

Spoeuvoordracht voor de College vergadering van 25 juni 2024

Portefeuille
Agendapunt

Lucht- en Zeehaven (incl. Schiphol) (41)

F4

Geheim

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met procesvoorstel voor het verwerven van een locatie

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de volgende feiten m.b.t. het ADM-terrein:

a. De hoofdconclusie van het in opdracht van de gemeente uitgevoerde bodemonderzoek (door RSK Netherlands) ten behoeve van de voorgenomen aankoop van het ADM-terrein blijft, ook na eerste globale studie van op- en aanmerkingen op het rapport van de zijde van Larendael Participaties (de huidige eigenaar van het terrein; hierna: Larendael), dat het toegepaste materiaal bij de (in opdracht van Larendael Participaties) uitgevoerde demping van water en de aangebrachte verhardingslaag op het ADM-terrein niet (volledig) voldoen aan de wettelijke eisen:

i. Overwegend wordt de maximale emissiewaarde voor sulfaat overschreden in de verhardingslaag en zeer plaatselijk betreft het molybdeen. In een drietal boringen wordt de maximale samenstellingswaarde voor de organische parameters PAK en/of minerale olie overschreden;

ii. Ter plaatse van het nieuw aangewonnen land en de gedempte poel zijn in de onderzochte grond op diverse locaties matige dan wel sterke verontreinigingen aangetoond.

5.1, 2, b

d. Vervolgonderzoek is noodzakelijk om een goede inschatting te kunnen maken van de te verwachten kosten die gemoed zullen zijn met de te zijner tijd te nemen beschermende (sanerings-)maatregelen als gevolg van de aanwezige overschrijdingen en het aangebracht zand klasse 'B'.

5.1, 2, b

5.1, 2, b

- f. De gemeente heeft, na overleg met de betrokken notaris, Larendael op vrijdag 21 juni 2024 verzocht om medewerking te verlenen aan:
- i. Het opschorten van de levering tot ten minste 1 augustus 2024, waardoor het niet langer noodzakelijk is om vóór 1 juli 2024 een raadsbesluit te nemen.
 - ii. Zo spoedig mogelijk gezamenlijk afstemming te hebben over de onderzoeksresultaten met RSK, waarna het rapport door RSK definitief wordt opgesteld.
 - iii. Gezamenlijk in overleg te treden met Rijkswaterstaat en Omgevingsdienst NZKG naar aanleiding van de geconstateerde afwijkingen, direct na het definitief worden van het rapport.
 - iv. Gedurende de komende weken gezamenlijk de te nemen beschermende (sanerings-)maatregelen (nu en/of in de toekomst) vast te stellen en hierover aanvullende (financiële) afspraken te maken tussen gemeente en Larendael.
- g. Larendael heeft op 23 juni 2024 het volgende tegenvoorstel gedaan:
- i. Het verzoek aan de raad voor het beschikbaar stellen van het krediet voor de aankoop blijft op de agenda van de raadsvergadering van 26 juni 2024
 - ii. Larendael heeft verklaard in de afspraken van 12 april 2024 (bereikte principe-akkoord) dat de bodem geschikt is voor de huidige publiekrechtelijke bestemming; aan die afspraak wil Larendael zich ook houden.
 - iii. De resultaten van het in opdracht van Koper uitgevoerde bodemonderzoek zijn nog niet definitief en worden nog door Verkoper en Koper verder besproken met de doelstelling -daar waar mogelijk- te kunnen concluderen dat de bodem wel geheel geschikt is voor de huidige publiekrechtelijke bestemming. Indien en voorzover dan nog aan de hand van de resultaten van het finale bodemonderzoek blijkt dat de bodem daadwerkelijk deels ongeschikt is voor de huidige bestemming, zullen partijen nader overleg voeren en afspraken maken. Dit betreft nader (bodem)onderzoek en de wijze van passende sanerende of andere beschermende maatregelen welke mogelijk en/of nodig zijn en in redelijkheid kunnen worden gevergd om die verontreiniging zoveel als mogelijk te beperken of ongedaan te maken zodat de bodem alsnog geschikt is voor de huidige bestemming.
 - iv. Daartoe zal LP die overeen te komen saneringswerkzaamheden of maatregelen uitvoeren na Overdrachtsdatum; die werkzaamheden en/of maatregelen worden dan vastgelegd in de koopovereenkomst, rekening houdende met de voorwaarden die uit de raadsvergadering zullen blijken.
 - v. De koopovereenkomst wordt ondertekend op 1 juli 2024; dan is er in de week tussen 25 juni en 1 juli 2024 gelegenheid om de uitgangspunten van de bodemonderzoeken verder af te stemmen en -indien dan aan de orde- de juiste saneringswerkzaamheden vast te stellen.
 - vi. De overdracht zal dan plaatsvinden op 15 juli 2024 (met voordien ook de uitvoering van de werkzaamheden die nodig zijn voor de fiscale kwalificatie als bouwterrein in kader van de Ruling).

