Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	1 februari 2024
Nummer	2024-02-
Datum commissievergadering	13 februari 2024
Datum raadsvergadering	27 februari 2024

Oplegger

Zaaknummer	544376
Onderwerp	Keenenburg V fase 2; budget
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	27-02-2024 27-2-2024 besluitvorming Een vertraging in besluitvorming van één maand leidt tot een vertraging van de start van de tender van één a twee maanden en kan er toe leiden dat de tender niet in het tweede kwartaal van 2024 maar pas in september kan starten.
Eerdere besluitvorming	• Maart 2019: Vaststelling bestemmingsplan Keenenburg V, fase 2 • Maart 2019: Vaststelling beeldkwaliteitsplan Keenenburg V, fase 2 • Jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie
Samenvatting voorstel	De gemeente is in het bezit van circa 17.100 m2 nabij de Keenenburgweg 59. Het betreft de ontwikkellocatie Keenenburg V, fase 2. Op deze gronden staat eveneens de oude boerderij, plaatselijk bekend als Hoeve Johanna. In 2019 zijn een Bestemmingsplan en bijbehorend Beeldkwaliteitsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. Als gevolg van de actualisatie van het oude bodemonderzoek uit 2018 (t.b.v. het Bestemmingsplan) is gebleken dat er sprake is van ernstige PFAS-verontreiniging in een deel van het plangebied. De bodemonderzoeken van 2018 benoemden geen PFAS-verontreiniging. Omdat er na 2018 geen verandering van de plaatselijke situatie heeft plaatsgevonden, is de gevonden PFAS-verontreiniging een onaangename verrassing. Pas sinds juli 2019 heeft de rijksoverheid een handelingskader voor PFAS verontreiniging. Dit verklaart waarom de rapporten uit 2018 deze vervuiling niet aantonen en de onderzoeken uit 2023 wel. Om de locatie te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie is sanering van de grond noodzakelijk. De Omgevingsdienst dient hiervoor het voorgenomen saneringsplan goed te keuren. De verontreiniging is geclassificeerd als een Historische Verontreiniging (verontreiniging van voor 1 januari 1987). De sanering kost naar verwachting €650.000 tot €750.000,-. Hiervoor is circa €400.000 dekking uit de lopende grondexploitatie. Indien de Omgevingsdienst de gemeente verplicht een andere dan de voorgenomen saneringsmethode toe te passen, kan het zijn dat de saneringskosten oplopen tot €1.100.000,-

	Er is dekking nodig voor het tekort van € 250.000,- tot maximaal €700.000,-. Zonder deze dekking kan geen tender worden gestart en niet worden gesaneerd en is woningbouw niet mogelijk. Eventuele extra opbrengsten uit de tender en een op te halen subsidie kunnen deels dekking geven voor deze kosten. Deze bedragen zijn echter pas bekend na afronding van de tender.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. maximaal €700.000,- onder voorwaarden beschikbaar te stellen vanuit de voorziening grondexploitaties, voor het saneren van de bodem van een deel van het plangebied van Keenenburg V fase 2 waar sprake is van ernstige PFAS-verontreiniging die geclassificeerd is als Historische verontreiniging. 2. middels begrotingswijziging 2024-04 (Bijlage 1) de eventuele extra kosten te onttrekken uit de voorziening grondexploitaties.
Bijlage(n)	Bijlage 1 Begrotingswijziging 2024-04
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad:	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

De gemeente is in het bezit van circa 17.100 m2 nabij de Keenenburgweg 59. Het betreft de ontwikkellocatie Keenenburg V, fase 2. Op deze gronden staat eveneens de oude boerderij, plaatselijk bekend als Hoeve Johanna. In 2019 zijn een bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. De Hoeve Johanna is in 2021 eigendom van de gemeente geworden waarmee het hele plangebied in het bezit is. Aan de oostzijde wordt het plan afgezoomd met een groenblauw zone (water nog te graven) op gronden van Staatsbosbeheer. Zij verlenen hun medewerking hieraan.

In 2023 is stevig ingezet op het starten van een tender. Hiertoe zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en/of geactualiseerd, is AKRO consult als tenderadviseur aangetrokken en zijn de leidraden voor de tender voor 90% geschreven. Uit het nieuwe bodemonderzoek bleek een PFAS vervuiling. Het beschikbare bodemonderzoek uit 2018 gaf geen aanleiding tot zorgen noch vermeldde deze een PFAS verontreiniging. Dit bodemonderzoek is destijds gedaan voor de planologische procedure om te komen tot de vaststelling van het bestemmingsplan. Het rijk heeft in juli 2019 voor het eerst een voorlopig handelingskader PFAS vastgesteld. Dit verklaart waarom er in de bodemonderzoeken van 2018 nog geen onderzoek is gedaan naar PFAS en bij de huidige onderzoeken dit wel gebeurt.

