



Raadsvergadering d.d. 20 maart 2012 agendapunt 7

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 28 februari 2012

Onderwerp:	Sanering locatie Van Wijk & Boerma en locatie MFA in Tynaarlo
Portefeuillehouder:	de heer H. Kosmeijer, de heer H.H. Assies
Behandelend ambtenaar:	de heer P. Kamps, de heer G. Kloetstra, mevrouw A. Hut-Wagenaar
Doorkiesnummer:	0592 - 266 896
E-mail adres:	p.kamps@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none">1. Kennis nemen van de op handen zijnde sanering van het terrein van Van Wijk & Boerma.2. Instemmen met een bijdrage van maximaal € 1.000.000,- aan de provincie Drenthe ten behoeve van de sanering van de locatie Van Wijk & Boerma, te dekken vanuit de daarvoor bestemde reserve en conform een nog nader met de provincie af te spreken kasritme.3. De MFA Tynaarlo niet op de locatie Van Wijk & Boerma te ontwikkelen maar op de huidige centrumlocatie.4. Voor wat betreft de ruimtelijke invulling van de locatie van Van Wijk & Boerma, alsmede de NS-gronden vooralsnog de huidige bestemming aanhouden.5. Het college de opdracht geven in overleg te treden met de provincie Drenthe en de regio Groningen-Assen over andere bestemmingsmogelijkheden van de NS-gronden, en hierbij een mogelijke verwerving te onderzoeken.
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- raadsbesluit (bijgevoegd)- verslag discussiebijeenkomst Tynaarlo, 10 oktober 2011 (ter inzage)- brief vereniging dorpsbelangen Tynaarlo, 6 februari 2012 (ter inzage)- persbericht d.d. 28 februari 2012 (ter inzage)- brief van Vereniging Dorpsbelangen Tynaarlo d.d. 6 februari 2012 (ter inzage)- brief aan Vereniging Dorpsbelangen Tynaarlo d.d. 13 februari 2012 (ter inzage)

TOELICHTING

Samenvatting

Al lang ligt er in Tynaarlo de zwaar vervuilde locatie van Van Wijk & Boerma (nader aangeduid met VW&B). Net zo lang wordt geprobeerd deze locatie te saneren. Op verzoek van de raad is onderzocht of de combinatie van de sanering met realisatie van een MFA en sportvelden tot de mogelijkheden behoort. Door de hernieuwde aandacht voor deze locatie en de inspanningen van de gebiedsregisseur zijn we nu zover dat de sanering van deze locatie (1,9 ha) en de naastgelegen grond van NS (6 ha) plaats kan vinden. Hiertoe dient uw raad wel de hiertoe gereserveerde € 1 miljoen beschikbaar te stellen. Qua ruimtelijke invulling wordt voorgesteld voorlopig de bestemmingen te houden zoals deze zijn (bedrijvigheid en landschappelijke doeleinden/ bos). Gelijktijdig wordt voorgesteld om het college de opdracht te geven in overleg te gaan over mogelijk andere bestemmingen van de NS gronden.



Er wordt geen MFA en sportvelden op de locatie van VW&B of NS voorgestaan. In het dorp is namelijk onvoldoende draagvlak om de MFA op de locatie van VW&B of NS te realiseren. Na de herijking van het IAB-beleid zullen wij uw raad het IAB-plan Tynaarlo opnieuw ter vaststelling aanbieden.

Aanleiding: een zwaar vervuilde locatie

Jarenlang was er in Tynaarlo een metaalproductiebedrijf langs het spoor gevestigd. Het bedrijf –VW&B of Metaal Vries geheten- is sinds 1987 uit het dorp verdwenen, maar heeft de grond (1,9ha) zwaar vervuild achtergelaten. Provincie en Rijk zijn al jaren bezig de schade te verhalen op de eigenaar. Inmiddels is het deel van de kosten dat de eigenaren nog zouden moeten betalen sterk verminderd tot een claim van circa €7 ton. Diverse aspecten van de locatie maken de herontwikkeling tot een complex probleem. Het eigendom is nog altijd in handen van VW&B. De provincie Drenthe is het bevoegd gezag en communiceert via de landsadvocaat met de eigenaar. Het gaat hier om een ingewikkeld juridisch traject waarbij de communicatie uiterst traag verloopt. Parallel hieraan is de provincie de afgelopen jaren bezig geweest te onderzoeken of conservatieve- en biologische saneringsmethoden mogelijk zijn. Tenslotte liep er een zoektocht naar geld; naast de eigenaar dienden ook het Rijk en NS betrokken te worden.

