

Herontwikkeling en sanering voormalige gasfabriekterreinen IPO Project BO-08

Voortgangsrapportage over 2006



Colofon Dit rapport is opgesteld door
ing. R.C.B. de Boer
ing. Th.H.M. Maas

Datum 23-3-2007

Kenmerk GasfabriekenVR2006def.doc

Status versie 05 definitief

Bodem+ is een opdracht van het Ministerie van VROM

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
1 Inleiding.....	4
2 Samenvatting en conclusies.....	6
3 De resultaten.....	9
3.1 De huidige situatie.....	9
3.2 De voortgang.....	9
3.3 Aangegane verplichtingen.....	11
3.4 Uitgavenritme op kasbasis per investeringsperiode.....	11
3.5 Doorlopen stadia.....	13
4 De programmatische aanpak.....	14
4.1 Looptijd tot 2015.....	14
4.2 Multiplier.....	15
4.3 Algemene aspecten.....	15
4.4 Knelpunten.....	16
4.5 Successen.....	16
4.6 Veranderingen in aanpak.....	17
4.7 Maatschappelijke aspecten.....	18
4.8 Saneringstechnieken.....	18
4.9 Contractering.....	19
Tabellen.....	20
Bijlagen.....	30
Bijlage 1 Collage herontwikkeling voormalige gasfabrieksterreinen.....	30
Special Gasfabrieken Gelderland.....	31
Nieuwsbrief augustus 2006 provincie Noord-Holland.....	37
Gasfabriek Tuinlaan Pernis.....	41
Bijlage 2 Samenstelling werkgroep.....	42

Foto voorzijde, bovenin: Gasfabriek Zaandam

Foto voorzijde, midden: Villa Industria (gasfabriek Hilversum)

Voorwoord

Het doel van het IPO project BO-08 is het faciliteren van de uitvoering van de programmatische aanpak voor de bodemsanering en herontwikkeling van voormalige gasfabrieksterreinen. In vervolg op de in 1999 door VROM, EZ, provincies en Amsterdam ondertekende intentieverklaring, zijn regionale programma's opgesteld. Het IPO project BO-08 is het platform waarop ervaringen worden uitgewisseld, de voortgang wordt bewaakt en de jaarlijkse rapportage aan de Tweede Kamer wordt voorbereid. Rotterdam heeft de intentieverklaring niet ondertekend, maar wel de programmatische aanpak onderschreven en zich bij het project aangesloten.

Met de rapportage over 2004 is (eind 2005) de eerste programmaperiode afgesloten. De rapportage over 2006 betreft een deel van de tweede programmaperiode en zal daarom (net als die over 2005) niet zo uitgebreid zijn. De samenvatting is opgenomen in het jaarverslag bodemsanering over 2006.

Intentieverklaring

De belangrijkste ingrediënten van de intentieverklaring voor een succesvolle aanpak van de gasfabrieken zijn als volgt:

- herontwikkeling van de gasfabrieksterreinen in een programmatische aanpak;
- sanering (functionele en kosteneffectieve benadering) van de bij het overgrote gedeelte van de locaties aanwezige aanzienlijke bodemverontreiniging, vóór 2015;
- financiering van deze aanpak van de bodemverontreiniging regelen door partijen die belang hebben bij de sanering en ontwikkeling van een specifieke locatie, of clusters van locaties, voor het grootste deel te laten bijdragen;
- Rijksbijdrage (Wbb budget) op basis van het gehele programma (dus inclusief de niet-urgente gevallen van ernstige bodemverontreiniging).

Met de provincies en de twee grote gemeenten is afgesproken om de intentieverklaring met het Rijk, mede inhoudende het aanbod van cofinanciering, te vertalen in uitvoeringscontracten met de probleemhebbers/initiatiefnemers. In principe moeten volgens de afspraak uitvoeringscontracten op programmaniveau worden gesloten. De programmering en verwezenlijking is vervolgens zaak van provincie/gemeente (convenantpartijen), betrokken lagere overheden, eigenaren en marktpartijen. De toewijzing van Rijksmiddelen (vooraf) en de verantwoording aan het Rijk (achteraf) over voortgang, bestedingen en resultaten vinden periodiek plaats.

1 Inleiding

De Stuurgroep rapporteert jaarlijks aan het Rijk over de voortgang van het programma gasfabriekterreinen. Het programma is opgesteld als uitwerking van de 'Intentieverklaring bodemverontreiniging voormalige gasfabrieksterreinen (1999)'.

De eerste programmaperiode (2000-2004) is afgesloten met een uitgebreide rapportage. Najaar 2004 hebben de provincies en gemeenten hun meerjarenprogramma's bij het rijk ingediend voor het verkrijgen van een rijksbijdrage voor de tweede programmaperiode (2005-2009). In deze programma's zijn de opgaven per provincie en gemeente verder uitgewerkt, aangevuld, en voorzien van een uitgebreide toelichting.

De rapportage over 2006 betreft enkel een deel van de tweede programmaperiode en is daarom minder uitgebreid dan de rapportage over de eerste programmaperiode. De voortgangsrapportage 2006 neemt wel nog de eerste investeringsperiode mee en sorteert ook zoveel mogelijk voor op de gehele tweede en derde programmaperiode (2010-2014).

De rapportage is gebaseerd op een vragenlijst. De vragenlijst is ingevuld door alle programmabeheerders. De gehanteerde vragenlijst is voor het opstellen van de rapportage 2006 zodanig vormgegeven opdat antwoorden kunnen worden verkregen op de volgende vragen:

1. Wat is de voortgang in 'bestuurlijke binding'?
2. Hoeveel kosten de saneringen (actualisatie)?
3. Wat is de benodigde rijksbijdrage?
4. Wat is de voortgang op basis van aangegane verplichtingen?
5. Wat is het uitgavenritme op kasbasis in de tweede en derde investeringsperiode?
6. Hoeveel saneringen gaan er per periode in uitvoering?
7. Welke stadia gaan en hebben de locaties doorlopen?
8. Vindt voor het financieren uitwisseling plaats met het 'brede' Wbb-budget?
9. Welke knelpunten heeft men het afgelopen jaar ondervonden?
10. Op welke aspecten is er voortgang geboekt?
11. Zijn er vooruitzichten op veranderingen ten aanzien van de aanpak van de Gasfabrieksterreinen?

In de gehanteerde vragenlijst, evenals in de wijze waarop de resultaten worden gepresenteerd is deze opzet terug te vinden. Bij de vormgeving van de vragenlijst is rekening gehouden met het dynamische karakter van de provinciale en gemeentelijke programma's. De informatie over bijvoorbeeld de planning, de kosten, de bijdragen van derden etc. zijn namelijk voortdurend aan verandering onderhevig.

De herontwikkeling en sanering van een voormalig gasfabriekterrein laat zich niet vangen in een bepaalde investeringsperiode, maar vindt meestal plaats over de grenzen van meerdere investeringsperiodes. Daarom wordt de voortgang via twee sporen in beeld gebracht, namelijk aan de hand van:

1. Het aantal locaties waarvoor de sanering is gestart en de stadia die de locaties gaan en inmiddels hebben doorlopen;
2. De 'bestuurlijke binding', gecombineerd met de hoogte van de verplichtingen die per investeringsperiode zijn/zullen worden aangegaan.

Deze rapportage is gebaseerd op de beschikbare informatie per **1 januari 2007**.

De verkregen gegevens van de gemeenten Amsterdam en Rotterdam zijn ten opzichte van de provinciale gegevens gescheiden weergegeven. De problematiek van in het bijzonder de gemeente Rotterdam wijkt sterk af van de problematiek van de provincies, waardoor met het samenvoegen van deze gegevens een vertekend beeld zou kunnen ontstaan. De bedragen zijn, voor zover relevant,

inclusief BTW. In de weergegeven bedragen is geen rekening gehouden met een inflatiecorrectie. De bedragen zijn afgerond.