vii. De werkzaamheden voor de sanering en het aanvullend landmaken worden dan door Larendael uitgevoerd na 15 juli 2024 conform de beschrijving met afspraken over oplevering.

h. Zowel Larendael als de gemeente hebben aangegeven dat, indien een heronderhandeling nodig zal zijn in het kader van een eventueel aanvullende regeling voor (kosten van) saneringswerkzaamheden, zij zich zullen inspannen met de eventueel aanvullende regeling voor (kosten van) saneringswerkzaamheden de koopovereenkomst zo veel als mogelijk in stand te laten. Het ligt in de rede om deze heronderhandeling zo spoedig mogelijk aan te vangen.

5.1, 2, b
5.1, 2, b

2. In te stemmen met:

a. De conclusie dat, vanwege de onder beslispunt 1 genoemde feiten en omstandigheden, de voorgenomen levering op 1 juli 2024 (nog) geen doorgang kan vinden.

b. Bijgevoegde raadsinformatiebrief (geheim), waarmee de gemeenteraad:

- wordt geïnformeerd over de onder beslispunt 1 genoemde feiten en omstandigheden.
- wordt voorgesteld om op 26 juni 2024 formeel te besluiten (vooralsnog) geen investeringskrediet beschikbaar te stellen en de beoogde aankoop van het ADM-terrein per 1 juli 2024 niet mogelijk te maken.
- wordt geïnformeerd over het voornemen van het college om voor de raadsvergadering van 17 juli 2024 een nieuw (proces-)voorstel aan de raad voor te leggen betreffende de beoogde aankoop van het ADM-terrein.

c. Het machtigen van de wethouder Lucht- en Zeehaven om, eventueel aanvullend op de raadsinformatiebrief, de voor de onder beslispunten 2.b. en 3. noodzakelijke handelingen namens het college uit te voeren.

d. Het opleggen van geheimhouding op deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht op grond van artikel 87 Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1. lid 2 onder b en i van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding op de voordracht voor het college en alle bijlagen wordt opgelegd tot 31 december 2024.

3. Te bepalen dat ten aanzien van verontreinigingen in en op het ADM-terrein de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied van de aan haar door het college gemandateerde bevoegdheden en verleende machtigingen slechts gebruik maakt na voorafgaande instemming van het college.

Reden spoed

Beoogde datum van levering van het ADM-terrein was 1 juli 2024. Ten behoeve daarvan is het verzoek aan de gemeenteraad tot het beschikbaar stellen van een investeringskrediet

geagendeerd voor de vergadering van de gemeenteraad op 26 juni 2024. De gemeente en Larendael hebben vooralsnog geen overeenstemming bereikt over de afhandeling van de geconstateerde verontreiniging van het terrein. Deze nieuwe informatie dient vóór de raadsvergadering van 26 juni beschikbaar te worden gesteld aan de leden van de gemeenteraad.

Kernboodschap

Het college neemt kennis van de nieuwe feiten en omstandigheden met betrekking tot de voorgenomen aankoop van het ADM-terrein, alsmede het onder geheimhouding beschikbaar stellen hiervan aan de gemeenteraad en stelt de raad voor vooralsnog geen investeringskrediet voor de aankoop beschikbaar te stellen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 28 mei 2024 heeft het college onder voorwaarden ingestemd met de uitgewerkte overeenkomst voor het verwerven van het ADM-terrein en het verzoek aan de gemeenteraad tot het beschikbaar stellen van een krediet voor het verwerven van deze locatie (geheim, nr. VN2024-006646).

Op 18 juni 2024 heeft het college besloten tot het verstrekken van nadere geheime informatie aan de gemeenteraad ten behoeve van besluitvorming door de raad over het beschikbaar stellen van het investeringskrediet voor de aankoop van het ADM-terrein (geheim, nr. VN2024-008934).

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

- Artikel 160, eerste lid onder a Gemeentewet: het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren
- Artikel 160, eerste lid onder d Gemeentewet: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten
- Artikel 87 Gemeentewet
- Artikel 5.1 tweede lid onder b en i van de Wet open overheid.