Opdracht Raad: onderzoek MFA op deze plek

In mei 2009 is het IAB-plan Tynaarlo ter vaststelling aangeboden aan uw raad. In dit plan werd de huidige school-/dorpshuislocatie in het centrum van het dorp voorgesteld als locatie voor de nieuw te bouwen multifunctionele accommodatie (MFA). Mede op nadrukkelijk verzoek van dorpsbelangen Tynaarlo heeft de raad het IAB-plan Tynaarlo niet vastgesteld. In plaats daarvan kreeg het college de opdracht te kijken op welke wijze het mogelijk was de MFA te situeren op de te saneren gronden van VW&B, al dan niet in combinatie met de sportvelden. Met deze opdracht is contact gelegd met het college van GS van Drenthe over de sanering en mogelijke herontwikkeling. Op basis van een quick scan (2009) hebben provincie en gemeente de voorkeur uitgesproken voor invulling van het terrein met een MFA en sportvelden. Overigens dient hierbij opgemerkt te worden dat het zoekgebied niet alleen de genoemde 1,9 ha bevat, maar ook de ca. 6 ha van de NS die hier ten zuiden gelegen zijn. Ook dit gebied is vervuild, zowel door eigen activiteiten (bovenlaag) als door VW&B.

Een gebiedsregisseur om de sanering los te trekken

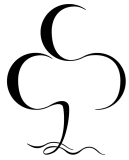
Om de sanering 'los te trekken' heeft uw raad in 2010 krediet beschikbaar gesteld voor een gebiedsregisseur (samen met de provincie). Langs een aantal sporen (sanering, juridisch, ruimte, financiering) is er vervolgens verder gewerkt. In mei en oktober 2010 zijn er bijeenkomsten geweest waar gemeente, provincie, Rijk en NS bij elkaar zijn gekomen. Een verzoek van het Rijk tot opbrengst-maximalisatie leidde tot een nieuwe variant, waarin het gedeelte van VW&B een bedrijfsmatige functie behoudt, en waarin de MFA en de sportvelden een plek krijgt binnen de 6 ha van de NS. Zo kunnen er voor de 1,9 ha opbrengsten worden gegenereerd.

In het dorp is onvoldoende draagvlak om de MFA op de locatie van het terrein van VW&B te realiseren.

Tijdens een door meer dan 100 mensen bezochte discussieavond op 10 oktober jl. heeft het dorp zeer nadrukkelijk aangegeven de locatie van VW&B af te wijzen als locatie voor de nieuw te bouwen MFA. Men is van mening dat een MFA als middelpunt van het dorp op een centrale plek gerealiseerd moet worden in plaats van aan de rand van het dorp. Conclusie is dat er weinig draagvlak is voor een MFA op de locatie VW&B.

Na vele jaren is de dekking grotendeels rond en kan de sanering eindelijk uitgevoerd worden.

Bij de start in 2009 bleek dat het uitermate lastig was om de sanering 'los te trekken'. Provincie en Rijk procedeerden al jaren en kenden onderling een matige communicatie. Mede door de inzet van de gebiedsregisseur is de vicieuze cirkel doorbroken. Een cirkel waarin de sanering zat te wachten op de benodigde financiën, waarin de juridische component afhankelijk was van de saneringskosten en waarin de financiën weer afhankelijk waren van de ruimtelijke invulling.



