

Onderzoek en adviesrapport

Milieupark Assen

**Een duurzaam en toekomstbestendig
grondstoffencentrum**

Opgesteld door: BW Bouwexpertise B&V
Ing. B.C. van der Wal II.b, BAP
Datum: 26 juni 2023

Samenvatting

De huidige situatie op het milieupark voldoet qua activiteiten aan de vergunningsvoorwaarden. Althans, de huidige situatie wordt gedoogd door de RUD. Het probleem is dat de bouwkundige, installatietechnische maar vooral de civieltechnische staat van de accommodatie leidt tot jaarlijks relatief hoge onderhoudskosten. Deze kosten zullen de komende jaren steeds meer worden. Daarnaast zijn de arbeidsomstandigheden in het geding vanwege schimmelvorming, de onbehaaglijke gebouwen en de meer en meer extreme weersomstandigheden. Vanwege de beweging in de bodem en de daartoe niet geschikte fundering van de opstallen is een duurzame reparatie of renovatie niet mogelijk. Ook de volgens de vergunning verplicht aan te brengen energiebesparende maatregelen, zullen op het huidige park meer kosten dan voordelen opleveren. De kwaliteit van de gebouwen is onvoldoende om energiezuinige installaties op en in aan te brengen.

Alle mogelijke varianten zijn afgewogen van behoud, renovatie tot nieuwbouw. Gezien de jaarlijkse kosten lijkt het voor de hand te liggen om nieuwbouw te plegen.

Het advies is dan ook om over te gaan tot nieuwbouw. Er is vervolgens een afweging gemaakt waar nieuwbouw aan moet voldoen: ruimtebeslag, milieutechnische eisen in relatie tot de locatie, veiligheid en verkeer, de technische kwaliteiten van de accommodatie, de arbeidsomstandigheden en toegankelijkheid. Nieuwbouw zal zo energiezuinig en duurzaam mogelijk moeten zijn, en ook de opgave vanuit de EU en gemeentelijk beleid over circulariteit en klimaatadaptatie zijn meegenomen in het advies. Om ervoor te zorgen dat het nieuwe milieupark ook voldoet aan de toekomstige duurzaamheidsregels en de Europese, nationale en lokale ambities op dit gebied.

De huidige locatie met gebruik van het achterliggende terrein, komt het meest gunstig uit het onderzoek voor wat betreft een veilige en prettige verkeersafwikkeling, afmetingen van de locatie en de kosten. Er is een afweging gemaakt voor het realiseren van de accommodatie volgens de wettelijke bepalingen. Daarbij is ook rekening gehouden met meer zelfvoorzienende installaties en is voorgesorteerd op klimaatadaptieve voorzieningen en een circulaire economie. Uitgangspunt is een accommodatie waarbij de voorzieningen voor de circulaire economie en klimaatadaptatie maximaal worden ingezet, inclusief de voorwaarden voor een circulair ambachtscentrum. Een zo goed als zelfvoorzienende accommodatie, waarin de voorzieningen voor de klimaatveranderingen zijn aangebracht en gebruik wordt gemaakt van circulaire en modulaire producten wordt aanbevolen. Hiermee wordt namelijk voldaan aan de EU-bepalingen dat voor 2050 deze voorzieningen gerealiseerd moeten zijn. Volgens het gemeentelijke beleid is dit zelfs 2030.

Geadviseerd wordt om bij aanbesteding te kiezen voor een Europese niet-openbare procedure, waarbij het ontwerp, de bouw en het onderhoud van installaties en de civieltechnische constructies ineens worden uitbesteed. Het onderhoud zal dan voor de duur van 15 jaren mee aanbesteed worden.



Inhoudsopgave

<i>Samenvatting</i>	2
<i>1. Inleiding</i>	4
<i>2. Eisen en wensenpakket Milieupark Assen</i>	5
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Renovatie	6
2.3. Kansen en wensen nieuwbouw	7
<i>3. Mate van duurzaamheid</i>	10
<i>4. Locatieonderzoek</i>	13
<i>5. Kostenramingen</i>	17
<i>6. Aanbesteding & Prognose tijdpad tot realisatie</i>	20
6.1. Manieren van aanbesteden	20
6.2. Sturen op doelstellingen en randvoorwaarden	21
6.3. Aanbestedingsvormen	21
6.4. Tijdpad	22
<i>7. Communicatie en stakeholders</i>	23
<i>8. Advies</i>	24
<i>Overzicht bijlagen</i>	25
Bijlage 1: Onderzoeksrapport	26
Bijlage 2: Duurzaamheidsmatrix	27
Bijlage 3: Matrix locatieonderzoek	28

1. Inleiding

Het huidige milieupark voldoet op meerdere gronden niet meer en kan ook niet meer duurzaam in stand gehouden worden. De kosten voor het vloeistofdicht houden van de vloeren vanwege de onvoldoende fundering, zijn jaarlijks relatief hoog. Het kca-depot voldoet niet meer aan de huidige eisen van de milieuwetgeving (deze situatie wordt nog gedoogd) en voldoet niet meer aan de arbeidsomstandighedenwet. Ook logistiek zijn er meerdere factoren aan te wijzen die leiden tot een onveilige situatie en onnodige opstoppen op het terrein en daarbuiten. Er is niet voldoende zicht op de hoeveelheid afval die per inwoner gratis mag worden gestort. De gebouwen zijn in slechte conditie, voor wat betreft de isolatie, ventilatie en behaaglijkheid in het algemeen. Verduurzamen van het huidige park zal - voor zover dit technisch uitvoerbaar is - leiden tot kostenverhogende omstandigheden in de exploitatie: de energievraag en de onderhoudskosten zullen stijgen door toevoeging van installaties (warmtepomp en ventilatiesystemen in na te isoleren gebouwen) om verblijfsruimten (kantoorruimten en kantine) behaaglijk te maken. Zonnepanelen kunnen dit opvangen, uitgezonderd de koude donkere dagen in het jaar. In bijlage 1 is het rapport toegevoegd waarin de kansen en risico's van het huidige milieupark beschreven worden, alsmede de kosten voor instandhouding.

Dit onderzoek richt zich daarom verder op de kansen en risico's van renovatie en vervolgens nieuwbouw en welke mogelijkheden hiervoor zijn.

Het doel is om zo spoedig mogelijk een milieupark te kunnen realiseren dat voldoet aan alle vigerende wet- en regelgeving en waar werknemers, inwoners en anderen veilig kunnen werken en verblijven.

Randvoorwaarde is het voldoen aan de vigerende wetgeving, waaronder de Wet Milieubeheer, het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Assen en het voldoen aan de Arbeidsomstandigheden wet en de daaraan gelieerde normen.

Uitgangspunt is dat de accommodatie toekomstbestendig is, toegankelijk, circulair, duurzaam, energie- en klimaatneutraal.

Er wordt ingegaan op wat de minimum vereisten zijn voor het milieupark en welke kansen of wensen er zijn. Op grond daarvan kan indicatief een oppervlaktebehoefte gegeven worden en kan bepaald worden welke locaties mogelijk in aanmerking komen. Per locatie zullen de volgende punten behandeld worden. Op basis daarvan volgt een advies hierover.

- Locatie: gebiedseigen voorwaarden en eigenschappen;
- milieueisen;
- veiligheid en verkeer;
- de technische kwaliteiten van de accommodatie;
- arbeidsomstandigheden, gezondheid en toegankelijkheid;
- energiezuinigheid;
- duurzaamheid;
- kostenraming.

Tot slot volgt een advies voor de wijzen van aanbesteden.

Vanzelfsprekend gelden de huidige wetten en aanvullende regels. Deze wetten en regels zullen niet expliciet aangehaald worden, tenzij het een toegevoegde waarde heeft voor de (wijze van) uitwerking van dit adviesrapport.

2. Eisen en wensenpakket Milieupark Assen

2.1. Huidige situatie

Het totale oppervlak van het huidige milieupark is ca. 13.770 m². Het park is ruim van opzet en er is een percentage onbenut oppervlak. Rondom, buiten de kavel is sprake van open water en groenstroken. Aan de noordkant, langs het water ligt een plan voor een fietsroute en uitbreiding van een grondwal. Aan de noordoostkant ligt een onlangs door de gemeente verworven perceel nog onbenut.

Afvalinzameling

Het milieupark heeft ten doel de inzameling van huisvuil van inwoners van de gemeente Assen en van bedrijfsafval van bedrijven uit de eigen gemeente en daarbuiten. Alle afvalstromen worden ingenomen. Het milieupark biedt geen plek voor slib. Op het park wordt op dit moment geen afval verwerkt. Wel wordt het snoeiafval versnipperd. Er wordt geen compost gemaakt voor eigen gebruik of gebruik van derden.

