

## Informatiebrief aan de Raad

056

Zaaknummer: Z/23/075895  
Documentnummer: 351542  
Datum: 21 juni 2023  
Onderwerp: Update stand van zaken sanering gemeentewerf en herontwikkeling  
Bijlage(n): 1: Kopie brief direct omwonenden gemeentewerf

Geachte Raad,

Op woensdag 31 augustus 2022 heeft u een brief ontvangen met de resultaten van het bodemonderzoek (Z/20/049152). Inmiddels is een aantal stappen gezet en is het integrale projectplan gereed. Met deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de laatste stand van zaken en hoe wij tot de langverwachte sanering en herontwikkeling van de gemeentewerf naar woningbouw gaan komen.

### **Coalitieakkoord: Verplaats de gemeentewerf, saneer de bodem, realiseer woningbouw.**

Medio 2025 kan worden gestart met de langverwachte en aan de bevolking toegezegde sanering van het terrein. Wij doen daarmee recht aan wat onze inwoners is toegezegd; eerst saneren, dan bouwen. Allereerst worden de huidige activiteiten van de gemeentewerf elders belegd. Hiervoor wordt aan uw raad separaat besluitvorming voorgelegd. De planning voor nu is dat omstreeks begin 2025 een nieuwe plek is gevonden en in gebruik genomen. Daarna kan in 2026 worden gestart met de realisatie van woningbouw.

### **De bodemvervuiling heeft geen invloed op gezondheid.**

In januari 2023 zijn de resultaten van het onderzoek gepresenteerd aan de direct omwonenden. Daar werden zorgen geuit over de volksgezondheid vanwege de vervuiling. Inmiddels is het saneringsplan gereed en verstrekt aan de inwoners (zie bijlage kopie brief inwoners). Zoals eerder gemeld, laat het onderzoek zien dat in de bodem deels een hoge mate van verontreiniging zit. De verontreiniging zit vrij diep en is voldoende afgedekt. Daarom heeft de verontreiniging geen invloed op de gezondheid van mensen die werken of verblijven op de gemeentewerf.

Ook heeft de vervuiling geen invloed op de gezondheid van omwonenden. Een belangrijk aspect ten aanzien van omgeving en de planning voor dit project. In samenspraak met de omgevingsdienst is bepaald dat acuut saneren niet nodig is.

### **Stappenplan tot sanering en herontwikkeling.**

Na ontvangst van het bodemonderzoek is de aanpak uitgewerkt in een saneringsplan en een projectplan herontwikkeling gemeentewerf. Het saneringsplan is inmiddels getoetst door de omgevingsdienst en de vergunning kan worden aangevraagd. Deze documenten worden na de zomer 2023 aan uw raad aangeboden. Het projectplan is toegespitst op de werkzaamheden op de locatie die nodig is om tot woningbouw te komen; de sanering en andere voorbereidende werkzaamheden. Daarnaast loopt momenteel het programma Huisvesting, waarbinnen gezocht wordt naar een alternatieve locatie voor een gemeentewerf. Zodra die concreet is uitgewerkt, kan het woonprogramma voor de herontwikkeling gemeentewerf definitief worden. Het project sanering gemeentewerf en herontwikkeling naar woning bestaat dus uit twee componenten:

- ✓ Project A1 – Sanering gemeentewerf
- ✓ Project A2 – Herontwikkeling

Voorafgaand aan de uitvoering van de sanering en herontwikkeling van het terrein, moet een belangrijke stap worden gezet, namelijk de huisvesting van de nieuwe gemeentewerf. Deze stap moet eerst gezet worden, anders kan de werf niet gesaneerd worden. Conform planning zal het integraal huisvestingsplan voor het onderdeel gemeentewerf, zoals opgenomen in het coalitieakkoord, omstreeks mei 2025 worden afgerond. Dan zal de nieuwe gemeentewerf in bedrijf zijn. Over het programma huisvesting wordt voor uw raad een separaat proces voor besluitvorming opgesteld.

### **Saneren en gemeentewerf deels herinrichten en in gebruik laten is niet mogelijk.**

We begrijpen de urgentie om zo snel mogelijk te saneren. Daarom is onderzocht of het mogelijk is de activiteiten van de gemeentewerf op locatie te verkleinen. Gezien de omvang van de graafwerkzaamheden en het benodigde tijdelijk parkeren, is dit helaas niet mogelijk. De ruimte die overblijft is veel te klein voor de benodigde activiteiten. Ongeveer 85% van het terrein moet ontgraven worden en dus is het hele terrein nodig als een bouwplaats. En een deel wordt ingericht als tijdelijk parkeren voor de gemeentewinkel en kantoor.

