

Onderwerp: Aankoop overslagstation van Omrin en verkoop gedeelte van het overslagstation aan het samenwerkingsverband Groen Gas. Schiermonnikoog, 3 december 2009

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp

Aankoop overslagstation van Omrin en verkoop gedeelte van het overslagstation aan het samenwerkingsverband Groen Gas.

Voorstel

1. Het overslagstation aan de Veerweg 4 te Schiermonnikoog overnemen van Omrin voor een bedrag van €290.000,--.
2. Gedeelte van het overslagstation aan de noordzijde van de overkapping (3.000 m²) verkopen aan het samenwerkingsverband Groen Gas voor een bedrag van €55,60 per m² (totaal: € 166.800,--).

Achtergrond

In 2007 is Omrin begonnen met de logistieke optimalisatie van de afvalverwijdering in Friesland. In het kader van dit project worden de huidige 11 overlaadstations in Friesland teruggebracht tot één, namelijk Leeuwarden. Dat betekent voor Schiermonnikoog dat het huishoudelijke- en bedrijfsafval niet langer wordt opgeslagen op het overslagstation, maar rechtstreeks wordt vervoerd naar de "De Wierde" in Oudehaske bij Heerenveen. Dit sluit goed aan op het nieuwe afvalinzamelingsstelsel dat in april 2009 op Schiermonnikoog is ingevoerd. In het kader van de logistieke optimalisatie stoot Omrin de overslagstations af.

Daarnaast hebben de agrariërs op Schiermonnikoog zich verenigd in het samenwerkingsverband Groen Gas. Het doel van dit samenwerkingsverband is het realiseren van een biogasinstallatie op Schiermonnikoog. Het samenwerkingsverband heeft bij ons college aangegeven de vergistinginstallatie te willen vestigen op een gedeelte van het overslagstation.

In dit voorstel gaan we allereerst in op de aankoop van het overslagstation van Omrin. Daarna geven we een toelichting op de mogelijke locaties voor de biogasinstallatie. Als laatste stellen wij uw raad voor om een gedeelte van het overslagstation te verkopen aan het samenwerkingsverband Groen Gas.

1. Aankoop overslagstation

Het overslagstation

Omrin is juridisch eigenaar van het overslagstation op Schiermonnikoog. De gemeente Schiermonnikoog kan het station overnemen. Een milieustraat (in afgeslankte vorm) voor op- en overslag van bouw- en sloopafval, tuinafval, grof afval, glas, metaal, bruin- en witgoed e.d. op het eiland is noodzakelijk. Deze kan het beste worden gerealiseerd op het huidige overslagstation, omdat dit veruit de goedkoopste optie is. Ook uit milieutechnisch oogpunt is het overslagstation de beste locatie. Daarom zijn wij begin dit jaar onderhandelingen gestart met Omrin over de aankoop van het

overslagstation. Daarbij hebben we een extern deskundige, de heer B. Talens, ingezet om de onderhandelingen met Omrin te voeren. Verder hebben wij bureau Oranjewoud gevraagd ons te adviseren over de inrichting van een nieuwe milieustraat. Ook heeft dit bureau een taxatie rapport voor het overslagstation opgesteld

Het overslagstation bestaat uit 3 kadastrale percelen, gemeente Schiermonnikoog:

- sectie B nummer 2903, groot 2085 m²;
- sectie B nummer 2904, groot 3300 m²;
- sectie B nummer 2985, groot 1040 m²; +
totaal groot 6425 m².

De taxatiewaarde bedraagt inclusief opstallen € 346.000,-- (zie bijgevoegd taxatierapport). Na onderhandelingen met Omrin zijn we gekomen tot een aankoopssom van € 290.000,--. Dat is € 56.000,-- beneden de taxatiewaarde. Dit heeft o.a. te maken met de investeringen die wij moeten doen om een efficiënte milieustraat te realiseren die voldoet aan de eisen van de milieuwetgeving. Iets waar Omrin als afvalinzamelaar- en verwerker, ook in het kader van de toekomstige afvalscheidingen, belang bij heeft.