Naast de wettelijke stromen wordt er veel aandacht besteed aan het sorteren in monostromen. Klanten die samengestelde producten brengen - producten die bestaan uit meerdere materiaalsoorten - kunnen hun afval kwijt in een container voor restafval. Er is geen mogelijkheid op het terrein voor klanten om ter plekke de nascheiding te doen ten behoeve van minder restafval.

Producten die nog goed zijn worden op voorhand uit het afval gehaald en aangeboden aan de kringloopbedrijven. Dit gebeurt nu in beperkte mate en kan worden uitgebreid.

Er is een aparte kraan aanwezig om de hoeveelheid afval in de containers goed te verdelen.

In de huidige situatie wordt gewerkt met voornamelijk open containers. Regen en wind hebben veel invloed op de containers en de inhoud ervan. Denk ook aan extra gewicht door regenwater, uitloging en vervolgens het uitlekken van de vloeistof uit de containers. Personeel wordt eveneens blootgesteld aan wind en regen. De dichtstbijzijnde loods wordt gebruikt als schuilplaats bij regen. Er is vanaf daar geen toezicht meer op het brengstation.

De kuil waar de containers in horen te staan heeft niet de gewenste diepte. Er is een aparte voorziening getroffen voor de veiligheid, zodat men niet in de containers en/of kuil kan vallen.

Er wordt onderscheid gemaakt in betaalde en gratis afvalstromen. In de huidige situatie hebben beide stromen een eigen entree en poort, die naast elkaar zijn gepositioneerd. Dit geeft regelmatig opstoppen. Diverse verkeerstromen lopen door elkaar: eigen medewerkers te voet, bezoekers, vrachtauto's voor het laden en lossen van containers. Ook kan een vrachtauto niet de kuil verlaten als er bezoekers zijn voor de betaalde stromen. Vanwege het disfunctioneren is de poort voor de gratis afvalstromen inzake het snoeiafval niet in gebruik. Het is niet ondenkbaar dat zodoende ook klanten van buiten de gemeente Assen snoeiafval komen brengen, ondanks toezicht.

Het KCA-depot bevindt zich voor op het terrein van de gratis afvalstromen. Door de arbeidsdeskundige zijn er recentelijk eisen gesteld aan het regelmatig reinigen vanwege schimmelvorming. Er is sprake van roestvorming in en aan het depot en loszittende plafonddelen moeten (steeds) weggenomen worden, zodat medewerkers hier gezond en veilig kunnen werken. Dit is nodig vanwege de slechte kwaliteit van het gebouw. Deze heeft het einde van zijn levensduur bereikt.

Het KCA-depot voldoet weliswaar niet aan de huidige Milieuwetgeving, maar de milieuvergunning is nog wel geldig. Deze is in 2020 geactualiseerd.

Er zijn aparte containers geplaatst achter het kca-depot omdat het depot te klein is.

Gebouwen en overige voorzieningen

Vanwege de aparte toegangswegen voor betaalde en gratis afvalstromen zijn er ook verschillende (kleine) gebouwen gerealiseerd. Elk gebouw heeft eigen voorzieningen. Naast de kantoorgebouwen is er een opslagruimte en een loods. De loods wordt gebruikt voor opslag van piepschuim, herbruikbare spullen en middelen ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Op het milieupark is ook plek voor de stalling van lege minicontainers voor uitgifte. Daarnaast is er ruimte voor het wisselen van perscontainers.

Vanwege de slechte conditie van het kantoorgebouw is er een noodgebouw naast het kantoor geplaatst. Het oorspronkelijke kantoorgebouw is buiten gebruik omdat de rolluiken losgeraken en niet meer opnieuw gemonteerd kunnen worden vanwege de slechte kwaliteit van de wanden. De behaaglijkheid in de ruimte is erg slecht vanwege de slechte isolatie van de wanden, vloeren en dak. Naïsoleren van dit bouwsysteem is vanwege bouwfysische overwegingen niet mogelijk.

Parkeren

Buiten de locatie zijn een aantal parkeerplaatsen gereserveerd voor medewerkers. Deze parkeerplaats heeft beperkte ruimte. Het fietsparkeren door eigen medewerkers vindt plaats op het terrein zelf.

Duurzaamheid

Momenteel wordt er op het park geen aandacht besteed aan energiebesparende maatregelen of vormen van energieopwekking. In de in 2020 verlengde milieuvergunning is de eis neergelegd om energiebesparende maatregelen te nemen. De huidige gebouwen zijn echter constructief en bouwfysisch gezien niet geschikt noch geschikt te maken voor het op of erin aanbrengen van energiezuinige installaties.

Daarnaast zijn de huidige gebouwen dusdanig slecht geïsoleerd, dat de toepassing van warmtepompen niet zal leiden tot een energiebesparing, maar juist tot toename van het energieverbruik. Voor de toepassing van LED zullen de installatie en de armaturen omgebouwd moeten worden. De wanden en het plafond van de gebouwen zijn niet dusdanig van kwaliteit dat ze eenvoudig te repareren zijn. Het dichten van gaten, schilderwerk etc. is nodig. Om de (bouwfysische) nadelen van het naïsoleren van de gegeven gebouwen tegen te gaan, zal onvermijdelijk toevoeging van meer installaties nodig zijn. De daken zijn er constructief niet op berekend om het gewicht van zonnepanelen op te vangen. Eventuele zonnepanelen zouden in de huidige situatie dan op een apart veld moeten worden gesitueerd.

Verder bestaat het milieupark nu uit een groot verhard oppervlak voorzien van lijngoten en/of putten. In de huidige situatie is reeds sprake van bodembeweging en invloeden door grondwater. De toenemende heftige regenbuien en de meer en meer extreme droge periodes dragen niet positief bij aan het behoud van de huidige situatie, ofwel het intact blijven van de grote verharde oppervlakten, waarvan een groot deel vloeistofdicht moet zijn.

2.2. Renovatie

De huidige situatie kan zoals in het vorige rapport beschreven is, vanwege de slechte en ontoelaatbare arbeidsomstandigheden niet op de huidige wijze blijven bestaan. De kuil zal volgens de garantiebepalingen van de recente renovatie 2 jaar stand houden. Daarna is de verwachting dat er weer een forse investering gedaan moet worden. Recentelijk blijkt ook een van de kantoorgebouwen onverwacht meer gebreken te vertonen dan voorzien was vanuit de jaarlijkse gebouwinspectie. Derhalve is een noodgebouw bijgeplaatst.

De acties voor renovatie

1. Opnieuw opbouwen van de kuil ten opzichte van de vaste grondlaag (= nieuwe verbeterde fundering);
2. Vervangen kca-depot welke voldoende groot is voor alle aangebrachte producten door inwoners;
3. Het laten functioneren van de poort;

4. Renovatie diverse opstallen;
5. Aanleggen zonnepark achter op het terrein.

Op deze wijze kan weer voldaan worden aan de arbeidsomstandighedenwet voor wat betreft de punten op grond waarvan het park nu afgekeurd kan worden (kca-depot en de kuil).

Hiermee worden de onderhoudskosten nog niet geminimaliseerd omdat de overige vloeren en de gebouwen zelf nog steeds niet voldoende gefundeerd zijn en onderhevig zijn aan de bodembeweging op deze locatie. De gebouwen zelf zijn niet tot onvoldoende geïsoleerd en daarmee onbehaaglijk: 's winter koud en tocht en 's zomers te heet in de ruimten.

Om te kunnen voldoen aan de vereisten uit de huidige milieuvergunning zal er een energiereductie moeten plaatsvinden. Dit is niet mogelijk met de huidige gebouwen. Enige optie is energieopwekking. Het plaatsen van een windmolen nabij woningbouw wordt momenteel veelvuldig behandeld in de rechtbanken. Het realiseren van een veld met zonnepanelen lijkt dan de enige optie. Zonnepanelen plaatsen op de huidige opstallen is niet mogelijk vanwege het feit dat de constructie ervan hiertoe niet toereikend is.

Ook zal op termijn een investering nodig zijn om het park te laten voldoen aan de eisen die gesteld zijn vanuit het energieakkoord: circulariteit en voorzieningen klimaatadaptatie. Volgens de regels van de EU moet hierin uiterlijk in 2050 voorzien zijn. Voor overheidsgebouwen is nationaal het jaartal 2030 benoemd als streefdatum. Op het vlak van verkeersveiligheid zijn er geen verbeteringen te behalen.

Aandacht moet er zijn voor een tijdelijke voorziening tijdens de renovatie, ten gunste van de openstelling.

2.3. Kansen en wensen nieuwbouw

- Flexibiliteit sortering/ aantal afvalstromen

Een nieuw milieupark biedt mogelijkheden om de sortering in monostromen nog beter te organiseren. Voor een deel ligt dit in de wijze van sortering bij de klanten thuis en de communicatie hoe afvalstromen aangeboden mogen worden op het park. Het is denkbaar om op het park zelf nog een mogelijkheid te bieden om deze nascheiding uit te voeren. Voorkomen moet worden dat klanten ontmoedigd worden hun afval te brengen met zwerfafval tot gevolg. Het aandachtspunt is dat er ruimte moet zijn voor deze nascheiding ter plekke ten gunste van minder restafval. Er zal ruimte gereserveerd moeten worden voor ca. 4 containers extra ten gunste van toekomstige wijzigingen, respectievelijk ten gunste van de flexibiliteit op het park.