De provincie Fryslân heeft naast een landbodemgasfabriekprogramma ook een programma voor de tot de gasfabrieken behorende waterbodems. Dat is in deze voortgangsrapportage buiten beschouwing gelaten. Over de financiering daarvan zijn met het rijk namelijk aparte afspraken gemaakt. De provincies Flevoland en Zeeland zijn in de rapportage niet meegenomen. Flevoland niet omdat in deze provincie geen gasfabrieken voorkomen, de provincie Zeeland niet omdat met deze provincie door VROM aparte afspraken zijn gemaakt voorafgaand aan de programmatische aanpak en de intentieverklaring.

Aan de voortgangsrapportage over 2006 zijn praktijkvoorbeelden toegevoegd. De praktijkvoorbeelden laten zien dat de programmatische aanpak van de gasfabriekterreinen fungeert als katalysator bij maatschappelijke herontwikkelingsprojecten, die anders zouden stagneren.

2 Samenvatting en conclusies

Intentieverklaring

In 1999 is door VROM, EZ, de provincies en de gemeente Amsterdam een intentieverklaring ondertekend voor een succesvolle aanpak van de gasfabrieken. Rotterdam heeft de intentieverklaring niet ondertekend, maar wel de programmatische aanpak onderschreven en zich bij het project aangesloten. De belangrijkste ingrediënten van de intentieverklaring zijn als volgt:

- herontwikkeling van de gasfabriekterreinen in een programmatische aanpak;
- sanering (functionele en kosteneffectieve benadering) van de bij het overgrote gedeelte van de locaties aanwezige aanzienlijke bodemverontreiniging, vóór 2015;
- financiering van deze aanpak van de bodemverontreiniging regelen door partijen die belang hebben bij de sanering en ontwikkeling van een specifieke locatie, of clusters van locaties, voor het grootste deel te laten bijdragen;
- Rijksbijdrage (Wbb budget) op basis van het gehele programma (dus inclusief de niet-urgente gevallen van ernstige bodemverontreiniging).

De toewijzing van Rijksmiddelen (vooraf) en de verantwoording aan het Rijk (achteraf) over voortgang, bestedingen en resultaten vinden periodiek plaats.

Stuurgroep

De voortgang van de regionale programma's wordt jaarlijks door de stuurgroep (3 gedeputeerden) gerapporteerd aan de Tweede Kamer: via een samenvatting in het Jaarverslag bodemsanering en via deze uitgebreide rapportage. Deze uitgebreide rapportage gaat in op de voortgang:

- financieel (actuele kosten, aangegane verplichtingen, uitgaven, rijksbijdrage) en;
- qua uitvoering (bestuurlijke binding, doorlopen stadia, knelpunten, successen, veranderingen in aansturing, voorbeelden van herontwikkelde gasfabrieksterreinen).

De IPO werkgroep BO-08 faciliteert de uitvoering van de regionale gasfabriekenprogramma's. Dit om de herontwikkeling van voormalige gasfabriekterreinen mogelijk te maken. Hierbij wordt uitgegaan van een ontwikkelde werkmethode en gebruik gemaakt van elkaars ervaringen. In deze samenvatting zijn ook een aantal conclusies uit de voortgangsrapportage van 2004 meegenomen.

Voortgang

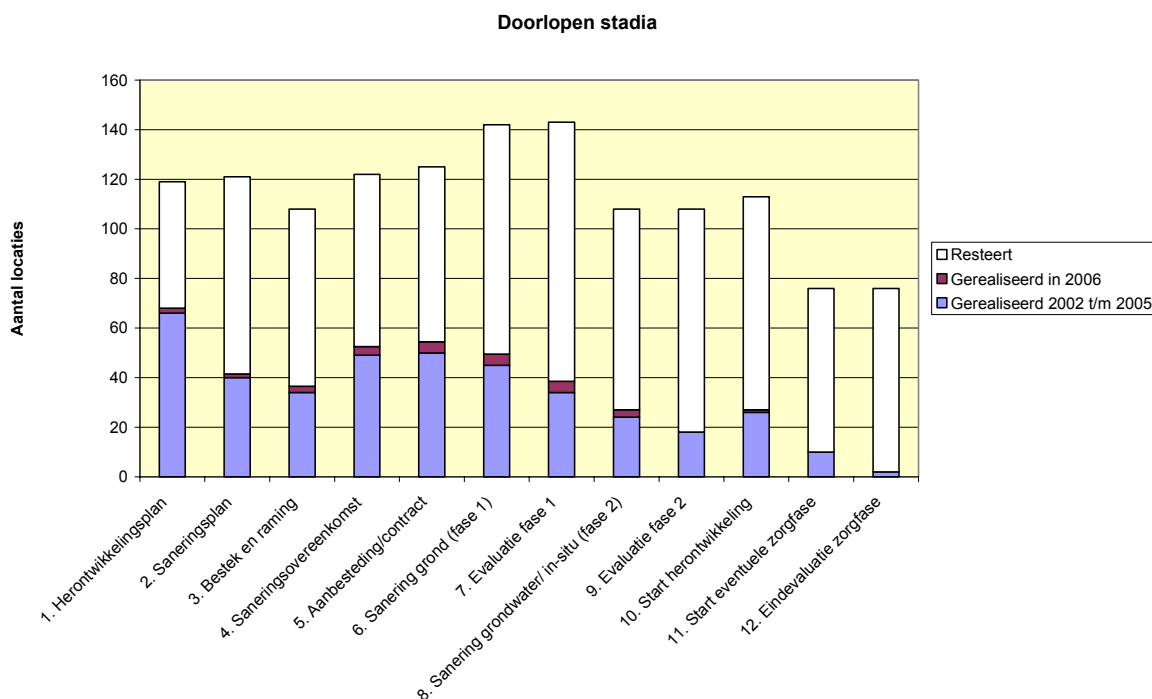
De 'Intentieverklaring bodemverontreiniging voormalige gasfabriekterreinen' omvat inmiddels 147 gasfabrieklocaties¹. Met de sanering van de gasfabriekterreinen is tot 2015 circa € 585 miljoen gemoeid, waarvan circa € 279 miljoen aan Rijksbijdrage (bedragen inclusief BTW).

In de eerste programmaperiode (2002-2004) zijn 40 saneringen gestart (27%) en in 2005 en 2006 samen nog eens 15 saneringen. Per 1-1-2007 zijn 39 grondsaneringen afgerond. De provincies Noord-Holland en Gelderland hebben inmiddels voor alle gasfabrieklocaties op programmaniveau afspraken gemaakt met gemeenten en energiebedrijven. Vrijwel alle betrokken overheden verwachten dat de locaties, met behulp van marktdynamiek, vóór 2015 in ontwikkeling kunnen worden genomen. De provincies Drenthe en Groningen en Noord-Holland zijn voornemens om nog in deze tweede periode alle saneringen van start te laten gaan. In Noord-Holland was in de eerste periode al ruim tweederde (15 locaties) gestart en men verwacht in deze tweede periode zelfs vrijwel alles te hebben afgerond.

¹ Exclusief de opgave in de provincie Zeeland (aparte regeling). In Flevoland is geen gasfabriekenopgave.

Zoals in de voortgangsrapportage van 2005 is aangegeven is de gemeente Rotterdam van plan een deel van de locaties pas na 2015 aan te pakken (de ruimtelijke ontwikkeling wordt leidend), waardoor een deel van de Rijksbijdrage voor Rotterdam zal verschuiven naar de periode na 2015.

In de volgende figuur is aangegeven welke stadia de locaties gaan en hebben doorlopen. Opmerking: niet alle locaties doorlopen alle stadia, of volgen daarbij de gepresenteerde volgorde.



Voor meer dan 50% van de locaties wordt uitgegaan van een zorgfase. Omdat de afspraken met VROM over het gasfabriekenprogramma lopen tot 2015, maar de nazorg soms nog tot ver daarna zal doorlopen, zal er duidelijkheid moeten komen hoe die zorgfase zowel organisatorisch als financieel wordt vormgegeven.

