

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2006345	Elferdink, Sanne	DIR	Jan Bron
ONDERWERP			
Onderhandelingsakkoord met EMGA over aankoop van grond tbv Laan Hart van Zuid			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

In te stemmen met:

1. de verwerving van de grond van EMGA op basis van de in het raadsadvies opgenomen voorwaarden en condities ten aanzien van bodem, herstel gevels en herontwikkeling.
2. de kosten voor de grondwaterproblematiek, maximaal 320.000 euro, te dekken uit de niet-benodigde middelen binnen de reserve bodemsanering.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Onder verantwoordelijkheid van samenwerkende partijen in Hart van Zuid (gemeente Hengelo en Van Wijnen Groep N.V.) vindt de ontwikkeling van Hart van Zuid plaats. Op een deel van het perceel van EMGA is de aanleg van de Laan Hart van Zuid voorzien. Hiervoor moeten gronden worden aangekocht van EMGA. Tussen het projectbureau Hart van Zuid en EMGA heeft geruime tijd overleg plaatsgevonden over de aankoop van de gronden benodigd voor de aanleg van de Laan Hart van Zuid. Partijen hebben nu een mondeling akkoord bereikt over de aankoop van de grond.

Wij stellen de raad voor in te stemmen met de verwerving van de grond van EMGA op basis van de in het raadsadvies opgenomen voorwaarden en condities ten aanzien van bodem, herstel gevels en herontwikkeling.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2006345	Elferdink, Sanne	DIR	Jan Bron
ONDERWERP			
Onderhandelingsakkoord met EMGA over aankoop van grond t.b.v. Laan Hart van Zuid			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

05 - Toekomstbestendige stad met focus op Zuid

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Onder verantwoordelijkheid van samenwerkende partijen in Hart van Zuid (gemeente Hengelo en Van Wijnen Groep N.V.) vindt de ontwikkeling van Hart van Zuid plaats. Op een deel van het perceel van EMGA is de aanleg van de Laan Hart van Zuid voorzien. Hiervoor moeten gronden worden aangekocht van EMGA. Tussen het projectbureau Hart van Zuid en EMGA heeft geruime tijd overleg plaatsgevonden over de aankoop van de gronden benodigd voor de aanleg van de Laan Hart van Zuid. Aanvankelijk stelde EMGA zich op het standpunt dat haar gehele grondeigendom verworven diende te worden. In de vervolg overleggen is door EMGA aangegeven dat zij zich kon verenigen met een beperkte verwerving die noodzakelijk is voor de aanleg van de Laan, indien een ontwikkelingsrecht gegund wordt op het bij haar in eigendom blijvende terrein en er een integrale oplossing voor de bodemsituatie wordt verkregen. Partijen hebben nu een mondeling akkoord bereikt over de aankoop van de grond. Aan de raad wordt voorgesteld in te stemmen met het onderhandelingsresultaat, welke in het voorliggende raadsadvies is samengevat. Op basis daarvan zal een koopovereenkomst worden opgesteld.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Voor de aanleg van de Laan Hart van Zuid moet van EMGA een perceel grond met daarop aanwezig een gedeelte van de opstallen van EMGA, gelegen nabij Esrein 25, ter grootte van 6.151 m², worden verworven. Het te verwerven perceel is met arcering weergegeven op de aangehechte tekening (bijlage 1) met nummer 8172, 20-07-2012. (B, C en D).

Over de aankoop is overeenstemming bereikt. Daarbij rekening houdend met de volgende voorwaarden die aan de verkoop van het perceel worden verbonden:

1. Bodem

Op het perceel, thans in eigendom bij EMGA, zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat er op het perceel, sprake is van ten minste één of meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging (artikel 29, eerste lid Wbb) waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is (artikel 37, eerste lid Wbb). In een beschikking op grond van de Wet bodembescherming wordt deze conclusie vastgelegd. Deze beschikking wordt separaat van het onderhandelingstraject aan EMGA toegezonden. Door het onderzoeksbureau Envita Almelo B.V. is in de periode van januari tot en met april 2014, in gezamenlijke opdracht van het projectbureau Hart van Zuid en EMGA, een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van dat onderzoek kan geconcludeerd worden dat het terrein integraal historisch verontreinigd is met zware metalen en PAK en minerale olie. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er tevens sprake is van historische verontreiniging van het middeldiepe en diepe grondwater met oplosmiddelen (VOCI).

