

# Gebiedsvisie

## Randweg N275 – N266

### Nederweert

*Definitief – 27 juni 2011*



# Gebiedsvisie

## Randweg N275 – N266

### Nederweert

*Definitief – 27 juni 2011*

## Inhoudsopgave

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                             | <b>4</b>  |
| 1.1      | Vraagstelling                                | 4         |
| 1.2      | Doel   | 5         |
| 1.3      | Aanpak                                       | 5         |
| 1.4      | Opbouw rapport                               | 5         |
| <b>2</b> | <b>Gebiedsvisie Randweg op hoofdlijnen</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3</b> | <b>Drie economische speerpunten</b>          | <b>7</b>  |
| 3.1      | Leisure en horeca                            | 7         |
| 3.1.1    | Beleid en doelen                             | 7         |
| 3.1.2    | Beschrijving                                 | 7         |
| 3.1.3    | Verdienmodel                                 | 8         |
| 3.2      | Windenergie                                  | 11        |
| 3.2.1    | Beleid en doelen                             | 11        |
| 3.2.2    | Beschrijving                                 | 12        |
| 3.2.3    | Verdienmodel                                 | 13        |
| 3.3      | Agropark 2.0                                 | 15        |
| 3.3.1    | Beleid en doelen                             | 15        |
| 3.3.2    | Beschrijving                                 | 16        |
| 3.3.3    | Verdienmodel                                 | 17        |
| <b>4</b> | <b>Vervoltraject businesscase</b>            | <b>18</b> |
| 4.1      | Inleiding                                    | 18        |
| 4.2      | Vervolgaanpak Agropark 2.0                   | 19        |
| 4.3      | Vervolgaanpak leisure en horeca              | 22        |
| 4.4      | Vervolgaanpak windenergie                    | 23        |
| 4.5      | Vervolgaanpak Randweg                        | 27        |
| 4.6      | Organisatie en tijdsraming                   | 27        |
|          | <b>BIJLAGE 1 GEINTERVIEWDE PERSONEN</b>      | <b>29</b> |
|          | <b>BIJLAGE 2 ANALYSE GREX LEISURE GEBIED</b> | <b>30</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Vraagstelling

De N266 en de N275 vormen belangrijke wegverbindingen tussen de regio's Weert, Helmond en Venlo. Op het grondgebied van de gemeente Nederweert bevindt zich het knooppunt waar beide wegen op elkaar aansluiten en ook de aansluiting met de A2 is gesitueerd. Goede bereikbaarheid via dit wegennet is van belang voor een goed functioneren van Midden Limburg als economische regio. In verband met de ontwikkeling van een aantal (mogelijke) knelpunten zijn verkeerskundige studies uitgevoerd.

De integrale studie bereikbaarheid A2 – N275 – N266 (Royal Haskoning, 2010, in opdracht van GOML) geeft een analyse van de knelpunten die optreden op deze wegen en de verkeerskundige oplossingen hiervoor. Uit de studie blijkt dat door middel van “locatiegerichte” maatregelen op de kruispunten N275/N266 en N275/A2 de verkeersafwikkeling gegarandeerd kan worden.

Vanuit een bredere analyse zijn er echter argumenten te noemen die voor een Randweg N275 – N266 pleiten. De gemeente Nederweert heeft daarom in haar beleidskaders de realisatie van een randweg als doelstelling opgenomen. Wij benoemen de volgende kansen van een randweg:

- De ruimtelijke / functionele barrière tussen de kernen Nederweert en Budschop kan worden verminderd. De kanaalzone van de Zuid Willemsvaart kan worden ontwikkeld tot groen verblijfsgebied. Hierdoor worden beide kernen sterker en leefbaarder. Dit principe is vastgelegd in het Masterplan Nederweert.
- Geluidsoverlast aan woningen in de bebouwde kom kan verder worden teruggebracht.
- Voor de realisatie van een Landbouwontwikkelingsgebied ten noorden van Nederweert is ontsluiting via een randweg meer dan wenselijk.
- Nieuwe economische activiteiten waarvoor ontsluiting een belangrijke vestigingsfactor is kunnen door de aanleg van de randweg worden aangetrokken.

De gemeente Nederweert beziet de realisatie van de Randweg N275 – N266 als een gebiedsontwikkeling. Door de realisatie van de randweg kunnen ruimtelijke en economische ontwikkelingen op gang worden gebracht die van regionale betekenis zijn en bijdragen aan beleidsdoelen op het gebied van bijvoorbeeld economie, leefbaarheid en duurzaamheid. Het rendement van een investering in de randweg zal dan ook met behulp van brede sociaaleconomische criteria moeten worden beoordeeld.

Kenmerkend van een gebiedsontwikkeling is ook dat kostendragers worden ingezet om de gewenste totale ontwikkeling te financieren. Daarom dient nadrukkelijk te worden gezocht naar ontwikkelingen die financiële opbrengsten genereren die kunnen worden ingezet als investeringsbijdrage voor de randweg.

## 1.2 Doel

Het doel van deze fase van de gebiedsontwikkeling was aanvankelijk als volgt geformuleerd: “Het opstellen van een business case die ingaat op de mogelijkheden van gebiedsontwikkeling in relatie tot de nieuwe weg, waarbij tevens gezocht wordt naar projecten om de aanleg van de weg mee te financieren”. Het is de bedoeling om deze business case bij GOML voor financiering voor te leggen.

Een businesscase is in feite een beslisdocument voor een investeringsbesluit, met informatie over financiën, opbrengsten, risicomanagement, investeringspartners etc. Vanwege de complexiteit van de gebiedsontwikkeling Randweg N275-N266 is er meer tijd nodig voor het opstellen van een volwaardige business case. Voorliggend document is het resultaat van een verkenning van kansrijke projecten in het kader van de gebiedsontwikkeling. Het geeft daarmee de informatie die nodig is voor een eerste toets van de haalbaarheid ervan. In het document is daarnaast aangegeven langs welke vervolgstappen een business case kan worden afgerond. De planning is daarbij om deze business case medio 2012 bij GOML in te dienen.

## 1.3 Aanpak

De gemeente Nederweert heeft H&S | Croonen opdracht gegeven voor de werkzaamheden ter voorbereiding van een business case Randweg N275 – N266. De opdracht is uitgevoerd in het relatief korte tijdsbestek van april tot en met medio juni 2011. Tijdens de opdracht zijn er diverse terugkoppelingen geweest met een gecombineerde ambtelijke en bestuurlijke projectgroep.

Als start zijn relevante beleidsdocumenten doorgenomen. Tevens is er een startbijeenkomst met de projectgroep gehouden. Hieruit zijn voor het gebied drie mogelijke ontwikkelingen naar voren gekomen op het gebied van leisure, windenergie en innovatieve veehouderij. Door middel van interviews met sleutelpersonen (zie bijlage 1) zijn de mogelijkheden van deze drie ontwikkelingen verder verkend. Verder is door deskresearch een verdieping op de drie thema's aangebracht.

## 1.4 Opbouw rapport

Hoofdstuk 2 beschrijft de paraplu van de gebiedsontwikkeling Randweg N275 – N266. Het relateert de ontwikkelingen aan elkaar en aan ontwikkelingen op hogere schaalniveaus.

In hoofdstuk 3 worden de economische ontwikkelingen op het gebied van leisure, windenergie en veehouderij uitgewerkt. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar het “verdienmodel”; de mogelijkheid om opbrengsten te verkrijgen ten behoeve van de investering in de randweg.

Hoofdstuk 4 beschrijft het vervolgproces om tot een afgeronde business case te komen.

## 2 Gebiedsvisie Randweg op hoofdlijnen

De nieuwe ontsluiting en verbeterde bereikbaarheid die door de nieuwe randweg ontstaat, kan een motor zijn voor economische ontwikkelingen van regionale betekenis. De gemeente Nederweert zoekt met deze gebiedsontwikkeling nadrukkelijk projecten van deze schaal op en streeft daarbij naar samenwerking in regioverband en daarbuiten. De realisatie van de randweg kan namelijk als basis en trigger fungeren voor de realisatie van meerdere deels regionale doelen op het vlak van economische ontwikkeling, duurzaamheid en bereikbaarheid.

### **Economische ontwikkeling en duurzaamheid**

Op het gebied van intensieve veehouderij wordt een innovatieve aanpak (Agropark) voorgestaan die regionaal een bijdrage levert aan leefbaarheid op het platteland en nationaal als voorbeeldproject kan dienen. Middels een intensieve samenwerking met de landbouwsector heeft dit kans van slagen. Thematisch kan daarbij aansluiting worden gezocht met Greenport Venlo en Foodcampus Helmond. De directe relatie van het Agropark met de randweg is dat een goede ontsluiting voor een cluster van bedrijven in de agrarische keten onontbeerlijk is. Een deel van de kosten van de randweg behoren aan deze ontwikkeling te worden toegerekend.