Een wens is om de ruimte voor tuin- en snoeiafval te verruimen, zowel in oppervlak als de maat waarlangs deze stroom kan worden gestort.

Door efficiënt met ruimte om te gaan en te werken met modulaire bouwsystemen moet nieuwbouw uit te breiden zijn ten behoeve van een meer uitvoerige afvalscheiding, of te verkleinen zijn, wanneer bepaalde monostromen niet meer op het milieupark aangeboden worden. Ook moet de mogelijkheid bestaan dat zekere producenten een container aanbieden voor inzameling van hun producten. Immers, producenten zijn op dit moment flink aan het ontwikkelen om hun producten zo circulair mogelijk op de markt te brengen. Hoe en of vervolgens deze circulaire producten bij hen terug komen, staat ter discussie.

- Betere doorstroom van betaalde naar gratis afvalstromen of andersom

Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om een efficiëntere terreininrichting te maken om de verkeerstromen goed af te wikkelen. Een hoofdentree vanwaar men van het betaalveld naar het gratis veld rijdt of andersom biedt voordelen om een betere verkeersafwikkeling te realiseren. Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om een beter overzicht te realiseren voor medewerkers. Ook de veiligheid voor de diverse verkeersdeelnemers op (en naar) het park kan worden geoptimaliseerd. Dat geldt zowel voor de bezoekers als ook de vrachtwagens die aan en af rijden om containers te wisselen.

- Overkapping vanwege gevolgen klimaatverandering en verbetering arbeidsomstandigheden

Gezien het feit dat we meer en meer te maken krijgen met drogere, warmere zomers, heftige regenval en sterke wind (klimaatverandering), heeft niet alleen de inhoud van de containers last van de

weersomstandigheden, ook de werknemers staan bloot aan deze weersinvloeden. Nieuwbouw is een kans om deze problematiek het hoofd te bieden en de arbeidsomstandigheden te verbeteren.

Een overkapping kan een dubbele functie krijgen: naast zonwering en regenwering biedt het ook een prima plek voor zonnepanelen of bijvoorbeeld zonneboilers. Het regenwater kan worden opgevangen en hergebruikt.

- Duurzaamheid - Energie- en warmteopwekking

In de voorschriften van recent verlengde de milieuvergunning is de voorwaarde opgelegd dat er een plan moet komen voor energiebesparende maatregelen.

Een nieuw plan biedt mogelijkheden om met energiezuinige systemen te werken zoals LED-verlichting, Solatubes, warmtepompen of zonneboilers. Door de toepassing van deze maatregelen kan het milieupark zoveel mogelijk off the grid worden. Door gebouwen/functies zoveel mogelijk samen te voegen op één plek voor alle medewerkers tegelijk, is winst te behalen in de bedrijfsvoering en de samenwerking, maar ook voor wat betreft energiebesparing en duurzaamheid in het algemeen. Voor 1 gebouw zijn minder materialen nodig dan bijvoorbeeld voor 2 gebouwen. Door het gebouw goed te isoleren en te voorzien van duurzame lichtsystemen, verwarming- en koelsystemen kan hier een voordeel behaald worden ten opzichte van de huidige exploitatiekosten. Met een warmtepompinstallatie kan er verwarmd en gekoeld worden. Een aparte, veelal energieslurpende airco is dan niet meer nodig. Nu koelen in goed geïsoleerde gebouwen meer en meer belangrijk wordt is dit een groot voordeel. De energievraag zal kunnen worden gereduceerd en de vraag die er is kan worden opgewekt door zonnepanelen of andere maatregelen.

- Duurzaamheid - Klimaatadaptatie

Deltaplan Ruimtelijke Adaptie: De doelstelling van dit programma is dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust¹ is ingericht. Het gaat dan om de waterveiligheid, de zoetwaterbeschikbaarheid en de ruimtelijke adaptatie. Er moet rekening gehouden worden met hogere temperaturen en toenemende droogteperiodes afgewisseld met extreme regenval.

Water kan worden opgevangen en efficiënt worden ingezet, daar waar leidingwater niet persé noodzakelijk is. Dit kan bijvoorbeeld in ondergrondse waterreservoirs en met gebouwde of natuurlijke helofytenfilters. Regenwater wordt hiermee ook gereguleerd en gezuiverd teruggegeven aan de natuur.

Nieuwbouw biedt kans om de inrichting zo te maken dat het bestand is tegen deze klimaatveranderingen en biedt kansen om op een verantwoorde wijze om te gaan met overmatige waterval en zontoetreding.

Zoals eerder beschreven heeft de klimaatverandering ook gevolgen voor het personeel. De werkzaamheden zijn voornamelijk buiten en onderhevig aan al deze weersinvloeden. Passende maatregelen kunnen leiden tot minder ziekteverzuim.

- Duurzaamheid – Circulaire economie

In het Rijksprogramma Circulaire Economie is het streven naar hergebruik van afvalstoffen beschreven en ten dele in regels vastgelegd. Het gaat met name over de maatregelen betreffende verbruik, afvalbeheer en hergebruik. De maatregelen zijn een combinatie van wetgevingsvoorstellen die de Europese afvalwetgeving herzien en ondersteuning vanuit de EU voor lokale en regionale initiatieven die de transitie naar een circulaire economie bevorderen.

Het Nederlandse *Rijksprogramma Circulaire Economie* beschrijft wat nodig is voor een circulair Nederland in 2050. Het beleid richt zich op drie thema's:

- het gebruik van grondstoffen;
- de afhankelijkheid van andere landen;
- de invloed op het milieu en klimaat.

De gemeente Assen heeft deze regels overgenomen in haar duurzaamheids-/ energiebeleid: Visie Klimaatneutraal Assen / Energietransitie.

¹ Waterrobuust bouwen is het zodanig vormgeven en inrichten van de openbare ruimte, dat de impact van bijvoorbeeld ernstige neerslag zo klein mogelijk blijft.

De lijn 'produceren-consumeren-weggoien' moet worden doorbroken. In de circulaire economie is afval de nieuwe grondstof. Dit spaart grondstoffen en het milieu en het vermindert de CO₂-uitstoot. Het stimuleert innovatie, nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid. Eind 2022 moeten productiebedrijven al zoveel mogelijk stappen hebben gezet naar het circulair ontwerpen van hun producten.

De eerste stappen in dit proces zijn geconcretiseerd in de landelijke VANG-doelstellingen (Van Afval Naar Grondstoffen). Hierdoor moest al worden toegewerkt naar 100 kg restafval en 75% afvalscheiding in 2020, met een verdere doorgroei naar een maximaal percentage scheiding in 2025. In 2050 moeten alle grondstoffen weer gebruikt worden. Op het gebied van afval is het verminderen van restafval een vertaling van het streven naar maximaal hergebruik van reststromen. Dat laatste is niet los te zien van de andere doelstellingen, zoals verduurzaming aan de voorkant van de keten en het (verplicht) toepassen van gerecyclede of circulaire materialen. De gescheiden inzameling is een belangrijke schakel in deze keten.

Modulair bouwen met producten die later weer herbruikbaar zijn, is een randvoorwaarde voor de realisatie van een nieuw milieupark. Maar nieuwbouw biedt ook de kans om goed te kijken naar de exploitatie van het milieupark en de feitelijke handelingen van de afvalinzameling om te komen tot een maximale inzameling van grondstoffen en hergebruik waar kan. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op de mogelijkheden hiervoor.

Daarnaast zijn er kansen om de samenwerking met hergebruik/kringloopwinkels in de gemeente te versterken. Hiervan zijn er relatief veel in de gemeente. Er moet wel aandacht voor blijven dat de gemeente niet in concurrentie gaat met deze bedrijven of dat er niet integer gehandeld wordt naar alle partijen.

- Energie uit afval

Het is denkbaar om bepaalde afvalstromen te verwerken met als doel het genereren van energie of warmte. Niet elke vorm van het maken van warmte of het maken van energie is toegestaan op elke locatie. Daar waar woningen in de nabijheid zijn of op terreinen waar bedrijven gevestigd zijn die voedsel verwerken of verkopen, gelden strengere regels in verband met de stof- en geuremissie.