Uit het onderzoek (Envita 2014) blijkt dat op het aan te kopen deel geen sprake is van bronlocaties van de historische verontreiniging in het middeldiepe en diepe grondwater met oplosmiddelen (VOCI), wat wil zeggen dat deze historische grondwaterverontreiniging niet is veroorzaakt op en niet afkomstig is van het aan te kopen deel. De sanering ten behoeve van de aanleg van de Laan Hart van Zuid (functiewijziging) komt voor rekening van de grondexploitatie Hart van Zuid.

Voor het bij EMGA in eigendom blijvende terrein is in het kader van de onderhandelingen afgesproken dat EMGA haar verantwoordelijkheid voor de grondwaterverontreiniging op het bij haar in eigendom blijvende perceel gedeeltelijk overdraagt aan de gemeente. Het betreft de bodemverontreinigingen vanaf 4 meter onder maaiveld. Betaling van de afkoopsom is onderdeel van het onderhandelingsresultaat.

Om de diepgrondwaterproblematiek de komende 30 jaar aan te pakken in de gemeente Hengelo is een voorziening gevormd (voorziening gebiedsgericht grondwaterbeleid, raadsbesluit 375291). Afhankelijk van

geconstateerde grondwatervervuilingen en verspreiding daarvan is een dotatie aan die voorziening noodzakelijk. De voorziening kan worden gevoed door zowel bedrijven als de gemeente zelf. Gebleken is dat er een eenmalige storting van € 320.000 uit eigen middelen nodig is om de uitvoering van het zogenaamde gebiedsbeheersplan met een looptijd van 30 jaar volledig uit te kunnen voeren. Deze storting heeft betrekking op grondwaterproblematiek in het gebied "Hart van Zuid" (locatie van EMGA). Er is een relatie tussen bodemvervuiling en grondwatervervuiling. In het kader van de voorbereiding voor de nota reserves en voorzieningen is geconstateerd dat € 350.000 kan vrijvallen uit de reserve bodemsanering omdat deze middelen niet nodig zijn. Deze niet-benodigde middelen uit de reserve bodemsanering kunnen worden aangewend voor de uitvoering van onderhavig voorstel. EMGA blijft verantwoordelijk voor de ondiepe bodemverontreiniging tot 4 meter onder maaiveld en daarboven. EMGA en de gemeente (zijnde gebiedsbeheerder) sluiten hierover een afzonderlijke overeenkomst die gelijktijdig met de koopovereenkomst ondertekend zal worden.

2. Herstel gevels en ondergrondse en bovengrondse infrastructuur

Voor de aanleg van de Laan Hart van Zuid zal de aanwezige bebouwing moeten worden gesloopt, waarna de gevel en de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur hersteld moeten worden. De fysieke splitsing van de naastgelegen opstallen van EMGA betreft de gedeeltelijke sloop en het bouwkundige/ constructieve en installatietechnische herstel van het gebouw aan de zijde van Bengeltjesdorp en de zijvleugel van het Dikkersgebouw, werkzaamheden aan kabels en leidingen en het herstel van de terreinverharding, inclusief erfscheiding en hekwerken tot en met de afscheiding van het bij EMGA in eigendom blijvende perceel. Wij zullen deze werkzaamheden voor onze rekening en risico verrichten op een efficiënte en functioneel doelmatige wijze en conform de af te geven vergunningen. Met de kosten van het gedeeltelijk slopen van gebouwen en het herstellen van de gevels is rekening gehouden in de per 1-1-2015 herziene grondexploitatie Hart van Zuid

3. Herontwikkeling

EMGA wenst dat bij verkoop van een deel van haar terrein voor de aanleg van de Laan Hart van Zuid een acceptabel terrein met opstallen en daarbij behorende exploitatiemogelijkheden overblijft. Voor EMGA is een noodzakelijk onderdeel van het afsprakenkader dat ter plaatse van het Dikkersgebouw en het overige terrein de mogelijkheid wordt geboden voor een herontwikkeling met de bestemmingen wonen, zorg, kantoren/ bedrijfsruimten, onderwijs, kleinschalige horeca en maatschappelijke doeleinden. Met EMGA is besproken dat in principe aan haar voorwaarde meegewerkt kan worden zolang de nieuwbouw niet groter is dan de bestaande bouw. De bestaande bouw heeft een volume van 30.000 m² bruto vloer oppervlak (b.v.o.).

