

Riedsútstel

Ynformaasjekarrûsel	: 12 april 2018
Agindapunt	: 4
Status	: Informerend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Ferfolch	: Opiniërend/Besluitvormend 19 april 2018, agendapunt 12
Portefúlgehâlder	: dhr. K.H. Antuma
Amtner	: mevr. W.J. Camfferman
Taheakke	: Bijlage 1 - Toelichting biomassacentrale
Saaknûmer	: Z2018-03328

Underwerp

Alternatieve locatie biovergister

Foech ried/kolleezje:

De gemeenteraad is bevoegd kredieten beschikbaar te stellen.

Wy stelle jo foar om op 19 april 2018 te besluten om:

Ten behoeve van de verplaatsing van een biovergister een krediet van € 260.959,- beschikbaar te stellen uit de Algemene Dienst met als dekking de toekomstige winstneming uit de grondexploitatie 2018/2019 van complex 369 (Oostkern/Westkern).

Ynlieding

De komst van een vergistingsinstallatie voor het opwekken van biogas (hierna: biovergister) op de Westkern 6 in Kootstertille kent een lange voorgeschiedenis. In 2010-2011 zijn de benodigde vergunningen verleend aan Oosterhof Holman. Jarenlang zijn – met een aantal tussenpozen – opties op een perceel grond van 2.59.40 m² verleend voor deze ontwikkeling. In 2014 is het project inclusief de vergunningen door UES B.V overgenomen van Oosterhof Holman en dit bedrijf kreeg in 2016 SDE+ subsidie toegekend.

In 2014 is in een vertrouwelijke raadsbijeenkomst een grondprijs van € 25,-/m² aan de orde geweest (€ 5,- lager dan de vastgestelde minimumprijs in de grondexploitatie is). Formele besluitvorming daarover in een openbare vergadering heeft daarna niet meer plaatsgevonden. De optie voor een grondprijs van € 25,-/m², verliep in 2015.

In april 2016 werd opnieuw een optie verleend, maar nu tegen de reguliere grondprijs van € 30,-/m². Deze optie is nog 2 keer verlengd en in oktober 2017 heeft UES B.V. de optie gelicht. In januari 2018 is de koopovereenkomst met UES B.V. gesloten.

Gezien de weerstand die in het dorp Kootstertille is ontstaan tegen de komst van de biovergister op locatie Westkern 6 heeft de ondernemer na de informatiecarrousel van 11 oktober 2017 aangegeven bereid te zijn om samen met de gemeente te onderzoeken of er een geschikte alternatieve locatie te vinden is. De gemeenteraad is hierover op 19 oktober 2017 geïnformeerd. Voor dit onderzoek werd een half jaar uitgetrokken (tot uiterlijk 19 april 2018).

In de koopovereenkomst is het moment van levering en betaling van de grond gekoppeld aan het zoeken naar de alternatieve locatie waarbij zijn 2 scenario's opgenomen:

Ried : 12 april 2018
Punt : 4
Side : 2

- 1) Als de ondernemer op 19 april 2018 geen optie tot koop van een geschikte alternatieve locatie heeft, dan vindt de aktepassering en betaling van Westkern 6 binnen 2 weken na 19 april 2018 plaats.
- 2) Als de ondernemer op 19 april 2018 wel een optie tot koop van een alternatieve locatie heeft, dan zal de ondernemer op zo kort mogelijke termijn de procedure starten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een biovergister op die alternatieve locatie.

De koopovereenkomst met betrekking tot Westkern 6 vervalt op de datum waarop de omgevingsvergunning op de alternatieve locatie onherroepelijk is. Daardoor behoudt de ondernemer tot dat moment zijn rechten met betrekking tot Westkern 6 en kan hij op deze locatie terugvallen als de nieuwe omgevingsvergunning bijvoorbeeld door beroepsprocedures niet tijdig rondkomt.