Onderbouwing besluit

Het college wordt verzocht kennis te nemen van de volgende, op 24 juni 2024 bekende feiten m.b.t. het ADM-terrein.

Ad 1 a. De hoofdconclusie van het in opdracht van de gemeente uitgevoerde bodemonderzoek (door RSK Netherlands) ten behoeve van de voorgenomen aankoop van het ADM-terrein blijft in stand.

Larendael heeft een aantal inhoudelijke en procedurele op- en aanmerkingen gemaakt op het door de gemeente aan hen verstrekte concept onderzoeksrapport naar de bodemgesteldheid van het ADM-terrein. Deze bevindingen zijn aan het onderzoeksbureau RSK beschikbaar gesteld. Ook na herijking op basis van de op- en aanmerkingen blijft de hoofdconclusie van het in opdracht van de gemeente uitgevoerde bodemonderzoek (door RSK) ten behoeve van de voorgenomen aankoop van het ADM-terrein in stand. Deze conclusie is nog steeds dat het toegepaste materiaal bij de (in opdracht van Larendael Participaties) uitgevoerde demping van water en de aangebrachte laag met verhardingsmateriaal op het ADM-terrein niet (volledig) voldoen aan de wettelijke eisen.

Overwegend wordt de maximale emissiewaarde voor sulfaat overschreden in de verhardingslaag en zeer plaatselijk betreft het molybdeen. In een drietal boringen wordt de maximale samenstellingswaarde voor de organische parameters PAK en/of minerale olie overschreden. Ter plaatse van het nieuw aangewonnen land en de gedempte poel zijn in de onderzochte grond op diverse locaties matige dan wel sterke verontreinigingen aangetoond.

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Ad 1.f. De gemeente heeft, na overleg met de betrokken notaris, Larendael op vrijdag 21 juni 2024 verzocht om medewerking te verlenen aan:

1. **Het opschorten van de levering tot ten minste 1 augustus 2024, waardoor het niet langer noodzakelijk is om vóór 1 juli 2024 een raadsbesluit te nemen.**
2. **Zo spoedig mogelijk gezamenlijk afstemming te hebben over de onderzoeksresultaten met RSK, waarna het rapport door RSK definitief wordt opgesteld.**
3. **Gezamenlijk in overleg te treden met Rijkswaterstaat en Omgevingsdienst NZKG naar aanleiding van de geconstateerde afwijkingen, direct na het definitief worden van het rapport.**
4. **Gedurende de komende weken gezamenlijk de te nemen beschermende (sanerings-)maatregelen (nu en/of in de toekomst) vast te stellen en hierover aanvullende (financiële) afspraken te maken tussen gemeente en Larendael.**

De uitkomsten van het bodemonderzoek leiden ertoe dat er op dit moment geen zekerheid is dat op het ADM-terrein het door de gemeente beoogde gebruik kan worden gerealiseerd. Ook kan het overeengekomen afronden van het dempen van water (tot 39 ha land) nu geen doorgang vinden. Daarnaast leiden beschermende (sanerings-) maatregelen mogelijk tot zeer hoge kosten, welke momenteel niet in de overeengekomen koopvoorwaarden zijn verdisconteerd.

De tot op heden nog niet ondertekende koopovereenkomst en de beoogde levering per 1 juli 2024 kunnen derhalve niet zonder meer worden geëffectueerd.

Om de ontstane onzekerheden weg te kunnen nemen en om met Larendael tot aangepaste (financiële) afspraken te komen is meer tijd en ook afstemming met de toezichthoudende instanties nodig. Derhalve heeft de gemeente aan Larendael verzocht hieraan medewerking te verlenen.

Ad 1.g. Larendael heeft op 23 juni 2024 een tegenvoorstel gedaan, zoals weergegeven in beslispunt 1.g.

Larendael stemt niet in met het gemeentelijk voorstel, zoals weergegeven in beslispunt 1.f. en bijbehorende onderbouwing. Larendael geeft wel aan bereid te zijn tot nader overleg.

Ad 1.h. Zowel Larendael als de gemeente hebben aangegeven dat, indien een heronderhandeling nodig zal zijn in het kader van een eventueel aanvullende regeling voor (kosten van) saneringswerkzaamheden, zij zich zullen inspannen met de eventueel aanvullende regeling voor (kosten van) saneringswerkzaamheden de koopovereenkomst zo veel als mogelijk in stand te laten. Het ligt in de rede om deze heronderhandeling zo spoedig mogelijk aan te vangen.