Op het gebied van duurzame energieopwekking wordt via windenergie op een voor Midden Limburg nieuwe schaalgrootte een forse bijdrage geleverd aan de overheidsdoelstellingen voor productie van duurzame energie. Thematisch kan dit project aanhaken op de proeftuin (decentrale) duurzame energieopwekking van Brainport 2020. De relatie van windenergie met de randweg is van financiële aard: de voor de gemeente te realiseren opbrengsten worden geoordeeld als financiële bijdrage voor de weg.

Een derde ontwikkelingsrichting is leisure. Momenteel vinden nabij de afrit A2 al enkele ontwikkelingen op dit vlak plaats. Veelal leidt dat tot vestiging van meer ondernemers in deze sector. De ligging van de locatie nabij de afrit, het zicht vanaf de A2 en de ontsluiting middels een nieuwe randweg zijn gunstige vestigingsfactoren. Ook deze ontwikkelingen kunnen gefaciliteerd worden en bijdragen aan de realisatie van de weg.

### **Leefbaarheid**

De randweg zelf is geen doel op zich, maar wel een belangrijk middel om de leefbaarheid in Nederweert – Budschop te vergroten. Middels de randweg wordt de ruimtelijk-functionele barrière tussen de kernen Nederweert en Budschop weggenomen en vermindert de geluidsoverlast op woningen.

### **Bereikbaarheid in regionaal verband**

De regionale betekenis van de Randweg is gelegen in het garanderen van optimale bereikbaarheid van de Midden Limburg naar de regio's Helmond en Venlo. De aanleg van de randweg verbetert de bereikbaarheid richting Helmond, ontlast de N 275 en verbetert daarmee ook de bereikbaarheid richting Venlo.

## 3 Drie economische speerpunten

Bij de verkenning van economische speerpunten is er gekeken naar gebiedskwaliteiten, marktinitiatieven, bestaand beleid en economische ontwikkelingen. Dit leidt tot drie kansrijke ontwikkelingen van regionale betekenis, die in samenhang met de Randweg tot realisatie kunnen komen.

### 3.1 Leisure en horeca



#### 3.1.1 Beleid en doelen

De ontwikkeling van leisure en horeca functies in het gebied ten noorden van de N275 en ten oosten van de A2 is in het bestaande beleid voorzien. De structuurvisie van de gemeente en de binnen de samenwerking Cranendonk overeengekomen visie Stadspoort geven dit aan. In relatie met de Randweg krijgt de voorgestane leisure ontwikkeling nog meer kansen, vanwege de optimale bereikbaarheid die zo ontstaat. Om deze redenen is het versterkt inzetten op leisure (en horeca) een speerpunt binnen de business case Randweg.

De volgende doelen zijn aan horeca en leisure gekoppeld:

- Een aanbod van leisure activiteiten en horeca voor een (boven)regionale markt.
- Zichtbaarheid en herkenbaarheid van de Stadspoort Weert-Nederweert aan de A2.
- Secundaire economische effecten op bovenlokale schaal.
- Genereren van financiële opbrengsten als een kostendrager voor de randweg

De haalbaarheid van de vierde doelstelling (financiële opbrengsten) bespreken we in paragraaf 3.1.3.

#### 3.1.2 Beschrijving

Het gebied in dat wordt ingesloten door de A2, de N275 en de toekomstige randweg is een zeer kansrijke vestigingsplaats voor ondernemingen op het gebied van leisure en horeca.

Het gegeven dat de Mc Donalds hier al gevestigd is en dat de realisatie van een hotel met leisure functies (wellness, bowling, casino) is overeengekomen onderstreept de potentie van dit gebied. Ook is er serieuze interesse van twee landelijk opererende foodformules.

Het gebied beschikt over de volgende vestigingsfactoren die het bijzonder geschikt maken voor leisure en horeca ontwikkelingen:

- Zeer goede bereikbaarheid via de A2 en de N275. De realisatie van een randweg verbetert deze bereikbaarheid nog verder.
- Zichtlocatie vanaf de A2.
- Voldoende parkeerruimte te realiseren binnen het gebied.
- Al gevestigde trekkers zorgen voor bezoekers“traffic”.
- Geen vergelijkbaar aanbod in de nabije omgeving.

Een veelheid van functies is denkbaar als geschikte en complementaire invulling. Ter bepaling van de mogelijkheden noemen we de onderstaande:

- Megabioscoop (referentie Sittard/Geleen, DOC Roermond, Ede-Wageningen)
- “All in” partycentrum (referentie Kart centrum Echt)
- Binnenspeeltuin (referentie Kinderpretland Weert)
- Binnenevenementen voor oudere kinderen (referentie E-village Nederweert)
- Fitness
- (Virtuele) indoor golfcourse
- Outdoor sportcentrum
- Etc.

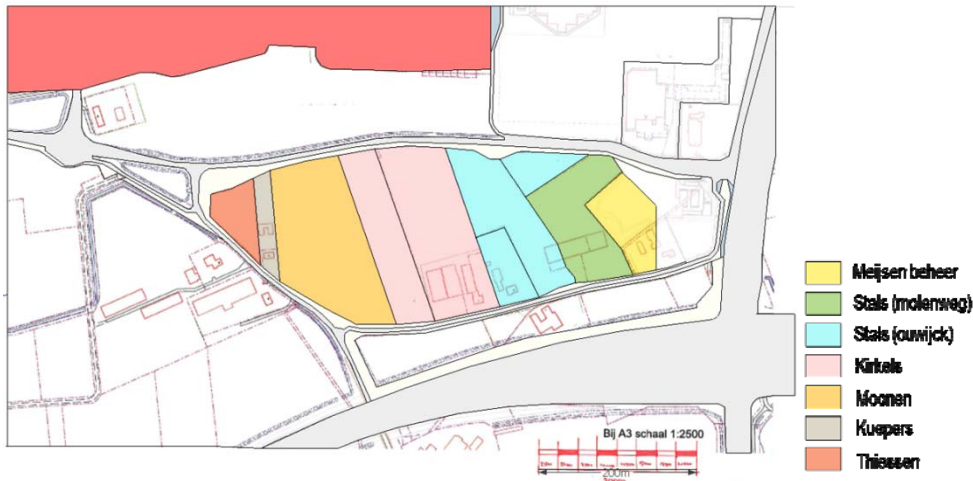
Het is een aanbeveling om regie te voeren op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In de regel wordt de ruimtelijke uitstraling bij leisure ondernemingen op kavelniveau bedacht. Door op gebiedsniveau de ruimtelijke kwaliteit te ontwerpen kan de samenhang en herkenbaarheid van het gebied worden vergroot. Een aandachtspunt is een goede presentatie van het gebied aan de A2 en de toekomstige randweg (vergelijk: De “A2 boulevard” bij Echt-Susteren).

Een tweede aanbeveling is om in de markt het (nieuwe) profiel van het gebied scherp aan te geven. Het profiel betreft onder meer het type functies, het ruimtelijk kwaliteitsbeeld, thematische samenhang. Dit draagt bij aan de bekendheid van de mogelijkheden van het gebied bij marktpartijen en kan positief bijdragen aan hun investeringsbeslissing.

### 3.1.3 Verdienmodel

Een gebruikelijk verdienmodel is om via een gemeentelijke grondexploitatie rekenen te verkrijgen. De gemeente beschikt echter niet over eigendommen in het gebied. Als aanname hebben we een voorlopig plangebied vastgesteld en de eigendom situatie in beeld gebracht (zie onderstaande figuur).





Zoals uit de figuur blijkt betreft het diverse particuliere eigenaren die veelal grote en aaneengesloten percelen bezitten. Er kan alleen sprake zijn van een gemeentelijke grondexploitatie indien de benodigde gronden verworven kunnen worden. De witte vlek aan de rechterkant van het gebied is buiten beschouwing gelaten, omdat hier al ontwikkelingen in gang zijn gezet.

Op de percelen uit het gebied ligt volgens het bestemmingsplan een agrarische bestemming.

Het te ontwikkelen gebied heeft een oppervlakte van een kleine 10 hectare. Zeer bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden is de aanwezigheid van een hoge druk gasleiding. Deze geeft fysieke beperkingen voor de bebouwingmogelijkheden en beperkt de functionele mogelijkheden in verband met de externe veiligheidsrisico's. De exacte beperkingen zijn op dit moment niet in beeld.



Om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke revenuen en risico's is er een grondexploitatie opgesteld. Hierbij hebben wij gewerkt met vier scenario's die respectievelijk uitgaan van lage/hoge aankoop-

/verkooprijzen van de grond. De beperkingen vanwege de hoge druk gasleiding zijn in het model voorlopig verwerkt door uit te gaan van een verminderde uitgifbaarheid van de grond. De exploitaties zijn als bijlage 2 opgenomen. Hoewel de hoeveelheid aannamen in deze fase nog groot is, geven de exploitaties een eerste inzicht in de verdienmogelijkheden en de bijbehorende risico's. Scenario 2 (lage aankoop – hoge verkoopprijs) achten wij weinig reëel, gezien de algemene bekendheid van de voorgestane ontwikkelingen in het gebied. De scenario's 1 en 4 vormen de middenscenario's en geven informatie over maximale verwervingsprijzen om van een rendabele ontwikkeling te kunnen spreken. Scenario 3 geeft informatie over de omvang van een potentieel verlies bij hoge aankoop en stagnerende afzetprijzen.

