



Agendanr.: 7
Voorstelnr.: RB2021044
Onderwerp: Sloop en sanering Middenweg 457
Programma:
Wethouder(s): V.C.M. Stam
Portefeuille: De Vaandel

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 18 mei 2021

Voorstel / besluit:

1. Voor de dekking van de met de sloop en sanering van opstallen en grond van het perceel Middenweg 457 gemoeide lasten maximaal een bedrag van € 166.000,- eenmalig beschikbaar te stellen vanuit de algemene reserve.

Inleiding

Op 1 maart 2010 is de akte van levering (bl/1052907) ondertekend tussen de gemeente Heerhugowaard en de heer R.A. van Schagen, betreffende de aankoop van de gronden en opstallen op het perceel Middenweg 457. De gronden en opstallen Middenweg 457 zijn in 2010 door de gemeente aangekocht, destijds als strategische aankoop voorafgaand aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein 'De Vork'. Als onderdeel van de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de sloop van de opstallen en de sanering van een bodemverontreiniging onder de schuur. De sloop van de opstallen is op kosten van de gemeente. De ernstig verontreinigde grond, vanuit onderzoek in 2010 ingeschat op maximaal 240 m³, wordt door de koper gesaneerd met dien verstande dat de kosten voor de sanering van de in de bodem aangetroffen verontreiniging tot een maximum van € 100.000,- voor rekening van verkoper zullen komen. Voor zover de saneringskosten het genoemde bedrag overschrijden, zijn deze kosten voor rekening van de koper. Hiervoor is een deel van de koopsom door de verkoper in depot gezet bij Actus Notarissen.

Als onderdeel van de overeenkomst tussen de gemeente en (erven) R.A. van Schagen is een voortgezet gebruik overeengekomen tot uiterlijk 1 januari 2015. In 2014 is met de verkoper een voortgezet gebruik afgesproken tot en met 13 januari 2020. Eind 2019 is de woning verlaten en zijn de gesprekken voortgezet over het ten uitvoer brengen van de sloop van de woningen en uitvoer van de bodemsanering.

De Wet Bodembescherming (WBB) gaat uit van het terugsaneren van een bodemverontreiniging tot minimaal het niveau van het *huidige* of *toekomstige* gebruik. In 2010 maakten de gronden onderdeel uit van het bedrijventerrein De Vork (nu De Vaandel Noord). In de overeenkomst uit 2010 is uitgegaan van het saneren van de bodemverontreiniging tot het niveau 'industrie'. Op basis van de in 2017 opgestelde Gebiedsvisie Alton en het in 2019 ondertekende Gebiedsakkoord Alton en omliggend buitengebied wordt voorzien in herstructurering en uitbreiding van het glastuinbouwgebied. De gronden van Middenweg 457 liggen tegenwoordig binnen Alton III, de voorziene uitbreidingslocatie voor glastuinbouw in De Vaandel Noord. Anno 2021 wordt daarmee uitgegaan van het saneren van de bodemverontreiniging tot de gebruiksfunctie glastuinbouw (landbouw/natuur).

Beoogd effect

Beoogd effect is om uitvoer te geven aan de in 2010 gemaakte afspraken met de verkoper omtrent deze gronden. En de gronden aanvullend op de gemaakte afspraken en voor rekening van de gemeente verdergaand te saneren, geschikt voor het gewenste toekomstige gebruik (landbouwgrond/ glastuinbouw).

Argumenten

1. *De overeenkomst die in 2010 is gesloten met de verkopende partij dient ten uitvoer te worden gebracht.*

De overeenkomst behelst dat de opstallen dienen te worden gesloopt en de bodem gesaneerd conform de gemaakte afspraken. In de overeenkomst is in de milieubepaling opgenomen welke kosten voor rekening verkoper (erven Van Schagen) en voor rekening koper (gemeente) zijn.

2. *Financiële dekking*

De gronden zijn in 2010 aangekocht voor circa € 25,- per m² als bedrijfsgrond in het kader van de toenmalige grondexploitatie "De Vork". De gronden in De Vaandel Noord zijn in 2015 afgewaardeerd en ondergebracht in de MVA omdat het niet aannemelijk werd geacht dat een groot deel van de Vaandel Noord binnen afzienbare tijd in ontwikkeling zou worden gebracht. De boekwaarde van deze gronden bedraagt anno 2021 circa € 19,- per m². Bij de afwaardering van de gronden is, conform de BBV, geen rekening gehouden met lopende overeenkomsten.

De gronden zijn dus niet meer opgenomen in een grondexploitatie maar geadmistreerd binnen de materiele vaste activa op de balans van de gemeente Heerhugowaard. Hierdoor is het wettelijk niet toegestaan door de commissie BBV om waarde toe te voegen aan deze gronden. Of terwijl kosten die gepaard gaan met de grondsanering en sloop kunnen niet ingebracht worden in een grex of worden toegevoegd aan de boekwaarde op de balans.