Programmatische aanpak

Het Ministerie van VROM zou voor meer onderwerpen een meer programmatisch gerichte aanpak kunnen stimuleren (met invulling van een regierol vanuit de provincies, zonder dat de belangen van de andere partijen [gemeenten] uit het oog worden verloren). CasGas geeft in dit verband een goede beschrijving van de manier waarop een programmatische invulling succesvol kan worden vormgegeven. In de voortgangsrapportages over 2004 en 2005 zijn de voordelen van de programmatische aanpak en het project CasGas uitgebreid aan bod gekomen.

Contractering

Om de creativiteit van de markt aan te boren en/of bij toepassing van in-situ technieken, komen geïntegreerde contracten steeds vaker voor. Door SMART de vrijheden binnen de bodemsanering in de contracten in te bouwen, zijn de verwachte besparingen aanzienlijk. Het is nog wel wettelijk voor zowel opdrachtgevers, ingenieursbureaus als aannemers. Andere contractvormen zouden heel adequaat kunnen zijn voor saneringen, maar vergen kennis en durf bij opdrachtgevers en ruimte bij opdrachtnemers om hier vorm aan te geven.

Knelpunt

Een blijvend knelpunt is de starre financieringssysteem van het Rijk die onvoldoende aansluit op de benodigde flexibiliteit van de programmatische aanpak. Dit zeker gezien de afhankelijkheid van ruimtelijke planontwikkeling. Een nieuw knelpunt is dat de opbrengsten uit herontwikkeling in sommige gevallen achterblijven bij eerdere prognoses.

Maatschappelijke baten

Voorafgaand aan de ondertekening van de intentieverklaring waren er al gasfabrieken gesaneerd. De sanering van de overige gasfabrieklocaties stagneerde echter. De programmatische aanpak van de gasfabriekterreinen fungeert als katalysator bij maatschappelijke herontwikkelingsprojecten, die anders zouden stagneren en levert mooie locaties op. Zie de voorbeelden in § 4.7 en in bijlage 1.

3 De resultaten

3.1 De huidige situatie

De huidige situatie, in termen van aantallen locaties, totale kosten, aangevraagde rijksbijdragen en toegekende rijksbijdragen, wordt weergegeven in tabel 1 voor achtereenvolgens de provincies en de gemeenten. Uit deze tabel en de bijbehorende toelichting van de provincies en gemeenten kan worden afgeleid dat er enkele wijzigingen zijn ten opzichte van de vorige rapportage:

- Drenthe heeft de totaal benodigde Rijksbijdrage met €2 mln. naar beneden bijgesteld. In 2005 was de totaal benodigde rijksbijdrage al met €4 miljoen naar beneden bijgesteld;
- Fryslân heeft de totale kosten bijgesteld op basis van de afrekening van een afgeronde sanering;
- Groningen verwacht op de saneringskosten van de gasfabrieksterreinen uit deze tweede programmaperiode te kunnen besparen en deze besparing in te kunnen zetten om nog deze programmaperiode een eerste fase bodemsanering uit te voeren bij de gasfabrieksterreinen die nog in uitvoering gaan;
- Amsterdam kondigt kostenoverschrijdingen aan in de derde periode doordat in ieder geval de kosten van de sanering van de Oostergasfabriek hoger zullen uitvallen. Op dit moment is hierover overleg gaande tussen Amsterdam en VROM. Het is echter niet mogelijk om deze kosten nu al te kwantificeren;
- Rotterdam gaat een deel van de locaties pas na 2015 aanpakken (de ruimtelijke ontwikkeling wordt leidend) de hierdoor ontstane kostenbesparing is al in de voortgangsrapportage van 2005 meegenomen. Daarnaast heeft Rotterdam de totale kosten voor de periode 2005-2009 bijgesteld naar aanleiding van uitgaven en ramingen.

Het belangrijkste verschil met voorgaande rapportages betreft de hoogte van de benodigde Rijksbijdrage tot 2015. De totaal benodigde Rijksbijdrage is nu circa € 279 miljoen (€ 2 miljoen lager dan het in de vorige rapportage afgegeven bedrag van € 281 miljoen).

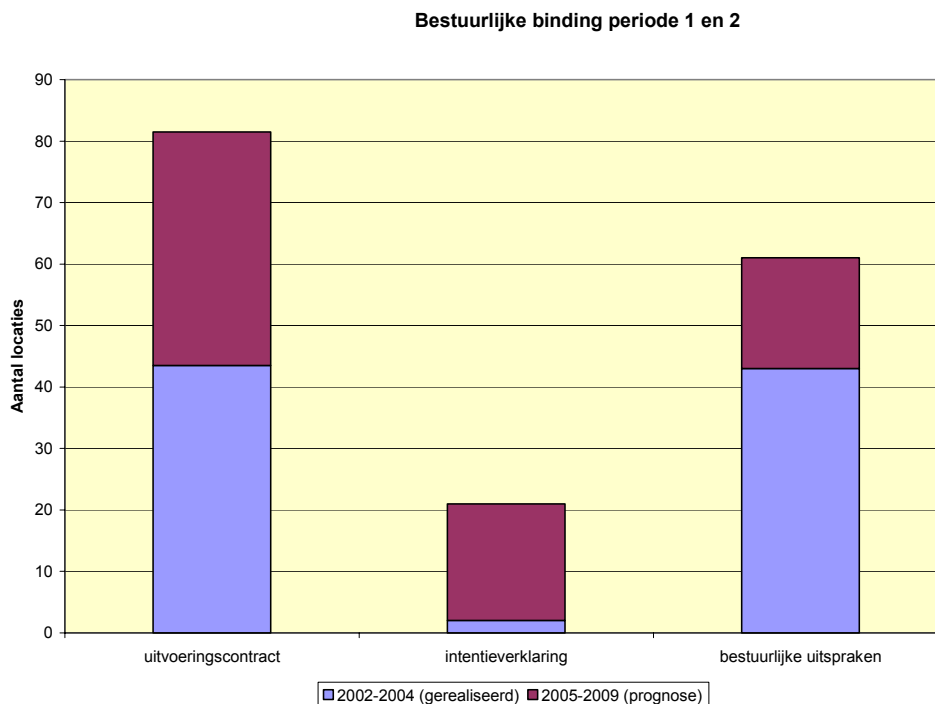
Zie voor een uitgebreide analyse van de aanvragen en toekenningen, de voortgangsrapportage over 2004.

3.2 De voortgang

Voor het bepalen van de voortgang is 'bestuurlijke binding' als indicator gebruikt, gecombineerd met de hoogte van de daarmee gepaard gaande rijksbijdrage. Voor de mate van bestuurlijke binding is een onderscheid gemaakt in:

- Bestuurlijk commitment over een **uitvoeringscontract** of een ander bindend besluit waarin de gemeenschappelijke oplossing, de handelingsbereidheid van de contractpartijen en de kostentoedeling zijn vastgelegd. Voorbeelden zijn een overeenkomst volgens artikel 53 Wbb, een subsidiebeschikking of een meerpartijenovereenkomst;
- Bestuurlijk commitment over een **intentie-overeenkomst of startconvenant** waarin de intenties van de contractpartijen worden vastgelegd inclusief de bereidheid (zonder dat de exacte bedragen bekend zijn) tot meefinancieren. Een startconvenant kan zijn een intentieverklaring of een toezegging tot financiering zonder vermelding van bedragen;
- Bestuurlijk commitment over een **voorgenomen initiatief** (de schemerzone die niet contractueel is vastgelegd) waarin het als bestuurlijk onfatsoenlijk wordt ervaren wanneer het gezamenlijke initiatief om financiële redenen niet wordt gecontinueerd.

