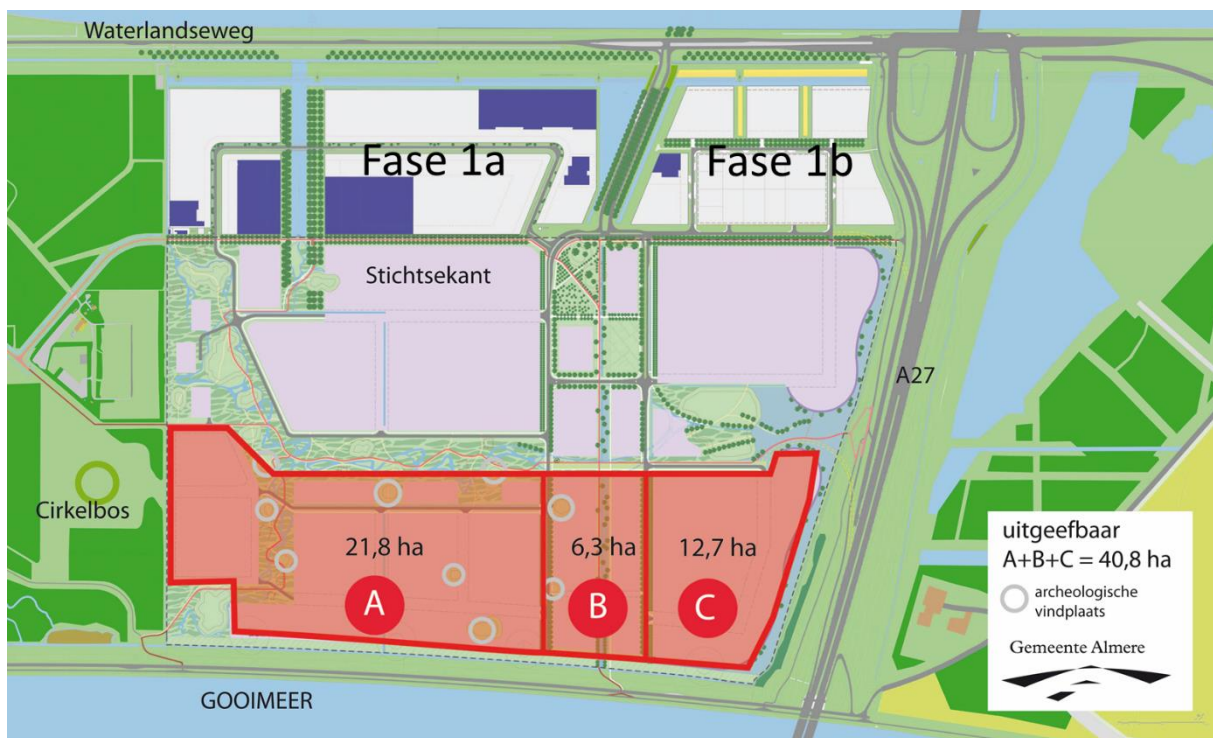
De ontsluiting van het zonneveld kan voorlans de PIA plaatsvinden. Daarmee is er tevens sociale controle op het veld. Het terrein is rondom af te sluiten met een hek, waar nadere afspraken over zullen worden gemaakt.