Nadat uw raad heeft ingestemd met de aankoop van het overslagstation, wordt op de zuidelijke helft van het terrein een nieuwe en efficiënte milieustraat ingericht. Bureau Oranjewoud heeft hiervoor een eerste opzet gemaakt. De definitieve inrichting van de milieustraat met bijbehorend kostenplaatje leggen wij begin 2010 aan uw raad voor. Verder heeft de provincie Fryslân een aanvraag om een milieuvergunning voor de nieuwe milieustraat in behandeling. Kortom na instemming van uw raad met de inrichting van de milieustraat kunnen we in 2010 snel beginnen met het realiseren ervan.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor over te gaan tot aankoop van het overslagstation voor een bedrag van € 290.000,--.

2. Verkoop van een gedeelte van het overslagstation voor de vestiging van een biogasinstallatie.

Realiseren van een biogasinstallatie door het samenwerkingverband Groen Gas

Op het eiland zijn zes melkveehouders die van plan zijn om duurzame energie te produceren, door middel van een biogasinstallatie. Alle zes florerende bedrijven met een toekomstgeraad karakter. Elk bedrijf heeft een link met de toeristische sector. Op elk bedrijf staat een opvolger klaar om het bedrijf over te nemen. Zij zien een aantal voordelen in het vergisten van mest en co-producten op Schiermonnikoog. Dat zes jonge ondernemers dit project oppakken toont aan dat men voldoende vertrouwen heeft in een agrarische toekomst op Schiermonnikoog.

Menu

De vergistinginstallatie wordt voornamelijk gevoed met de op het eiland aanwezige dierlijke mest. De drijfmest wordt vanuit de stal van de betrokken agrariërs via een ondergrondse mestleiding naar de vergister gepompt. Daarnaast worden op het eiland aanwezige stromen vergist. Te denken valt aan de reststromen van de veebedrijven, gras, swill (etensresten van bedrijven en instellingen met keukens) en dergelijke. De gasproductie van deze producten samen is onvoldoende voor een rendabele installatie. Vandaar dat een gasrijk restproduct van de voedingsmiddelen industrie wordt aangevoerd. De totale biogasproductie bedraagt ruim 3 miljoen m³. Omgerekend naar Groen Gas is dat circa 2 miljoen m³ gas. Ter verduidelijking: van elke kubieke meter biogas blijft circa tweederde over als groen gas omdat het methaangehalte per kubieke meter wordt verhoogd door opwerking.

Duurzame energie

Naar de mogelijkheden van een biogasinstallatie is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door adviesbureau E kwadraat te Berlikum. Uit het rapport blijkt dat het vergisten van mest en co-producten financieel mogelijk is. Uit het Waddenfonds is een investeringssubsidie van 1,2 miljoen euro verleend voor de realisering van de biogasinstallatie.

Het project kan grotendeels in de gasvoorziening van de eilander huishoudens voorzien. Daarmee is een belangrijke stap gezet naar een duurzaam Schiermonnikoog. Het project past dus goed in het duurzame beleidskader van de Waddeneilanden, zoals dat verwoord is in het ambitiemanifest Waddeneilanden van september 2007.

Het opwaarderen van biogas tot aardgaskwaliteit is in Nederland nog niet op boerderij schaal uitgevoerd. Er is dan ook sprake van een zeer innovatief project dat een voorbeeld kan zijn voor toekomstige projecten in Nederland.

Milieubelasting (vervoer)

De productie van biogas is uitermate milieuvriendelijk. Zowel de uitstoot van milieubelastende stoffen als de geluidsoverlast is nihil. De producten die worden vergist, komen vooral van de agrarische bedrijven. Zoals gesteld, moet een gasrijk restproduct worden aangevoerd. De aanvoer van deze producten naar het eiland toe bedraagt op jaar basis 3.100 ton. Dat komt overeen met 1,7 vrachtwagen per week. Ter indicatie: de melk van de eilander melkveehouders wordt drie keer in de week opgehaald met eenzelfde soort vrachtwagen. Wel met het verschil dat de vrachtwagen met restproducten alleen van de veerboot naar de biogasinstallatie rijdt en dus niet langs de boerenbedrijven.

