

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Saneringskosten woonwagenlocatie Bosland
Portefeuillehouder	Simon Fortuyn
Registratienummer	BR2300081
Datum raad	28/09/2023

Gevraagde beslissing:

1. De saneringsvariant 1 voor de woonwagenlocatie Bosland op grond van de notitie kostenraming sanering Bosland te Bergschenhoek (I23.07067) als gewenste variant vast te stellen.
2. Het krediet 'woonwagens Bosland' met 1,1 miljoen op te hogen.

0. Samenvatting

Op de locatie Bosland is de herinrichting van de woonwagenlocatie voorzien. Op de locatie is sprake van een verontreiniging met asbest in een toegepaste puinlaag en een aantal verontreinigingen in de grond met zink en/of lood. Door deze verontreinigingen zijn sanerende maatregelen nodig conform de wettelijke zorgplicht van de gemeente. Dit leidt tot aanzienlijke extra kosten voor de herinrichting die niet eerder zijn voorzien.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Op 24 februari 2022 heeft de raad besloten (BR2100139) dat de woonwagenlocatie aan de Bosland blijft en wordt heringericht. De huidige woonwagenlocatie is circa 7.865 m² groot. Daarnaast is er in het nieuwe inrichtingsplan sprake van een uitbreiding c.q. aanvullende locatie aan de Bosland waar een nieuwe paardenbak van circa 565 m² zal worden aangelegd. De inpassing van de bewoners-wensen in een inrichtingsplan pasten niet geheel op de huidige locatie, daarom komt de nieuwe paardenbak op een aangrenzende locatie. De woonwagenlocatie en het aangrenzende gebied waar de paardenbak is voorzien, is bij de aanleg omstreeks 1986 geheel verhard met een laag puin. Gebleken is dat dit puin asbest bevat. Daarnaast zijn er een tweetal spots van verontreinigingen aangetroffen met zink en/of lood. Dit was niet bekend ten tijde van de kredietaanvraag van het huidige krediet voor het woonwagencentrum Bosland.

Verontreinigingssituatie

Begin 2022 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, u bent hierover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief d.d. 16 maart 2022 (U22.01289). Op basis van deze conclusies is er een nader bodemonderzoek uitgevoerd in 2022/2023. U bent hierover geïnformeerd via een raadsinformatie-brief d.d. 15 februari 2023 (U22.05839). U vindt de twee bodemonderzoeken (incl. puinverharding) in de bijlagen 4 en 5.

Asbest in puin

De asbesthoudende puinlaag komt over nagenoeg de gehele woonwagenlocatie voor in een dikte van gemiddeld 50 cm. De puinlaag is op delen niet afgedekt maar vormt geen acuut humaan gezondheidsrisico. Ter plaatse van de toekomstige paardenbak is ook asbesthoudend puin aanwezig in een dikte van 1 meter. Het volume verontreinigde puin bedraagt respectievelijk 3.550 m³ (woonwagenlocatie) en 1.200 m³ (paardenbak). Vastgesteld is dat er sprake is van een asbesthoudende verhardingslaag die aangemerkt wordt als asbestweg in de zin van het Besluit asbestwegen. Het voorhanden hebben van een asbesthoudende weg is verboden en dient te worden gemeld bij de inspectie leefomgeving en transport. Voor de asbesthoudende weg dienen maatregelen te worden

genomen zoals bedoeld in het besluit asbestwegen. Dit bestaat uit het aanbrengen van een isolerende voorziening (afdeklaag) of het verwijderen van het asbest.

Op basis van de verkregen analyseresultaten is er geen sprake van het aanwezig zijn van respirabele vezels (asbestvezels die je kunt inademen). Omdat er geen respirabele vezels zijn, is er geen sprake van onaanvaardbare risico's. Het asbest dient gesaneerd te worden maar heeft geen urgentie.