Binnen het vigerende bestemmingsplan Hart van Zuid en binnen de huidige beleidskaders, waaronder de stedelijke (woningbouw-) programmering en de milieu-/ geluidszonering is deze ontwikkeling niet mogelijk. Samenwerkende partijen in Hart van Zuid en EMGA erkennen daarnaast dat het gezien de huidige marktomstandigheden niet aannemelijk is dat op korte termijn tot gefaseerde ontwikkeling kan worden overgaan en dat het uiteindelijke programma afhankelijk is van de prioritering van de stad, Hart van Zuid en van de marktvraag. De ruimtelijke inpassing van de bestaande bedrijven is daarbij het uitgangspunt. De geluidruimte van bestaande bedrijvigheid in het gebied zal in een nieuwe situatie worden gerespecteerd en als uitgangspunt dienen.

Het college heeft een positieve grondhouding om de raad voor te stellen mee te werken aan een herontwikkeling en/ of transformatie van het Dikkerscomplex onder de volgende condities:

- Het maximaal volume is gelijk aan het huidige bebouwde volume, nl. maximaal 30.000 m² b.v.o.;
- Het volume is passend bij de maat en schaal en opnamecapaciteit van het gebied;
- Het programma sluit aan bij het gemeentelijk beleid waarvan gemeente Hengelo zich niet op onredelijke gronden de bouwplannen van EMGA zal onthouden. Het volume is passend binnen het (woningbouw) programma van de stad en van Hart van Zuid;
- Woningbouw is mogelijk in een beperkte omvang onder de voorwaarde van:
 - o Geldende marktvraag
 - o Afstemming op het woningbouwprogramma van de stad, de ladder van duurzame verstedelijking en van Hart van Zuid
 - o Geldende milieu/ geluidszonering, waarbij geldt dat voor de mogelijkheden tot herontwikkeling de geldende milieu/ geluidszonering maatgevend is. De geluidruimte van bestaande bedrijvigheid in het gebied zal in een nieuwe situatie worden gerespecteerd en als uitgangspunt dienen.

EMGA zal in overleg met de gemeente de komende jaren bepalen op welke wijze tot gefaseerde ontwikkeling zal worden overgegaan op basis van:

- a. Geldende marktvraag (koop/ huur)
- b. Partijen zullen nader overleggen over de fasering van de plannen
- c. Geldende geluidszonering

- d. De gemeente zal haar medewerking niet op onredelijke gronden onthouden om bouwplannen mogelijk te maken.

Op basis van de nadere uitwerking en invulling van de plannen van EMGA om te komen tot herontwikkeling van het Dijkerscomplex zal door EMGA bij de gemeente een verzoek tot een wijziging van het bestemmingsplan worden ingediend. De procedure die bestemmingsplannen volgen heeft zijn wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad beslist uiteindelijk over de wijziging van het bestemmingsplan.

Vervolgproces

Ter uitvoering van het onderhandelingsresultaat wordt een koopovereenkomst opgesteld. Met de verwerving van de gronden van EMGA zijn alle gronden benodigd voor de aanleg van de Laan Hart van Zuid in eigendom verworven. De voorbereidingen voor de aanleg van de Laan Hart van Zuid zijn in volle gang.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Aan de raad wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de verwerving van de grond van EMGA op basis van de in het raadsadvies opgenomen voorwaarden en condities ten aanzien van bodem, herstel gevels en herontwikkeling.
2. er mee in te stemmen de kosten voor de grondwaterproblematiek, maximaal 320.000 euro, te dekken uit de niet-benodigde middelen binnen de reserve bodemsanering.

FINANCIËLE ASPECTEN

Om de grondwaterverontreiniging aan te pakken is er een eenmalige storting van € 320.000 in de voorziening gebiedsgericht grondwaterbeleid noodzakelijk. In het kader van de voorbereiding van de nota reserves en voorzieningen die u medio 2016 ontvangt is geconstateerd dat € 350.000 kan vrijvallen uit de reserve bodemsanering omdat deze middelen niet nodig zijn. Deze niet-benodigde middelen uit de reserve bodemsanering kunnen worden aangewend voor de uitvoering van dit voorstel.

Met het oormerken van de niet-benodigde middelen binnen de reserve bodemsanering (€ 320.000) ten behoeve van de grondwaterproblematiek in Hart van Zuid en het budget uit de door de raad vastgestelde grondexploitatie Hart van Zuid is het onderhandelingsresultaat financieel uitvoerbaar.

BIJLAGE(N)

Bijlage 1 perceeltekening met nummer 8172, 20-07-2012

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.



			kadastrale nummer	opp.	datum		par.
					20-07-2012		R.T.
	kadastrale nummer	opp.					
A	13776 ged.	18776					
B	13776 ged.	778			sectie D/S		
C	13776 ged.	2436			schaal 1 : 1500		
D	13776 ged.	2937			Nr. 8172		
Beleidsonderzoek & Geo Informatie							