Gelukkig is er nu, eind 2011, duidelijkheid! Vanuit het Rijk zijn extra middelen beschikbaar gesteld die de provincie voor dit doel gaat inzetten. Met name ook vanwege de inspanningen rondom de locatie in Tynaarlo heeft het Rijk deze extra gelden beschikbaar gesteld. Ook de NS is bereid haar verantwoordelijkheid te nemen. Het moment is nu dan ook daar om de gereserveerde € 1 miljoen beschikbaar te stellen. Al met al is er sprake van een groot succes nu de voorheen haast onhaalbare sanering op korte termijn kan worden opgestart!

Sanering is urgent en gaat -onder voorbehoud van de beschikbaarstelling van de gemeentelijke bijdrage door, ongeacht de beslissing die uw raad neemt ten aanzien van de MFA en sportvelden op deze locatie. De uitvoering van de sanering is onafhankelijk van een nieuwe ruimtelijke invulling van het terrein. Wel is de uitvoering afhankelijk van de beschikbaarstelling van de financiële bijdrage door de gemeente Tynaarlo; pas dan kan de sanering doorgaan. Niet saneren is geen optie, omdat op termijn de grondwaterwinning ten behoeve van de drinkwaterproductie bij De Punt bedreigd wordt. De sanering, zowel op terrein van VW&B als op de NS-gronden, gaat door, waarbij het streven is de saneringsplanprocedure begin 2012 op te starten.

Na de afronding van de MFA-locatiediscussie kan worden teruggevallen op het -nog vast te stellen- IAB-plan Tynaarlo.

Met het afwijzen van het terrein van VW&B als MFA-locatie kan het in 2009 opgestelde IAB-plan Tynaarlo opnieuw ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. Dit plan gaat uit van de vervanging van het schoolgebouw (OBS Het Oelebred) met kinderopvang, het dorpshuis/jeugdsoos en de gymzaal door één MFA op de bestaande locatie van de school en/of dorpshuis/gymzaal (in 2018). Het buitensportcomplex (SVT) blijft daarbij zitten op de huidige locatie. Het IAB-plan Tynaarlo zal aan de raad worden aangeboden na de vaststelling van de herijking van het integraal accommodatiebeleid (IAB).

Verplaatsing van de sportvelden gaat gepaard met forse extra kosten.

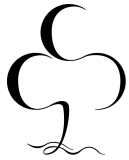
Het dorp ziet graag dat de sportvelden van SVT naar de andere kant van de N386 verplaatst worden, zodat er een veiligere situatie ontstaat (geen oversteek drukke weg en betere parkeergelegenheid). Het terrein van VW&B is hiervoor een mooie locatie. Echter, dit brengt forse kosten met zich mee. Naast de renovatie/nieuwbouw van de kleedaccommodatie (onderdeel IAB-plan Tynaarlo) moet er dan ook geld beschikbaar komen voor de aankoop van de grond, parkeervoorzieningen en de aanleg van velden. Ingeschat wordt dat de totale verplaatsingskosten een kleine miljoen euro bedragen (2 voetbalvelden, accommodatie, parkeervoorzieningen en grond). Hier tegenover staan de mogelijke opbrengsten uit de herontwikkeling van de huidige velden tot een zestal villa's. Bij handhaven van de sportvelden op de huidige locatie dient onderzocht te worden op welke manier en tegen welke kosten de oversteek veiliger gemaakt kan worden en dient er een oplossing gevonden te worden voor de parkeerproblematiek. In een separaat onderzoek zullen de kosten op de huidige locatie afgezet worden tegen een verplaatsing van de velden. Later dit jaar zult u door ons geïnformeerd worden

MFA en sportvelden separate trajecten

Voor wat betreft de MFA wordt met dit voorstel alleen een locatiekeuze voorgestaan. Dit geldt ook voor de sportvelden. De financiële uitwerking en dekking hiervan wordt in aparte trajecten opgepakt.

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Tynaarlo kern de te saneren gronden de huidige bestemming laten behouden.