Verontreiniging in de grond (zink en lood)

Er zijn een tweetal verontreinigingen met zink en/of lood (boven de toegestane waarden) in de grond onder de puinlaag. Dit omvat in totaal respectievelijk 30 m³ en 90 m³. De aanwezige verontreinigingen in de grond worden gezien als een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het kader waarbinnen sanering moet plaatsvinden is beschreven in de Circulaire Bodemsanering. De aanpak van de verontreiniging hangt samen met de bodemfunctie. Sanering dient erop gericht te zijn dat de bodemkwaliteit aansluit bij de (woon)functie. In het algemeen vindt sanering van de bodem in deze situaties plaats door afgraven van verontreinigde grond of het isoleren van de verontreiniging door het aanbrengen van een leeflaag of afdeklaag.

Er is geen sprake van een onaanvaardbaar humaan risico, ecologisch risico of een verspreidingsrisico ten aanzien van de verontreinigingen met zware metalen (zink, lood). De verontreinigingen betreffen spots van beperkte omvang, dienen wel gesaneerd te worden maar het heeft geen urgentie.

Saneringsvarianten

Op basis van het saneringsadvies van bureau Stantec (bijlage 2 en 3) zijn er twee haalbare saneringsvarianten. Beide varianten voldoen aan wet- en regelgeving.

Variant 1: 100% afvoeren puinverharding en grondverontreinigingen;

- Gehele puinlaag ontgraven en afvoeren (3550 m³ + 1200 m³);
- Aanwezige zink en loodverontreinigingen ontgraven en afvoeren (90 + 30 m³);
- Ontgravingen aanvullen met schone grond en nieuw schoon puin;
- **Kosten: € 1,1 miljoen.**

Voordelen:

Door de verontreinigde puinlaag in zijn geheel af te graven, af te voeren en aan te vullen met schone grond heeft dit als voordeel dat de grond gelijkmatig zal zetten / inklinken. Een ander voordeel is dat de uitvoering van het saneringsplan eenvoudiger is, de sanering hoeft niet in delen uitgevoerd te worden. Het laatste punt is dat het voor de bewoners een prettig vooruitzicht is dat alle vervuiling wordt weggehaald van hun leefgebied.

Nadeel:

Het is de duurste variant.

Variant 2: gedeeltelijk afvoeren puinverharding en grondverontreinigingen;

- Puinlaag in cunetten (ruimte onder de grond bestemd voor riolering, kabels & leidingen) en groenstroken ontgraven en afvoeren;
- Aanwezige zink en loodverontreinigingen ontgraven en afvoeren;
- Ontgravingen aanvullen met schone grond en nieuw schoon puin;

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



- Waar de verontreinigingen worden afgedekt met een verhardingslaag (grotendeels onder de verharde standplaatsen, weg en parkeerplaatsen) wordt niet ontgraven.
- **Kosten: € 0,7 miljoen.**

Voordeel:

Het voldoet aan wet en regelgeving en is kosten efficiënt.

Nadelen:

- Omdat de verontreiniging deels wordt afgegraven en deels wordt afgedekt met een verhardingslaag kan de perceptie bij de bewoners zijn dat de asbest onder de standplaats voelt alsof zij nog op vervuilde grond leven omdat in deze variant de verontreiniging niet geheel wordt afgegraven.
- Een ander nadeel is dat toekomstig niet voorzien graafwerk op het terrein beperkingen geeft en toekomstige kosten. Immers waar asbest nu niet afgevoerd wordt moet dat mogelijk later alsnog. De kans daarop is klein.
- In deze variant gaat de grond waarschijnlijk niet gelijkmatig zetten. Er zullen in de loop van de jaren zettingsverschillen ontstaan tussen afgegraven gedeelten grond met nieuwe grond wat sneller zakt/inklinkt dan de ongeroerde grond. Beheerkosten zijn moeilijk in te schatten maar zullen veel hoger zijn in deze variant.

Een derde saneringsvariant beschreven in het advies van Bureau Stantec (zie bijlage 2) waarbij vrijgekomen vervuilde grond op de locatie wordt gesorteerd kan in theorie een financieel voordeel geven. Vanwege de vele inhoudelijke en financiële onzekerheden blijft deze variant verder buiten beschouwing.