4.2 Stichtsekant

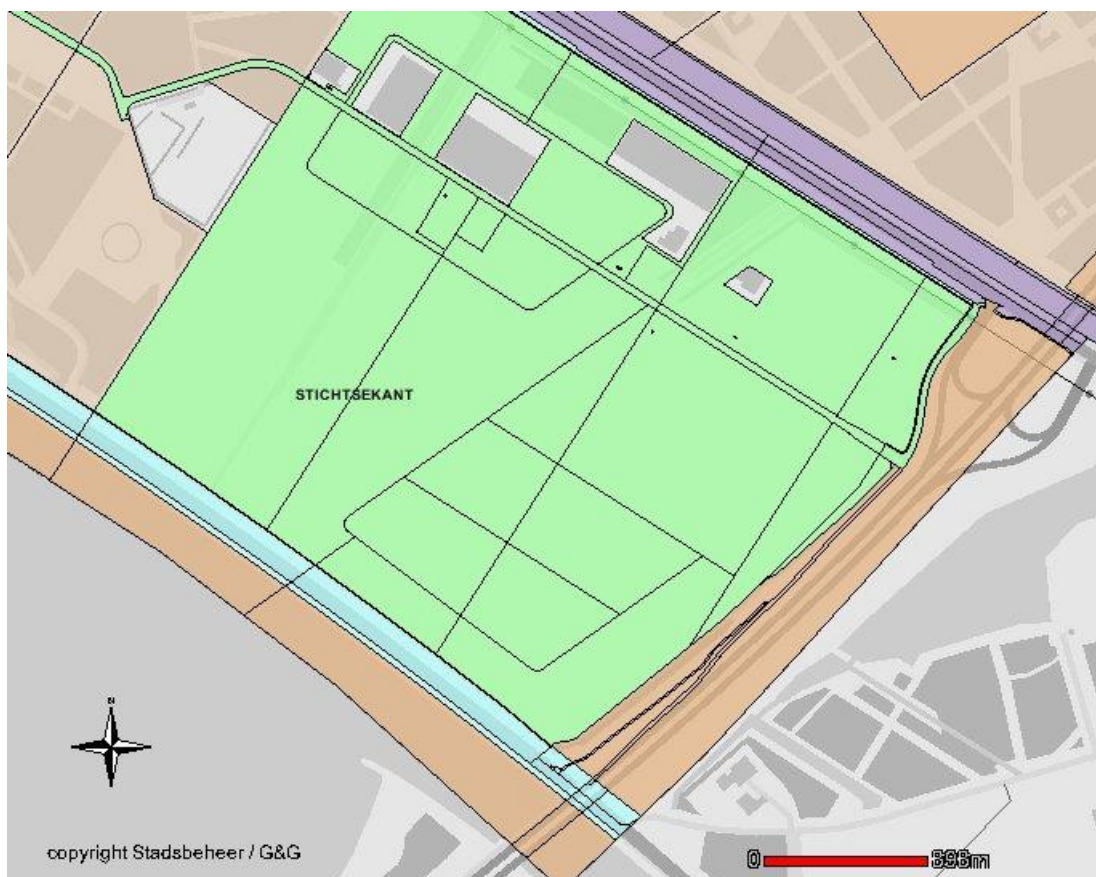
Stichtsekant is een bedrijventerrein gelegen in het zuidoostelijke puntje van Almere, tegen de gemeentegrens aan. Het terrein wordt omgeven door het Gooimeer, de A27, het Cirkelbos en het Kathedralenbos en heeft een omvang van 225 hectare bruto en een netto uitgeefbaar oppervlak van 123 hectare. Op onderstaande afbeelding is rood omrand het zoekgebied aangegeven voor dit type ontwikkelingen.



De ontwikkeling van het bedrijventerrein Stichtsekanthout kent een lange doorlooptijd tot 2038. Vanwege dit grootte tijdsbestek is een verkavelingsplan op hoofdlijnen opgesteld. In onderstaande figuur is de eerste fase weergegeven (1a en 1b respectievelijk bestemming 'logistiek' en 'bedrijfsdoeleinden gemengd'). Het idee is om deze gebieden in de tweede fase uit te breiden richting het zuiden. Hierdoor blijft het meest zuidelijke gebied het langst beschikbaar voor tijdelijk gebruik. De zuidelijke deelgebieden (A, B en C in de figuur) zijn oorspronkelijk bedoeld om na 2026 tot ontwikkeling te komen, waardoor ze er geschikt zijn om tot die tijd zonnepanelen te realiseren.. De gronden zijn in bezit van de gemeente Almere en de uitgeefbare percelen hebben een oppervlak van circa 41 hectare. Er zijn wel 23 archeologische vindplaatsen in het gebied, die behouden moeten worden. Deze gebieden worden dan ook niet uitgegeven. .



Onderstaande figuur toont de kadastrale percelen in het gebied.



