

Gemeente Barendrecht

Verslag  
marktconsultatie  
Zonnepark De Punt

Versie: 1.0  
Status: Definitief  
Kenmerk:  
Datum: 3 april 2019

## **Inhoud**

1. Inleiding .....	3
2. Aanpak van de marktconsultatie .....	3
3. Vraag en antwoordenlijst .....	4
4. Conclusie en aandachtspunten .....	6

## 1. Inleiding

De gemeente Barendrecht is bezig met de aankoop van een stuk grond, die zij wil gaan verhuren aan een marktpartij t.b.v. realisatie van een zonnepark (De Punt). Om de juiste randvoorwaarden en uitsluitingscriteria te kunnen stellen gaat de gemeente graag in gesprek met partijen hierover.

De betreffende locatie heeft een driehoekige vorm. De korte zijde van de locatie grenst aan de oostzijde tegen de kantoorvilla's aan de 1<sup>e</sup> Barendrechtseweg. De overige twee lange zijden zijn omsloten door spoorlijnen. Het totale uitgeefbare gebied beslaat in totaal 3,1 hectare (waarvan 2,2 hectare gebruikt kan worden voor het plaatsen van zonnepanelen) en is nu een braakliggend terrein met een groot hoogteverschil (circa 6 meter) vergeleken met de omgeving.

Met behulp van een marktconsultatie wenst de gemeente Barendrecht beoogd inzicht te krijgen in de mogelijkheden en onmogelijkheden voor marktpartijen. De uitkomsten van deze marktconsultatie betreft de gemeente Barendrecht bij de voorbereiding van de uitvraag/ aanbesteding.

## 2. Aanpak van de marktconsultatie

In maart 2019 is aan verschillende marktpartijen gevraagd mee te werken aan een marktconsultatie. Aan de marktpartijen is gevraagd antwoord te geven op vragen over de volgende onderwerpen:

- Algemeen: vragen over planning, haalbaarheid/realiseerbaarheid etc;
- Ontwikkelrisico's: welke risico's ziet u, condities bij gunning etc;
- Randvoorwaarden ProRail: zijn het realistische randvoorwaarden, bewegingen tijdens bouw, regels omtrent elektriciteitszones etc;
- Overige : samenwerking lokale partijen, onderhoud, ervaring en interesse

Om de administratieve last voor zowel de gemeente Barendrecht als de marktpartijen te beperken is gekozen voor een gesloten mondelinge marktconsultatie. Voor de deelname aan de marktconsultatie is een 5-tal partijen geselecteerd. Naar oordeel van het projectteam geven deze partijen een representatief beeld van de markt. De volgende partijen zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de marktconsultatie:

Aan bovenstaande partijen is het marktconsultatiedocument 'Gemeente Barendrecht - Zonnepark De Punt d.d. 7 maart 2019' toegezonden bestaande uit beknopte informatie over het project en een vragenlijst. Er is bewust gekozen voor open vragen om zodoende daadwerkelijk de mening van de markt op te halen. Van de vijf geselecteerde partijen hebben vier partijen deelgenomen aan de marktconsultatie d.d. 20 maart 2019. Tijdens de bijeenkomst geeft mevrouw I. Vermaning een korte toelichting op de ontwikkeling. Vervolgens volgt een plenaire discussie.

In hoofdstuk 3 treft u per vraag een samenvatting van de gegeven antwoorden. Hoofdstuk 4 bevat de conclusie en aandachtspunten voor de aanbestedingsprocedure.

### 3. Vraag en antwoordenlijst

#### Algemeen

1. **In hoeverre is de planning en optimalisatie realistisch?**

De meerderheid van de partijen geeft aan dat de planning haalbaar is, maar wel ambitieus en strak. Geadviseerd wordt om heel duidelijk te beschrijven wat nodig is om een vergunning aan te vragen. Er is geen rekening gehouden met eventuele bezwaren (de gemeente verwacht door de ligging van het zonnepark geen bezwaren).