Alternatieve locatie Westkern 10

In de periode oktober 2017 – maart 2018 hebben gemeente en ondernemer contact opgenomen met de grondeigenaren op de Westkern (die binnen dezelfde bestemming vallen) met een onbebouwd perceel van > 2,5 ha. Om de gesprekken met de grondeigenaren zonder druk van buitenaf te kunnen voeren, zijn (op nadrukkelijk verzoek van partijen) de gemeenteraad noch Plaatselijk Belang over de inhoud van deze gesprekken geïnformeerd.

Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat UES B.V. de mogelijkheid heeft gekregen om een optie tot koop op de locatie Westkern 10 (ca. 4 ha.) te nemen, het huidige zanddepot van Oosterhof Holman/VOF Heechsân. De biovergister zou daardoor op zo'n 600-800 meter verder vanaf het dorp gerealiseerd kunnen worden.

Verplaatsing van Westkern 6 naar Westkern 10 brengt voor UES B.V. een aantal kosten met zich mee, die de ondernemer gecompenseerd wil zien. Deze kosten worden hieronder toegelicht. Het is van belang om op 19 april a.s. duidelijkheid te krijgen over de bereidheid van de gemeente om deze kosten te compenseren. Als hier geen besluit over genomen wordt, betekent dat dat UES B.V. geen optie op de locatie Westkern 10 neemt en dat de levering van Westkern 6 binnen twee weken na 19 april zal plaatsvinden. De biovergister zal dan op Westkern 6 gerealiseerd worden.

Compensatie kosten vertraging

Op locatie Westkern 6 kan de ondernemer direct beginnen met bouwen. Het tijdverlies dat voor de ondernemer ontstaat als gevolg van verplaatsing naar een alternatieve locatie bedraagt minimaal een jaar (half jaar onderzoek alternatieve locatie en half jaar in verband met nieuwe vergunning aanvragen). Dit betekent dat de start van levering van groengas met een jaar vertraagt. Dit betekent een inkomstenderving van het 1^e jaar groengas leveren van € 2.000.000,- (volgens opgave ondernemer 29 maart 2018).

Deze inkomstenderving kan wat de ondernemer betreft gecompenseerd worden door eveneens op Westkern 10 een biomassacentrale te realiseren (zie bijgaande toelichting biomassacentrale opgesteld door Ekwadraat).

Ter toelichting: een biomassacentrale past, evenals een biovergister, binnen het vigerende bestemmingsplan Kootstertille en zou dus door iedere daar gevestigde ondernemer aangevraagd kunnen worden.

Compensatie kosten nieuwe omgevingsvergunningaanvraag t.b.v. van de biovergister

Het aanvragen van een nieuwe omgevingsvergunning gaat gepaard met extra kosten (advieskosten, opstellen documenten voor vergunningaanvraag, leges). Deze kosten worden geraamd op € 50.000,-.