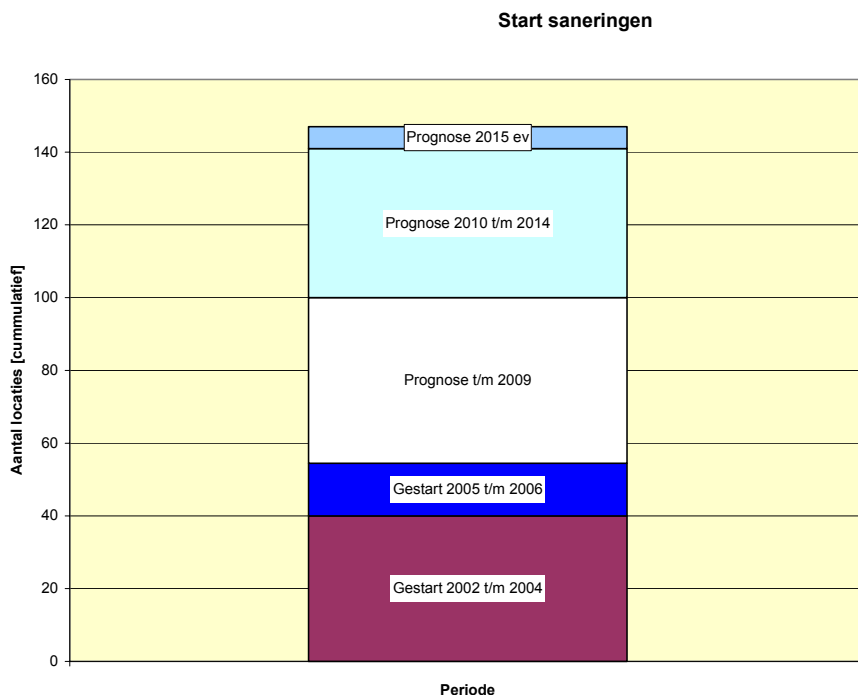
De voortgang van de bestuurlijke binding voor periode 1 en 2 is weergegeven in de volgende grafiek.



Voor circa 82 locaties (55%) is/wordt de komende periode een uitvoeringscontract afgesloten, daarmee is circa € 104 miljoen (37% van de € 279 miljoen t/m 2015 benodigde) rijksbijdrage gemoeid.

De ‘Intentieverklaring bodemverontreiniging voormalige gasfabrieksterreinen’ omvat (inmiddels) 147 gasfabrieklocaties², zie tabel 5. In de eerste programmaperiode zijn 40 saneringen gestart (27%) en in 2005 en 2006 samen nog eens 15 saneringen, zie de 55 aanbestedingen/contracten in tabel 6. De provincies Drenthe en Groningen en Noord-Holland zijn voornemens om nog in deze tweede periode alle saneringen van start te laten gaan. In Noord-Holland was in de eerste periode al ruim tweederde (15 locaties) gestart en men verwacht in deze tweede periode zelfs vrijwel alles te hebben afgerond. In de volgende figuur staat per periode de start sanering van de gasfabrieklocaties aangegeven.

² Deze rapportage geeft slechts een overzicht van de gasfabriekterreinen welke relevant zijn vanaf 2002. In voorgaande jaren hebben de provincies al een groot aantal saneringslocaties aangepakt. In Noord-Brabant met grote inzet van derden (m.n. energiemaatschappijen). Nu is men bezig met de laatste locaties.



3.3 Aangegane verplichtingen

De tabellen 2 en 3 zijn enkel nog licht gewijzigd. Groningen heeft in 2006 één overeenkomst ondertekend en verwacht in 2007 voor de overige drie gasfabrieksterreinen overeenkomsten te kunnen sluiten door besparingen op saneringskosten in te zetten om de eerste fase van de bodemsanering van de overige gasfabrieksterreinen uit te voeren. Drenthe heeft voor twee gasfabrieksterreinen een uitvoeringscontract afgesloten. Voor de laatste locatie is een uitvoeringscontract in voorbereiding.

Zie voor een uitgebreide analyse van aangegane verplichtingen, de voortgangsrapportage over 2004.

3.4 Uitgavenritme op kasbasis per investeringsperiode

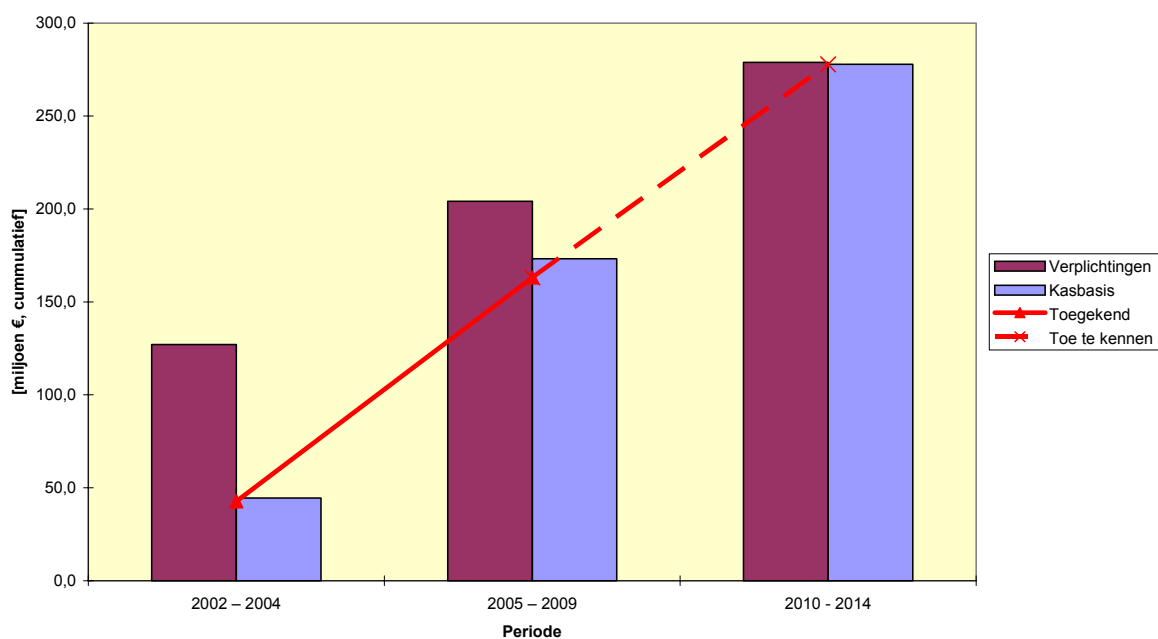
In de eerste periode zijn meer verplichtingen aangegaan (tabel 3) dan de hoogte van de toegekende rijksbijdrage. Dit hoeft op zich niet tot financieringsproblemen te leiden, mits de noodzakelijke rijksbijdragen beschikbaar zijn op het moment waarop de verplichtingen moeten worden geëffectueerd. Tabel 4 bevat per investeringsperiode een overzicht van de uitgavenritmen op kasbasis van achtereenvolgens de provincies en de gemeenten. Uit deze tabel blijkt dat zowel in de eerste als in de tweede periode het uitgavenritme hoger ligt dan het bedrag dat aan rijksbijdrage is toegekend. Ten opzichte van vorig jaar zijn er slechts marginale veranderingen van zowel de totale kosten als de totale rijksbijdrage.

Prognose van het uitgaveritme op kasbasis ten laste van de rijksbijdrage

	Periode 2002 – 2004	Periode 2005 – 2009	Periode 2010 - 2014	Periode 2015 - 2029	Totaal
	€	€	€	€	€
Provincies	39.871.416	83.860.054	61.592.698	1.089.470	186.413.638
Gemeenten	4.664.575	44.830.000	43.000.000	138.350.000	230.844.575
Totaal	44.535.991	128.690.054	104.592.698	139.439.470	417.258.213
	Toegekend		Toe te kennen		
	42.694.840	120.444.489	114.679.414	139.439.470	417.258.213
Saldo	-1.841.151	-8.245.565	10.086.716	0	0

Op basis van de prognoses (zie tabel 4) dient het Ministerie van VROM voor de derde investeringsperiode nog circa € 115 miljoen te reserveren³. Als gevolg van onzekerheden en tegenvallers waarover op dit moment nog geen volledig beeld kan worden gegeven kan dit bedrag echter hoger uitvallen.