Kabels en leidingen

Het noordelijke deel (fase 1a en 1b) van Stichtsekanthoek is inmiddels bouwrijp gemaakt. De benodigde infrastructuur is in dit deel aanwezig. Dat betekent dat tot aan de Lijsterweg kabels en leidingen gelegd zijn. Dit is echter een laagspanningsnet, dat zeer waarschijnlijk niet bruikbaar is voor een zonnenveld. Daarom zal er een verbinding moeten worden gelegd tussen het zonnenveld en een onderstation. Onderstaande figuur toont de locatie van het middenspanningsnet en het onderstation. Aansluitkosten zijn opgenomen in de bijlagen en zijn slechts een indicatie waaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

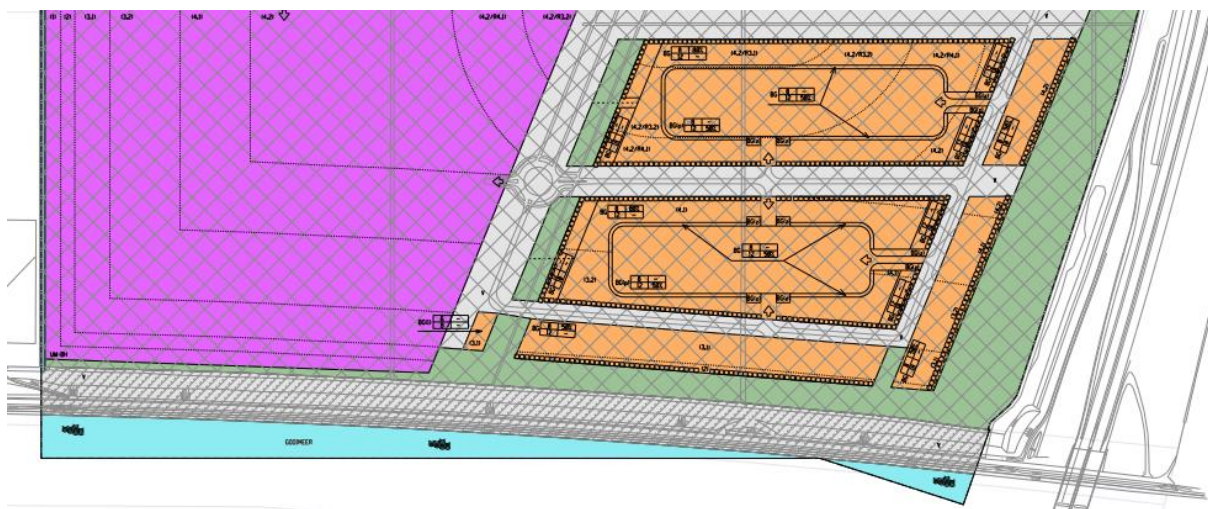


Bodemgesteldheid

Het gebied is niet opgespoten met zand en bestaat dus uit klei van de oorspronkelijke zeebodem.

Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan 'bedrijvenpark Stichtse Kant' is van 2005 (zie [plan](#) en [kaart](#)). De uitgeefbare percelen hebben deels de functie 'bedrijfsdoeleinden' (in de figuur paars en beige) en deels de functie 'groen' (in de figuur groen) en 'verkeersdoeleinden' (de lichte stroken). Voor het paarse gedeelte geldt een uitwerkingsplicht van het bestemmingsplan. Momenteel wordt voor het noordelijke deel van Stichtse Kant het bestemmingsplan herzien. Voor het zuidelijke deel zal het bestemmingsplan uit 2006 vigerend blijven.



**Tijdelijk gebruik**

Omdat het nog zeker 15 jaar zal duren voordat het zuidelijke deel van Stichtsekanal wordt ontwikkeld, wordt vanuit de ontwikkelstrategie tijdelijk gebruik aangemoedigd. Vooral tijdelijke invulling die het duurzame karakter van het gebied versterkt. Ook is een combinatie tussen het huidige gebruik en zonnevelden wellicht mogelijk. Op dit moment worden de drie percelen verpacht aan drie agrariërs voor een looptijd van 6 jaar (2014-2019). Hierbij geldt dat de bestaande pachtovereenkomsten ontbonden moeten worden om het initiatief van zonnevelden mogelijk te maken. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met voorkoming van gewasschade.