Na herhaaldelijk nader bodemonderzoek in 2023 is de mate van vervuiling met PFAS bekend. Op 17 januari 2024 is de definitieve omvang vastgesteld en afgeperkt in zowel de breedte als de diepte. De totale vervuiling bedraagt circa 2200 kubieke meter, verdeeld over 2 vlekken en is gelegen in het meest oostelijke deel van het plangebied.

De bodem dient gesaneerd te worden op basis van een door de Omgevingsdienst (ODH) goedgekeurd saneringsplan. Dit saneringsplan en de nadere verkenning bij ODH worden momenteel voorbereid en daarna in procedure gebracht. In dit saneringsplan wordt ingezet op een wettelijk goedgekeurde saneringsmethode die inzet op in ieder geval een schone leeflaag van minimaal 1 meter dik.
De sanering zal plaatsvinden middels het afgraven en afvoeren van grond. Deze grond dient verbrand te worden. Daarna zal schone grond worden aangevoerd.

Deze vorm van sanering leidt tot een onverwachte kostenpost van circa €650.000 tot €750.000,- euro. Hiervan kan tot €400.000,- gedekt worden uit de grondexploitatie vermits we, conform voornemen, inzetten op sloop-nieuwbouw van de Hoeve Johanna. Indien deze in onze ogen wettelijk toegestane saneringsmethode niet leidt tot een positieve beoordeling van het voorgenomen saneringsplan, en ODH het standpunt inneemt dat alle PFAS gronden volledig gesaneerd dienen te worden, leidt dit tot een extra kostenpost van circa €1.100.000,-. Na aftrek van de reeds beschikbare dekking, blijft dan een tekort van €700.000,- over waarvoor dekking nodig is. Zonder deze dekking is het niet mogelijk om de tender te starten omdat wij als gemeente aan de winnaar van de tender niet zouden kunnen garanderen dat wij de financiële middelen hebben om te saneren.

Beoogd maatschappelijk effect

Het beoogde effect is realisatie van 39 woningen en appartementen in de segmenten sociale koop, betaalbare koop en vrije sector koopwoningen voor de doelgroepen: jongeren, starters, (jonge) gezinnen en senioren. Met de woningen voor jongeren en starters kunnen zij hun woon carrière starten. Met de woningen voor gezinnen en senioren voorzien we in hun woonbehoefte en bevorderen we doorstroming op de woningmarkt. De kopers van deze woningen laten immers een starterswoning of eengezinswoning of ruimere woning achter.
De woonbuurt wordt een buurt met een hoge beeldkwaliteit met aandacht voor duurzaamheid en is fysiek-ruimtelijk de overgang tussen de huidige bebouwing en het open landschap van Midden-Delfland ter plaatse van Schipluiden.

Argumenten

1.1 Om het plangebied te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie is sanering van de bodem noodzakelijk om de grond geschikt te maken voor het voorgenomen gebruik.

De grond is met aanwezigheid van PFAS ongeschikt voor het voorgenomen gebruik, namelijk wonen. Zonder sanering kan de grond niet verkocht worden voor woningbouw en is economische waarde van de grond vele malen lager dan wanneer deze gesaneerd is.

1.2 *De gemeente is eigenaar van de gronden en is daarmee verantwoordelijk voor de sanering.*
De Wet bodembescherming stelt dat de eigenaar van grond verantwoordelijk is voor sanering. Het doorleggen van de saneringsplicht in een tender is theoretisch mogelijk maar leidt tot een groot risico voor ontwikkelaars/bouwers waardoor de kans van slagen op een succesvolle tender vele malen kleiner is. Ook de opbrengst van de grond zou in dat geval substantieel lager liggen. Het leveren van gesaneerde en bouwrijpe grond aan de winnaar van de tender is wenselijk vanuit de principes van risicomanagement (we houden het in eigen beheer en uitvoering) maar vergroot eveneens de kans op een succesvol tenderresultaat wat uiteindelijk leidt tot de gewenste woningbouw

1.3 Zonder dekking voor de extra saneringskosten is het niet mogelijk om de tender voor de woningbouw in Keenenburg V fase 2 te starten.
Indien er geen dekking is voor de extra kosten, kan geen uitvoering worden gegeven aan de sanering. Zonder sanering kan de grond niet verkocht worden voor het voorgenomen gebruik en kan er geen tender gestart worden. De zekerheid van de dekking voor de extra kosten is op zeer korte termijn noodzakelijk om de voorbereiding voor de tender en uiteindelijk de start van de tender moet leiden tot grondverkoop en woningrealisatie.