Verplichtingen en uitgaven op kasbasis



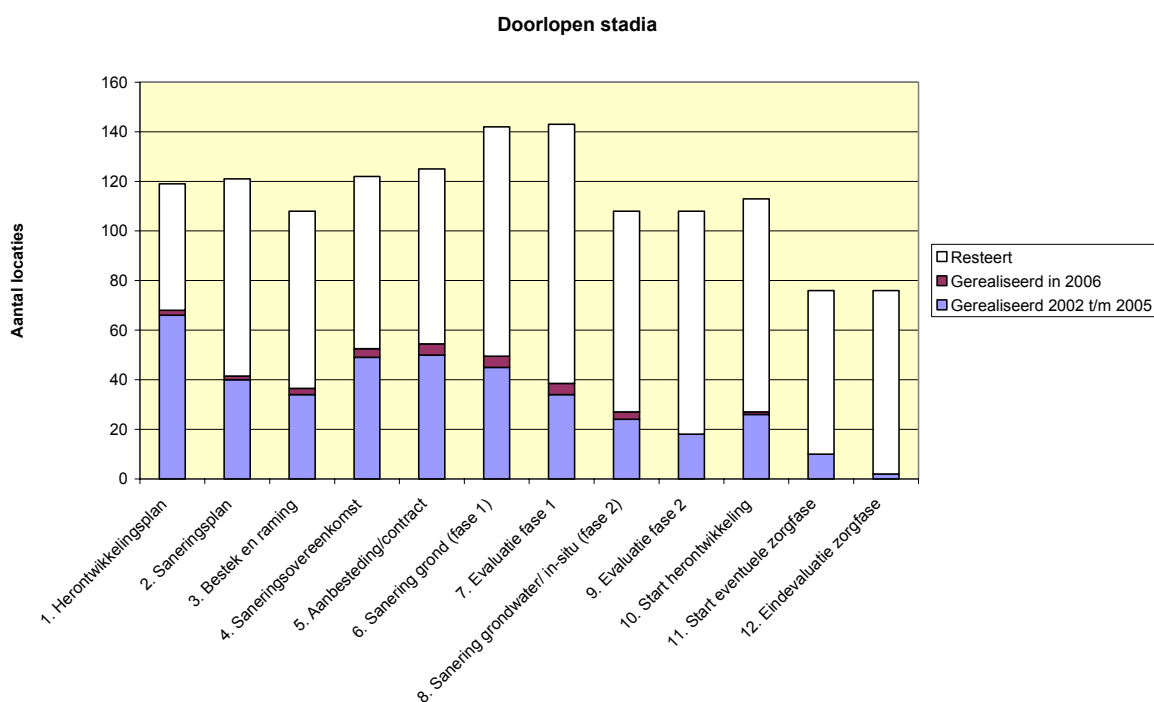
Zie voor een uitgebreide analyse van de uitgaven op kasbasis, de voortgangsrapportage over 2004.

³ Daar komt nog bij de € 5,3 miljoen voor het waterbodemgasfabriekprogramma van Fryslân.

3.5 Doorlopen stadia

Dit jaar is net als in 2005 nagegaan welke stadia de locaties gaan en hebben doorlopen. In de volgende figuur is dat grafisch weergegeven. Per 1-1-2007 is daarvan 31% doorlopen/gereed. Opmerking: niet alle locaties doorlopen alle stadia, of volgen daarbij de gepresenteerde volgorde.

Per 1-1-2007 zijn 38,5 grondsanereringen afgerond⁴, dat waren er 34 op 1-1-2006. Door verandering van wet- en regelgeving is het inmiddels toegestaan deelsanereringen uit te voeren.



⁴ Door verandering van wet- en regelgeving is het toegestaan deelsanereringen uit te voeren. In tabel 6 wordt hiermee rekening gehouden door een deelsanering mee te tellen als percentage van het totale oppervlak van de locatie waarop de deelsanering betrekking heeft.

4 De programmatische aanpak

Alle provincies en gemeenten zijn positief over de huidige werkwijze. Het combineren van saneren met herontwikkeling heeft in het algemeen meerwaarde en leidt tot een lagere rijksbijdrage. Herontwikkelen in stedelijk gebied wordt ervaren als ingewikkeld en tijdrovend. De programmatische aanpak wordt ervaren als inspirerend. De werkwijze vereist een lange doorlooptijd waarbij tussen de initiatieffase en de oplevering in sommige gevallen een tijdbestek van meer dan tien jaar kan liggen. Er doet zich in veel gevallen een complex aan risicofactoren voor, zoals onder meer de aanpak van de sanering zelf, het beheersen van de saneringskosten, besluitvorming over de toekomstige functie, het waarderen van de ontwikkelingsopbrengst in relatie tot de verdeling van de saneringskosten en de financiële afspraken over restrisico's. Alleen processen met stevige partners, een adequate projectorganisatie en een optimale bestuurlijke inbedding hebben kans van slagen.

Een voorbeeld van de flexibiliteit van de programmatische aanpak is gegeven door Noord-Holland waar de sanering en herontwikkeling van het voormalige gasfabrieksterrein in Hilversum twee jaar naar voren kon worden geschoven ten laste van een locatie die een jaar extra ruimte wenste om aan besluitvorming aangaande planontwikkeling ruimte te laten.

4.1 Looptijd tot 2015

De bestuurlijke afspraak is dat sanering van de locaties vóór 2015 aanvangt. Partijen zijn van mening dat alleen op deze wijze een kosteneffectieve aanpak mogelijk is. Fasering van de periodes ná 2015 leidt tot het doorkruisen van eerder met partijen gemaakte afspraken. Dit is bijvoorbeeld nadrukkelijk het geval in de provincie Noord-Holland. De provincies Drenthe, Noord-Holland en Groningen verwachten nog deze tweede periode de sanering van al hun voormalige gasfabrieksterreinen te hebben gestart. In Noord-Holland was in de eerste periode al op ruim tweederde (15 locaties) gestart en men verwacht in deze tweede periode zelfs vrijwel alles te hebben afgerond.

In het algemeen wordt het verlengen van de looptijd voor de aanpak van de gasfabriekterreinen tot bijvoorbeeld 2030 niet als een goede oplossing gezien. Met uitzondering van de gemeente Rotterdam⁵ zijn de overige betrokken overheden van mening dat vrijwel alle locaties met behulp van marktdynamiek vóór 2015 in ontwikkeling kunnen worden genomen. In de gemeente Rotterdam ontstaat de vereiste dynamiek voor een belangrijk deel in de periode ná 2015.

Financiering nazorg

Uit tabel 6 waarin de verschillende stadia tot herontwikkeling zijn weergegeven blijkt dat voor meer dan 50% van de locaties wordt uitgegaan van een zorgfase. Omdat de afspraken met VROM over het gasfabriekenprogramma lopen tot 2015, maar de nazorg soms nog tot ver daarna zal doorlopen, zal er duidelijkheid moeten komen hoe die zorgfase zowel organisatorisch als financieel wordt vormgegeven.

⁵ Vrijwel alle locaties in Rotterdam zijn in gebruik. Wanneer de totale opgave voor Rotterdam vóór 2015 moet worden afgerond, zou ruimtelijke ontwikkeling op een aantal grote locaties aanzienlijk moeten worden versneld. Dit zou hoge extra kosten met zich meebrengen (vervroegde afschrijving e.d.). Verder zijn de mogelijkheden om sanering te financieren uit de grondexploitatie zeer beperkt. Naar aanleiding hiervan zijn gesprekken gaande met VROM om een deel van de locaties pas na 2015 aan te pakken. Wanneer overeenstemming wordt bereikt dat een deel van de saneringsopgave kan worden gerealiseerd tussen 2015 en 2030, zullen de kosten aanzienlijk lager zijn dan het in 2003 afgegeven bedrag. De gesprekken hierover waren op 1-1-2007 nog niet formeel afgerond.

4.2 Multiplier

Uit tabel 1 valt af te lezen dat de verhouding van de Totale kosten met de Benodigde Rijksbijdrage voor de provincies uitkomt op 2,2. Dat is minder dan de beoogde 3, maar meer dan toegestaan (2). Dit is deels te verklaren door het feit dat voor een aantal gasfabrieken reeds verplichtingen zijn aangegaan onder het oude Wbb-regiem (oud regiem = 90% ten laste van het rijk).