5 Postcoderoos

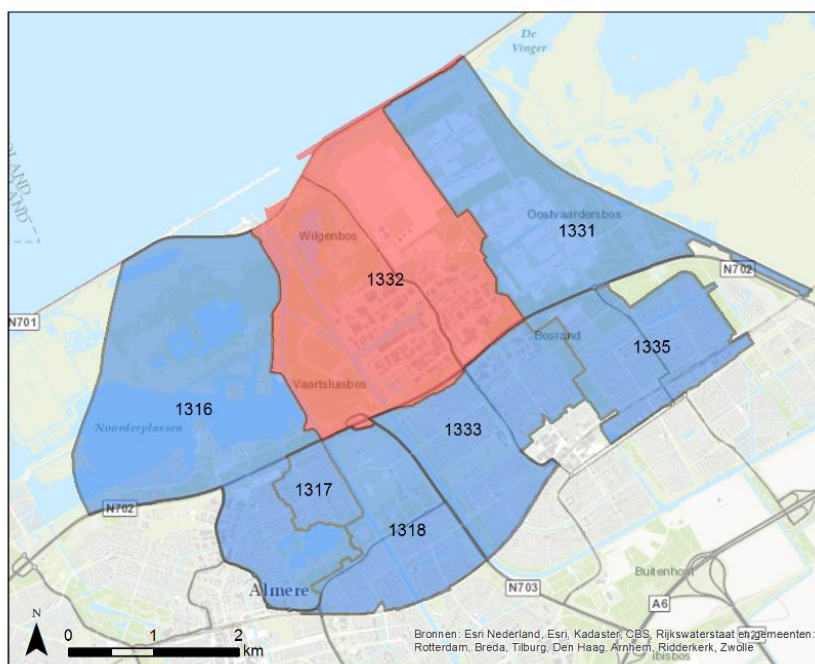
De overheid stimuleert de decentrale opwek van duurzame energie door middel van de postcoderoos regeling. Onder stimulering wordt verstaan een belastingkorting van € 9 cent (incl. BTW) per kWh gedurende 10 jaren, voor mensen die gezamenlijk hun zonne-energie opwekken binnen hun eigen postcoderoos. Dat laatste wil zeggen de postcode waar het zonnenveld zich in bevindt en de aangrenzende postcodes. Onderstaande figuur toont de postcoderozen van beide beoogde locaties.

De gemeente Almere beschouwd de postcoderoos als één van de mogelijkheden om een financieel haalbare businesscase te realiseren.

5.1 De Vaart IV

Het potentiële zonnenveld in De Vaart is geprojecteerd in postcode 1332 en daarbij gelden de onderstaande aangrenzende postcodes. De tabel toont het geldende aantal inwoners en huishoudens.

Postcoderoos 1332 - Almere



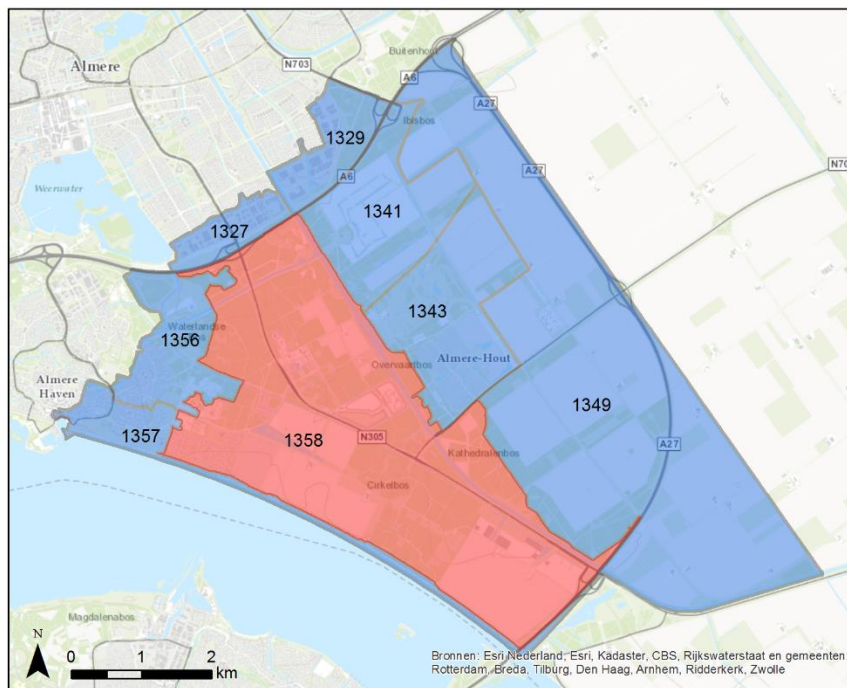
Postcode	Aantal inwoners	Aantal huishoudens
1316	4.335	1.755
1317	4.130	1.770
1318	9.585	3.520
1331	240	75
1332	30	5
1333	12.600	5.190
1335	12.205	4.615
Totaal	43.125	16.930