In het bestemmingsplan Tynaarlo heeft de 1,9 ha van VW&B de bestemming bedrijvigheid t/m cat. 4. Daarnaast is 6,1 ha in eigendom van NS Vastgoed; de bestemming hiervan is grotendeels 'landschappelijke doeleinden en bos'. Op dit moment wordt het bestemmingsplan Tynaarlo kern geactualiseerd. Dit plan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen en is op 4 november 2011 in de raad behandeld. In het voorontwerp zijn deze gronden buiten de actualisatie gehouden, vanwege de insteek om de herontwikkeling naar MFA met sportvelden met een aparte procedure te regelen.



Omdat geadviseerd wordt de bestemming van deze gronden vooralsnog niet te veranderen, wordt voorgesteld deze percelen alsnog in de actualisatie mee te nemen.

Zijn er nieuwe invullingen mogelijk?

De NS heeft aangegeven dat zij haar grond sowieso gaat saneren. Dit is een goed teken, mede gelet op het feit dat de SBNS (Stichting bodemsanering NS) eind 2015 eindigt. De inzet van NS om hun grond te saneren betekent dat er aan de rand van het dorp ontwikkelruimte denkbaar is. Voorgesteld wordt om over deze locatie opnieuw het gesprek aan te gaan met provincie en regio Groningen-Assen. Dit onder meer vanuit de ligging aan het spoor. In 2010 heeft de provincie Drenthe een verkennend onderzoek uitgevoerd naar een locatie voor een transferium in de buurt van De Punt. In dit onderzoek zijn 3 locaties bestudeerd, waaronder ook de locatie VW&B. De locatie nabij afrit De Punt kwam toentertijd als beste optie naar voren. Dit vanwege de kosten, de directe bereikbaarheid, de mogelijkheden tot fasering en de synergiekansen met GAE. Dit gaf mede uitvoering aan de toezegging van het college aan uw raad om bij de ontwikkeling van het terrein van VW&B voor een eventuele MFA daarbij ook een Halte (P+R) voor bus en/ of regiotram op te nemen. In het kader van de light rail waarbij een mogelijke halte Tynaarlo recent gesuggereerd is, wordt voorgesteld het gesprek hierover aan te gaan. Vanwege de strategische ligging is het te overwegen te zijner tijd de gronden van NS aan te kopen.

Vervolgprocedure

De sanering van de vervuiling van VW&B vindt plaats vanuit de provincie Drenthe. De sanering van de bovenlaag van de gronden van NS, wordt uitgevoerd door SBNS. In beide gevallen is de provincie het bevoegd gezag. In 2012 zal het saneringsplan formeel ter inzage worden gelegd. Ten aanzien van de MFA en de sportvelden wordt aangesloten op het IAB-beleid en het IAB-plan Tynaarlo. Voor wat betreft het ruimtelijk spoor, zal u als daar aanleiding toe is, worden geïnformeerd en zo nodig planologische medewerking worden gevraagd over een mogelijk nieuwe invulling.

Financiële consequenties

Een saneringsbijdrage van € 1 miljoen vanuit de bestemmingsreserve

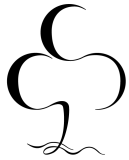
Voor wat betreft de financiering van de bodemsanering ziet het overzicht van alle kosten en bijbehorende dekking er als volgt uit:

Verdeling/ kosten en dekking

Kosten		Dekking	
Onderzoek	75.000	Van Wijk	600.000
Bovengrond	2.712.000	Gemeente	1.000.000
Ondergrond	2.838.000	NS	500.000
Monitoring	500.000	Grondopbrengsten (provincie)	800.000
Faalscenario's	1.592.000	Provincie (faalscenario)	1.592.000
Sloopkosten	300.000	Bijdrage Rijk/ provincie	3.500.000
Totaal	8.017.000		7.992.000

Het verschil van € 25.000 is op een bedrag van € 8 miljoen 0,3% en beperkt significant