Indien beschermende (sanerings-) maatregelen noodzakelijk blijken en Larendael en de gemeente een aanvullende regeling willen overeenkomen, dan is de inzet van partijen om de overige bepalingen van de overeenkomst zoveel als mogelijk in stand te houden. Uiteraard kan dit alleen voor zover deze 'oude' afspraken (waar partijen wel in beginsel overeenstemming over hebben bereikt) niet direct worden geraakt door de saneringsmaatregelen.

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, i

Ad 2.a. In te stemmen met de conclusie dat, vanwege de onder beslispoint 1 genoemde feiten en omstandigheden, de voorgenomen levering op 1 juli 2024 (nog) geen doorgang kan vinden

Zie onder Ad 1. I en Ad 1.j.

De uitkomsten van het bodemonderzoek leiden ertoe dat er op dit moment geen zekerheid is dat op het ADM-terrein het door de gemeente beoogde gebruik kan worden gerealiseerd. Ook kan het overeengekomen dempen van water (tot 39 ha land) nu geen doorgang vinden. Daarnaast leidt een saneringsplicht mogelijk tot zeer hoge kosten, welke momenteel niet in de overeengekomen koopvoorwaarden zijn verdisconteerd.

De tot op heden nog niet ondertekende koopovereenkomst en de beoogde levering per 1 juli 2024 kunnen derhalve niet worden geëffectueerd.

Ad 2.b. Bijgevoegde raadsinformatiebrief (geheim), waarmee de gemeenteraad:

- wordt geïnformeerd over de onder beslispoint 1 genoemde feiten en omstandigheden.
- wordt voorgesteld om op 26 juni 2024 formeel te besluiten (vooralsnog) geen investeringskrediet beschikbaar te stellen en de beoogde aankoop van het ADM-terrein per 1 juli 2024 niet mogelijk te maken.
- wordt geïnformeerd over het voornemen van het college om vóór de raadsvergadering van 17 juli 2024 een nieuw (proces-)voorstel aan de raad voor te leggen betreffende de beoogde aankoop van het ADM-terrein.

De raad moet voor haar vergadering van 26 juni 2024 op de hoogte worden gebracht van de actuele stand van zaken. Mogelijk komen Larendael en de gemeente voorafgaand aan navolgende raadsvergadering (17 juli 2024) tot nadere afspraken, danwel een verlenging van de termijn waarop levering dient plaats te vinden. De raad zal hierover uiteraard eveneens zo spoedig mogelijk moeten worden geïnformeerd.

Ad 2.c. Het machtigen van de wethouder Lucht- en Zeehaven om, eventueel aanvullend op de raadsinformatiebrief, de voor de onder beslispointen 2.b. en 3. noodzakelijke handelingen namens het college uit te voeren.

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over het uitstel met bijgevoegde raadsinformatiebrief. Daarnaast zal de wethouder de gemeenteraad, indien nodig, aanvullend mondeling en geheim informeren tijdens de raadsbehandeling.

Ad 2.d. Het opleggen van geheimhouding op deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht op grond van artikel 87 Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1. lid 2 onder b en i van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding op de voordracht voor het college en alle bijlagen wordt opgelegd tot 31 december 2049.

Conform de geheimhouding zoals opgenomen in de college- en raadsvoordracht uit het collegebesluit van 28 mei 2024 wordt geheimhouding opgelegd tot 31 december 2049. Openbaarmaking kan de economische of financiële belangen en onderhandelingspositie van de gemeente schaden en staat een goed functioneren van de gemeente in de weg. Deze gronden wegen zwaarder dan openbaarmaking.

Ad 3. Te bepalen dat ten aanzien van verontreinigingen in en op het ADM-terrein de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied van de aan haar door het college gemandateerde bevoegdheden en verleende machtigingen slechts gebruik maakt na voorafgaande instemming van het college.

5.1, 2, b

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Agendapunt F4

College van burgemeester en wethouders

Spoedvoordracht voor de College vergadering van 25 juni 2024

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Geheim

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-040382	GEHEIM - Advies (pdf)
AD2024-040091	GEHEIM - College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-040381	GEHEIM - Raadsinformatiebrief verwerven locatie dd 20240625.docx (msw12)
AD2024-045274	GEHEIM - TOEGEVOEGD ONDERTEKENDE Raadsinformatiebrief verwerven locatie.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen

- Definitieve versie na afronden machtiging