Voor de gemeenten komt de multiplier voor de perioden tot 2015 uit op 1,8. Deze hogere rijksbijdrage dan landelijk door de Minister is aangegeven is gerechtvaardigd vanwege de bijzondere omstandigheden (terreinen zijn opnieuw bebouwd na beëindigen van gasfabricage, nieuwe herontwikkeling levert geen positief resultaat voor de grondexploitatie, cofinanciering door energiebedrijf beperkt door overeenkomst op basis van voorgaande wet- en regelgeving).

4.3 Algemene aspecten

Alle provincies en gemeenten oormerken de verkregen rijksbijdragen voor de sanering en herontwikkeling van de voormalige gasfabriekterreinen. Uitwisseling met de reguliere Wbb-budgetten vond slechts in beperkte mate plaats. Meestal zijn deze budgetten al onvoldoende voor de aanpak van de reguliere gevallen waardoor 'ontschotting' slechts in beperkte mate mogelijk is. Voor het financieren van de sanering van gasfabrieksterreinen is door de volgende overheden gebruik gemaakt van het 'brede' Wbb- budget (dus ten laste van andere saneringsactiviteiten dan gasfabrieken):

- Fryslân bij de gasfabriek St. Annaparochie. Hiermee is echter in de MJP-aanvragen rekening gehouden. De sanering van de gasfabriekwaterbodems wordt gefinancierd uit een speciale bijdrage van VROM (gasfabriekwaterbodembudget) wat in het kader van de aanpak van gasfabriekverontreinigingen in het MJP 2005-2009 is aangevraagd, maar waarover in dit kader niet wordt gerapporteerd;
- in Limburg wordt bij twee gasfabrieksterreinen nog onderhandeld over de bijdrage. Afhankelijk van de hoogte van de gevraagde/toegekende bijdrage zal gebruik worden gemaakt van het 'brede' Wbb-budget;
- In Amsterdam zal een mogelijke voorfinanciering uit het 'brede' Wbb-budget plaatsvinden ten behoeve van de Oostergasfabriek, die in de volgende programmaperiode moet worden vereffend;
- Verscheidene bevoegde gezagen hebben in 2006 eigen middelen ingezet;

De provincie Noord-Holland heeft in de eerste periode (t/m 2004) van VROM een toekenning gekregen die geen recht deed aan de al aangegane contractuele afspraken. Dit leverde voor Noord-Holland een verplichtingenprobleem op. Inzet van het reguliere Wbb-budget is overwogen, maar bleek niet mogelijk. VROM heeft aangegeven in het actuele verplichtingenprobleem (van € 7 miljoen) in deze (2005-2009) of in de aankomende periode (2010-2014) van Noord-Holland te willen voorzien, zodra hiertoe financiële ruimte is. In deze periode (2005-2009), hoeven er daarom geen concessies aan voorgenomen ambities op andere thema's binnen het totale Wbb-programma te worden gedaan.

Het geraamde budget voor de sanering van gasfabrieken is door de volgende overheden aangewend voor het aanvullen van het brede Wbb-budget voor de financiering van andere saneringskosten dan de kosten die gepaard gaan met het saneren van gasfabrieken:

- Een deel van het budget voor de sanering van de gasfabriek Appingedam is door de provincie Groningen in de programmaperiode 2002-2004 aangewend om andere prestaties te leveren. Een ander had te maken met een complex voorbereidingstraject dat meer tijd heeft gevraagd dan destijds voorzien. Voor de programmaperiode 2005-2009 zal deze situatie zich naar verwachting niet voordoen;

- in de periode 2002-2004 is door Limburg een deel van het gasfabriekenbudget Wbb-breed ingezet. Ook voor de huidige periode staat dat gepland. De verwachting is dat in de periode 2010-2014 het niet ingezette gasfabriekenbudget alsnog wordt ingezet en uit de rest van het Wbb-budget wordt gehaald.

De overige provincies en gemeenten voorzien voor 2007 geen inzet van het budget gasfabrieken voor aanvulling van het brede Wbb-budget.

4.4 Knelpunten

De overheden hebben, ten aanzien van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie, het afgelopen jaar de volgende knelpunten ondervonden:

- **Drenthe:** Het afronden van het traject 'overeenkomst' met partijen blijft erg stroperig/langdurig (als gevolg ingewikkelde juridische materie), waarbij de (juridische) problemen vaak geen aansluiting hebben met de beleving van betrokken partijen.
Opbrengsten uit herontwikkeling blijven achter bij eerdere prognoses;
- **Groningen:** Het maken van goed onderbouwde (financiële) afspraken blijkt lastig. Hierbij is het vooral lastig om de sectorale verantwoording binnen een geïntegreerde contractvorm goed te regelen. Extra complicatie is dat de afspraken vallen binnen een grotere exploitatiebegroting voor de ontwikkeling van een gebied. Ook zonder de vervuiling is het sluitend houden van een dergelijke begroting lastig. Dit heeft consequenties voor de voorbereidingstijd van de totale ruimtelijke ontwikkeling;
- **Noord-Holland:** Op enkele locaties is er sprake van een tegenvallende verontreinigingsomvang. Het is nog niet duidelijk of de middelen voor het totale programma hiervoor dienen te worden verruimd. Mogelijk zal dit in 2008-2009 leiden tot nadere afstemming tussen de provincie Noord-Holland en VROM;
- **Overijssel:** het programma loopt anders dan destijds is ingestoken: alle gasfabriekslocaties waren programmatisch enkelvoudig in 1 bepaalde periode geplaatst (op Zwolle na die in de eerste en tweede periode viel). Het blijkt echter dat dat voor tenminste 7 van de 12 locaties nu al blijkt dat er sprake is van een restverontreiniging die aanzienlijke nazorg/langlopende grondwatersanering vraagt. Met VROM is afgesproken deze kosten jaarlijks op te voeren. Bij de aanvraag voor de derde uitvoeringsperiode zal Overijssel een structurele financiële oplossing voor deze problematiek aan het rijk voorstellen;
- **Limburg:** Het ontwikkelen van locaties. Het lijkt erop dat de ontwikkelpotentie van de voormalige gasfabriekterreinen niet hoog is. Van de 5 nog niet gesaneerde locaties, wordt er bij 2 onderhandeld over de ontwikkeling;
- **Amsterdam:** 1. Technisch: de situatie in het veld blijkt tijdens de uitvoering van de sanering toch vaak anders dan uit onderzoek bleek (Oostergasfabriek).
2. Financieel: scheiding tussen ontwikkelingskosten en saneringskosten goed in beeld houden en mogelijke overschrijdingen goed toerekenen is soms moeilijk en vereist zeer uitgebreide administratie (Oostergasfabriek).
3. Organisatorisch: bij terreinen Marnixstraat en Zuidergasfabriek (sanering in periode 3) is op dit moment nog geen duidelijkheid over de ontwikkelingsplannen en de bodemonderzoeken zijn nog in gang. Hierdoor is het vooralsnog moeilijk om kostenramingen voor de periode 2010-2015 te maken;
- **Rotterdam:** Onduidelijkheid over de mogelijkheid van extra looptijd voor het programma voor Rotterdam en over de beschikbare rijksbijdrage.