De conclusie is dat de grondexploitatie een potentiële verdienmogelijkheid heeft, maar dat er in deze fase ook aanzienlijke risico's mee gemoeid gaan. Met name de verwerfbaarheid van de grond tegen acceptabele prijzen en de beperkingen vanwege de hoge druk gasleiding zouden bekend moeten zijn om hierin de gemeentelijke strategie te kunnen bepalen.

## 3.2 Windenergie



### 3.2.1 Beleid en doelen

Het klimaatprogramma Nederweert heeft de ambitieuze doelstelling om 5% van de energie die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt duurzaam op te wekken. In de eerste plaats wordt gedacht aan biomassacentrales, maar ook windenergie is nadrukkelijk genoemd.

Het witboek Duurzame Energie van de Provincie Limburg geeft aan dat het wenselijk is de ontwikkeling van windenergie aan te jagen ten behoeve van gebiedsontwikkeling en de ambitie van de realisatienorm windenergie. De provincie wil daarom onderzoeken onder welke voorwaarden de markt investeert en hoe revenuen naar de omgeving kunnen terugvloeien. De provincie heeft verder het Landschapsadvies Windenergie Limburg laten opstellen; dit document is echter nog niet vastgesteld en heeft dus geen beleidsstatus.

Uit het (ambtelijk) gesprek met de provincie in het kader van deze business case blijkt dat de provincie met kennis wil ondersteunen bij het zoeken van participatievormen van de overheid in windenergie-exploitatie. Een initiatief voor windenergie in Nederweert kan hier mogelijk voordeel van hebben.

Brainport 2020 heeft als strategie grootschalige proeftuinen in te richten voor onder andere duurzame (decentrale) energieopwekking. Een proeftuin dient aan ondernemingen de ruimte bieden om producten te testen op technische voldragenheid en marktrijpheid.

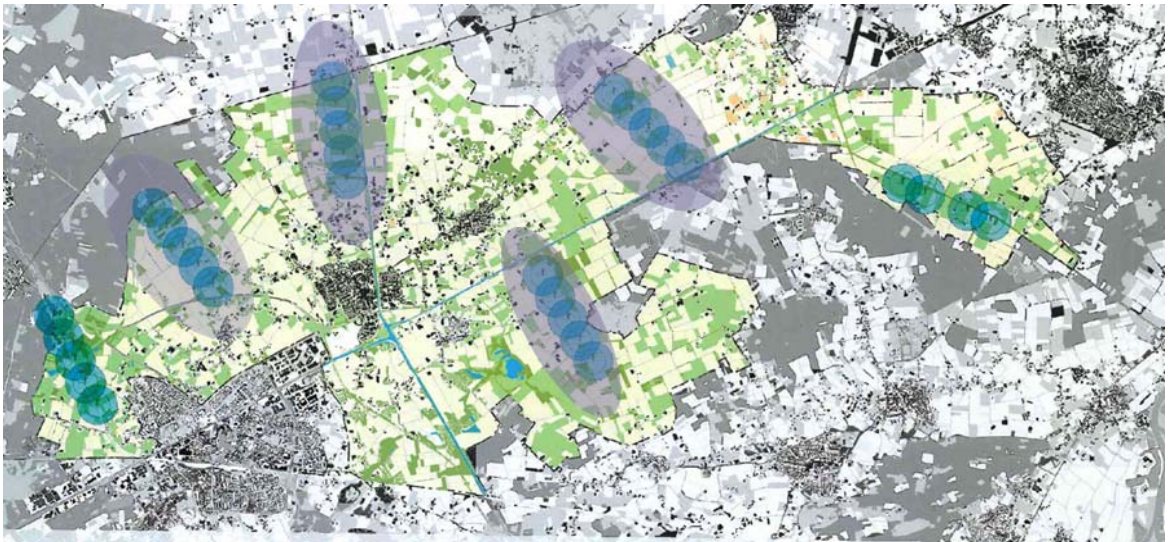
Van alle duurzame energiebronnen is windenergie op dit moment de meest economische rendabele. Economisch rendabel is een relatief begrip, omdat ook in het geval van geval van windenergie subsidiering een voorwaarde is voor financiële haalbaarheid. Onder de randvoorwaarde dat deze subsidie (SDE) kan worden verkregen kan de exploitatie van windenergie financiële opbrengsten genereren die in de omgeving worden geïnvesteerd; in dit geval in de aanleg van de Randweg N276 – N266.

De doelstellingen voor het speerpunt windenergie zijn hiermee als volgt:

- Bijdrage aan de beleidsdoelstellingen van duurzame energieopwekking.
- Genereren van financiële opbrengsten voor de investering in de Randweg.

### 3.2.2 Beschrijving

Als startpunt voor een mogelijke ontwikkeling van windenergie zijn we in eerste instantie uitgegaan van de presentatie “Voor de Wind” (Veenbos en Bosch, 2011) die namens de provincie is gehouden in een workshop met gemeente op 10 februari 2011. Vanuit een analyse van het landschap worden in deze presentatie zoekgebieden voor windenergie aangegeven. Globaal zijn deze locaties ook getoetst aan harde beperkingen die voortkomen uit aanvliegroute van vliegvelden (Cranendonck) en de radarcontour Volkel. Andere beperkingen, vanwege onder meer EHS en Natura 2000 gebieden, zullen in een vervolotraject nog verdere onderzocht moeten worden. In de Limburgse Peel zijn er zes zoekgebieden; op Nederweerts grondgebied zijn dit er vier (zie onderstaande figuur).



Vanwege de aard van de ligging van het gebied (landligging) zijn de windsnelheden relatief laag. De Windkaart van Nederland geeft bij benadering de windsnelheden op 100 meter hoogte. De windsnelheid bedraagt volgens deze kaart 6,5 à 7,0 m/s. Bij deze windsnelheden zijn alleen turbines met grote masthoogten (100 – 135 meter) en grote rotoren (> 100 meter) rendabel te maken.

Windsnelheid, vermogen en opbrengst zijn direct aan elkaar gerelateerd. Een betrouwbare set data over de windsnelheid is in de haalbaarheidsfase essentieel om een windpark te kunnen dimensioneren en betrouwbaar inzicht te krijgen in de economische haalbaarheid. We gaan in de vervolgaanpak nader in op het verkrijgen van gegevens over de windsnelheid.

Voor de inpassing van windturbines gelden de volgende vuistregels:

- Onderlinge afstand: 5 x de diameter van de rotor (circa 500 meter)
- Afstand tot woningen: 4 x de masthoogte (circa 500 meter)



Met de randvoorwaarden zijn we nagegaan om hoeveel turbines het maximaal per locatie gaat. Hierbij is nog geen rekening gehouden met technische of landschappelijke randvoorwaarden. Met deze indicatie van het maximaal aantal turbines kunnen we op hoofdlijnen uitspraken doen over de financiële opbrengsten. De uitkomst is dat er maximaal 21 turbines op de gezamenlijke 4 locaties te plaatsen zijn. Hierbij is nog geen rekening met technische randvoorwaarden die gelden voor de plaatsing van turbines. Het is daarom aannemelijk dat het werkelijke aantal te plaatsen turbines lager uitvalt.

We realiseren ons dat een eventueel besluit over windenergie niet louter de uitkomst is van landschappelijke, technische of financiële studie. In deze voorverkenning van een business case is de maatschappelijke afweging van nut en noodzaak nog niet aan de orde gesteld. In de vervolgaanpak voor dit speerpunt geven we hier uitgebreid aandacht aan.

### 3.2.3 Verdienmodel

De vraag is op welke wijze opbrengsten uit de exploitatie van windenergie kunnen terugvloeien naar de gemeente Nederweert, zodat deze in de gebiedsontwikkeling (in dit geval de Randweg) geïnvesteerd kunnen worden. We bespreken drie modellen met een toenemende participatie door de gemeente.

#### **Model 1: Marktinitiatief**

In dit model wordt de exploitatie aan de markt overgelaten. De gemeente participeert niet in financieel opzicht, maar daardoor zijn er ook nauwelijks verdienmogelijkheden. Via de OZB belasting ontstaan er inkomsten voor de gemeente. Een ander voorbeeld is het heffen van een gebiedsgebonden bijdrage bij de exploitant; door de Provincie Flevoland wordt dit bijvoorbeeld toegepast.