3. Mate van duurzaamheid

Er zijn een aantal opties mogelijk voor een duurzaam milieupark. Op hoofdlijnen gaat het om de volgende opties:

	Duurzaam	Duurzaam +	Circulair
De bouw	Volgens de wet. De gebouwen zijn zelfvoorzienend vwb energie-vraag en opwekking.	Met toevoeging van klimaat-adaptieve, circulaire en modulaire voorzieningen en bouwsystemen. In het genereren van energie wordt ook rekening gehouden met de volledige bedrijfsvoering.	Maximaal circulair door toepassing van producten die al elders toegepast zijn. Maximaal inzetten op energieopwekking en een eigen watervoorziening (niet zijnde consumptiewater), voor zover de accommodatie hier toereikend voor is.
Afvalinzameling en exploitatie	Volgens de huidige werkwijze.	Bezoekers van het milieupark worden gestimuleerd om afval beter te scheiden. Er is een voorsorteerruimte voor herbruikbare goederen. Daar waar het van tevoren niet voldoende is gebeurd, kunnen zij op het park zelf nog nascheiden. De containers met restafval hoeven daardoor minder vaak gewisseld te worden. Door een overkapping worden de omstandigheden in alle weersomstandigheden bevorderd, voor eigen personeel en voor bezoekers. Bij regenval staan de containers droog. Het dak biedt een voorziening voor zonnepanelen, vegetatie of andere voorzieningen ten gunste van de natuur en het gebruik van fossiele brandstoffen.	Als Duurzaam+ , maar dan met toevoeging van voorzieningen voor detailhandel, onderwijs of andere organisaties die goede producten verhandelen of hergebruiken tot een nieuw product. Er komt zo minder afval op het milieupark. Aandacht voor afvalstromen die geld kosten en geld opleveren. maatschappelijk). Ook aandacht voor de Wet Markt en Overheid/ oneerlijke concurrentie met bestaande ondernemers in 2 ^e hands producten.
Exploitatie van het gebouwde	Volgens de wet.	Door goede afwegingen te maken in wat te realiseren af te wegen tegen het onderhoudsbehoefte en de total cost of ownership (TCO), is het doel de onderhoudskosten zo laag mogelijk te houden.	Als Duurzaam+: streven naar eenvoudige, onderhoudsvriendelijke oplossingen. Hoe meer installatie des te meer kosten voor onderhoud en vervanging in de toekomst.

Toelichting:

Duurzaam

Met de huidige regelgeving voor de bouw is duurzaamheid de norm. Denk aan de BENG-eis (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), de regels rondom CO₂-uitstoot en stikstof. Goed isoleren met aandacht voor verwarmen, koelen, ventileren en gasloos bouwen is de norm.

Exploitatie milieupark: In de exploitatie gaat dit over het goed omgaan met afvalstromen in de lijn zoals die reeds is ingezet en goede arbeidsomstandigheden voor medewerkers. Het huidige personeelsbestand op het milieupark bestaat nu al voor een deel uit mensen die elders lastig werk kunnen vinden vanwege een beperking of anders. Deze lijn wordt doorgezet, indien gekozen wordt voor duurzaam.

De afvalstromen die worden ingezameld, zijn ten minste conform de landelijke regels en daar waar dit een financieel voordeel oplevert in meer monostromen.

Duurzaam+

Duurzaam+ als bedoeld in dit rapport, gaat een stapje verder. In dit geval wordt meteen rekening gehouden met klimaatadaptieve voorzieningen en circulaire voorzieningen. Regenwater wordt opgevangen en hergebruikt voor bijvoorbeeld het schoonspuiten van voertuigen, het terrein of zelfs mogelijk het doorspoelen van het toilet. Overtollig water wordt bij voorkeur door natuurlijke helofytenfilters gereinigd en teruggegeven aan de natuur. Een dak boven het werkveld en zo mogelijk boven de containers zorgt ervoor dat werknemers door kunnen werken bij (extreme) regenval en in de steeds hetere zon in de zomer. Het dak biedt potentieel voor de voorzieningen voor opvang van schoon hemelwater en het opwekken van energie.

Er wordt gekozen voor circulaire materialen waar kan. De bouwsystemen zijn modulair, zodat ze na het einde van de levensduur van het milieupark – of een deel daarvan - op een andere plek weer gebruikt kunnen worden. Met circulaire producten waar het kan, wordt bedoeld dat de ontwikkeling van circulaire producten momenteel in volle gang is. Producenten moeten voor het einde van 2022 een plan moeten hebben om maximaal circulair te ontwikkelen en produceren.

Naast een voorziening voor de zelfvoorzienendheid in energie, warmte en koeling in de gebouwen, wordt ook de energievraag voor de exploitatie geborgd. Te denken valt aan extra energieopwekking voor de containers op krachtstroom, de stroom die men gebruikt voor het reinigen van voertuigen en terrein, enzovoort.

Exploitatie milieupark:

In de exploitatie van het milieupark wordt dan overgegaan tot meer en meer scheiding in monostromen ofwel grondstoffen. Anders dan nu wordt er een plek geboden op het terrein waar bezoekers zelf de nascheiding kunnen verzorgen op aanwijzing van medewerkers. Hiervoor wordt ruimte gereserveerd. Producten die nog goed genoeg zijn voor hergebruik en na reparatie nog prima kunnen functioneren, worden aan de voorkant – voor de “poort” afgevangen. Deze producten kunnen worden aangeboden aan de reeds bestaande kringloopbedrijven in de gemeente Assen. Hiervoor wordt een ruimte gerealiseerd.

Aandachtspunt hierbij is dat er een transparante en integere methode gevonden wordt voor het verdelen van de goederen, in samenspraak met de kringloop- of hergebruikbedrijven. Het zelf verhandelen van goederen lijkt geen goede optie, nu er in de gemeente al diverse kringloop- hergebruikwinkels zijn. Immers, ten eerste moet detailhandel mogelijk zijn op de locatie en daarnaast moeten de bepalingen uit de Wet Markt en Overheid nageleefd worden. Oneerlijke concurrentie moet worden tegengegaan.

Circulair

Met circulair bedoelen we in dit rapport:

De energieopwekking is meer dan voor het eigen gebruik. Te denken valt aan gebruik voor de gemeentewerf en teruglevering aan het net. Er moet dan wel voldaan kunnen worden aan de voorwaarden van de SDE++-subsidie. Dit om de kosten voor zonnepanelen niet onevenredig hoog te laten zijn. Immers, binnen enkele jaren mag de opgewekte stroom niet meer verrekend worden met het verbruik. Tijdens de donkere dagen en 's nachts zal er ook stroomverbruik zijn en die stroom zal dan ingekocht moeten worden. Denk aan de verlichting, beveiliging en het opladen van het materieel. De ontwikkeling van een energieopslag is in Nederland nog volop in ontwikkeling. Aandachtspunt is verder de capaciteit van het huidige netwerk. Uit een eerste sondering lijkt deze niet geschikt te zijn voor opwekking van energie conform de SDE++-regeling.

Circulair betekent in casu ook een eigen voorziening voor water.

Zoals bij duurzaam+ reeds bedoeld is kan regenwater worden opgevangen en hergebruikt voor diverse doeleinden. Te denken valt aan het schoonspuiten van het terrein. Door regenwater op te vangen en te zuiveren middels een (natuurlijke) helofytenfilter, kan water – niet zijnde drinkwater – hergebruikt worden. Het exploiteren van een eigen drinkwatervoorziening is sterk af te raden. Nadelen van een eigen waterzuiveringsinstallatie zijn de kosten en de risico's die het hebben en exploiteren van een eigen zuiveringsinstallatie met zich meebrengt. Een waterzuiveringsinstallatie moet aan hoge eisen voldoen voor het realiseren ervan en de dagelijkse exploitatie. Een bacterie in het water kan al leiden tot sluiting van de gehele accommodatie. Het zal veel tijd kosten om de vergunningen hiervoor te verkrijgen. Hoeveel tijd is vanwege de risico's en de gedane rechtszaken hierover niet nader onderzocht. Het slaan van een waterbron is niet aan te bevelen vanwege het in de nabijheid zijnde waterwingebied en de landelijke discussie over wateronttrekking. Daar tegenover staat de verdroging van de bodem ten gevolge van de klimaatadaptatie.

Ook in de variant Circulair wordt voor de bouw van het park gekozen voor volledig circulaire producten. Zie de toelichting bij duurzaam+. Er wordt in deze variant ook maximaal ingezet op de toepassing van 2^e hands materiaal. Echter, met de toepassing van 2^e hands materiaal kan in sommige gevallen de kwaliteit in het geding komen op het vlak van brandwerendheid, het bestand zijn tegen chemicaliën, vloeistofdichtheid, luchtdichtheid of levensduur. Of beter gezegd: dat producten niet aantoonbaar voldoen aan de vigerende Bouwbesluiteisen. Dit laatste vraagt om extra onderzoek. Over dit gegeven zijn recentelijk diverse publicaties verschenen in vakbladen als Cobouw en Bouwwereld. Daaruit blijkt dat het de verwachting is dat in het komende jaar hierin positieve ontwikkelingen geboekt worden.