4.5 Successen

Op de volgende aspecten zijn het afgelopen jaar voortgang geboekt:

- **Drenthe:** Afsluiten van saneringsovereenkomsten voor de locaties Meppel en Coevorden. Afronden van grondsanering Coevorden en start herontwikkeling. Start sloop, grondsanering en herontwikkeling locatie Meppel. Voor de locatie Assen wordt verwacht in de eerste helft van 2007 een overeenkomst te kunnen sluiten;
- **Groningen:** De ervaringen die zijn opgedaan in 2005 op het gebied van geïntegreerde contractvormen zijn in 2006 verder uitgebouwd. Door SMART de vrijheden binnen de bodemsanering in de contracten in te bouwen, zijn de verwachte besparingen aanzienlijk. Deze werkwijze vergt echter wel veel voorbereidingstijd;
- **Gelderland:** In 2005 heeft Gelderland voor de gasfabrieken programmabreed en met alle partijen afspraken gemaakt over een aanpak. Nu dat kader er staat kunnen alle gemeenten aan de gang. Gelderland ziet dat daadwerkelijk ook gebeuren. Door voortgangsgesprekken met gemeenten, ondersteuning waar nodig en door het voeren van regie ziet Gelderland programmabreed voortgang ontstaan. Opmerkelijk is dat de saneringen op terreinen van (voorheen) de energiemaatschappij, nu programma-afspraken zijn gemaakt over overdracht van gronden, daadwerkelijk gebeuren. In 2006 is de eerste sanering op het terrein van de voormalige energiemaatschappij (gasfabriek Velp) dan ook in uitvoering gegaan. Na saneren komen op de locatie en in de omgeving 125 nieuwe woningen;
- **Noord-Holland:** De programmatische aanpak stelt provincie in staat te schuiven tussen locaties. Locaties die vertragen bieden ruimte aan locaties die voorlopen op de gemaakte afspraken. Zo kon bijvoorbeeld de locatie Hilversum 2 jaar naar voren worden geschoven ten laste van een locatie die een jaar extra ruimte wenste om aan besluitvorming aangaande planontwikkeling ruimte te laten. Conform de gemaakte afspraken zijn er inmiddels 11 van de 22 locaties gesaneerd, ofwel ruimte gevend aan herontwikkeling ofwel waar de herontwikkeling inmiddels is ingevuld. Verder zijn 8 locaties in uitvoering (sanering/herontwikkeling) genomen. Voor de resterende 3 locaties zijn de voorbereidingen getroffen om deze periode tot sanering/herontwikkeling te komen;
- **Overijssel:** Tot nu toe is in deze tweede uitvoeringsperiode financieel een minder groot beslag gelegd, door een aantal relatief gunstige contracten. Relatief veel tijd is gestoken in de voorbereiding van een aantal saneringen (Steenwijk, Oldenzaal Stadsbleek). Daarnaast lopen een aantal monitoringsrondes bij gasfabrieksterreinen waar nog sprake is van een restverontreiniging. Op 1 locatie (Almelo) is de sanering opgestart en uitgevoerd. In Zwolle is het saneringsplan opgesteld voor waterbodemonverontreiniging in de grachten, waaronder het deel dat door de gasfabriek is veroorzaakt;
- **Amsterdam:** De sanering van de Oostergasfabriek is in volle gang. Er zijn al enkele deelgebieden vrijgegeven voor herontwikkeling. De onderzoeken voor de Zuidergasfabriek zijn in volle gang en het terrein is opgenomen in een groter ontwikkelingsgebied (Overamstel);
- **Rotterdam:** Naar verwachting zullen de gesprekken met het ministerie van VROM in 2007 leiden tot een overeenstemming over de hoogte van de rijksbijdrage en de uitvoeringstermijn.

4.6 Veranderingen in aanpak

In 2006 verandert ten aanzien van aansturing van de aanpak van de Gasfabrieken:

- Zuid-Holland wil vergroting van de bestuurlijke component van het gasfabriekenprogramma en bredere koppeling van herontwikkeling van gasfabrieksterreinen aan de grote (provinciale) herstructureringsprojecten.

De volgende overheden zetten de succesvolle aanpak door:

- Gelderland geeft aan dat de programmabrede aanpak ruimte en mogelijkheden biedt om te kunnen inspelen op projecten die versnellen of vertragen;

- Noord-Holland brengt geen wijziging in de bestaande voor het programma opgerichte projectorganisatie, welke organisatie verantwoording aflegt aan de Commissie van toezicht, waarin vanuit de deelnemende gemeenten en VROM aangewezen bestuurlijke vertegenwoordigers zitting hebben;
- Ook Drenthe zet de succesvolle aanpak door.

4.7 Maatschappelijke aspecten

De programmatische aanpak van voormalige gasfabrieksterreinen fungeert als katalysator bij maatschappelijk belangrijke projecten die anders zouden stagneren. Deze projecten leveren vaak mooie locaties op. Hieronder zijn enkele voorbeelden van herontwikkelingsprojecten beschreven. In bijlage 1 is door middel van een collage een beeld gegeven van de uitstraling van herontwikkelde voormalige gasfabrieksterreinen.

De Velpsche Veste

Het voormalige gasfabrieksterrein te Velp is de eerste locatie die binnen het gasfabriekenprogramma van de provincie Gelderland wordt gesaneerd en herontwikkeld. De sanering zal medio 2007 worden afgerond. Na de sanering zullen op het terrein circa 80 koop- en huurappartementen en circa 50 eengezinswoningen worden gebouwd. De wijk, De Velpsche Veste genoemd, is een ontwerp van de Vlaamse architect en stedenbouwkundige Jo Crepain. De belangstelling voor de huizen is nu al erg groot, hoewel de verkoop en verhuur van de woningen nog moet beginnen.

Cultureel centrum P3

Op het terrein van het voormalige gasfabrieksterrein in Purmerend is onlangs het cultureel centrum P3 geopend. Het gebouwencomplex herbergt een poppodium en verschillende zalen voor het oefenen en uitvoeren van popmuziek. Daarnaast zijn op de locatie parkeergelegenheid en los- en laadstations gerealiseerd. De heer Krieger, wethouder fysieke leefomgeving van Purmerend, zegt hierover: 'Pas toen de provincie zich er via het Programma Gasfabrieken intensief mee ging bemoeien, kwam er echt schot in de zaak. Alleen op eigen kracht was het ons nooit gelukt'.

Deijffelbroek

Het voormalige gasfabrieksterrein in Pernis (met een oppervlakte van circa 0,65 hectare) lag centraal binnen de VINEX-locatie Deijffelbroek, waar 110 woningen zijn gerealiseerd. Buiten de VINEX-locatie zijn tevens open gaten in de wijk 'dichtgebreed' met bouwplannen voor 1 tot 4 woningen. Zonder rijksbijdrage vanuit het gasfabriekprogramma was financiering van de sanering hier niet mogelijk geweest.

4.8 Saneringstechnieken

Over het algemeen wordt verdergaand gesaneerd dan de betonplaatvariant, waarvan is uitgegaan bij de opzet van het gasfabriekprogramma. Bij de sanering van de voormalige gasfabrieksterreinen worden inmiddels zowel traditionele saneringstechnieken als in-situ technieken ingezet. De eventuele mix is afhankelijk van de situatie (bodemgesteldheid, verontreinigingen, saneringsdoelstelling en beschikbare tijd).

De gasfabrieken waren gebouwd aan de randen van steden, maar liggen inmiddels door stedengroei in dichtbebouwde omgevingen. Voordat gasfabrieksterreinen worden herontwikkeld wil men wel zekerheid dat sanering toereikend is omdat na herbouw het terrein niet meer of veel minder toegankelijk is voor allerlei toekomstige of huidige in-situ technieken.

4.9 Contractering

De sanering van gasfabrieksterreinen verloopt over het algemeen via het traditionele traject (saneringsplan – ontwerp – RAW bestek – uitvoering). Om de creativiteit van de markt aan te boren en/of bij toepassing van in-situ technieken, komen geïntegreerde contracten ook steeds vaker voor.

De ervaringen ermee zijn wisselend:

- door SMART de vrijheden binnen de bodemsanering in de contracten in te bouwen, zijn de verwachte besparingen aanzienlijk;
- andere contractvormen zouden heel adequaat kunnen zijn voor saneringen, maar vergen kennis en durf bij opdrachtgevers en ruimte bij opdrachtnemers om hier vorm aan te geven.
- het SKB-project ‘Contractering van bodemsaneringsprojecten’, waarin de locatie Alkmaar Helderseweg van de provincie Noord-Holland meeloopt, heeft tot doel het wegnemen van knelpunten in het proces van contractering, opdat opdrachtgever en opdrachtnemer tot de meest kosteneffectieve contractvorm en risicoverdeling komen.