Afgesproken is met de provincie dat zij de te verwachten herontwikkelswaarde van €800.000,- voorfinanciert. Hiermee liggen de risico's van de herontwikkeling bij de provincie. In de voormalige gemeente Vries is een voorziening gemaakt ter grootte van €1 miljoen om het gemeentelijk deel van de sanering voor rekening te kunnen nemen. Deze voorziening is enkele jaren geleden gewijzigd in de bestemmingsreserve 'MFA Tynaarlo sportvelden ontwikkelingslocatie'. Het doel van deze reserve is de sanering en herontwikkeling van de locatie van VW&B mede mogelijk te maken. In 2010 zijn de teksten van de reserve uitgebreid met de MFA; dit diende ertoe de provincie Drenthe tot spoed aan te zetten de sanering en herontwikkeling van deze locatie op te pakken. Gezien het feit dat de sanering inmiddels is losgetrokken, kan gesteld worden dat deze strategie gelukt is.



Binnen de reserve, grootboeknummer 5.2200.0081 staat op dit moment € 1.059.440,-. Na aftrek van de bijdrage van € 1.000.000,- blijft er nog € 59.440,-over. Voorgesteld wordt om dit bedrag als risicobuffer gedurende het saneringsproject nog in de reserve te laten staan.

De bijdrage van de gemeente is gemaximaliseerd op €1 miljoen. Indien de sanering duurder uitpakt dan €8 miljoen, staat de provincie Drenthe hiervoor in principe aan de lat. Dit is niet heel waarschijnlijk, omdat er binnen de raming van de € 8 miljoen rekening is gehouden met bijna €1,6 miljoen aan faalscenario. Binnen het project zijn er dus middelen om de sanering op een andere wijze opnieuw/versterkt op te pakken. De bijdrage van Tynaarlo is daarnaast niet alleen gemaximaliseerd; indien de sanering goedkoper uitvalt, dan zal een procentueel deel van de bijdrage weer terug komen bij de gemeente.

Nader te bepalen kasritme afspreken met de provincie Drenthe

De provincie beschikt bij voorkeur zo spoedig mogelijk over de gemeentelijke bijdrage. Echter, er zit nog een onzekerheid in een deel van de dekking, omdat de eigenaar aansprakelijk is gesteld voor een deel van de saneringskosten. Vanuit Rijk en provincie wordt er onderhandeld met de eigenaar; denkbaar is dat er een deal wordt gesloten over de overdracht van de grond in combinatie met het afzien van een claim. In het kader van de risicoparagraaf dient er rekening mee gehouden te worden met het feit dat het kan voorkomen dat VW&B de financiële bijdrage van €600.000,- niet (of niet geheel) beschikbaar stelt. In dat geval kan de provincie nog een beroep doen op de gemeente om voor een deel in dit tekort bij te dragen. Een dergelijk beroep zal naar verwachting pas in de eindfase van de sanering aan de orde komen, wanneer alle reeds beschikbare middelen zijn ingezet. Voorgesteld wordt om de middelen niet meteen over te maken, maar hier nog twee jaar rente op te ontvangen (in casus € 90.000,-). Gezien de onzekerheid over de bijdrage van VW&B wordt daarom voorgesteld om met de provincie een nader kasritme af te spreken.

Adviezen

Geen

Gevraagd besluit

1. Kennis nemen van de op handen zijnde sanering van het terrein van Van Wijk & Boerma.
2. Instemmen met een bijdrage van maximaal € 1.000.000,- aan de provincie Drenthe ten behoeve van de sanering van de locatie Van Wijk & Boerma, te dekken vanuit de daarvoor bestemde reserve en conform een nog nader met de provincie af te spreken kasritme.
3. De MFA Tynaarlo niet op de locatie Van Wijk & Boerma te ontwikkelen maar op de huidige centrumlocatie.
4. Voor wat betreft de ruimtelijke invulling van de locatie van Van Wijk & Boerma, alsmede de NS-gronden vooralsnog de huidige bestemming aanhouden.
5. Het college de opdracht geven in overleg te treden met de provincie Drenthe en de regio Groningen-Assen over andere bestemmingsmogelijkheden van de NS-gronden, en hierbij een mogelijke verwerving te onderzoeken.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen,

secretaris