



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b

Verkennde notitie

Datum	17 september 2024
collegevergadering	
Onderwerp	Aankoop van het ADM terrein
Ingebracht door	Wethouder van Buren

Bespreekpunten college BenW

Voorafgaande besluitvorming 2024:

In 2024 heeft het college de volgende (geheime) besluiten genomen over de aankoop van het ADM-terrein:

- Op 5 maart heeft het college ingestemd met het starten van (aankoop)onderhandelingen met de eigenaar van het ADM-terrein, met als doel om de regie terug te krijgen over de ontwikkeling van het (voormalige) ADM terrein en tevens de lopende juridische procedures tussen partijen definitief te beëindigen (VN2024-002414).
- Op 23 april heeft het college ingestemd met de uitgangspunten voor een overeenkomst tot koop van het ADM-terrein (nr. VN2024-005308).
- Op 28 mei 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 (nr. VN2024-006646).
- Op 18 juni 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 (nr. VN2024-008934).
- Op 25 juni heeft het college besloten de raad voor te stellen vooralsnog geen investeringskrediet voor de aankoop beschikbaar te stellen (VN2024-



STRIKT GEHEIM

009366). De raad heeft dit voorstel van het college gevolgd en is op 26 juni niet akkoord gegaan met het beschikbaar stellen van het krediet (VN2024-006647).

Stand van zaken

De onderhandelingen over de aankoop van het ADM-terrein zijn in een impasse geraakt.

In deze notitie wordt in beeld gebracht wat de verschillende mogelijkheden voor het vervolgproces zouden kunnen zijn, zodat de collegeleden hierover in de vergadering van 10 september 2024 met elkaar in gesprek kunnen om te bepalen hoe zij met de ontstane situatie om willen gaan.

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b

Op 28 mei 2024 heeft het college ingestemd met de concept koopovereenkomst voor het terrein , onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad en onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van een krediet voor deze aankoop en onder voorbehoud van een positieve uitkomst van fysiek bodemonderzoek. Uit het uitgevoerde indicatief bodemonderzoek is echter gebleken dat een sterkere verontreiniging aanwezig is dan wettelijk is toegestaan. De raad heeft vervolgens op 26 juni 2024 aangegeven de onzekerheid over de kwaliteit van de bodem te groot te vinden om in te stemmen met een krediet.

Op basis van een indicatief bodemonderzoek is een eerste grove inschatting gemaakt van de kosten die gemoeid zijn met een eventuele sanering. De worst case kosteninschatting hiervan, op basis van de uitkomsten van het in opdracht van de gemeente uitgevoerde fysieke indicatieve bodemonderzoek, bedraagt 5.1. 2. b. In deze kosteninschatting van 5.1, 2, b is een bedrag van 5.1, 2, b opgenomen voor sanering van mogelijke verontreinigingen in het granulaat (halfverharding die als toplaag is aangebracht) en een bedrag van 5.1, 2, b voor sanering van verontreiniging in door Larendael aangebrachte met certificaat geleverde grond of zand die met toereikendheidsverklaringen van Rijkswaterstaat (RWS) is aangebracht.

De onzekerheid gaat over twee zaken:

1. de toelaatbaarheid van de toegepaste wijze van het land maken
2. de ernst van de verontreiniging (in zowel de halfverharding op bestaande land als de aangebrachte grond in het nieuw aangewonnen land)

Het is-maximale risico op deze twee zaken wordt ingeschat op in totaal 5.1, 2, b 5.1. 2. b voor het saneren van het granulaat en 5.1, 2, b voor e saneren van de grond. Over het daadwerkelijke risico kan alleen zekerheid worden verkregen door aanvullend bodemonderzoek. Als de grond klasse industrie die gestort is op het granuliet moet worden afgevoerd dan bedragen de kosten maximaal 5.1, 2, b Als deze grond gesaneerd moet worden (ondanks dat de wijze van toepassing wel akkoord wordt bevonden) bedragen deze kosten ook maximaal 5.1, 2, b Nader bodem onderzoek kan aangeven in welke mate deze risicoreserveringen verlaagd kunnen worden.