#### **Model 2: Participatie in voorbereiding**

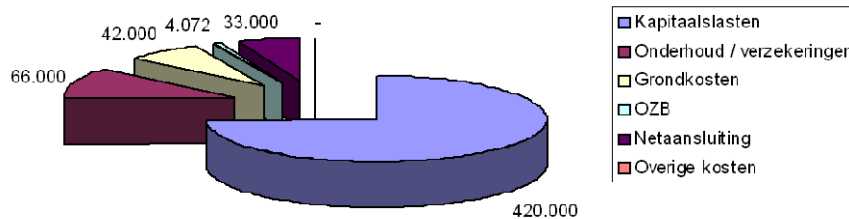
Projecten voor windenergie worden vaak gekenmerkt door lange procedures met veel afbreukrisico. Hierdoor is er voor exploitanten van windenergie een aanzienlijk risico met de planvoorbereiding gemoeid. Dit terwijl de planvoorbereiding niet tot de “core business” van de exploitant behoort. De gemeente kan met grondeigenaren overeenkomen om zelf de planvoorbereiding ter hand te nemen. Bij succesvolle afronding van de procedure is er een onherroepelijke bouwvergunning beschikbaar, die voor marktpartijen geld waard moet zijn. Het veilen van het recht om te mogen bouwen en gedurende een periode te mogen exploiteren (concessie) behoort tot de mogelijkheden geld uit de markt te laten terugvloeien naar de overheid. Het risico van de overheid beperkt zich tot de kosten van de planvoorbereiding.

#### **Model 3: Participatie in een lokaal duurzaam energiebedrijf**

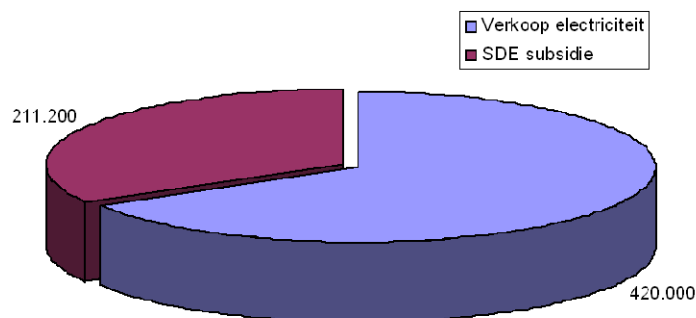
In een lokaal duurzaam energiebedrijf (LDEB) kunnen belanghebbenden participeren. Naast de gemeente kunnen dit bijvoorbeeld grondeigenaren, omwonenden, inwoners of buurgemeenten zijn. De visie van een LDEB is dat participanten niet alleen de lasten van windenergie hebben, maar ook de mogelijkheid krijgen om financieel mee te profiteren. Het LDEB is een vehikel dat mede kan bijdragen aan het verwerven van draagvlak voor lokale windenergie projecten. Participatie door de gemeente in een LDEB vergt een ondernemende opstelling van de overheid. Het vereist eveneens dat er publieke middelen beschikbaar zijn die risicodragend geïnvesteerd kunnen worden.

Om een orde van grote van de exploitatierekening windturbine te bepalen zijn kengetallen gebruikt van de exploitatie van een 3 MW turbine. De jaarlijkse kosten en opbrengsten zijn in de volgende figuur grafisch weergegeven.

Kosten exploitatie windturbine 3 MW (€560.000,-)



Opbrengsten exploitatie windturbine 3 MW (€631.000,-)



De kosten worden voor het belangrijkste deel bepaald door de kapitaalslasten. Op afstand komen de kosten voor onderhoud/verzekeringen, grondkosten en netaansluiting. De opbrengsten zijn bepaald door twee componenten: verkoop van energie en de SDE subsidie. Zoals eerder gesteld is de windopbrengst zeer bepalend voor de productie van energie en daarmee voor de verkoopopbrengsten. De SDE subsidie is in de beginfase van een project nog een onzekerheid. De zekerheid kan echter wel worden verkregen voorafgaand aan een investeringsbeslissing. Bij toekenning van de SDE subsidie geldt deze ook voor de gehele exploitatieperiode van een windturbine van 15 jaar.

Op basis van deze gegevens is de indicatie van het jaarlijks exploitatieresultaat van een 3 MW turbine € 70.000 per jaar. Het aandeel van dit resultaat voor de gemeente is afhankelijk van het aandeel van de participatie.

De eerste verkenning geeft aan dat windenergie een aantrekkelijke verdienmogelijkheid is. Technische haalbaarheid en maatschappelijk draagvlak zijn voor de vervolgfase echter belangrijke punten van aandacht.

### 3.3 Agropark 2.0



#### 3.3.1 Beleid en doelen

Een Agropark 2.0 vatten wij op als een zeer duurzame en innovatieve productielocatie om voor de markt grootschalig dierlijk voedsel van hoge kwaliteit te kunnen produceren. De toevoeging 2.0 is gedaan om het aan te merken als een vernieuwing van het oude en beladen plan Agrarische Vestigingsgebied Nederweert (AVN). Elementen uit het AVN zijn nog zeker actueel en bruikbaar. Anderzijds wordt het Agropark een concept dat recht doet aan de hedendaagse stand van zaken in de sector, technologie en het maatschappelijk debat over dierhouderij.

Deze ambitie past naadloos in Verklaring van Roermond 2010, waarin de Provincie en de LLTB het volgende uitspreken:

- Samenwerking met partijen in de keten en maatschappelijke samenwerking
- Excellerend ondernemerschap
- Limburg als beste duurzaam en gezond buitengebied
- Draagvlak in de samenleving van plattelandsgemeenten
- Verhoging van de toegevoegde (economische) waarde

De structuurvisie Nederweert geeft aan dat een Agrarisch Bedrijvenpark een ontwikkeling is die de gemeente wil realiseren. Het park dient duurzaam te zijn, zowel energetisch als voor de omgeving. Door clustering moeten er kansen ontstaan voor innovatie.

De ambitie van een agrarisch bedrijvenpark is eveneens neergelegd in de Gebiedsvisie Ontwikkeling Midden Limburg.

De volgende doelen voor het Agropark zijn te formuleren:

- Dierhouderij en voedselproductie met goede bedrijfseconomische randvoorwaarden
- Samenwerking in de keten
- Maximale duurzaamheid (emissies, energie)
- Dierenwelzijn
- Voedselveiligheid
- Beheersing dierziekten

### 3.3.2 Beschrijving

Alle gesprekspersonen die we voor deze business case hebben geïnterviewd spreken over grote veranderingen in de sector. Deze komen voort uit technologische ontwikkeling in combinatie met een veranderende maatschappelijke acceptatie van de dierhouderij. Het valt op dat er onder gesprekspersonen geen gedeeld beeld is van waar de sector naar toe gaat. Dit varieert van een toenemende schaalvergroting en toepassing van technologie tot meer fundamentele veranderingen naar nieuwe markten en nieuwe productiemethoden.

De intensieve veehouderij is dus enorm in beweging. De afgelopen jaren zijn veel bedrijven gestopt. De verwachting is dat tot 2013 opnieuw een groot aantal bedrijven stopt, vanwege de dan geldende aangescherpte normen voor emissies en dierenwelzijn. Dit tegen de achtergrond dat de maatschappelijke tolerantie ten aanzien van overlast door intensieve veehouderij aan het afnemen is.

De bedrijven die overblijven, zullen aanzienlijk gaan investeren om te gaan voldoen aan de normen met betrekking tot uitstoot van bijvoorbeeld ammoniak en fijn stof. Volgens dit autonome proces neemt de overlast in het landelijk gebied door de intensieve veehouderij al geleidelijk af. De ambitie die er is in verband met het Agropark, is om de lat nóg hoger te leggen.

Het gegeven dat veel ondernemers in de aankomende 5 tot 7 jaar moeten beslissen over nieuwe investeringen in hun bedrijf, geeft hen ruimte om te overwegen hun bedrijf op een andere locatie met meer kansen voort te zetten. Deze kansen kunnen gelegen zijn in meer planologische ruimte, samenwerking met andere partijen in de keten, grotere maatschappelijke acceptatie enzovoorts. De concentratie van bedrijven geeft aan de andere kant een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied door vermindering van de verspreid liggende agrarische activiteiten.

De inzet is dat het Agropark een daadwerkelijke vernieuwing voor de sector is en een voorbeeldfunctie voor Nederland kan vervullen. Het kan op deze wijze bijdragen om het imago van de sector in positieve zin bij te stellen. Om deze reden verdient het project een pilot status binnen De Verklaring van Roermond en de economische agenda van OML/Cranendonck.

Een concrete invulling dient gaandeweg het vervolgproces vorm te krijgen. Ideeën en ambities zijn er in deze fase volop:

- Ondernemersprofiel: koplopers, innovatoren. Samenwerking met andere wereldspelers in de keten.
- Hoogst mogelijk haalbare op het gebied van duurzaamheid; “bio based economy”.
- Beste methoden voor dierenwelzijn.



- Transparant, toegankelijk, aantrekkelijk.
- Aantrekkelijke architectuur, ingepast in het landschap, recreatieve kwaliteit.
- Aandacht voor educatie, ontdekken, benaderbaar door burgers.