2.1 De eventuele extra kosten kunnen gedekt worden uit de Voorziening Grondexploitaties.

Kanttekeningen

1.1 De hoogte van de saneringskosten is afhankelijk van de gekozen saneringsmethode voor de PFAS verontreiniging die bovendien door de Omgevingsdienst door een positieve beschikking op een saneringsplan dient te worden bekrachtigd.
De verontreiniging met PFAS is door de omgevingsdienst geclassificeerd als een Historische verontreiniging (herkomst onbekend). Bij een dergelijke verontreiniging passen potentieel een aantal saneringsmethoden. Sanering middels een schone leeflaag is daar één van en ook de methode waar op ingezet wordt. De verwachte saneringskosten hierbij zijn circa €650.000 tot €750.000 euro. Indien, tegen de verwachting in de omgevingsdienst niet met deze saneringsmethode kan instemmen en aandringt op volledige sanering, dan zullen de saneringskosten circa €1.100.000,- zijn.

1.2 De kans bestaat dat de grondbieding behorend bij de winnende indiening in de tender hoger uitvalt dan het vastgestelde minimum grondbod. De extra opbrengsten worden in mindering gebracht op de gevraagde maximale € 700.000,-
In de tender wordt als uitgangspunt een minimaal grondbod opgenomen. Inschrijvers op de tender moeten, naast een inschrijving op ontwerp en kwaliteit een grondbieding doen. Deze grondbieding kan hoger liggen dan het minimum. Hoeveel hoger dat kan zijn, is niet in redelijkheid in te schatten. Derhalve wordt geadviseerd de gemeenteraad te vragen om maximaal 700.000,- beschikbaar te stellen vanuit de voorziening grondexploitaties, gebaseerd op de maximaal te verwachte saneringskosten waarbij de extra grondopbrengst eveneens in mindering wordt gebracht.

1.3 De kans bestaat dat er in 2024 een subsidie kan worden opgehaald bij de Provincie Zuid-Holland of Omgevingsdienst. De opgehaalde subsidie wordt in mindering gebracht op de gevraagde maximaal € 700.000,-
Naar verwachting wordt in het eerste kwartaal van 2024 bekend gemaakt hoe de nieuwe subsidie regeling van de Provincie Zuid-Holland in elkaar steekt. De criteria en randvoorwaarden worden dan bekend alsmede de maximaal op te halen subsidie. De gemeente Midden-Delfland zal, vermits er aan de criteria en randvoorwaarden voldaan wordt, een subsidie aanvragen. Naar verwachting kan dit

rond mei 2025. Of deze wordt toegekend is uiteraard niet bekend. Ook is nog niet bekend op welke datum of in welke maand bekendgemaakt wordt welke subsidies voor welke plannen en aan welke gemeenten worden toegekend.
Derhalve wordt geadviseerd de gemeenteraad te vragen om maximaal €700.000,- beschikbaar te stellen vanuit de voorziening grondexploitaties, gebaseerd op de maximaal te verwachten saneringskosten waarbij, naast de eventueel extra grondopbrengst, een opgehaalde subsidie eveneens in mindering wordt gebracht.

1.4 De kans bestaat dat de saneringskosten, gebaseerd op het door de omgevingsdienst vastgestelde saneringsplan substantieel lager uitvallen. De verwachte saneringsmethode leidt tot een tekort van circa €350.000,-. Het bedrag van € 700.000,- is gebaseerd op het slechtste scenario. De verlaging van de kostenpost wordt in mindering gebracht op het verzoek voor de maximaal €700.000,-
De kans bestaat, en is een realistisch scenario, dat de werkelijke saneringskosten substantieel lager uitvallen dan de gestelde bovengrens van circa 1.100.000,- waarvoor in het meest ernstige scenario dekking van €700.000,- nodig is. Het meest verwachte scenario betreft saneringskosten van circa €650.000,- tot €750.000,-. In dat geval is een dekking van €250.000,- tot € 350.0000,- voldoende. Daarom wordt geadviseerd de gemeenteraad te vragen om maximaal €700.000,- beschikbaar te stellen vanuit de voorziening grondexploitaties, gebaseerd op de maximaal te verwachte saneringskosten, verminderd met de besparing door vaststelling van de werkelijke saneringskosten, waarbij, naast de eventueel extra grondopbrengst, een opgehaalde subsidie eveneens in mindering wordt gebracht.