Compensatie verplaatsen zanddepot

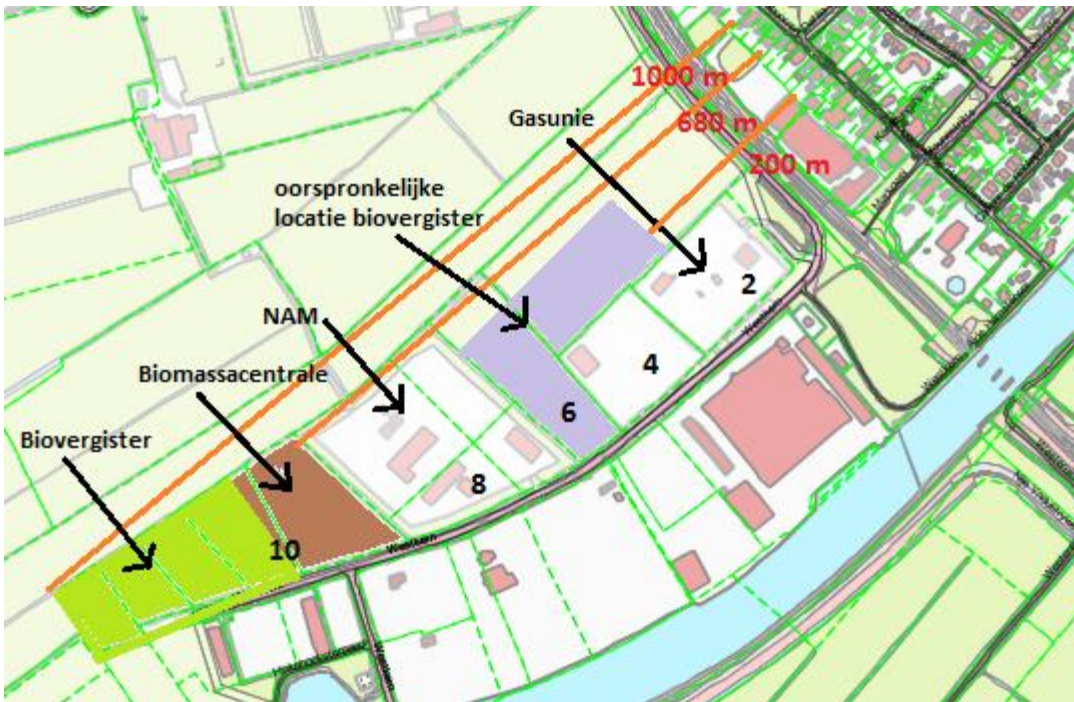
Het zanddepot bestaat uit een zandvoorraad voor circa 5 jaar. De locatie zal echter op relatief korte termijn leeg opgeleverd moeten worden en dus zal het zand daar weggehaald moeten worden. De extra kosten voor het verwijderen van het zand bedragen volgens opgave Oosterhof Holman/VOF Heechsân € 150.000.

Compensatie prijsverschil tov Westkern 6

De boekwaarde en tevens vraagprijs van Oosterhof Holman/VOF Heechsân van Westkern 10 is € 32,35/m². De ondernemer wil het verschil van de prijs van Westkern 6 en Westkern 10 gecompenseerd zien. Dit komt neer op 2.59.40 m² a € 2,35 = €60.959,-.

De compensatie voor extra door de ondernemer te maken kosten als gevolg van verplaatsing komen neer op (€ 50.000,- + € 150.000 + 60.959,- =) € 260.959,-.

Westkern 2-10 Kootstertille met aanduiding alternatieve locatie:



Te berikken effect

Verplaatsen van de biovergister met ca. 600 – 800 meter in westelijke richting ten opzichte van locatie Westkern 6.

Argumenten

- 1) De biovergister op Westkern 6 zorgt voor veel onrust in het dorp Kootstertille en omstreken. Door verplaatsing naar Westkern 10 wordt tegemoet gekomen aan een belangrijk deel van de argumenten die door tegenstanders tegen de locatie Westkern 6 worden ingebracht, zoals de afstand tot het dorp en de afstand ten opzichte van NAM en Gasunie.

- 2) Een ander veelgehoord bezwaar is dat er sprake is van 'oude' vergunningen. Door verplaatsing naar een andere locatie, zal de vergunningsprocedure opnieuw doorlopen moeten worden. De installatie wordt dan getoetst aan actuele wet- en regelgeving zodat er in ieder geval sprake is van een 'actuele' omgevingsvergunning.
- 3) Toepassing van biomassa (gebruik van hernieuwbare bronnen) voor het opwekken van biogas en warmte is een van de pijlers van de onlangs gepresenteerde Friese energiestrategie, die een substantiële bijdrage kan leveren aan de energiebehoefte in Friesland.
- 4) Een terugkerende vraag is of de ondernemer uitgekocht kan worden en wat dat dan zou kosten. De ondernemer heeft op 29 april jl. een indicatie van de uitkoopsom gegeven van ca. € 8.000.000. Het gaat hierbij dus om een indicatie, het bedrag is niet gespecificeerd. Maar het geeft wel aan dat de afweging voor een andere locatie afgezet moet tegen een uitkoopsom van enkele miljoenen.