Exploitatie milieupark

Deze derde variant gaat voor maximale afvang van nog te gebruiken spullen. Deze spullen worden gerepareerd, gesorteerd en verhandeld. We spreken dan van een circulair ambachtscentrum. Meer dan nu kan er plek geboden worden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en/of de samenwerking met de diverse bestaande kringloopwinkels en het onderwijs in de gemeente. Het is daarbij wel de vraag of daar behoefte aan is. Daarnaast zijn er voor het zelf exploiteren van een kringloopwinkel een aantal aandachtspunten in de uitvoering, namelijk de regelgeving in de Wet Markt en Overheid, de mogelijkheden die bestemmingsplannen hiervoor bieden en de nieuwe verkeersstromen die dit met zich meebrengt.

Zie verder bijlage 2 voor een technische uitwerking van de duurzaamheidsvarianten.

Advies

Het advies is om te kiezen voor Duurzaam+. De gemeente is daarmee voorbereid op de voorwaarden die vanuit de EU gesteld worden aan voorzieningen voor klimaatadaptatie en circulariteit. Die slag moet ten minste voor 2050 nog gemaakt worden indien er alleen maar volgens de wet gebouwd wordt (variant duurzaam).

Een volledig circulair milieupark, waarbij ook herbruikbaar materiaal weer een weg vindt in de maatschappij is lastig om dit op korte termijn te realiseren, gezien de urgentie op het huidige milieupark. De gemeente moet zorgdragen dat het integer handelt jegens bestaande ondernemers die zich bezig houden met hergebruik. Een groeimodel naar een milieupark waar nog zo min mogelijk monostromen ontvangen hoeven te worden, ofwel de zogenoemde no waste economie, door bewustwording in de maatschappij over hergebruik, is aan te bevelen.

4. Locatieonderzoek

Naast de kansen en mogelijkheden op het huidige milieupark is gekeken naar locaties elders in de gemeente Assen waar een nieuw milieupark zou kunnen worden gerealiseerd. Van deze locaties zijn de technische gegevens gegeven alsook de kansen en de risico's in dit hoofdstuk beschreven.

Oppervlaktebehoefte

In de eerste plaats is de minimale oppervlaktebehoefte bepaald. Op basis van vergelijkbare afvalbrengstations in Nederland blijkt een afmeting van 10.000 m² een gebruikelijke maat te zijn. De gemeente Assen zamelt ook bedrijfsafval en snoeiafval in op de locatie en heeft het park ook een regionale functie voor bepaalde fracties. Nu hangt de afmeting van het benodigde oppervlak ook af van de frequentie waarin volle containers gewisseld worden met lege en de verkeersstromen die daarmee annex zijn.

In dit rapport wordt minimaal 12.000 m² als uitgangspunt gehanteerd (in paragraaf 2.1 is aangegeven dat het huidige milieupark 13.770 m² beslaat). Deze oppervlaktemaat is gebaseerd op het feit dat de gemeente Assen, anders dan bij veel andere gemeenten, ook bedrijfsafval accepteert.

De mogelijkheden van een overdekte ruimte voor een voorsorteerruimte voor goede of te repareren producten is hierin meegenomen. Ook is meegenomen een hal voor overslag van oud papier en karton (OPK) en plastic, metaal en drankenkartons (PMD), waardoor er een betere scheiding in monostromen mogelijk is. Niet meegenomen is een voorziening voor het verwerken van afval. Hierin is nu ook niet voorzien. Het verwerken van afval brengt strenge regels met zich mee op het vlak van geur- en stof en geluidemissie. De afstand tot omliggende bebouwing is hierin van belang. Woningen of bijvoorbeeld bedrijven die werken met voedsel zijn hierin het meest bepalend.

Potentiele locaties

De volgende locaties zijn beoordeeld.

Nadrukkelijk moet vermeld worden dat dit met de huidige eigenaren niet is overlegd.

De volgende locaties zijn onderzocht:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| 1. Van Doornestraat 11 | – Huidige locatie |
| 2. Philipsweg 67 | – Naast gemeentewerf |
| 3. Dr. A.F. Philipsweg 80 | - Naast huidige locatie |
| 4. Achter dr. A.F. Philipsweg 80 | |
| 5. Bedrijventerrein Assen Zuid | |
| 6. Bedrijventerrein Messchenveld | |

In de matrix in bijlage 3 is een opgave gedaan van het uitgebreide onderzoek:

- Afmeting terrein;
- eigendom of de aankoopkosten;
- locatie eigenschappen;
- milieu;
- verkeer en veiligheid;
- tijdspad van het proces tot en met oplevering nieuwbouw.



Samengevat:

		Afmeting terrein	Kosten grond	Locatie eigenschappen	Milieu	Verkeer en veiligheid	Tijdpad tot opening nieuwbouw
1.	Van Doornestraat 11	++	++	+	++	++	++
2.	Dr. A.F. Philipsweg 67	+/-	++	+	++	--	++
3.	Dr. A.F. Philipsweg 80	+	-- incl panden	+	+	++	+ / ? afhankelijk van aankoopties
4.	Terrein achter Dr. A.F. Philipsweg 80	+/-	--	+	+	+	++
5.	Assen Zuid	--	-	+/-	+	+	+
6.	Messchenveld	--	-	+/-	+	-	+

Algemeen:

Optie 1 is de huidige locatie.

Optie 2 is de locatie van de gemeentewerf.

Optie 3 is de locatie tegenover het huidige milieupark.

Optie 4 is de locatie achter 3. Daarvan is een perceel niet in eigendom van de gemeente. Het achterste – meest oostelijke deel - is wel in het bezit van de gemeente.

Uit interviews met team Reiniging komt de voorkeur naar voren om de gemeentewerf en het milieupark dicht bij elkaar te positioneren ten gunste van een efficiënte bedrijfsvoering en de wisselwerking tussen de functies gemeentewerf en milieupark. Dit is alleen mogelijk bij optie 2. Optie 1 en optie 3 in samenhang met optie 4 bieden de mogelijkheid om eventueel in de toekomst de gemeentewerf bij het milieupark te realiseren.

Optie 1 -Van Doornestraat 11

Het huidige milieupark is qua afmeting overgedimensioneerd voor de huidige functie. Achter het terrein is een extra stuk grond aangekocht ten behoeve van het milieupark. In de nabijheid zijn bedrijfswoningen gesitueerd, waarvan de eigenaren/belanghebbenden in theorie kunnen zorgen voor weerstand tegen nieuwbouw. Het naar achteren verplaatsen van het park biedt hierbij voordelen.

Aandachtspunt bij een eventuele keuze voor deze locatie is het in bedrijf houden van het milieupark. Een mogelijke oplossing hiervoor is door gebruik te maken van het extra stuk grond achter het perceel, dat nu nog niet in gebruik is genomen in afwachting van eventuele nieuwbouw. Dit is in eigendom van de gemeente. Het terrein waar nu het milieupark begint komt daarmee braak te liggen, en kan worden ingericht met een groenvoorziening (ten gunste van de klimaatadaptatie) en/of met meer parkeerplaatsen voor het eigen personeel, respectievelijk een ander wenselijke voorziening.

De locatie ligt nabij de huidige gemeentewerf. Bovendien biedt de locatie voldoende ruimte om mogelijk in de toekomst de functies van de werf en het milieupark nader tot elkaar te brengen.



De weg naar het milieupark tot de doorgaande weg Europaweg-Noord (niet zijnde het bedrijventerrein) is relatief lang. Desondanks ervaart men nu soms al opstoppen tot en met deze doorgaande weg. Dit houdt overigens verband met de logistiek op het terrein van het milieupark zelf.

Voordeel van deze locatie is dat op dit terrein - op een enkele wijziging na - gebruik gemaakt wordt van de huidige milieuvergunning en de aanwezige infrastructuur. Hierdoor is er minder tijd nodig voor vergunningverlening en voor de bouw, waardoor de kosten lager zijn.

Optie 2 - Dr. A.F. Philipsweg 67

Op een deel van dit terrein was van oudsher een afvalbrengstation geïmplementeerd. Indien er gebruik gemaakt wordt van het terrein waar nu nog een gebouw op is gesitueerd én van de groene zone vooraan het terrein, is het net groot genoeg voor het realiseren van het milieupark mits er zeer efficiënt omgegaan wordt met het ruimtegebruik. Daarmee zit de locatie dus vol.

De locatie heeft als voordeel dat het tegen de gemeentewerf aan ligt. Mogelijk heeft dit een gunstig effect op de bedrijfsvoering.

De locatie is ruim voldoende van bestaande woningen af geïmplementeerd.

Nadeel is dat met deze locatie de afstand tot de doorgaande weg Europaweg-Noord erg kort is in vergelijking met de huidige situatie. Dit kan de kans op opstoppen op deze weg vergroten.

De gemeentewerf en het milieupark vallen nu reeds onder 1 milieuvergunning. Met het aanpassen van de huidige milieuvergunning zal daardoor relatief korte tijd gemoeid zijn.