1.5 Het is mogelijk dat de optelsom van de extra grondopbrengst, opgehaalde subsidie en de extra saneringsmethode leiden tot de situatie waarin helemaal geen extra dekking nodig is.
Als de voorgenomen sanering middels het leeflaagprincipe door de omgevingsdienst wordt goedgekeurd en de subsidie en/of grondopbrengst voldoende dekking voor de extra saneringskosten, zal geen gebruik gemaakt worden van de door de raad geboden dekking (indien het college besluit het raadsvoorstel aan te raad aan te bieden).

2.1 In de voorziening grondexploitaties is geen rekening gehouden met deze onttrekking.
Zodoende het advies bij de actualisatie grondexploitaties hiermee rekening te houden om de voorziening grondexploitaties aan te vullen.

2.2 *Het uitgangspunt om de eerdere tekorten, gedekt uit de algemene middelen, terug te storten wordt kleiner.*
Omdat de tekorten mogelijk oplopen, wordt de kans kleiner dat terugstorting mogelijk is, door mogelijke toename van het extra tekort van maximaal €700.000,-

Financiën

1. Binnen de grondexploitatie is tot €400.000,- dekking beschikbaar voor sanering.
2. De kosten voor sanering van de PFAS-vervuiling liggen tussen de €650.000 en €1.100.000,- afhankelijk van de eerder genoemde variabelen bij de kanttekeningen.
3. Dit leidt ertoe dat in het meest ongunstige scenario er €700.000,- dekking nodig is, onder de voorgestelde voorwaarden, om te kunnen komen tot woningbouwrealisatie middels sanering, tendering en grondverkoop.
4. Het besluit van de raad leidt (bij positief besluit) tot een vergroting van het negatief resultaat van de grondexploitatie met €700.000,-
5. De werkelijke post extra saneringskosten is afhankelijk van de goedgekeurde offerte voor sanering gebaseerd op de door het Omgevingsdienst goedgekeurde saneringsplan.
6. Extra opbrengst uit grondverkoop beperkt de toename van negatief resultaat.
7. Een mogelijk op te halen Provinciale subsidie voor bodemsanering beperkt de toename van het negatief resultaat.
8. Het werkelijke negatieve effect op de grondexploitatie is derhalve pas bekend nadat opdracht het saneringsplan is goedgekeurd door de Omgevingsdienst, een offerte voor sanering

akkoord is bevonden en opdracht is verstrekt, de definitieve grondbieding na afronding van de tender bekend is en de eventuele toekenning van de subsidie en het daarmee gemoeide bedrag bekend is.

9. Het uitgangspunt om de eerdere tekorten, gedekt uit de algemene middelen, terug te storten wordt kleiner. Omdat de tekorten mogelijk oplopen, wordt de kans kleiner dat terugstorting mogelijk is, door mogelijke toename van het extra tekort van maximaal €700.000,-

Communicatie en participatie

Ten aanzien van de inhoud van dit raadsbesluit zal geen nadrukkelijke communicatie nodig zijn.
In zijn algemeenheid zal open gecommuniceerd worden in de tenderleidraad. De gemeente zet in op open en transparante communicatie conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Vervolgstappen

De volgende vervolgstappen zijn nodig:

1. Vaststelling van dit collegebesluit
2. Aanbieden van raadvoorstel gevolgd door positieve besluitvorming
3. Saneringsplan vast stellen door omgevingsdienst door positief beschikken
4. Laatste hand leggen aan tenderleidraden en toevoeging saneringsplan als bijlage
5. Collegebesluit ten behoeve van vaststelling van de tenderleidraden
6. Publicatie van de tender
7. Doorlopen van de tenderprocedure (circa 5 maanden)
8. Vaststelling van gunningsbesluit resultaat tender
9. Saneren en bouwrijp maken (start halverwege tenderprocedure voorgenomen)
10. Levering van grond aan gegunde ontwikkelaar

Reactie college op commissiebehandeling