De afvoer van producten is minimaal, namelijk circa 260 ton. Dit komt overeen met circa 7 vrachtwagens per jaar. Aangezien transportbedrijf Ridder regelmatig met lege containers met de boot van het eiland gaat, kan dit gecombineerd worden. Per saldo zal dit dus geen extra transportbewegingen opleveren.

Daar komt bij dat door het vergisten van swill, en in de toekomst wellicht andere reststromen van de eilander bedrijven en gemeente, transporten worden bespaard. Tevens wordt minder kunstmest naar het eiland aangevoerd vanwege de verbeterde bemestende waarde van het digestaat. Dit digestaat mag voor eigen gebruik al als mest worden gebruikt. Zeker wanneer digestaat als kunstmestvervanger aangemerkt wordt, is er geen kunstmest meer nodig op het eiland. Dat betekent minder verkeersbewegingen op het eiland en een positief effect op de kwaliteit van het grond- en oppervlakte water. Verder wordt de mest via (ondergrondse) pijpleidingen van de boerderijen naar de installatie vervoerd, zodat er geen sprake is van belasting van milieu en omgeving door bijvoorbeeld tractoren met mesttanks.

De kans is groot dat in de nabije toekomst groente en fruitafval, vetten en dergelijke vergist mogen worden. Dit zal er toe leiden dat minder producten af- en aangevoerd worden met als gevolg een vermindering van de transportbewegingen en minder afvalkosten voor de gemeente en bedrijven.

Locatie keuze.

a. Gedeelte van het overslagstation.

Zoals hierboven vermeld, wordt een nieuwe en kleinere milieustraat op het overslagterrein aan de Veerweg 4 ingericht. Een gedeelte van het terrein kan voor andere doeleinden worden aangewend. Het gaat om het gedeelte direct noordelijk van de overkapping (zie bijgevoegde situatieschets). Een geschikte locatie voor de biogasinstallatie en wel om de volgende redenen:

- het terrein heeft in het bestemmingsplan buitengebied, de bestemming: industrieterrein; milieucategorie 1 bedrijven tot en met 4 is toegestaan. De vestiging van een biogasinstallatie is dan ook mogelijk zonder een wijziging van het bestemmingsplan;
- de locatie is centraal gelegen tussen de agrarische bedrijven, waardoor de mest via leidingen op een zo efficiënt mogelijke wijze kan worden getransporteerd;
- de locatie ligt vlak bij de veerdam, zodat de overlast van bevoorradend verkeer minimaal is en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen beperkt blijven tot het weggedeelte naar de biogasinstallatie;
- een belangrijk gedeelte van de benodigde infrastructuur is aanwezig op het terrein, zodat de biogasinstallatie gemakkelijk en zonder al te veel bijkomende kosten kan worden geplaatst;
- de locatie ligt direct aan de openbare weg en is dus uitstekend bereikbaar;
- het vestigen van een biogasinstallatie op één van de boerenerven is niet toegestaan. Volgens strikte wetgeving mag dan maximaal 50% van de mest afkomstig zijn van externe bedrijven. Dat is met zes deelnemende boerenbedrijven niet mogelijk.
- een biogasinstallatie past qua aard van de activiteit goed bij de aangrenzende milieustraat. In beide gevallen gaat het om verwerking van afvalstoffen en beide activiteiten kunnen elkaar aanvullen. Bijvoorbeeld het tuinafval wordt door de gemeentelijke buitendienst naar de milieustraat gebracht. Een gedeelte van dit tuinafval (gras) kan straks worden gebruikt voor de biogasinstallatie;
- het vestigen van de biogasinstallatie direct naast de milieustraat met overkapping is qua landschappelijke inpassing de beste oplossing. Er is sprake van één geheel.