Optie 3 - Dr. A.F. Philipsweg 80

Het bedrijfspand inclusief terrein aan de andere kant van de weg ten opzichte van het huidige milieupark staat te koop voor een bedrag van € 2.500.000. De gebouwen ogen aan de buitenzijde netjes en bieden veel mogelijkheden voor de huidige functies. Wat rest is het bouwen van een kca-depot en de vloestofdichte voorzieningen voor de containers. Er is geen nader onderzoek gedaan naar de bouwkundige staat van de opstellen op dit terrein.

Een mogelijk nadeel is dat de locatie in de nabijheid staat van de aanwezige bedrijfswoningen. Door de containeropstelling achter het bestaande gebouw te situeren kan er een gunstige situatie ontstaan voor wat betreft mogelijke geluidhinder en stank- en stofemissie.

Milieutechnisch zijn er verder geen belemmeringen voor deze locatie ten opzichte van de huidige locatie van het milieupark.

Optie 4 - Terrein achter Dr. A.F. Philipsweg 80

Dit betreft een braakliggend terrein. De gemeente is eigenaar.

Het terrein is kleiner dan de aanbevolen oppervlakte van 12.000 m². Het ligt verder van de gemeentewerf af dan de hiervoor beschreven locaties. De locatie ligt milieutechnisch gezien ver genoeg af van de huidige bedrijfswoningen. Ook is er een zodanige afstand tot de doorgaande weg dat de kans op verkeersopstoppen klein is. Het is mogelijk dat de eigenaar van de Dr. A.F. Philipsweg 80 bezwaar zal hebben, omdat al het verkeer langs dit perceel zal moeten gaan.

Optie 5 - Assen Zuid

Dit bedrijventerrein is nog in ontwikkeling. Aandacht is nodig voor de aanwezige of potentiële bedrijven in de foodsector. Een milieupark kan hiervoor belemmerend werken in verband met de stofemissie.

De locatie bevindt zich aan de A28 en de N33 en is daardoor goed bereikbaar. Het ligt minder centraal in de gemeente voor inwoners dan het huidige milieupark.

Milieutechnisch zijn er vooralsnog geen aantekeningen of belemmeringen te geven, afhankelijk van andere (potentiële) bedrijven die zich er willen vestigen.

Deze locatie heeft als enige potentieel om zelf afval te verwerken. Dit verwerken van afval kan wel belemmerend werken voor vestiging van andere bedrijven.

Uit de meest recente gegevens blijken er geen naast elkaar gelegen kavels beschikbaar te zijn die voldoende ruimte bieden voor het milieupark.

Optie 6 - Messchenveld

Het betreft meerdere aaneengesloten kavels die aangekocht moeten worden. Uit de meest recente gegevens blijken er geen naast elkaar gelegen kavels beschikbaar te zijn die voldoende ruimte bieden voor het milieupark. Daarnaast voldoet een milieupark niet aan de eisen die op Messchenveld worden gesteld in verband met hoogwaardige bedrijvigheid.

Zie bijlage 3 voor een meer gedetailleerde uitwerking van het locatieonderzoek.

5. Kostenramingen

Bestaande situatie renoveren

Het in stand houden van het huidige milieupark brengt zoals eerder besproken, relatief gezien hoge kosten met zich mee. Jaarlijks moet de kuil en de vloeraansluitingen worden hersteld vanwege de beweging in de bodem en de onvoldoende fundering van de accommodatie in zijn geheel.

De kuil waar de containers in (behoren te) staan is onlangs hersteld, met een garantietermijn van twee jaren. De bodem is mede vanwege het veengrond en de hoge grondwaterstand in beweging en de huidige fundering is niet dusdanig om deze bodembeweging op te vangen. De keerwanden kunnen ten opzichte van elkaar gaan zetten, maar ook de vloeren op maaiveldniveau kan zich nieuwe zettingschade voordoen.

De jaarlijkse kosten voor reparatie aan de kuil worden geraamd op € 70.000 - € 85.400 (excl. BTW) per jaar, bovenop de reguliere onderhoudskosten van een dergelijk milieupark. Doordat door de klimaatadaptatie de beweging in de bodem de komende jaren alleen maar zal toenemen zullen ook de kosten voor herstel toenemen, naast de prijsstijgingen in de bouw.

Het KCA-depot is door jaarlijkse reparatie en extra investering door intensieve reiniging (schimmel en roest) nog enkele jaren in stand te houden met een investering van € 40.000 (excl. BTW). Daarmee voldoet het gebouw niet aan de laatste eisen van de Wet Milieubeheer en de arbeidsomstandighedenwet. De onderhoudskosten voor schoonmaak van schimmel en roestwering zullen jaarlijks oplopen. Op het gebouw rust geen boekwaarde meer per 2023. Renovatie is een minimum vereiste om het kca-depot in gebruik te mogen houden. De kosten voor de noodzakelijke jaarlijkse renovatie en het jaarlijkse onderhoud, zullen de kosten voor nieuwbouw binnen 5 à 7 jaren overstijgen. Hierbij opgemerkt dat het huidige gebouw is niet meer te upgraden naar de vigerende wet en regelgeving.

De kosten voor energie voor de gebouwen zijn relatief hoog. Vanwege de slechte isolatie van de gebouwen is de benodigde hoeveelheid energie (gas en elektriciteit) voor het verwarmen en koelen van de gebouwen groot. De kosten voor energie zullen de komende jaren naar verwachting exponentieel oplopen.

Er zal op grond van de eisen in de huidige milieuvergunning een voorziening gerealiseerd moeten worden voor energieopwekking.

De kosten voor renoveren van het huidige park moet worden opgehoogd met een tijdelijke voorziening. Een locatie hiervoor is niet voorhanden. Bovendien zal ook voor een tijdelijke locatie een vergunning moeten worden aangevraagd. Gelet op de eisen uit de Wet Milieubeheer zal dit in tijd gezien lastig worden. Om die reden is dit niet nader uitgewerkt.

Voor 2030 zal er daarnaast nog een investering gedaan moeten worden inzake circulariteit en klimaatadaptatie conform de Europese en nationale richtlijnen

Nieuwbouw Duurzaam+ variant

Voor nieuwbouw kunnen voor de variant Duurzaam zoals beschreven diverse voordelen en risico's aangenomen worden:

- a. Een milieupark als nu, waarbij alle opstallen voldoen aan de huidige wet- en regelgeving, maar dan zonder de logistieke problemen die het huidige terrein kent.
- b. Voldoen aan de door de EU gestelde normen voor klimaatadaptatieve voorzieningen.
- c. Voldoen aan de door de EU gestelde normen voor circulair bouwen,
- d. Een circulair milieupark in de bedrijfsvoering inzake de wijze van sortering tot monostromen en in het -nog meer dan nu- meer kansen bieden voor producten die nog te goed zijn om als afval aangemerkt te worden.
- e. Indien er gekozen wordt voor de aanbevolen Duurzaam+ optie, zal er een extra investering gedaan moeten worden ten opzichte van bouwen volgens de minimale wettelijke vereisten. Denk aan het hergebruik van water, waar kan, bijvoorbeeld extra zonnepanelen en de toepassing van helofytenfilters om water weer gereinigd terug te geven aan de natuur. Op termijn zal deze

investering zichzelf terugverdienen vanwege de energiereductie en ook omdat in een vroeg stadium al voldaan wordt aan de eisen die de EU oplegt ten aanzien van klimaatadaptatie en de circulaire economie.

Nieuwbouw Circulaire variant

Deze variant houdt rekening met volledige zelfvoorzienendheid inzake elektra, water en gaat er vanuit dat voornamelijk gewerkt wordt met materialen uit de omgeving of sloopwerken elders.

Aantekening:

Het kiezen voor de variant Circulair ambachtscentrum zal naast een vertraging in tijd vanwege vergunningen en meer uitvoerige communicatietrajecten met stakeholders, ook meer kosten met zich meebrengen. Te denken valt aan de investering van nog meer zonnepanelen, een eigen waterzuivering voor consumptie en het reinigen en geschikt maken van tweede hands materialen. Immers, alle materialen moeten uiteindelijk wel voldoen aan de vigerende wetgeving. Dit proces zal tevens meer tijd kosten dan bij het afnemen van producten bij producenten die daarna wel modulair zijn en na verloop van jaren elders toepasbaar zijn.

De terugverdientijd voor de investering ligt naar verwachting hoger dan 10 jaar.

Een eigen waterzuiveringsinstallatie wordt overigens afgeraden gelet op de jurisprudentie hierover, maar vooral ook vanwege de strenge keuringseisen van het water. Een bacterie in het water kan leiden tot sluiting van de gehele accommodatie.