De totale kosten voor het slopen en saneren naar een glastuinbouwbestemming bedragen circa € 260.000,-. Vanuit de in 2010 gemaakte afspraken kan de gemeente aanspraak maken op circa € 94.000,- afkomstig van de verkoper (dit bedrag staat in depot bij Actus Notarissen). De verdeling van de kosten is weergegeven in bijlage 2. Voorgesteld wordt om het resterende benodigde bedrag van circa € 166.000,- eenmalig beschikbaar te stellen vanuit de algemene reserve van de gemeente Heerhugowaard.

3. *De kosten voor het aanvullende deel van de bodemsanering alsmede de sloop van de opstallen kunnen op een later moment worden terugverdiend in een toekomstige grondexploitatie van het gebied Alton III.*

De kosten lopen vooruit op de baten. Wanneer deze gronden in exploitatie worden gebracht is afhankelijk van de vraag. De gronden in Alton III zijn eerder (2019) in beeld geweest voor de vestiging van Bovebo, een glastuinbouwbedrijf gevestigd in Hensbroek. Omdat de businesscase financieel niet haalbaar bleek als gevolg van beperkte ontwikkelmogelijkheden op de achterblijflootatie is deze casus voor onbepaalde tijd uitgesteld. Naderhand hebben zich diverse partijen gemeld met zoekvragen naar glastuinbouwgrond. Er zijn vooralsnog geen concrete plannen voor deze gronden, maar deze kunnen wel worden voorzien op de korte tot middellange termijn (2-5 jaar). Echter zullen de te maken kosten voor sloop en sanering ten laste komen van het lopende boekjaar omdat er dus nog geen grondexploitatie is.

Kanttekeningen

1. *De toekomstige inrichting van de gronden is nog niet bekend*

De terugsaneerwaarde is afhankelijk van het gebruik van de gronden. In deze kan ook functioneel gesaneerd worden. Indien de grond niet wordt gebruikt voor de teelt, maar bijvoorbeeld wordt gebruikt voor de bouw van een bijbehorend bedrijfsgebouw, is verdergaande sanering niet nodig. Echter, omdat de inrichting nog niet bekend is, kan hiermee ook nog geen rekening worden gehouden in het saneringsplan en wordt uitgegaan van sanering door ontgraving van het volledige geval.

2. Financiële risico's

Het gevraagde budget is gebaseerd op ramingen van de sloop- en saneringskosten. Voor de uitvoer dienen nog offertes te worden opgevraagd.

Een bodemonderzoek is steekproefsgewijs. Praktijk leert dat bij de uitvoering onverwachte zaken kunnen worden aangetroffen, evenals bij de sloop. In de ramingen is rekening gehouden met een post onvoorzien.

Financiële gevolgen

Met de uitgevoerde onderzoeken in de voorbereiding is inzicht in de uitvoeringskosten verkregen. Deze bestaan uit voorbereidingskosten, sloopkosten en bodemsaneringskosten. In het kader van de Natuurbeschermingswet is voorafgaand aan de sloop van de opstallen een onderzoek uitgevoerd naar beschermde diersoorten. Dit onderzoek heeft in 2019 en 2020 plaatsgevonden, waaruit blijkt dat op de locatie sprake is van beschermde soorten (steenuil en vleermuizen). Maatregelen voorafgaand aan de sloop zijn noodzakelijk gebleken om vervangend leefgebied voor deze soorten te creëren.

In bijlage 1 zijn de kosten uitgewerkt. Hierbij is onderscheid gemaakt in de kosten voor de gemeente en de kosten voor de erven RA van Schagen.

Voorgesteld wordt om het resterende benodigde bedrag van circa € 166.000,- eenmalig beschikbaar te stellen vanuit de algemene reserve van de gemeente Heerhugowaard. In het boekjaar waarin de sanering plaatsvindt zal een begrotingswijziging dienen te worden gemaakt ter grootte van bovenstaand bedrag.

Preventief toezicht

- Ja, begrotingswijziging
 Nee

Communicatie

De werkzaamheden worden uitgevoerd in onderling overleg met de voormalig eigenaar en de omgeving.

Uitvoering

Na instemming worden offertes opgevraagd voor de uitvoer van het werk. Het saneringsplan wordt ingediend bij de provincie teneinde instemming te verkrijgen voor uitvoer. Als alle vergunningen binnen zijn en aan de voorwaarden vanuit de vergunningen is voldaan, wordt gestart met het werk. Insteek is het werk in 2021 uit te voeren en af te ronden.

Monitoring/Evaluatie

nvt

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij21-0276	Bijlage 1, raming kosten bodemsanering Middenweg 457, RB Geo d.d. 9-2-2021
Bij21-0275	Bijlage 2, begroting en verdeling kosten Middenweg 457
Bij21-0395	Kaartje Middenweg 457

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 8 juni 2021
 RB2021044 Sloop en sanering Middenweg 457 :
 Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2021044

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2021;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 8 juni 2021;

gelet op:
artikel 189 Gemeentewet;

b e s l u i t

1. Voor de dekking van de met de sloop en sanering van opstallen en grond van het perceel Middenweg 457 gemoede lasten maximaal een bedrag van € 166.000,- eenmalig beschikbaar te stellen vanuit de algemene reserve.

Heerhugowaard, 6 juli 2021

De Raad voornoemd,

de wnd. griffier,
H. Wijnveen



de voorzitter,
A.B. Blase