Een kanttekening bij bovengenoemde locatie is de opslag van materieel van ondernemers. Op het overslagstation staan momenteel containers e.d. van een aantal eilander ondernemers. In de nieuwe milieustraat is dat, op grond van de huidige milieueisen, niet meer toegestaan. Overigens is er ook geen ruimte voor op de milieustraat. In overleg met de betrokken ondernemers zoeken we naar een oplossing. Daarbij zij we ook in overleg met derden over een alternatieve opslaglocatie.

b. Stuk landbouwgrond direct ten westen van het perceel van de fa. Ridder.

Als uw raad niet instemt met de verkoop van een gedeelte van het overslagstation, zou er een alternatief kunnen zijn. Het samenwerkingsverband Groen Gas heeft aangegeven in dat geval, als laatste optie en onder voorbehoud van instemming van de deelnemende agrariërs, landbouwgrond grenzend aan het overslagstation beschikbaar te stellen voor de biogasinstallatie.

Deze locatie zou in beginsel geschikt kunnen worden gemaakt voor de vestiging van een biogasinstallatie. Daarbij spelen echter de volgende factoren een rol:

- het terrein heeft geen bestemming bedrijventerrein;
- In het structuurplan is het terrein aangewezen als zogenaamde zoeklocatie. Er zal dus een bestemmingsplanprocedure moeten worden gevolgd, evenals een nieuwe milieuvergunningprocedure.
- De afstand tussen de biogasinstallatie en de woning van de familie Ridder moet minimaal vijftig meter zijn. De biogasinstallatie komt dan verder de polder in te liggen en daardoor geïsoleerd van de milieustraat met overkapping. Er ontstaat zo een geheel andere en naar onze mening onwenselijke landschappelijke inpassing: er is dan geen sprake mee van een geheel.
- de locatie is niet bereikbaar voor motorvoertuigen, omdat deze niet aan de openbare weg ligt. Er moet een ontsluitingsweg van de Veerweg naar het terrein worden aangelegd;
- alle benodigde infrastructuur moet op het terrein worden aangelegd. Voor de initiatiefnemers betekent dat extra kosten en een forse vertraging in de uitvoering van het plan;
- in deze optie moet natuurcompensatie plaatsvinden.

Voorstel.

Wij stellen uw raad voor over te gaan tot de verkoop van een gedeelte van het overslagstation, direct ten noorden van de overkapping van het huidige overslagstation en zoals aangegeven op de bijgevoegde situatieschets, voor een bedrag van € 55,60 per m². Uitgaande van een oppervlakte van 3000 m², betekent dat een bedrag van € 166.800,--. Dit bedrag kan nog enigszins wijzigen als de exacte kadastrale metingen zijn gedaan.

Motivering

In het voortraject hebben we gekeken naar andere locaties voor de vestiging van een biogasinstallatie. Daarbij kwam als enige optie het bedrijventerrein aan het Melle Grietjespad aan de orde. Dit is echter geen reële optie. Los van de beschikbare ruimte is dit uit milieutechnisch oogpunt niet mogelijk, omdat het terrein te dicht bij woningen ligt. Daarnaast ligt deze locatie te ver weg van de boerenbedrijven voor een efficiënte inzameling van de meststoffen. Een leidingstelsel zou veel te duur worden.

Er resteren dus twee locaties waar een biogasinstallatie zou kunnen worden gevestigd. Deze hebben we toegelicht. Na een zorgvuldige afweging van de factoren, zoals deze zijn verwoord in de paragraaf "locatiekeuze", komen wij tot de conclusie dat de locatie overslagstation de meest geschikte plek voor de vestiging van de biogasinstallatie is. Samengevat is het terrein qua inrichting, locatie, bestemming, ligging en bereikbaarheid het meest geschikt voor de vestiging van de biogasinstallatie. Bijkomende factor is dat de inkomsten uit de verkoop van het terrein kunnen worden aangewend voor de aankoop van het overslagstation en de inrichting van de nieuwe milieustraat. Daarnaast zijn, om in 2008 aanmerking te kunnen komen voor subsidiëring uit het Waddenfonds, alle vereiste vergunningen al verleend.