Nieuwbouw betekent voor de exploitatie van de accommodatie:

- Ongeacht de gekozen mate van duurzaamheid, een reductie van de energiekosten ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee wordt tevens voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de huidige milieuvergunning.
- Een besparing van ca. € 125.000 per jaar aan onderhouds- en reparatiekosten voor de vloestofdichte vloeren en het intact houden van het kca-depot. De kosten zullen in elk geval de eerste 10 jaar beperkt zijn tot reguliere controles en onderhoud.
- Nieuwbouw kan zorgdragen voor goede arbeidsomstandigheden bij een veranderend klimaat, ten gunste van het welzijn van medewerkers en bezoekers van het park en daardoor minder ziekteverzuim.
- Het milieupark kan toekomstbestendig worden gemaakt door flexibiliteit in te passen en modulair te bouwen.
- De kapitaallasten van het huidige milieupark (exclusief het kca-depot) lopen nog een aantal jaar door, of zullen ineens moeten worden afgeschreven.

Voor de bouw van de gewenste accommodatie, uitgezonderd de eventueel te slopen opstallen en bestaande infrastructuur en de te maken keuzes moet rekening worden gehouden met kosten van ca. € 5.500.000 excl. BTW. Dit is inclusief ontwerpkosten en de kosten voor de leges (omgevingsvergunning).

Voor de prijsbepaling is gewerkt met actuele kengetallen met een marge op basis van de besproken ruimtebehoefte en voorzieningenbehoefte. Er is vervolgens een toets gedaan met recente aanbestedingen van gelijksoortige projecten.

Voor dit budget is het mogelijk om ook voorzieningen ten aanzien van circulariteit en klimaatadaptatie te implementeren in het project zoals beschreven onder de variant Duurzaam+. Dit is inclusief het zelfvoorzienend zijn voor wat betreft de energie en warmtevraag.

Kostenoverzicht ter indicatie:

		Aankoop grond	Sloopkosten bestaande gebouwen en infrastructuur	Nieuwbouw	(Vaste) Inrichting	Totaal	Gemiddelde afschrijving per jaar
1.	Van Doornestraat 11	/	incl	€ 5.465.000,00	€ 35.000,00	€ 5.500.000,00	€ 140.250,00
2.	Dr. A.F. Philipsweg 67	/	€ 316.000,00	€ 5.196.000,00	€ 96.000,00	€ 5.608.000,00	€ 143.004,00
3.	Dr. A.F. Philipsweg 80	€ 2.500.000,00 (vraagprijs)	--	€ 3.363.750,00	€ 96.000,00	€ 5.959.750,00	€ 151.973,63
4.	Terrein achter Dr. A.F. Philipsweg 80	€ 1.200.000,00 (aannee)	/	€ 4.226.250,00	€ 96.000,00	€ 5.522.250,00	€ 140.817,38
5.	Assen Zuid						
6.	Messchenveld						

Let op: de kostenafschrijvingen zijn indicatief. Het huidige rentepercentage is 1,8%. Gerekend is met 2% en zonder de exacte doorrekening per jaar. Ook is geen rekening gehouden met de verschillende afschrijvingstermijnen. Die van het KCA-depot zal verschillen ten opzichte van een kantoorgebouw en ook voor de installaties wordt met andere afschrijvingstermijnen gerekend.

De onderhoudskosten zullen ca. 10% bedragen van de huidige kosten.

De energiekosten zullen aanzienlijk minder zijn en zo mogelijk beperkt blijven tot de kosten van het vastrecht.

Optie 5 en 6 zijn niet nader uitgewerkt daar deze locaties onvoldoende groot blijken te zijn.

6. Aanbesteding & Prognose tijdpad tot realisatie

Indien over gegaan wordt tot renovatie of nieuwbouw zal er een programma van eisen moeten worden opgesteld, waarin de doelstelling van het nieuwe milieupark en de randvoorwaarden daarbij meer specifiek staan beschreven. Daar zal ca. 1-2 maanden mee gemoeid zijn. Vanaf dan kan begonnen worden met de aanbesteding.

Er zijn verschillende aanbestedingsmethoden mogelijk. Er moet een afweging worden gemaakt wat er op welke wijze aanbesteed moet gaan worden. Voor de realisatie is het een gegeven dat de aanbesteding conform de Europese regels moet geschieden, omwille van het drempelbedrag voor Europees aanbesteden.

6.1. Manieren van aanbesteden

De traditionele manier van aanbesteden is door eerst een ontwerp te laten maken. Dit ontwerp kan worden aanbesteed met een prijsvraag. Dit ontwerp moet vervolgens doorgerekend worden door diverse adviseurs: constructeur, installatieadviseur en indien van toepassing milieukundige adviseurs (stof en geluid). Daarna, als het bestek definitief is, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en kan er een aannemer worden uitgekozen via een aanbestedingsprocedure. Dit kost enerzijds veel tijd. Belangrijker nog is dat in de huidige tijd verstandig is om gelijk de “bouwer” aan tafel te hebben, vanwege zijn specifieke, praktische kennis. Dit vanwege de vele en vooral snelle ontwikkelingen op het vlak van circulariteit, de integratie van gebouwen, installaties, verhardingen en voorzieningen onder die verhardingen en het groenplan in combinatie met circulaire en klimaatadaptieve producten en technieken

Het ligt in de rede om voor een bouwteamconstructie te kiezen of juist om het ontwerp en de uitvoering ervan ineens aan te besteden. Design Build Finance Maintain Operate (DBFMO) is de meest geïntegreerde variant van de publiek- private samenwerking (PPS). In het DBFMO zijn diverse variaties mogelijk. Op grond van recentelijke ervaringen met vergelijkbare projecten wordt geadviseerd te kiezen voor:

- a. DB: Ontwerper = Uitvoerder/ bouwer;
- b. DBM: Ontwerper = Uitvoerder/ bouwer = Beheerder van installaties.

(Bron: eigen ervaring en Tenders.nl)

Dit zijn de meest ‘veilige’ vormen, volgend op het traditioneel op de markt brengen van het werk en de opvolgende diensten (het onderhoud). De DBM-methode gaat nog een stap verder dan het realiseren van het geheel. Een voorbeeld: de installaties zijn over het algemeen de meest kwetsbare of storingsgevoelige onderdelen van een accommodatie. Door de installateur ook verantwoordelijk te maken voor het onderhoud, ontstaat er een prikkel om de uitvoering zo in te richten, dat het onderhoud minimaal is. Omdat installatiewerk vaak in 10-15 jaren wordt afgeschreven, is het aan te bevelen om het onderhoud mee aan te besteden voor de duur van 15 jaren.

In de situatie van het milieupark is vooral het in stand houden van de vloestofdichte vloeren, de keuringen daartoe en het onderhoud daarvan het meest kritische punt van aandacht. Het advies is dan ook om ook alle vloeren onderdeel te laten zijn van de opdracht. Het bouwkundig onderhoud van de gebouwen is minder kritisch en naar verwachting prima door de eigen dienst te beheren.

Een stap verder gaat het nog om de bouwer en beheerder van de installaties, ook verantwoordelijk te laten zijn voor een deel van de exploitatie. Te denken valt aan het verantwoordelijk zijn voor de energierekening. Indien er gekozen wordt voor de Duurzaam+ optie, is dit niet relevant. Immers, het stroomverbruik is dan minimaal.

Het geven van een prikkel voor een zo gunstig mogelijke exploitatie kan overigens ook door KPI- verwachtingen gegeven worden (KPI = Kritieke Prestatie Indicatoren). De KPI's geven handvatten tijdens de aanbesteding, de

uitvoering en de exploitatie om op te toetsen en te handhaven. Uit de praktijk blijkt het toetsen op KPI's minder tijdrovend te zijn dan het aansturen van diverse bedrijven om oneffenheden op te lossen. De hier beschreven methoden kunnen een tijdswinst opleveren ten opzichte van de traditionele manier van het op de markt brengen van een werk. De besparing zal zeker zo'n 4 tot 6 maanden zijn.

6.2. Sturen op doelstellingen en randvoorwaarden

Anders dan bij de traditionele vorm van aanbesteden bestaat er een mogelijkheid om in de DB(M) methode op basis van ondubbelzinnig geformuleerde doelstellingen te sturen. We vertellen niet wat er gemaakt moet worden, maar we geven aan, aan welke doelstellingen het milieupark moet voldoen en hoe er gewerkt moet worden na de realisatie ervan (exploitatiefase). De invulling van hoe dat te realiseren is aan de inschrijvers op de aanbesteding. Door deze methode kan maximaal gebruik worden gemaakt van de kennis en ervaring van de inschrijvers.

Vaste interpretaties waarvan niet afgeweken mag worden, kunnen in randvoorwaarden opgenomen worden. De toetsing vindt plaats op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding, conform de geldende aanbestedingsregels.