2. **Hoe denkt u over de haalbaarheid en realiseerbaarheid?**

Het binnenhalen van de SDE subsidie in de najaarsronde is haalbaar, maar ambitieus. In dat geval moet alles meezitten (bestemmingsplan wijziging). Mocht de najaarsronde niet worden gehaald, dan is het in de voorjaarsronde risicovoller of de SDE subsidie wordt verleend. De verwachting is dat er meer aanvragen zullen worden gedaan. De partijen geven aan dat de oppervlakte van het zonnepark voldoende groot is voor een haalbare business case.

#### Ontwikkelrisico's

3. **Welke risico's ziet u op voorhand bij dit project? Welke risico's onderscheidt u in de afzonderlijke programma onderdelen?**

- De strakke planning.
- Toepassen van een postcoderoos in combinatie met SDE is lastiger vanwege de omvang en omdat er twee elektra-aansluitingen dienen te worden gemaakt.
- Onduidelijkheid over trafo-aansluitingen. Het advies aan de gemeente is om Stedin vroegtijdig te betrekken en al op voorhand een offerte aan te vragen en deze toe te voegen aan de uitvraag.
- Onduidelijkheid over de staat van de bodem.

4. **Welke condities moeten volgens u bij voorkeur zijn vervuld bij gunning?**

- Een aantal partijen heeft aangegeven dat het wellicht beter is als de gemeente de SDE-subsidie aanvraagt, waardoor de ontwikkelaar meer zekerheid heeft.
- Bodemkwaliteit moet duidelijk zijn evenals het risico op asbest in de grond. De gemeente ziet geen aanleiding om een aanvullend bodemonderzoek te doen. Beschikbare bodemrapporten zullen worden gedeeld.
- Zorg dat alle relevante informatie beschikbaar/duidelijk is.
- Men vindt de periode van 15 jaar te kort. Gewenst is 25 jaar, minimaal 20 jaar.
- Duidelijk aangeven dat het terrein niet openbaar toegankelijk wordt.
- Garanties Van Oorsprong (GVO's) beschikbaar stellen.
- Duidelijk aangeven wat nodig is voor de omgevingsvergunning.
- Duidelijkheid over draag-trekracht van de grond.
- Eisen Prorail moeten duidelijk zijn
- Geef duidelijk aan welke criteria (grondprijs, energieopbrengst en participatie) belangrijk zijn voor de gemeente zodat de offertes beter vergelijkbaar zijn.
- Hoe ziet de gemeente participatie (communicatieplan) met burgers uit Barendrecht. Advies is om aan te geven op welke wijze lokale participatie dient te worden vormgegeven.

- Duidelijk geven over de (eventuele) randvoorwaarden van TenneT i.v.m. ligging hoogspanningsmasten in de nabijheid.
5. **Op welke wijze kunnen de door u genoemde ontwikkelrisico's worden geminimaliseerd?**  
Het advies is om de gemeente zoveel mogelijk zelf de voorbereidende stappen te laten ondernemen (SDE-subsidie aanvraag, offerte aanvraag Stedin en omgevingsvergunning), waardoor het risico hiermee voor de ontwikkelaar/initiatiefnemer minder wordt.
  6. **Welke ontwikkelrisico's kunnen naar uw oordeel het beste bij de gemeente blijven en waarom?**  
Zie beantwoording vraag 5.

### **Randvoorwaarden ProRail**

7. **Hoe realistisch zijn de genoemde voorwaarden van ProRail voor u?**  
De voorwaarden van ProRail zijn realistisch. De voorwaarden van ProRail werken wel kostenverhogend.
8. **Kunt u een indicatie geven in het aantal bewegingsmomenten tijdens de bouwwerkzaamheden?**  
Deze vraag is niet expliciet besproken.
9. **In hoeverre zijn de regels omtrent de elektriciteitszones i.v.m. omliggende sporen belemmerend?**  
Vraagt aandacht, maar wordt niet gezien als belemmerend. In het ontwerp van het zonnepark zal hier rekening mee dienen te worden gehouden.