Het zoekgebied voor het Agropark is het gebied aan de oostzijde van de Zuid Willemsvaart aansluitend op het bedrijventerrein *Aan 14*.

### 3.3.3 Verdienmodel

Zonder uitwerking van het concept Agropark en kennis met betrekking tot de potentiële vestigers is het moeilijk om een kwantitatieve financiële prognose te maken. Op voorhand gaan we echter er van uit dat de ontwikkeling van het Agropark vanwege het vernieuwende karakter en de gewenste bedrijfsverplaatsingen een negatieve exploitatie heeft.

Wij refereren hierbij ook aan een grondexploitatie die in 2002 voor het Agrarisch Vestigingsgebied is opgesteld. Dit AVN omvatte in het plan 14 bedrijven. Het saldo van de grondexploitatie bedroeg – 5,4 miljoen euro netto contante waarde. Bovendien was er nog een aanzienlijke waarde van de achterblijvende locaties.

Er ligt een duidelijke relatie met de Randweg en het Agropark, vanwege de noodzaak tot goede ontsluiting en bereikbaarheid. Bij verdere financiële uitwerking van het plan zal onderzocht moeten worden in welke mate een deel van de kosten van de weg aan de planexploitatie van het Agropark kan worden toegerekend.

## 4 Vervolgtraject businesscase

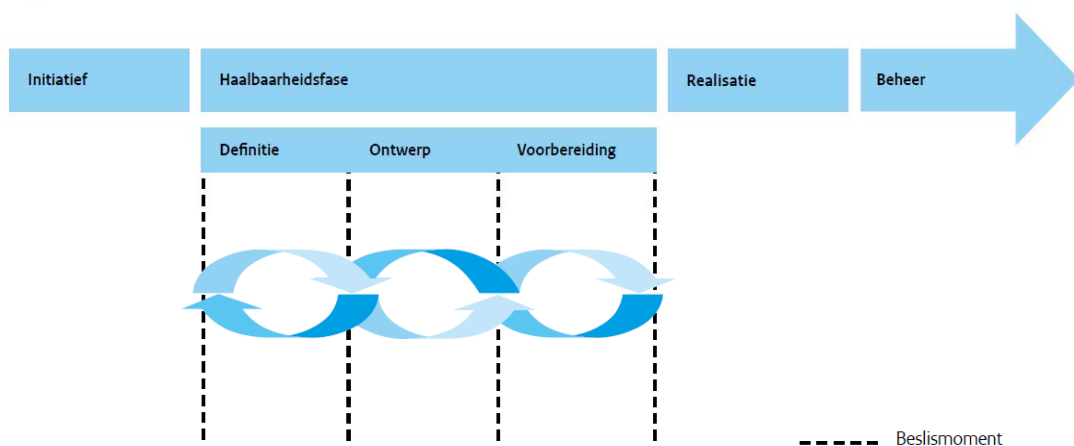
### 4.1 Inleiding

In het proces van gebiedsontwikkeling, dat op hoofdlijnen een viertal fases kent (initiatief, haalbaarheid, realisatie en beheer), is de case Nederweert momenteel in de overgang van de initiatieffase naar de haalbaarheidsfase. De hiervoor beschreven resultaten geven zicht op de mogelijke gebiedsontwikkeling. Op basis van deze eerste resultaten is het advies om een vervolgtraject uit te zetten waarin de haalbaarheid nader wordt verkend en preciezer wordt gedefinieerd wat de gebiedsontwikkeling rondom de nieuwe infrastructuur inhoudt. Doel is om in een periode van circa 9 maanden de businesscase zodanig uit te werken en op haalbaarheid te onderzoeken dat een investeringsaanvraag kan worden gedaan bij GOML voor 1 juni 2012.

In dit hoofdstuk doen wij daartoe een voorstel. We werken deze vervolgaanpak per thema (agrobusiness, windenergie, leisure) uit.

Door de thema's op programmaniveau via de relatie met de Randweg te koppelen is er ook werkelijk sprake van een samenhangende gebiedsontwikkeling. De thema's zullen elk in eigen tempo's, met onderscheiden aanpakken, tot ontwikkeling worden gebracht. In het ontwikkelproces kan elk thema zijn eigen projectmatige aansturing krijgen.

figuur 3



Figuur: fasering gebiedsontwikkeling (bron: Reiswijzer gebiedsontwikkeling 2011, ministerie van BiZa, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VNG, Neprom)

## 4.2 Vervolgaanpak Agropark 2.0

In het vorige hoofdstuk zijn de kansen voor ontwikkeling van een agrobusinesspark beschreven. Er liggen interessante en zeer aansprekende kansen, maar we moeten tegelijkertijd de complexiteit van realisatie niet onderschatten. Er is momenteel nog geen ‘collectieve beweging’ zichtbaar in de richting van het ontwikkelen van een agrobusinesspark zoals beschreven in paragraaf 3.3. Er leven bij diverse partijen diverse ideeën over de toekomst van de sector en de mogelijke rol van een agrobusinesspark hierin; deze zijn en worden echter nog onvoldoende gezamenlijk opgepakt. De opgave is om die ideeën te bundelen en te stroomlijnen in een gezamenlijk proces.

De vervolgstap in de ontwikkeling van een agrobusinesspark is het op gang brengen van een gezamenlijk proces van overheid en markt met als doel om binnen de periode van circa 8-9 maanden te onderzoeken of een businesscase haalbaar is en zo ja, hoe die er dan uit kan gaan zien. De ambities in paragraaf 3.3 zijn daarbij het uitgangspunt.

Deze stap is gebaseerd op de gedachte dat een dergelijke ontwikkeling alleen succesvol kan zijn als de sector participeert, omdat de sector uiteindelijk de drager van het concept is en de overheid/overheden

vooral faciliteren. Voorbeelden elders leren dat een samenwerking tussen markt en overheid, met een duidelijke verdeling van taken en verantwoordelijkheden, voor dit soort ontwikkelingen heel succesvol kan zijn.

We nodigen daartoe uiteenlopende partijen (die belangen hebben inzake de ontwikkeling van een agrobusinesspark) uit om op constructieve en kritische wijze mee te denken in de ontwikkeling van een Agropark 2.0. Met deze partijen werken we in een aantal periodiek te plannen sessies het concept uit tot een businesscase en voeren het onderzoek uit dat nodig is om de haalbaarheid te toetsen. De opgave daarbij is ook dat deze partijen zich ontwikkelen tot ambassadeurs van het plan, waardoor dat meer en meer gaat leven in het veld.

Een in te stellen compacte projectorganisatie bereidt de sessies voor en werkt de resultaten van de sessies uit in een businesscase. De geselecteerde partijen brengen hun kennis en ideeën in de sessies in, denken in de sessies mee in de uitwerking van het concept en acquireren actief mee door als ambassadeur de ideeën uit te dragen in hun netwerk en bij te dragen aan het werven van partijen die willen investeren in, of zich vestigen op het agrobusinesspark. De gemeente Nederweert wil hierin een actieve rol spelen, maar de opgave is van bovenlokaal niveau. Daarom zal dit project ook door anderen partijen getrokken moeten worden, die daarin minimaal een zelfde verantwoordelijkheid willen en kunnen nemen als de gemeente Nederweert.

#### Potentiële partners

Wij adviseren te starten met het uitnodigen van de volgende partijen om deel te nemen aan het vervolgtraject (naast de vanzelfsprekende betrokkenheid van de gemeente Nederweert):

- Provincie Limburg: het is belangrijk om de provincie zowel ambtelijk als bestuurlijk te betrekken bij dit project. De provincie kan veel kennis inbrengen en is een partij die ook een rol kan spelen in de investeringen die nodig zijn voor de ontwikkeling van Agropark 2.0. Bestuurlijk draagvlak is daarbij onontbeerlijk. Het is daarbij nodig om nader met de provincie af te stemmen over de bestuurlijke inbedding omdat de relevante portefeuilles (r.o., natuur en landschap, economie) verdeeld zijn over drie portefeuillehouders.
- Gebiedsbureau Nederweert: het gebiedsbureau is een belangrijke partij die vanwege de kennis en ervaring met de sector en de goede regionale inbedding een waardevolle bijdrage kan leveren aan de ontwikkeling van Agropark 2.0. Het ligt voor de hand om het gebiedsbureau intensief te betrekken en uit te nodigen deel te gaan uitmaken van de compacte projectorganisatie, die de sessies voorbereidt en uitwerkt.
- GOML: deze gebiedsontwikkeling past uitstekend in de LNR-programmalijn waar het vooral gaat om grote regionale integrale projecten die een meerwaarde voor de regio hebben. Dat geeft de mogelijkheid om richting GOML aanspraak te maken op proces- en vervolgens investeringsgeld.
- LLTB: de LLTB vertegenwoordigt veel ondernemers uit de sector en is daarnaast bezig met de Innovatieagenda duurzame veehouderij 2020 en betrokken bij de Verklaring van Roermond.
- Ministerie van ELI: alhoewel wij in onze verkenningen bij de uitwerking van deze eerste fase van deze gebiedsontwikkeling zorgelijke geluiden opvingen over de ontwikkeling van de positie van de agrarische sector binnen het ministerie is gelet op de ambities om van Agropark 2.0 een op Nederlandse schaal ambitieuze en vooruitstrevende pilot te maken de betrokkenheid van het ministerie een belangrijke factor.
- Rabobank: een ontwikkeling van Agropark 2.0 kan zeer goed passen in de ambities en doelen van de Rabobank om ontwikkelingen in voor de bank belangrijke sectoren te ondersteunen. Inhoudelijke betrokkenheid van de Rabobank is daarmee waardevol, daarmee ook

voorsortierend op een eventuele betrokkenheid van de Rabobank als financierende en/of mee investerende partner.