6.3. Aanbestedingsvormen

Er zal ten minste een openbare aanbestedingsprocedure gevolgd moeten worden: of de openbare procedure of de niet-openbare procedure. De laatste vorm is een openbare aanbestedingsprocedure met voorselectie. Uit een voorronde worden vervolgens minimaal 5 bedrijven geselecteerd die een aanbidding mogen maken. In principe duurt de procedure met voorselectie ongeveer een maand langer. Voordeel van deze methode is dat het bedrijven wat meer zekerheid dat ze een kans maken op de opdracht, in een tijd waarin de prijzen en de levertijden van producten zeer onder druk staan, waardoor de kans op potentiële aanbidders groter wordt. Anderzijds heeft de gemeente met de niet-openbare procedure beter grip op de kosten voor de inschrijving en de tijd die gemoeid gaat met de selectiefase.

Deze procedure heeft de volgende voordelen.:

- a. Dat het voor inschrijvers aantrekkelijker is om in te schrijven. Er is meer kans dat ze de opdracht krijgen / er is meer kans op serieuze inschrijvers.
- b. De markt is verzadigd: architecten, aannemers en in nog hogere mate de installateurs zitten niet te wachten op werk. Als de kans groter is de opdracht te mogen uitvoeren is de kans groter dat zij voor de gemeente een offerte maken.
- c. Vooraf is duidelijk hoeveel inschrijvingen getoetst moeten worden. De hoeveelheid werk in tijd voor de beoordelaars is beter bepaalbaar.
- d. Vooraf is duidelijk wat de inschrijvergoeding is voor de inschrijvers, omdat de hoeveelheid inschrijvers die tijd besteden aan de uitwerking, bepaalbaar is.
- e. Wat getoetst is bij de voorselectie van inschrijvers hoeft niet nog eens. Daarom kan er meer ruimte gemaakt worden voor de inhoud van het project.

Nadeel:

- f. De voorbereiding van deze procedure is intensiever, omdat ook de voorselectie een tijdsinvestering vraagt.

6.4. Tijdpad

Hieronder is een beknopt tijdpad gegeven van wat mogelijk is:

Opstellen Programma van eisen	3 maanden
Hiertoe: Overleggen diverse stakeholders	
Aanbestedingsstukken gereed maken	2 maanden
Aanbesteding volgens niet openbare procedure	4 maanden
Ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning	6-8 maanden
Realisatie	6-8 maanden

Een en ander is afhankelijk van het verloop van besluitvorming, eventuele bezwaren op de aanvraag van de omgevingsvergunning en andere onvoorziene zaken.

Zoals aangegeven kan met een openbare Europese aanbesteding de procedure met 1 maand verkort worden. Maar dan is er geen grip op de kosten in verband met de inschrijfvergoeding en de inzet in tijd voor het toetsen van alle inschrijvingen.

Indien de procedure over de zomervakantie of het kerstreces valt, dan zal deze met 3 weken verlengd moeten worden, om alle inschrijvers gelijke kansen te geven.

7. Communicatie en stakeholders

Bij het advies zijn diverse deskundigen van de gemeente betrokken, waaronder:

- teammanager Reiniging;
- beheeradviseur Team Reiniging;
- accountmanager Nieuwe bedrijven/Acquisiteur;
- senior Planoloog;
- medewerker Vastgoed;
- financieel adviseur;
- RUD;
- inkoop adviseur
- voorman Milieupark.

Voor het opstellen van het programma van eisen zullen ook gesprekken gevoerd worden met de medewerkers van het milieupark en zal met experts van de gemeente op het vlak van toegankelijkheid, veiligheid en verkeer nader worden gesproken.

Het advies is om nu ook al de kansen te analyseren van een intensievere samenwerking met de kringloopwinkels/ hergebruikwinkels en reparateurs in de gemeente.

8. Advies

Uit het rapport blijkt dat het huidige milieupark niet duurzaam te renoveren is. De jaarlijkse onderhoudskosten zijn nu hoog. Met renovatie zullen deze kosten lager zijn, maar nog steeds relatief hoog, vanwege de beweging in de bodem en de gevolgen daarvan voor de gebouwen en de containerkuil. Ook worden met renovatie niet alle problemen op het huidige park opgelost, zoals op het vlak van de arbeidsomstandigheden en de verkeersveiligheid. Meer specifiek moet er aandacht zijn voor de tijdelijke voorzieningen, indien er sprake is van renovatie. Dit vraagt veel van de werknemers op arbotechnisch vlak.

Het advies is samengevat:

1. Overgaan tot nieuwbouw.
2. Zo spoedig mogelijk in contact treden met ondernemers uit de gemeente die zich nu al bezig houden met hergebruik.
3. De huidige locatie inclusief het braakliggend terrein erachter benutten voor het nieuw te bouwen milieupark.
4. Te kiezen voor de Duurzaam+ optie en daarbij de mogelijkheid open houden om door te groeien naar een circulair ambachtscentrum.
5. Aandacht te hebben voor het bedrijf houden van het huidige milieupark.
6. Een budget vast te stellen van € 5.500.000 excl. BTW (bij start aanbesteding 2023) en dit te reserveren voor nieuwbouw en sloop van de bestaande en vaste inrichting. Let op: dit is dus exclusief doorlopende afschrijvingstermijnen et cetera.
7. Een programma van eisen op stellen op basis van het formuleren van doelstellingen.
8. Aanbesteden volgens de DBM-methode, waarbij het onderhoud wordt vastgelegd voor de duur van 15 jaren.
9. Hiertoe een niet-openbare Europese procedure te volgen.



Overzicht bijlagen

Bijlage 1:	Onderzoeksrapport
Bijlage 2:	Duurzaamheidsmatrix
Bijlage 3:	Matrix locatieonderzoek



Bijlage 1: Onderzoeksrapport

Omwille van de leesbaarheid is dit document apart toegevoegd.

Bijlage 2: Duurzaamheidsmatrix

Omwille van de leesbaarheid is dit Excel-document apart toegevoegd.



Bijlage 3: Matrix locatieonderzoek

	Kavelnumme	Afmeting terrein	Eigendom of aankoopkosten	Locatie eigenschappen	Milieu	Verkeer en veiligheid	Overige opmerkingen/hinder	
1.	Van Doornestraat 11	1076	ca. 13.770 m2	Reeds in eigendom.	Nabij gemeentewerf.	Locatie is bestemmingsplantechnisch geschikt voor milieupark.	Ruime afstand van doorgaande weg.	Bestaande bedrijfswoningen aanwezig in nabije omgeving.
				Sloop huidige opstallen.				
		+ > 9.950 m2 extra (nog braakliggend terrein)	Reeds in eigendom.	Aandacht voor onderzoek archeologie.				Alle infrastructuur reeds aanwezig.
2.	Dr. A.F. Philipsweg 67	395 + 396 + 397	< 10.000 m2	Reeds in eigendom	Op locatie gemeentewerf.	Locatie is bestemmingsplantechnisch geschikt voor milieupark.	Dichtbij doorgaande weg. Dit kan leiden tot verkeerhinder op drukke dagen.	Geen woningen in de buurt.
		NB: een deel hiervan is in gebruik als parkeerplaats huidige gemeentewerf.		Sloop huidige opstallen.				Infrastructuur aanwezig.
				Aandacht voor onderzoek archeologie.				
3.	Dr. A.F. Philipsweg 80	1142 + 1141	ca. 11.000 m2 incl bestaande opstallen	vraagprijs:	Accommodatie aanwezig: kantoren + loods.	Locatie is bestemmingsplantechnisch geschikt voor milieupark.	Ruime afstand van doorgaande weg.	Bestaande bedrijfswoningen aanwezig in nabije omgeving.
		3000 m2 kantoor	€ 2.250.000	Aandacht voor onderzoek archeologie.				
				Sloop civiele vloer.				
4.	Terrein achter Dr. A.F. Philipsweg 80	gedeelte van 1139	ca. 9206 m2	Achterse deel van het terrein is in eigendom.	Braakliggend terrein, benodigd infrastructuur nabij.	Locatie is bestemmingsplantechnisch geschikt voor milieupark.	Ruime afstand van doorgaande weg.	Voldoende afstand tot aanwezige bedrijfswoningen.
				Aandacht voor onderzoek archeologie.				
5.	Assen Zuid		Beschikbre ruimte is onvoldoende	nvt	Nieuw aan te leggen infrastructuur.	Milieupark is toegestaan vwb milieuklasse.	Kan gerealiseerd.	
						Aandacht voor in de nabijheid zijnde food-bedrijven.		
6.	Messchenveld		Beschikbre ruimte is onvoldoende	nvt	Nieuw aan te leggen infrastructuur.	Milieupark is toegestaan vwb milieuklasse.	Kan gerealiseerd.	Er zijn reeds hoge kwaliteitseisen gesteld aan bedrijven om zich te mogen vestigen op dit bedrijventerrein. Een milieupark kan rekenen op weerstand vanuit stakeholders.
						Aandacht voor in de nabijheid zijnde food-bedrijven.		