### **Overige**

10. **Hoe denkt u over participatie met lokale partijen (afnemers)? En hoe geeft u hier invulling aan?**  
Alle marktpartijen hebben aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor participatie met lokale partijen. De meeste marktpartijen geven de voorkeur aan obligaties (zon-delen) i.p.v. een postcoderoos-regeling. De voorkeur gaat uit om dit in samenwerking met een energie coöperatie te doen. De partijen verschillen van mening betreffende het aandeel van de lokale participatie (percentage vastleggen of sturen op communicatie).
11. **Hoe ziet u samenwerking met lokale onderaannemers?**  
De partijen geven aan dat de samenwerking met lokale onderaannemers geen enkel probleem is, mits de prijzen van de lokale onderaannemers marktconform zijn. Een aantal partijen geven aan vaste partners te hebben en geven hier de voorkeur aan.
12. **De ontwikkelende partij dient de gronden die verhuurd worden, maar niet gebruikt kunnen worden t.b.v. zonnepanelen, te onderhouden. Hoe ziet u dat voor zich?**  
De partijen geven aan geen problemen te zien in het onderhouden van de gronden. Voor het beheer en onderhoud van het groen kunnen lokale partijen worden benaderd. Mocht de lokale partij fors duurder zijn, wordt een niet-lokale partij benaderd.
13. **Heeft u ervaring met realisatie van zonneparken langs een spoorzone?**  
Enkele partijen hebben hier ervaring mee, anderen niet. Partijen zien in ieder geval geen belemmering.

**14. Zijn er nog andere elementen die volgens u van groot belang zijn voor de voorbereiding van dit onderhavige project?**

Er is expliciet gevraagd om een zelfstandig recht van opstal en een aparte huurovereenkomst bij de uitvraag te voegen.

Partijen willen meer duidelijkheid over de randvoorwaarden van de gemeente over maximale opbrengst en minimale pieken. Indien de gemeente heel duidelijk een voorkeur heeft voor een bepaalde opstelling, benoem dit dan expliciet in de uitvraag.

**15. Alles overwegende, bent u voornemens om zich aan te melden de nieuwe aanbesteding voor het project? Indien niet wat zijn de belangrijkste redenen.**

De partijen geven aan interesse te hebben, indien een select aantal partijen wordt uitgenodigd. Een openbare aanbesteding is niet aantrekkelijk voor de marktpartijen.

## **4. Conclusie en aandachtspunten**

De markt is geïnteresseerd in de ontwikkelopgave die voorligt. De door de gemeente voorgestelde planning vinden de marktpartijen ambitieus, met name door onzekerheid over de doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure. Een rechtsgeldig bestemmingsplan is noodzakelijk.

Het voorliggende plan zien partijen niet direct als een (groot) risico. De combinatie met lokale participatie zien partijen als een kans, het advies is om aan te geven op welke wijze lokale participatie dient te worden vormgegeven. Daarnaast is het wenselijk om aan te geven welke criteria (grondprijs, energieopbrengst en participatie) belangrijk zijn voor de gemeente zodat de offertes beter vergelijkbaar zijn.

De volgende aandachtspunten worden door partijen benoemd voor de aanbestedingsprocedure:

- Een aantal partijen heeft aangegeven dat het wellicht beter is als de gemeente de SDE-subsidie aanvraagt, waardoor de ontwikkelaar meer zekerheid heeft
- Bodemkwaliteit moet duidelijk zijn evenals het risico op asbest in de grond
- Zorg dat alle relevante informatie beschikbaar/duidelijk is
- Men vindt de periode van 15 jaar te kort. Gewenst is 25 jaar, minimaal 20 jaar
- Duidelijk aangeven dat het terrein niet openbaar toegankelijk wordt
- Garanties Van Oorsprong (GVO's) beschikbaar stellen
- Duidelijk aangeven wat nodig is voor de omgevingsvergunning
- Duidelijkheid over draag-trekkracht van de grond
- Eisen Prorail moeten duidelijk zijn
- Eventuele randvoorwaarden van TenneT in de uitvraag opnemen