- Milieufederatie: duurzaamheid is een belangrijke doelstelling van de pilot. Tegelijkertijd is het imago van de sector op zijn zachtst gezegd niet altijd positief. De pilot moet een omslag te weeg gaan brengen naar vooruitstrevende duurzaamheid, transparantie in de bedrijfsvoering en verbetering van het imago. De milieubeweging is van oudsher een kritisch volger van de sector. We zien het als een belangrijke kans en zelfs een voorwaarde om ook vanuit deze hoek kritische denkkraft te organiseren en de Milieufederatie te betrekken bij de ontwikkeling van de pilot.
- Vooruitstrevende ondernemers uit de regio: mogelijk de meest doorslaggevende factor voor een succesvolle pilot is de betrokkenheid van vooruitstrevende ondernemers uit de sector. In paragraaf 3.3. beschreven we kort de ontwikkelingsperspectieven in de sector. Naast de verwachting dat veel bedrijven nog zullen stoppen zien we bij de blijvers de noodzaak tot verdere investeringen, beperkingen op de huidige locatie en kansen op innovatie in de keten. Dat is hét aangrijpingspunt voor deze pilot. En juist de vooruitstrevende creatieve ondernemers in de sector zijn het beste in staat om deze kansen te benutten en op een realistische manier verder uit te werken. Binnen het gebiedsbureau is zicht op deze ondernemers en via het gebiedsbureau kunnen deze geïnventariseerd en benaderd worden.

Deze lijst kan nog worden aangevuld met kennisinstituten / onderwijs.

### **Aanpak**

Wij adviseren de vervolgfase middels de volgende stappen aan te pakken:

- Inrichting van de projectorganisatie: in onze ogen zal er een compacte projectorganisatie tot stand komen bestaande uit vertegenwoordigers van de partijen die het project trekken. Afhankelijk van de benodigde capaciteit en beschikbare capaciteit vanuit deze betrokken organisaties kan externe ondersteuning nodig zijn.
- Uitnodigen van partners voor de sessies: het is van belang om een goede en duidelijke start te maken met dit proces en de partners individueel te benaderen en uit te nodigen om deel te nemen aan dit traject. Dat vraagt om maatwerk en een specifiek afgestemde benadering per partner. In alle gevallen lijkt een eerste gesprek met een toelichting op de doelen, het verkennen van de belangen van de betreffende partij en afspraken over de wijze van betrokkenheid minimaal wenselijk. In deze gesprekken zal ook vastgesteld moeten worden welke partijen zich (mede) verantwoordelijk voelen en als trekker op willen treden.
- Periodieke sessies: uitgaande van een start in september stellen wij voor maandelijks een sessie te beleggen (in totaal ongeveer 8 sessies). We denken aan relatief compacte sessies (circa 2 uur), goed voorbereid en tot the point ingericht, op een 'handig' gepland tijdstip zodat partijen ook makkelijk kunnen deelnemen en, last but not least, inspirerend en creatief zodat er echt een constructief gevoel en enthousiasme gaat ontstaan.
- Stapsgewijze ontwikkeling van de businesscase: middels de sessies en de voorbereiding daarvan alsmede de uitwerking van de resultaten van de sessies ontstaat in stappen een steeds concretere en verder uitgewerkte businesscase Agropark 2.0. In de eerste fase zal het vooral gaan om de ontwikkeling van het concept, later in de sessies wordt het concreter, gaan we kwantificeren (ruimte, geld), komen vestigers en partners in beeld etcetera.
- Communicatie: een voortdurend aandachtspunt in deze gevoelige materie is de communicatie. In de beginfase van het traject zal een communicatieplan moeten worden opgezet dat de strategie, de verschillende doelgroepen, de middelen en de intensiteit van de

communicatie beschrijft. Op voorhand is al belangrijk te onderkennen dat de communicatie bestuurlijk en politiek veel aandacht vraagt, evenals de communicatie richting het maatschappelijke veld, de inwoners van Nederweert e.d. Daarnaast is het voor het slagen van de pilot belangrijk om deze in te bedden in een aantal lopende trajecten: zoals een pilot in het kader van de Verklaring van Roermond, positionering in Stippen aan de horizon van Hoge Dunk, in Brainport 2020, in GOML e.d.

In de fase waarin we nu verkeren is het niet helemaal te voorspellen in welk tempo deze ontwikkeling vorm kan krijgen, omdat er momenteel nog onvoldoende zicht is op de mate van betrokkenheid van de genoemde partners en de snelheid waarmee gezamenlijk vorm gegeven kan worden aan de realisatie van een Agropark. Tegelijkertijd vraagt de aanleg van de Randweg om tempo, zodat medio 2012 een beeld ontstaat van de financieringsmogelijkheden. De aanpak is erop gericht om medio 2012 in beeld te hebben wat de haalbaarheid is van het Agropark en in welke mate een deel van de kosten van de weg in de gebiedsexploitatie van het Agropark opgenomen kan worden. Dat er vervolgens nog een traject te gaan is om het Agropark daadwerkelijk tot stand te brengen is dan vanzelfsprekend.

Oftewel, in de aanpak van de volgende fase van deze gebiedsontwikkeling werken we toe naar een eerste versie businesscase met medio 2012 het volgende resultaat:

- Een beschrijving van de haalbaarheid van de realisatie van een Agropark 2.0
- Een overzicht van betrokken partners met een beschrijving hun betrokkenheid, rol en verantwoordelijkheid in de realisatie van het Agropark
- Een inhoudelijke uitwerking van het 'concept' van het Agropark: wat houdt het in dit geval nu eigenlijk in?
- Een indicatie van de omvang kwantitatief (waarbij gedacht kan worden aan een gefaseerde ontwikkeling)
- Een financiële uitwerking van de exploitatie van het Agropark
- Een raming van de bijdrage die vanuit het Agropark aan de randweg kan worden toegerekend

### 4.3 Vervolgaanpak leisure en horeca

Het is zeer aannemelijk dat de autonome ontwikkelingen die nu al plaatsvinden op leisuregebied, zoals geschetst in paragraaf 3.1, aanleiding geven tot nieuwe vestigingen van leisurefuncties. Dit zou de gemeente actief aan kunnen sturen, waardoor zo'n ontwikkeling versneld wordt. Hier is een potentiële verdienfactor mee gemoeid. Daar staat tegenover dat de gemeente geen positie heeft in het gebied en het dus de vraag is hoe de verdienfactor ingezet kan worden voor realisatie van de weg.

De primair te beantwoorden vraag is daarmee op welke wijze de leisure ontwikkeling benut kan worden om een bijdrage te leveren aan de realisatie van de weg, waar deze functies ook van mee profiteren. Vervolgens is de vraag op welke wijze de gemeente de ontwikkeling van de leisurefunctie kan stimuleren zodat de verdienpotentie ook gerealiseerd kan worden.

### **Aanpak**

Het benutten van de verdienpotentie kan op twee manieren plaatsvinden. Ten eerste kan de gemeente grondpositie innemen en rekenen uit de grondexploitatie genereren. Dit is een met risico's omgeven optie, i.v.m. de onzekerheid over aankoop- en verkoopkosten van de grond (zie paragraaf 3.1). Hierin speelt natuurlijk het gegeven dat veel eigenaren zullen voorzien dat ontwikkelingen kunnen plaatsvinden ('de grond is heet'). Daar staat echter tegenover dat de gemeente de sleutel in handen heeft omdat het huidige bestemmingsplan geen mogelijkheden geeft tot ontwikkeling van andere dan agrarische functies.

Een andere minder risicovolle optie is om de juridische mogelijkheden te onderzoeken van een bestemmingsplanwijziging in combinatie met een exploitatiebijdrage (anterieur of via een exploitatie-overeenkomst). Indien aannemelijk gemaakt kan worden dat de ontsluiting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van leisurefuncties is het mogelijk om een exploitatiebijdrage te vragen aan initiatiefnemers (causaal verband). Op het eerste gezicht lijkt dat verband wel aantoonbaar, maar het is verstandig om dit nauwkeuriger in beeld te brengen. Ook is het wenselijk om de financiële mogelijkheden (in welke mate zijn kosten verhaalbaar) nader in beeld te brengen.