Tabel 1 - Inwoners en huishoudens postcoderoos De Vaart IV (CBS, 2013)

5.2 Stichtsekan

Het potentiële zonneveld in Stichtsekan is geprojecteerd in postcode 1358 en daarbij gelden de onderstaande aangrenzende postcodes. De tabel toont het geldende aantal inwoners en huishoudens.

Postcoderoos 1358 - Almere



Postcode	Aantal inwoners	Aantal huishoudens
1327	0	5
1329	0	0
1341	10.320 (prognose)	4300 (prognose)
1343	1.160	475
1349	185	70
1356	2.705	1.230
1357	3.415	1.725
1358	550	230
Totaal	8.015 18.335 (incl. Nobelhorst)	3.735 (8.035 incl. Nobelhorst)

Tabel 2 - Inwoners en huishoudens postcoderoos Stichtsekan (CBS, 2013)



Bijlage 1

Een aansluiting tot 2 MW kan op middenspanning (10.000 volt) worden aangesloten. Een aansluiting groter dan 2 MW moet via een onderstation aangesloten worden op hoogspanning. Deze is rechtstreeks aangesloten op hoogspanningsmasten/net.

Een aansluiting is inclusief 25 meter kabel, daarboven is meerlengte. We gaan voor de aansluiting uit van een enkele kabel (n-1).

De Vaart

Te realiseren kabellengte ongeveer 125 meter voor middenspanning en 2.500 m. voor hoogspanning

Aansluiting	Ha	Aansluitkosten	Meerlengte	Totaal aansluiting	Jaarlijkse kosten (excl transport 0,0089 per kWh)
1 - 2 MW	1,5 - 3,1	€37.435	€11.490	€48.925	€2.049
2 – 5 MW	3,1 – 7,9	€150.048	€198.495	€348.543	€14.148
5 – 10 MW	7,9 – 15,9	€155.475	€246.015	€401.490	€14.079

Stichtsekan

Te realiseren kabellengte maximaal 1.200 m. voor middenspanning en ongeveer tussen de 1.100 en 2.600 m. voor hoogspanning, afhankelijk van plek op kavel. Let op, middenspanning kan wellicht lager uitvallen als particuliere kabels van tussenliggende bedrijven kunnen worden gebruikt.

De 1.200 meter middenspanning en 1.100 meter hoogspanning:

Aansluiting	Ha	Aansluitkosten	Meerlengte	Totaal aansluiting	Jaarlijkse kosten (excl transport 0,0089 per kWh)
1 - 2 MW	1,5 - 3,1	€37.435	€123.517	€160.952	€2.049
2 – 5 MW	3,1 – 7,9	€150.048	€88.220	€238.268	€11.628
5 – 10 MW	7,9 – 15,9	€155.475	€109.340	€264.815	€11.559

De 2.600 meter hoogspanning

Aansluiting	Ha	Aansluitkosten	Meerlengte	Totaal aansluiting	Jaarlijkse kosten (excl transport 0,0089 per kWh)
2 – 5 MW	3,1 – 7,9	€150.048	€208.520	€358.568	€14.328
5 – 10 MW	7,9 – 15,9	€155.475	€258.440	€413.915	€14.259