Er is een scenario belicht om eventueel een tijdelijke locatie voor de activiteiten van de gemeentewerf in gebruik te nemen. Dit is alleen een extra stap met een extra kostbare investering die nagenoeg geen tijdswinst oplevert. Daarom is dit scenario niet wenselijk.

### **Project woningbouw stedenbouwkundig plan: actualisatie op woonprogramma financiën.**

Medio 2021 heeft de raad besloten over de planvorming op locatie. Daarin is uw raad voorgelegd om als voorkeur scenario 1 uit het plan van Faro. Daarbinnen is gekozen om eerst de gemeentewerf te saneren en dan pas stedenbouwkundige varianten vast te stellen. Het in te vullen woonprogramma is nog niet bekend, er is veel interesse uit de markt. Samen met een aantal andere grotere projecten wordt koers coalitieakkoord aangehouden 30% sociaal, 40% middenhuur of koop en 30% dure segment.

Er is ook een wens om woonzorg-appartementen in het programma in te passen. Deze variant is niet opgenomen in de studie uit 2021. Daarnaast zijn de kosten en opbrengsten de laatste jaren sterk gewijzigd.

Daarom is herijking nodig, waarbij de verwachting is dat het project financieel mogelijk negatief uitvalt. Dit gaan wij de komende periode verder uitzoeken en wij presenteren u begin 2024 het herijkte plan met stedenbouwkundig programma van eisen. Dit kan uw raad dan begin 2024 vaststellen.

#### **Kosten sanering vallen hoger uit.**

In 2022 is aangegeven dat sanering ruwweg is begroot op € 1 miljoen, voornoemd bedrag is in de begroting opgenomen. Vanwege kostenverhogende omstandigheden door o.a. de oorlog in Oekraïne is dit inmiddels ruim € 1.3 miljoen. Verder is het woonprogramma gewijzigd. Om een goed actueel beeld te krijgen van alle lasten en baten inzake dit project, wordt een financieel model uitgewerkt. In een separaat raadsvoorstel wordt het financiële model voor dit project aan de raad aangeboden. Voor de verdere uitwerking, overleg met omwonenden, herijking Stedenbouwkundig plan (SPVE), opstellen financieel model en voor de verdere planvorming is € 100.000,- nodig. Dekking hiervoor is opgenomen in de voorjaarsnota 2023.

#### **Stappenplan: besluitvorming en Uitvoering**

Op dit moment is besluitvorming door de uw raad nog niet nodig. Er wordt nog een aantal belangrijke besluiten aan uw raad voorgelegd alvorens te kunnen komen tot de sloop, sanering en herontwikkeling van de gemeentewerf. Eerste stap is het vaststellen van de financiële en stedenbouwkundig programma van eisen begin 2024. De sloop van de opstallen gemeentewerf en de sanering van de bodem kan begin 2024 worden aanbesteed. Dan kan de sanering van de gemeentewerf medio 2025 starten en is begin 2026 gereed. Daarna kan het project herontwikkeling naar woningbouw gestart en medio 2027 worden opgeleverd.

	<b><i>Indicatie planning</i></b>
Stedenbouwkundig Programma van Eisen	begin 2024
Omgevingsplan herontwikkeling	Medio / eind 2024
Project sanering werf uitvoeren	Medio 2025 – begin 2026
Project herontwikkeling woningbouw uitvoeren	Begin 2026 – medio 2027

**Participatie en omgevingsmanagement.**

De direct omwonenden hebben inmiddels een brief ontvangen over het project sanering gemeentewerf. Dit project hangt nauw samen met het project herhuisvesting gemeentewerf, deels met het nieuwe gemeentekantoor en -balie. Over dat project wordt u na de zomer 2023 geïnformeerd. Wij verzorgen vlak na de zomer nog een bijeenkomst voor de bewoners over de sanering en toekomstige inrichting van het terrein om recht te doen aan hun gevoelens. De portefeuillehouder zal hier ook bij aanwezig zijn om in gesprek te gaan. U ontvangt tijdig een kopie van de uitnodiging voor deze bijeenkomst.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,  
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.