Kanttekenings

- 1) De overeenstemming tussen UES B.V. met Oosterhof Holman/VOF Heechsan is op 29 maart jl. bereikt. Het onderhavige advies kon daarom niet eerder aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
- 2) Er zullen omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor een biovergister en biomassacentrale op locatie Westkern 10. Voor beide vergunningen is de Provincie het bevoegd gezag. Er is geen bestemmingswijziging nodig omdat beide installaties op grond van het vigerende bestemmingsplan Kootstertille toegestaan zijn. De vergunningen zullen dan ook conform wet- en regelgeving verleend kunnen worden.
De ondernemer behoudt zijn rechten met betrekking tot Westkern 6. Mocht het als gevolg van een beroepsprocedure niet tot een onherroepelijke vergunning voor de biovergister komen, dan zal hij alsnog de biovergister op Westkern 6 kunnen realiseren.
Mocht het als gevolg van een beroepsprocedure niet tot een onherroepelijke vergunning van een biomassacentrale komen, dan zal de gemeente de inkomstenderving als gevolg van het jaar vertraging (volgens opgave van de ondernemer € 2.000.000,-) moeten vergoeden.
Na vergunningverlening zal voor de biomassacentrale SDE+subsidie worden aangevraagd. Het risico dat deze subsidieaanvraag niet positief wordt doorlopen, is voor de ondernemer.
- 3) De aanvraag voor de omgevingsvergunningen en de daaraan voorafgaande mer-beoordeling zal op korte termijn ingediend moeten worden. Aan de SDE+ subsidie voor de biovergister is namelijk een startdatum voor levering van groengas per 1 januari 2020 (gekoppeld). Rekening houdend met een jaar bouwtijd, zal begin 2019 gestart moeten worden met de bouw. Gezien de termijnen die met de mer-beoordeling (max. 6 weken) en de vergunningsaanvraag (max. 26 weken) gemoeid zijn, zal dit traject op zeer korte termijn moeten starten om begin 2019 met de bouwwerkzaamheden voor de biovergister te kunnen starten.
- 4) Genoemde bedragen met betrekking tot inkomstenderving en afkoopsom zijn ramingen die op 29 maart jl. verstrekt zijn door de ondernemer met als doel een indicatie te geven van de orde van grootte van de kosten die gemoeid zijn met de verplaatsing van de biovergister of afkoop, zodat deze meegenomen kunnen worden bij het maken van een afweging hierover. Mocht een vergoeding van deze bedragen op enig moment aan de orde zijn, dan zal de ondernemer deze bedragen aantoonbaar moeten onderbouwen.
- 5) Een biomassacentrale is een relatief onbekend fenomeen. Dit zou opnieuw tot vragen en mogelijk onrust in het dorp kunnen leiden. Op de reeds bestaande website achtkarpelen.nl/biovergister kan achtergrondinformatie worden verstrekt over de werking van een biomassacentrale.
- 6) Op 19 oktober 2017 is een motie aangenomen om onderzoek te doen naar het realiseren van een zonneweide op Westkern 6 in plaats van de biovergister. Dit idee is aan de ondernemer voorgelegd. De SDE-subsidie die voor de biovergister is toegekend, kan niet overgeheveld worden naar een zonneweide.

Konsept riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 4 april 2018,
punt nr.: 12;

Beslút:

Ten behoeve van de verplaatsing van een biovergister een krediet van € 260.959,- beschikbaar te stellen uit de Algemene Dienst met als dekking de toekomstige winstneming uit de grondexploitatie 2018/2019 van complex 369 (Oastkern/Westkern).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Achtkarspelen van
19 april 2018.

De griffier,

mevr. J. van Hoppe MPM

De voorzitter,

dhr. G. Gerbrandy