Advies aan de raad: Variant 1

Als grondeigenaar van de locatie zijn wij verplicht het gebied te saneren afgestemd op de toekomstige functie. Ondanks de hogere kosten is het advies om voor variant 1 te kiezen. De verontreinigde grond wordt in zijn geheel afgevoerd wat betekent dat de woonwageneigenaren op volledig schone grond gaan leven. Daarnaast zal worden voorkomen dat er een aantal jaren na oplevering herstelwerkzaamheden met bijbehorende kosten, communicatie e.d. nodig zullen zijn als gevolg van verschillen in grondzettingen.

Ter financiering van de sanering wordt voorgesteld het huidige reeds beschikbare krediet van 'woonwagens Bosland' op te hogen omdat de saneringskosten onvoorzien zijn.



Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



2. Maatschappelijk effect

Woonwagengebouwen Bosland wonen op volledig schone grond.

3. Argumenten

1.1 Het is de wettelijke zorgplicht van de gemeente

Het saneren van de gemeentelijke grond op een woonlocatie is de verantwoordelijkheid van en verplichting voor de gemeente, het valt onder onze zorgplicht.

1.2 Bewoners leven op volledig schone grond

Door saneringsvariant 1 te kiezen zorgt de gemeente ervoor dat alle vervuilde grond/puin wordt afgevoerd. Bij saneringsvariant 2 komt het erop neer dat de grond/puin gedeeltelijk wordt afgevoerd en gedeeltelijk wordt afgedekt met een verhardingslaag. De verhardingslaag met vervuilde grond eronder valt dan ook onder de woonwagens en de bestrating op de standplaats. Het klopt dat er dan gesaneerd is volgens de wettelijke verplichting maar het geeft een gevoel dat er 'gewoond wordt op asbest'.

1.3 Het voorkomt lastig inschatbare beheerkosten naderhand

Door saneringsvariant 1 te kiezen geeft dat de minste (financiële) onzekerheden in de beheerfase omdat de grond in zijn geheel wordt afgegraven en er achteraf geen zettingsverschillen tussen geroerde en ongeroerde grond zullen voorkomen. En in het geval van onvoorziene graafwerkzaamheden op het terrein kan dat doorgaan zonder eerst te analyseren of de grond wel of niet vervuild is en de vervuilde grond ter plekke van de graafwerkzaamheden eerst te moeten saneren.

2.1 Ophogen van het huidige investeringskrediet

In de begroting is een investeringskrediet gevoteerd voor 'woonwagens Bosland' echter zijn de saneringskosten onvoorzien. Voorgesteld wordt om het huidige krediet op te hogen.

4. Kanttekeningen

1.1 Saneren is kostbaar

De lasten drukken op de gemeentebegroting. Er zijn geen subsidiemogelijkheden voor de sanering mogelijk. Als gemeente hebben we een wettelijke zorgplicht jegens onze inwoners. De sanering van de woonwagenlocatie valt onder onze (financiële) verantwoordelijkheid.

2.1 Alternatieve locatie niet goedkoper

Er is een locatieonderzoek eerder uitgevoerd binnen de dorpskern Bergschenhoek, de raad heeft besloten dat Bosland de definitieve locatie is. Verhuizen naar een andere locatie is geen alternatief want het is ook kostbaar (verwervingskosten (grondaankoop), verhuiskosten, juridische kosten) en het werkt vertragend op het proces.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

De kosten voor de sanering van het woonwagencentrum Bosland passen binnen het huidige investeringskrediet 'woonwagens Bosland' (huidig restantsaldo is 1,2 miljoen). Echter in de eerdere ramingen van het investeringskrediet was geen rekening gehouden met de saneringskosten. Het investeringskrediet zal voor de totale inrichting inclusief de saneringskosten niet toereikend zijn. Daarom is het voorstel

om het huidige investeringskrediet op te hogen met 1,1 miljoen om de onvoorziene sanering uit te kunnen dekken. De dekking van de extra afschrijvingslasten waartoe dit voorstel leidt komen de komende jaren uit de resultaten van de jaarrekening. Grenzend aan het woonwagencentrum ligt 55.000 m2 gemeentelijk terrein (Comgoed/Renewi) dit kan mogelijk tot een aanzienlijk financieel voordeel leiden bij verkoop of exploitatie waarmee de saneringskosten in de toekomst gecompenseerd kunnen worden.