STRIKT GEHEIM

Indicatief bodemonderzoek heeft uitgewezen dat er ondanks het feit dat de grond met certificaten is geleverd verontreinigingen zijn met zware metalen en PCB's in de grond en een beperkt aantal monsters met te hoge waarden voor sulfaat, minerale olie, PAK's en o.a. Molybdeen in het puingranulaat. Er zijn door de eigenaar een aantal theorieën geopperd die deze aangetroffen verontreinigingen eventueel zouden kunnen verklaren of deels zouden kunnen wegedeneren. Aanvullend bodemonderzoek zal uitsluitsel kunnen geven over de oorzaak van de verontreiniging en de ernst en omvang van de verontreiniging (betreffen de verhoogde waarden voor de zware metalen toevallige treffers (bijvoorbeeld een sintel) of is er sprake van een grotere verontreinigingsvlek? Ten aanzien van de PCB's ligt die inschatting aan de voorkant anders. Deze hogere waarden komen namelijk (ook na correctie op een mogelijke te verwachten vals positieve waarde waarvan sprake is op het analysecertificaat) niet in een enkele meting maar in de metingen in een deel van het gedempte gebied', namelijk aan de noordzijde van de afbouwpijler (en gelukkig niet aan de zuidzijde) voor. Nader bodemonderzoek kan ook duidelijkheid geven over de opgebrachte theorie dat de aangetroffen minerale oliën door oppersing zouden kunnen zijn ontstaan. Aanvullend onderzoek is tevens noodzakelijk om door de OD te laten bepalen of sprake is van de zorgplicht en dus een saneringsplicht. Verder is in het indicatief onderzoek geen rekening gehouden met eventueel aanwezig verontreinigd slib met dioxines. Dit is in een later stadium als aandachtspunt boven water gekomen. Zonder aanvullend onderzoek (naar dioxines) brengt dit nog een aanvullend risico met zich mee wat op dit moment niet te ramen valt en niet is opgenomen in de begroting 5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b ekerheid is alleen te krijgen met aanvullend onderzoek. Nu we dat niet kunnen doen blijft het ingeschatte maximale risico 34 mln. Het aanpassen



STRIKT GEHEIM

van bedragen zou gebaseerd zijn op een glazen bol in plaats van op feiten en getallen op basis van een nader bodemonderzoek.

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Zodra het terrein als gevolg van de demping formeel als landbodem zal worden aangemerkt, is RWS niet langer het bevoegd gezag, maar de Omgevingsdienst. Dat betekent dat als er te zijner tijd vergunningen worden aangevraagd, de Omgevingsdienst hierover zal beslissen.

5.1, 2, b

5.1, 2, b

de verontreinigingen zal de omgevingsdienst echter pas een formeel standpunt innemen bij toekomstige vergunning aanvragen. 5.1. 2. b

Over

5.1, 2, b

Ad 2)

De mate van verontreiniging kan niet worden vastgesteld omdat de verkopende partij vooralsnog niet wil meewerken aan aanvullend bodemonderzoek in gezamenlijkheid, op zijn terrein voorafgaand aan de levering.

Er was overeenstemming bereikt over de aankoop van het terrein (land en water) waarbij is afgesproken dat het terrein "as is where is" ('koop op eigen bate en schade' en 'voetstoots') zou worden geleverd, verkoper verklaarde dat het terrein (de milieu technische staat daarvan) geschikt zou zijn voor de huidige bestemming en dat de gemeente dit zelf met fysiek bodemonderzoek zou moeten kunnen vaststellen. Door de aangetroffen verontreinigingen en een nog niet afgeronde bodemsanering schuren/wringen deze uitgangspunten met elkaar.

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b

TOELICHTING

Inleiding

Hieronder per scenario de financiële en andere consequenties, risico's en kanttekeningen bij de risico's. Afsluitend wordt een advies van de directies DMC, DJZ en G&O en van het Havenbedrijf voor een scenario weergegeven.



STRIKT GEHEIM

Op basis van de uitgangspunten zoals vastgelegd op 12 april 2024 is voor het ADM-terrein een concept koopovereenkomst opgesteld tussen eigenaar en gemeente. Met deze koopovereenkomst heeft het college ingestemd op 28 mei 2024 (ZD2024-003792), onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad en onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van een krediet voor deze aankoop en tevens onder voorbehoud van een positieve uitkomst van fysiek bodemonderzoek. Uit het uitgevoerde indicatief bodemonderzoek blijkt echter dat een sterkere verontreiniging aanwezig is dan wettelijk is toegestaan. Met haar besluit van 26 juni 2024 heeft de Raad net als het college aangegeven de toen aanwezige onzekerheid over de kwaliteit van de bodem te groot te vinden om op dat moment in te stemmen met een krediet.

Actuele situatie

De gemeente acht nader bodemonderzoek in gezamenlijkheid, en afstemming met het bevoegd gezag, zijnde RWS en de Omgevingsdienst, voorafgaand aan de koop noodzakelijk, ook al is er al overleg geweest met RWS. Enerzijds om de ernst van daadwerkelijke verontreiniging van het ADM-terrein vast te kunnen stellen en anderzijds om te bepalen welke maatregelen noodzakelijk zijn om dit te herstellen (nu of straks bij vergunningverlening). Ook is er onzekerheid over de toelaatbaarheid van de toegepaste wijze van het land maken. Het college en de gemeenteraad achten deze risico's eind juni 2024 te groot.