De voorgestelde aanpak is om voor de tweede optie te kiezen. Dit heeft enerzijds te maken met de inschatting van de risico's die met de grondexploitatie samenhangen. Daarbij komt een pragmatische reden: Met de vervolgtrajecten voor het Agropark en Windenergie heeft de gemeente Nederweert twee projecten in handen die van regionale betekenis zijn, maar tegelijkertijd veel projectmanagementcapaciteit vergen. Om organisatorische redenen is het gewenst op deze twee projecten de focus te houden.

De aanbeveling is wel om voor de leisure ontwikkeling stedenbouwkundige uitgangspunten op te stellen die moeten bevorderen dat het gebied de juiste ruimtelijke kwaliteit verkrijgt.

## **4.4 Vervolgaanpak windenergie**

In paragraaf 3.2 zijn de kansen voor windenergie beschreven. Voor de vervolgfase zijn technische haalbaarheid, de financiële analyse en het maatschappelijk draagvlak belangrijke aandachtspunten. Uit onze eerste verkenning blijkt dat windenergie een aantrekkelijk verdienmodel kan zijn, maar tegelijkertijd is bekend dat er verschillende blokkades kunnen optreden. Deze kunnen technisch van aard zijn (voldoende wind, bereikbaarheid locatie), planologisch van aard (bestemmingsplan, belemmerende zones, flora-fauna etcetera) of maatschappelijk (draagvlak politiek, bevolking). Veelal zijn deze blokkades in een goed proces te managen, maar uit verschillende vooronderzoeken blijkt dat er enkele beperkingen kunnen zijn die realisatie van windturbines op bepaalde locaties onmogelijk maken. Het is daarom nadrukkelijk aan te bevelen om te starten met een onderzoek naar blokkades die niet op te lossen zijn, op basis daarvan vast te stellen welke locaties vervolgens wel en welke niet in beeld zijn en (na een go / no go besluit) daaropvolgend parallel de technische, planologische en maatschappelijke effecten verder in beeld te brengen.

### **Aanpak**

Analyse 'harde' blokkades

Vanuit planologische expertise/ervaring kan in een quick scan vastgesteld worden welke harde blokkades zich voordoen en kan geïnventariseerd worden bij welke van de locaties deze blokkades optreden. Deze expertise is te vinden bij adviseurs die ruimtelijke onderbouwingen opstellen.

Het gaat daarbij in ieder geval om:

- Vliegroutes (Vliegveld Cranendonck)
- Ecologie (kan een serieuze blokkade vormen; de Grote Peel ligt nabij en derhalve is er mogelijk sprake van trekroutes van watervogels; bijvoorbeeld ganzen en kraanvogels. Een ecooloog kan op basis van literatuur en bronnenonderzoek uitzoeken of hier sprake van is)
- Woningen
- Straalpaden (telecommunicatie)

In overleg met specifieke deskundigen op dit vlak inventariseren we of er naast de boven genoemde belemmeringen nog andere mogelijke harde belemmeringen zijn en zetten onderzoek uit om de inventarisatie uit te voeren. Dit leidt tot inzicht in het aantal locaties dat zich in beginsel leent voor windenergie en tot locaties waarin dat dus onmogelijk is.

Ons advies is om vervolgens voor die locaties die in beginsel niet belemmerd worden door bovenstaande factoren en dus ontwikkeld zouden kunnen worden, de betreffende eigenaren te benaderen om een eerste verkenning te doen van de bereidheid tot deelname van die eigenaren. Het is belangrijk om daar in deze fase enig gevoel voor te hebben, omdat in geval van grote weerstand dat mogelijk ook als een harde blokkade geïnterpreteerd kan worden.

Na deze quick scan kan op basis van de resultaten een go / no go beslissing worden genomen (afhankelijk van het aantal locaties dat te ontwikkelen valt). Voor die locaties waar vastgesteld is dat er ontwikkelkansen voor windenergie zijn stellen we de volgende aanpak voor. De aanpak is uitgewerkt in samenwerking met een technisch adviesbureau voor windenergie. De aanpak onderscheidt stappen die met haalbaarheid te maken hebben en stappen die meer betrekking hebben op uitwerking van de businesscase. We presenteren hier een volledige aanpak tot en met businesscase, maar stellen voor om gedurende de uitvoering regelmatig terug te koppelen op basis van de resultaten van de haalbaarheidstoets. Die analyse van de haalbaarheid kan in het proces aanleiding geven om te besluiten niet verder te gaan en dus ook de businesscase niet verder uit te werken.

#### Technische haalbaarheid

| Technisch  | Toelichting  | Haalbaarheidsstudie en/of Business Case activiteit |
|--|--|--|
| Bereikbaarheid locatie                             | Wegen naar bouwlocaties, hindernissen voor bouwverkeer (gewicht, afmetingen), plaats voor bouwkransen  | H  |
| Mogelijkheden voor netaansluiting                  | Onderzoeken afstand tot onderstations, beschikbaarheid capaciteit op het het, eisen gesteld door netbeheerder, interne en externe bekabeling | H  |
| Bepalen windopbrengst                              | Berekenen of meten van windpatronen, omzetten naar opbrengst turbines  | H/BC   |
| Opstellen programma van eisen voor windturbinepark | Definiëren randvoorwaarden en limieten waaraan het park moet voldoen   | BC   |
| Bepalen ontwerp windpark                           | Vaststellen van type windmolen, aantal windmolens, locaties, configuratie park, potentiële vermogen, parkefficiency, kabellengtes            | BC   |



### Financiële haalbaarheid

| Financieel  | Toelichting  |      |
|---|--|------|
| Verzamelen informatie kosten  | Bepalen van de kosten in het project zoals: turbine, installatie, aanleg infrastructuur (kabels, bouwsleuven, wegen, onderstations), vergunningsaanvragen, bestemmingsplanwijzigingen, projectontwikkeling en projectbegeleiding van de realisatie | H/BC |
| Verzamelen informatie opbrengsten   | Bepalen van opbrengsten uit: energieverkoop, subsidies (o.a. SDE+, EIA)  | H/BC |
| Rentabiliteit berekenen   | Bepalen van de rentabiliteit van het windpark op basis van financieel model (DSCR, FCF, FCFE)  | H/BC |
| Risicoanalyse   | vertaling van de technische, financiële en omgevingsrisico's naar euro's (impact, mitigerende maatregelen, kans etc.)  | H/BC |
| Aanbesteding en uitonderhandeling van turbines, fundaties, netaansluiting, bekabeling, en eventuele bouwbegeleiding | tekenen contracten pas bij final go  | BC   |
| Opstellen investeringsvoorstel voor investeringsbesluit   | Op basis van haalbaarheid, rentabiliteit en risico-inschatting go/no go  | BC   |

| Financiering is afhankelijk van:                     | Toelichting  |
|--|--|
| Omgevingsvergunning afgegeven                        | *  |
| Bestemmingsplannen aangepast                         | *  |
| SDE+ toegekend                                       | *  |
| DSCR ratio bekend                                    | Debt Service Coverage Ratio geeft deel eigen vermogen aan, hogere ratio betekent dat makkelijker financiering verkregen kan worden |
| Afspraken over beheer, onderhoud en storingen bekend | *  |

**Omgevingsaspecten** (hier zitten elementen in die in de eerste stap al onderzocht zijn)

| Omgeving  | Toelichting   |       |
|---|---|-------|
| Inzicht bestemmingsplan & provinciaal ontwikkel plan          | pPast wind (turbines) in het huidige bestemmingsplan of moeten er aanpassingen plaats vinden?   | H     |
| Omgevingsvergunning checken / verkrijgen                      | onderdelen: Flora en fauna, archeologie, bewoning, geluid, slagschaduw, risicozonering, watertoets, bodemonderzoek (bodemopbouw- en samenstelling).<br>Ofwel: Liggen er nationale landschappen, ecologisch hoofdstructuur, Natura 2000-gebieden, beschermde dorpsgezichten en dergelijke in de buurt? check huizen r = 400m, check hoogtebeperkingen (vliegvelden, radar), check locatie op wegen, treinen, masten, kabels, pijpleidingen | H /BC |
| Bepalen maatschappelijk draagvlak (weerstand)                 | vaststellen van draagvlak of mogelijke weerstand tegen het project bij: omwonenden, inwoners gemeente, milieufederatie, vogelbescherming  | H     |
| Bestuurlijk draagvlak en verkrijgen medewerking bevoegd gezag | vaststellen van draagvlak bij: Gemeente, Provincie  | H     |
| Bepalen locatie en grondeigenaars                             | bepalen welke locaties geschikt zijn, wie grondeigenaar is, of er interesse is in samenwerking en eventueel al onderhandelen over: pachtrechten, erfdienstbaarheden. Doel is om potentiële showstoppers zo vroeg mogelijk te identificeren en om vervolgstappen mogelijk te maken.  | H     |
| Milieueffectrapportage (MER)                                  | gegeven 6 x 5 turbines in 1 gemeente lijkt een MER onoverkomenlijk  | H     |
| verkrijgen exclusief ontwikkelrecht van grondeigenaar         | om te voorkomen dat de ontwikkelinspanningen niet leidt tot de mogelijkheid te gaan bouwen  | BC    |
| Verkrijgen bouwvergunningen                                   | *   | BC    |
| Bepalen betrokken partijen                                    | vaststellen betrokkenen (stakeholders), mogelijke participanten, mogelijke samenwerkingsvormen (LDEB)   | BC    |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Belangrijke doorlooptijden:         | Toelichting  |
| SDE+ aanvraag                       | kan pas na verkrijgen vergunningen   |
| Aanpassen bestemmingsplannen        | afhankelijk van locatie, omvang park, bestemming nodig of niet, provinciaal inpassingsplan kan ook voldoende zijn  |
| Realisatie aansluiting openbare net | aansluiting kan meestal wel, capaciteit kan een probleem zijn. Zo vroeg mogelijk melden bij netbeheerder.  |
| Bestelling windturbines             | levertijden zijn momenteel 6-12 maanden  |
| Meten windopbrengst                 | meestal op basis van berekende opbrengsten, indien berekeningen onvoldoende zijn voor financiering dan feitelijke windmetingen noodzakelijk (niet wenselijk gezien doorlooptijd (1 jaar) en kosten (€ 100k)) |
| Afgeven omgevingsvergunning         | doorlooptijden tot 25 maanden, exclusief tijd voor onderzoeken als MER noodzakelijk is   |
| Eventueel: aanbestedingstrajecten   | reken op een 3-6 maanden voor de aanbesteding en uitonderhandeling van turbines, fundaties, netaansluiting, bekabeling, en eventuele bouwbegeleiding   |