Ons college is dus positief over de vestiging van een biogasinstallatie en de aanwending van een gedeelte van het overslagstation daarvoor. Hierover hebben wij medio 2008 met vertegenwoordigers van het samenwerkingsverband overleg gehad. Om voor subsidiëring uit het Waddenfonds in aanmerking te komen moest het samenwerkingsverband Groen Gas een locatie hebben voor vestiging van de biogasinstallatie. In dat kader hebben wij, onder uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring van uw raad, het gedeelte van het overslagstation beschikbaar gesteld. Tevens moest

om hiervoor genoemde reden een bouw- milieuvergunningprocedure worden opgestart. Beide vergunningen zijn inmiddels verleend. Uit het Waddenfonds is subsidie verleend voor de vestiging van de biogasinstallatie.

Verkoop.

De oppervlakte van het te verkopen terrein is 3.000 m². Tijdens de onderhandelingen over de verkoopprijs zijn wij uitgegaan van de aankoopprijs van vervangende bedrijven grond. Na onderhandelingen zijn wij uitgekomen op een bedrag van € 55.60 per m². Dat komt neer op een verkoopprijs van € 166.800,-, kosten koper. Zoals gesteld, kan het totaalbedrag nog enigszins worden aangepast als de exacte kadastrale metingen zijn gedaan.

De uitgangspunten bij de verkoop aan het samenwerkingsverband zijn:

- de gemeente moet de grond kunnen overnemen van Omrin;
- de verkoop gebeurt alleen als de raad daarvoor toestemming geeft;
- het niet realiseren van het project is een ontbindende voorwaarde in het koopcontract;
- als het project met de biogasinstallatie wordt beëindigd heeft de gemeente het recht van eerste koop onder dezelfde voorwaarden als de voorliggende overdracht;
- bij eventuele beëindiging van het project dient het samenwerkingsverband te zorgen voor de sloop en afvoer van de biogasinstallatie en bijbehorende objecten;
- de aanvoer van mest vindt niet over de weg plaats, maar met leidingen;
- er moet op het vergistingsterrein een recht van overpad worden gevestigd, omdat meerdere partijen het nodig hebben als toegangsweg (Wetterskip Fryslan, Vitens);
- met de bouwvergunning stelt de gemeente de voorwaarde dat aan de noordkant van het terrein wordt gezorgd voor landschappelijke inpassing met een dijk en/of houtwal.

3. Voorlopige financiële gevolgen.

De definitieve kosten van de inrichting van de nieuwe milieustraat zijn nog niet bekend. Wel kunnen we een indicatie geven. Dan ontstaat het volgende voorlopige kostenplaatje:

• Aankoop overslagstation, inclusief notaris- en begeleidingskosten	: € 297.500,--
• Inrichting Milieustraat,	: € 255.000,--
• Totaal	: € 572.500,--
• Minus Verkoopprijs gedeelte overslagstation	— : € 166.800,--
• Totale kosten:	: € 385.700,--

Dit komt bij 30 jaar levensuur tegen 4,5% rente neer op jaarlijkse lasten van € 30.210,--.

Nu betalen we jaarlijks € 23.920,--) aan Omrin als bijdrage in de kapitaallasten van het overslagstation. Deze komen vrij te vallen. Dat betekent dat we jaarlijks € 6.290,--) extra gaan betalen voor de nieuwe milieustraat. Dit bedrag nemen we voorshands mee in de reguliere begroting. We gaan echter na in hoeverre deze uitgave kan worden opgevangen binnen het product afval.

In de begroting 2009 hebben we € 20.000,-- en in de begroting 2010 hebben we € 20.000,-- uitgetrokken voor de begeleiding van het totale project. Het budget voor 2009 is aangewend voor de taxatie van het gehele terrein en het advies over de inrichting van de nieuwe milieustraat door bureau Oranjewoud. Het budget voor 2010 gebruiken we voor de ambtelijke ondersteuning van het totale project.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

S. Stamhuis.

L.K. Swart.