6. Juridische aspecten

In de Wet bodembescherming (Wbb) is in artikel 13 de zorgplicht neergelegd. Deze bepaling verplicht bij bodemverontreiniging tot het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden gevergd. Conform de Wet bodembescherming is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee een saneringsnoodzaak.

De asbesthoudende puinverharding is aangemerkt als asbestweg in de zin van het Besluit Asbestwegen. Het voorhanden hebben van een asbesthoudende weg is verboden en dient te worden gemeld bij inspectie leefomgeving en transport. Voor de asbesthoudende weg dienen saneringsmaatregelen te worden genomen zoals bedoeld in het besluit asbestwegen.

7. Duurzaamheid

Door de grond te saneren vergroten we de leefkwaliteit van de bewoners. Dit draagt bij aan een duurzame woonomgeving die toekomstbestendig is.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

De woonwagenebewoners zijn op de hoogte gebracht van de vervuilde grond. Op 19 december 2022 was er een informatiebijeenkomst voor de woonwagenebewoners waarbij GGD, milieudienst DCMR en het onderzoeksbureau Stantec aanwezig waren om de bevindingen uit het bodemrapport toe te lichten en bewonersvragen te beantwoorden. Er is geen sprake van onaanvaardbare (gezondheids)risico's, het gebied dient wel gesaneerd te worden.

9. Verdere procedure

Dit raadsvoorstel over de saneringskosten (1,1 miljoen) van de bodem van het woonwagencentrum zal later dit jaar worden opgevolgd door een raadsvoorstel voor de herinrichting met een definitief inrichtingsplan. Na akkoord door de raad op beide voorstellen start de voorbereidingsfase op de uitvoering.

Bijlagen

1. Notitie kostenraming sanering Bosland te Bergschenhoek (I23.07067) (GEHEIM)
2. Bijbehorende vertrouwelijke locatietekening (T23.02856) (GEHEIM)
3. Brief aan gemeenteraad en commissie Ruimte over opleggen geheimhouding (U23.03699)
4. Milieuhygiënisch asfalt-, asbest- en bodemonderzoek Bosland (woonwagencentrum) te Bergschenhoek, Stantec, d.d. 7 april 2022 (T23.04752)
5. Aanvullend, nader bodem- en asbestonderzoek Bosland (woonwagencentrum) te Bergschenhoek, Stantec, d.d. 17 maart 2023 (T23.02931)

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Saneringskosten woonwagenlocatie Bosland
Portefeuillehouder	Simon Fortuyn
Registratienummer	BR2300081
Datum raad	28/09/2023

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- zorgplicht van de gemeente;
- bewoners gaan leven op volledig schone grond;
- het voorkomen van lastig inschatbare beheerkosten naderhand.

Rekening te houden met

- gelet op de Wet bodembescherming (Wbb) artikel 13 waarin de zorgplicht is neergelegd. Deze bepaling verplicht bij bodemverontreiniging tot het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden geveerd.

Besluit(en)

1. De saneringsvariant 1 voor de woonwagenlocatie Bosland op grond van de notitie kostenraming sanering Bosland te Bergschenhoek (I23.07067) als gewenste variant vast te stellen.
2. Het krediet 'woonwagens Bosland' met 1,1 miljoen op te hogen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 28 september 2023,

de griffier,

de voorzitter,

drs. Eveline Hamelink-van Rens

drs. Pieter van de Stadt