#### 4.5 Vervolgaanpak Randweg

Voor de Randweg zal in de eerstvolgende fase een nadere ruimtelijke analyse gemaakt kunnen worden. Het is zinvol om een aantal tracevarianten uit te werken en een scan uit te voeren naar kansen en belemmeringen van deze varianten in ruimtelijke zin. Daarbij past ook een qua detailniveau vergelijkbare financiële raming van de kosten van de trace's. Het is in deze fase echter nog niet zinvol om trace's al in detail uit te werken, omdat de haalbaarheid nog niet zeker is.

#### 4.6 Organisatie en tijdsraming

De drie trajecten binnen dit gebiedsprogramma zullen een verschillende dynamiek en doorlooptijd hebben. Daarom is het verstandig om deze trajecten binnen de samenhang van de gebiedsontwikkeling afzonderlijk organisatorisch in te richten, met één coördinator als bewaker van het totaal. Zo veroorzaakt een eventuele langere doorlooptijd in traject 1 geen vertraging in traject 2.

De focus ligt daarbij op de trajecten Agropark en windenergie. Het leisuretraject krijgt minder prioriteit; het gaat er daar vooral om een methodiek uit te werken die er toe leidt dat als nieuwe partijen zich melden er een bijdrage aan de weg kan worden gevraagd. In deze fase hoeft daar nog niet al te veel capaciteit in te gaan zitten. Dat komt vooral als er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt.

##### **Agropark 2.0:**

Inhoudelijke en procesmatige begeleiding van de aanpak zoals omschreven in paragraaf 4.2

Raming inzet: gemiddeld 1,5 dag per week

Indien dit niet binnen ambtelijke capaciteit gemeente Nederweert kan worden ingevuld zijn de kosten van externe inhuur:

1,5 dag per week over 9 maanden (circa 38 weken) / gemiddeld dagtarief € 1000, exclusief BTW  
totaal € 57.000,- exclusief BTW

Beperkte externe onderzoeken: een eerste kwalitatieve quick scan van de locatie op ruimtelijke /  
planologische consequenties  
Relatief beperkte kosten (€ 2500)

**Leisure en horeca:**

Juridische verkenning van de mogelijkheden exploitatieplan: in deze fase binnen bestaande capaciteit in te  
vullen

**Windenergie:**

Inhoudelijke en procesmatige begeleiding van de aanpak zoals omschreven in paragraaf 4.4

Raming inzet gemiddeld 0,5 dag per week

Indien dit niet binnen ambtelijke capaciteit gemeente Nederweert kan worden ingevuld zijn de kosten van  
externe inhuur:

0,5 dag per week over 9 maanden (circa 38 weken) / gemiddeld dagtarief € 1000, exclusief BTW  
totaal € 19.000,- exclusief BTW

Quick scan harde blokkades: circa € 5000,00

**Uitvoeren haalbaarheid en businesscase (technisch en financieel):**

Haalbaarheid € 15.000 per locatie

Businesscase: € 45.000 per locatie

Ruimtelijke onderbouwing / MER: PM

**Totaal:**

Inhoudelijke en procesmatige begeleiding € 76.000

Quick scan ruimtelijk Agropark € 2.500

Quick scan Wind blokkades € 5.000

Haalbaarheid per locatie € 15.000

Businesscase per locatie € 45.000\*

\*Te overwegen valt om in de vervolgstap in eerste instantie uit te gaan van alleen een  
haalbaarheidsonderzoek voor de genoemde 4 locaties om de investeringen op dit vlak in deze fase niet te  
groot te maken.

De totale investering voor de drie sporen bedraagt dan € 143.500 exclusief BTW

Doorlooptijd 9 maanden; van september 2011 t/m mei 2012

## BIJLAGE 1 GEINTERVIEWDE PERSONEN

| Naam               | Organisatie               | Onderwerp                |
|--------------------|---------------------------|--------------------------|
| Dhr. A. Brokking   | Provincie Limburg         | Windenergie              |
| Dhr. P. Raven      | Provincie Limburg         | Agropark                 |
| Mw. A. Marx        | Provincie Limburg         | Agropark                 |
| Dhr. G. Graaf      | Provincie Limburg         | GOML                     |
| Dhr. P. Willekens  | Op persoonlijke titel     | Agropark                 |
| Dhr. Th. Hendrix   | Hendrix Genetics          | Regionale ontwikkelingen |
| Dhr. N. Janssen    | LLTB                      | Agropark                 |
| Dhr. B. Senden     | LLTB                      | Agropark                 |
| Dhr. R. Loverbosch | Hotel Nobis, Asten        | Leisure                  |
| Dhr. R. van Gemert | Driven by Values b.v.     | Windenergie              |
| Dhr. H. Corsten    | Gebiedsbureau             | Agropark                 |
| Dhr. J. van Iersel | Melkveebedrijf            | Agropark / windenergie   |
| Dhr. J. Brouwers   | Brainport Development     | Brainport                |
| Dhr. T. Voncken    | Voncken Project & Interim | Agropark                 |
| Dhr. R. Koppens    | ETF group                 | Regionale ontwikkelingen |
| Dhr. G. van Kempen | Agro platform             | Agropark                 |
| Dhr. L. Moonen     | LLTB                      | Agropark                 |
| Dhr. J. Hooijens   | LLTB                      | Agropark                 |

## BIJLAGE 2 ANALYSE GREX LEISURE GEBIED

| Scenario | Omschrijving  | Kosten       | Opbrengsten  | Balans              |
|----------|---|--------------|--------------|---------------------|
| 55 - 90  | Aankoop gronden voor €55,-/m <sup>2</sup> . Uitgifteprijs €90,-. Totaal uitgeefbaar 95%.  | € 8.407.000  | € 8.411.000  | € 4.000             |
| 55 - 125 | Aankoop gronden voor €55,-/m <sup>2</sup> . Uitgifteprijs €125,-. Totaal uitgeefbaar 95%. | € 8.407.000  | € 11.681.000 | € 3.275.000         |
| 75 - 90  | Aankoop gronden voor €75,-/m <sup>2</sup> . Uitgifteprijs €90,-. Totaal uitgeefbaar 95%.  | € 10.817.000 | € 8.411.000  | <b>-€ 2.406.000</b> |
| 75 - 125 | Aankoop gronden voor €75,-/m <sup>2</sup> . Uitgifteprijs €125,-. Totaal uitgeefbaar 95%. | € 10.817.000 | € 11.681.000 | € 865.000           |

## Colofon

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Titel</b>             | Gebiedsvisie Randweg N266 – N275 Nederweert |
| <b>Samengesteld door</b> | G. Bakker, P. Smaal                         |
| <b>Opdrachtgever</b>     | Gemeente Nederweert                         |
| <b>Datum</b>             | 27 juni 2011                                |

*Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande toestemming van H&S | Croonen*



# **H&S | CROONEN**

ADVIES EN MANAGEMENT VOOR LOCATIE- EN GEBIEDSONTWIKKELING

## Kantoor Echt

Diepstraat 3  
6101 AT Echt  
tel: 0475-416050  
fax: 0475-485200

## Kantoor Nijmegen

Dobbelmanweg 114  
6531 KZ Nijmegen  
tel: 024-7503423  
fax: 024-7503424

[www.hscroonen.nl](http://www.hscroonen.nl)