Sinds 26 juli 2024 is er een impasse in het aankoopproces. Larendael heeft gesteld dat zij niet langer met medewerkers van G&O wenst te spreken en dat binnen de aanvullende condities die de gemeente stelt een verkoop niet mogelijk is. De gemeente heeft aan Larendael bevestigd dat geen koopovereenkomst tot stand is gekomen, althans deze koopovereenkomst door het besluit van de gemeenteraad ontbonden. Larendael voelt zich niet meer gebonden aan de koopovereenkomst.

De wethouder Lucht- en Zeehaven is vervolgens op 21 augustus 2024, samen met de directeur van het Havenbedrijf, met de eigenaar inhoudelijk in gesprek gegaan over verkoop aan de gemeente. Grond en Ontwikkeling is hierbij en bij de (onderhandelings)gesprekken daarna niet meer aanwezig geweest, conform de eis van Larendael. Dit geldt voor zowel de onderhandelaars als de bodemdeskundigen van G&O. In dit gesprek van 21 augustus zijn de uitgangspunten van de deal van 12 april 2024 opnieuw bevestigd, werd er afgesproken dat Havenbedrijf en Larendael met elkaar in gesprek gaan over verwijderen van grond met duizendknoop in kavel 2 en dat de uitkomst van dat gesprek wordt voorgelegd aan het college en de raad.

Op maandag 2 september 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met Rijkswaterstaat en Larendael, in aanwezigheid van een adviseur van de Omgevingsdienst NZKG en programmamanager Haven-Stad van de gemeente. Ook bij dit gesprek was geen inhoudelijke bodemdeskundige van G&O aanwezig. In dit overleg heeft RWS aangegeven dat zij akkoord is met de wijze



STRIKT GEHEIM

van toepassing van het landmaken door Larendael. Dit heeft zij bovendien bevestigd per email van 6 september 2024 (mail is als bijlage bijgevoegd). RWS is overigens niet bekend met het indicatieve bodemonderzoek. Larendael heeft RWS wel geïnformeerd over sommige uitkomsten van het indicatieve bodemonderzoek, maar de mogelijke bodemvervuiling is door RWS niet betrokken bij de beoordeling van de wijze van toepassing van het landmaken. In haar e-mail van 6 september jl. heeft RWS echter wel aangegeven dat de melding van aangetroffen PCB's en sulfaten voor haar geen aanleiding vormen om nu nader onderzoek of bodemsanering te verlangen. Of een mogelijke saneringsplicht aan de orde is bij een toekomstige vergunningaanvraag is door RWS niet beoordeeld.

Op 27 augustus 2024 heeft overleg plaatsgevonden tussen Larendael en het Havenbedrijf over 'kavel 2'. Dit betreft een perceel in eigendom van de gemeente, direct grenzend (ten noorden) aan het terrein van LP, waarvan het gebruiksrecht wordt geclaimd door LP. In dit gesprek heeft Larendael de eis neergelegd aan het Havenbedrijf dat (om richting LP commitment voor de aankoop te tonen) opdracht moet worden gegeven aan Larendael voor het bouwrijpmaken van kavel 2 (opdrachtsom circa 5.1, 2, b). Dit in afwijking van de afspraken van het overleg van 21 augustus 2024, met de wethouder. Daarbij was alleen sprake van verplaatsen van grond, verontreinigd met 'duizendknoop' (max 5.1, 2, b 5.1. 2. b).

5.1, 2, b

Larendael geeft nadrukkelijk aan dat het **niet** geven van een opdracht aan haar voor het bouwrijp maken van kavel 2 voor 10 september een **breekpunt** is. Voorstel aan het college is hoe dan ook geen opdracht te geven voor bouwrijp maken van kavel 2.

De vraag aan het college is hoe nu verder?

Voorliggende keuze: scenario's

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b

Risico's

Bodem risico

Bij de verwerving van het terrein bestaat het risico op aanvullende saneringskosten. Op basis van een indicatief bodemonderzoek is een inschatting gemaakt van de kosten die gemoeid zijn met het onder saneringscondities afgraven en afzetten van de verontreinigde grond en de niet toepasbare puin verharding (granulaat). De worst case kosteninschatting hiervan bedraagt € 34 miljoen. Deze € 34 miljoen ziet voor € 20 miljoen op granulaat (halfverharding die als toplaag is aangebracht) en voor € 14 miljoen op verontreiniging in door Larendael aangebrachte met certificaat geleverde grond of zand die met toestemming van RWS is aangebracht (zie bijlage advies G&O/Bodem).5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

¹ Besluit Aanwijzing Openbare Ruimte.



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b



STRIKT GEHEIM

5.1, 2, b