Tabellen

Tabel 1a:													
	Periode 1 (2002-2004)				Periode 2 (2005-2009)				Periode 3 (2010-2014)			Periode 1, 2 en 3	
	2002-2004	totale kosten	aangevraagde rijksbijdrage	toegekende rijksbijdrage	2005-2009	totale kosten	aangevraagde rijksbijdrage	toegekende rijksbijdrage	2010-2014	totale kosten	Benodigde rijksbijdrage	totale kosten	totale benodigde rijksbijdrage
Provincie	Aantal	€	€	€	Aantal	€	€	€	Aantal	€	€	€	€
Drenthe	2	15.809.703	8.090.000	3.950.000	1	6.544.000	6.000.000	6.000.000	-			22.353.703	8.010.648
Friesland	4	3.274.922	2.777.135	2.018.488	4	8.654.939	4.435.489	4.435.489	6	8.528.597	5.534.951	20.458.458	11.988.928
Groningen	1	9.605.000	5.380.000	1.165.000	2	19.738.000	13.223.000	13.404.000	3	12.900.000	11.606.000	42.242.000	26.175.000
Overijssel	7	33.348.308	18.290.000	7.580.000	4	14.650.000	5.742.800	10.220.000	2	5.940.000	9.560.000	53.938.308	27.360.000
Gelderland	0	7.780	499.158	319.461	16	37.293.951	7.795.000	7.795.000	15	24.862.634	14.076.068	62.164.365	22.190.529
Noord-Holland	15	42.140.814	18.098.710	8.334.014	7	30.556.987	18.791.290	15.792.000	-	2.209.183	12.763.986	74.906.984	36.890.000
Zuid-Holland	8	43.476.000	13.400.130	9.770.000	7	26.892.000	9.300.000	10.900.000	6	29.275.300	18.283.000	99.643.300	38.953.000
Limburg	2	6.500.000	848.569	830.000	2	975.000	1.633.554	1.070.000	3	2.970.000	563.554	10.745.000	2.463.554
Noord-Brabant	3	5.130.586	3.968.302	3.360.302	3	6.361.245	4.682.000	4.500.000	1	6.075.988	508.928	17.567.819	8.369.230
Utrecht	2	905.000	705.000	703.000	2	3.065.000	1.065.000	1.498.000	3	6.136.000	1.493.679	10.106.000	3.694.679
Totaal	44	160.198.113	72.057.004	38.030.265	48	154.731.122	72.668.133	75.614.489	39	98.897.702	74.390.166	414.125.937	186.095.568

34%

37%

30%

131

Multiplier: 2,2

Tabel 1b: Totaaloverzicht ingediende aanvragen en toegekende bijdragen voor de gasfabrieksprogramma's per gemeente tot 2015													
	Periode 1 (2002-2004)				Periode 2 (2005-2009)				Periode 3 (2010-2014)			Periode 1, 2 en 3	
	2002-2004	totale kosten	aangevraagde rijksbijdrage	toegekende rijksbijdrage	2005-2009	totale kosten	aangevraagde rijksbijdrage	toegekende rijksbijdrage	2010-2014	totale kosten	Benodigde rijksbijdrage	totale kosten	totale benodigde rijksbijdrage
Gemeente	Aantal	€	€	€	Aantal	€	€	€	Aantal	€	€	€	€
Amsterdam	2	4.670.000	2.570.000	2.570.000	1	59.670.000	32.280.000	32.280.000	2	68.000.000	23.000.000	132.340.000	57.850.000
Rotterdam	3	5.379.487	5.194.575	2.094.575	5	12.807.200	12.550.000	12.550.000	1	20.000.000	20.000.000	38.186.687	34.644.575
Totaal	5	10.049.487	7.764.575	4.664.575	6	72.477.200	44.830.000	44.830.000	3	88.000.000	43.000.000	170.526.687	92.494.575

36%

43%

21%

14

Multiplier: 1,8

Tabel 2a: Overzicht van de verplichtingen die aangegaan zijn of aangegaan worden voor de 1e, 2e en respectievelijk 3e investeringsperiode per provincie			
Provincie	<i>Aantal</i>	Totale kosten	Ten laste van rijksbijdrage
		(€)	(€)
Drenthe			
Periode 2002 – 2004	2	6.153.703	1.010.648
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is afgesloten			
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn gedaan.	2		
Periode 2005 – 2009	3	15.200.200	6.000.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract wordt afgesloten	3	15.200.000	6.000.000
Aantal locaties waarover een intentieverklaring wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over de aanpak, planning en financiering wordt gedaan.			
Periode 2010 – 2014			
Eventueel periode 2015->		1.000.000	1.000.000
Totaal geplande verplichtingen	3	22.353.703	8.010.648
Friesland			
Periode 2002 – 2004	4,5	8.057.461	4.977.209
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is afgesloten	4,5	8.057.461	4.977.209
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn gedaan.			
Periode 2005 – 2009	3	5.383.104	2.722.590
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract wordt afgesloten	1	2.591.841	991.812
Aantal locaties waarover een intentieverklaring wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over de aanpak, planning en financiering wordt gedaan.	2	2.791.262	1.730.778
Periode 2010 – 2014	6,5	8.528.597	5.287.203
Eventueel periode 2015->			
Totaal geplande verplichtingen	14	21.969.162	12.987.002
Groningen			
Periode 2002 – 2004	3	12.365.000	7.425.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	1	1.165.000	1.165.000
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend	1	6.200.000	2.660.000
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	1	5.000.000	3.600.000
Periode 2005 – 2009	7	48.500.000	34.100.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is afgesloten	3	20.900.000	14.200.000
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is ondertekend	2	14.700.000	11.600.000
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn gedaan.	2	12.900.000	8.300.000
Periode 2010 – 2014	2	12.900.000	8.300.000
Eventueel periode 2015->			
Totaal geplande verplichtingen	12	73.765.000	49.825.000
Overijssel			
Periode 2002 – 2004	1	9.700.000	6.178.900
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	1	9.700.000	6.178.900
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.			
Periode 2005 – 2009	3	7.160.000	2.045.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	3	7.160.000	2.045.000
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.			
Periode 2010 – 2014	2	13.090.000	3.911.000
Eventueel periode 2015->			
Totaal geplande verplichtingen	6	29.950.000	12.134.900

Gelderland			
Periode 2002 – 2004	31	7.780	7.780
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten			
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	31		
Periode 2005 – 2009	31	54.642.420	18.090.380
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	17		
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend	9		
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	5		
Periode 2010 – 2014		7.514.165	4.092.369
Eventueel periode 2015->			
Totaal geplande verplichtingen	31	62.164.365	22.190.529
Noord-Holland			
Periode 2002 – 2004	22	74.906.984	37.173.072
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	22	74.906.984	37.173.072
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.			
Periode 2005 – 2009			
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten			
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.			
Periode 2010 – 2014			
Eventueel periode 2015->			
Totaal geplande verplichtingen	22	74.906.984	37.173.072
Zuid-Holland			
Periode 2002 – 2004	11	56.486.000	17.832.566
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is afgesloten	8	43.476.000	11.769.000
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is ondertekend	1	-	-
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn gedaan.	2	-	-
Periode 2005 – 2009	16	70.049.000	29.801.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is afgesloten	6	26.892.000	8.679.000
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is ondertekend	8	33.783.000	13.622.000
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn gedaan.	2	-	-
Periode 2010 – 2014	7	29.275.000	18.505.000
Eventueel periode 2015->			
Totaal geplande verplichtingen	21	99.643.000	38.953.000
Limburg			
Periode 2002 – 2004	2	6.500.000	300.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten			
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	2	6.500.000	300.000
Periode 2005 – 2009	2	975.000	500.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	2		
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.			
Periode 2010 – 2014	3	2.970.000	1.640.000
Eventueel periode 2015->			
Totaal geplande verplichtingen	7	10.445.000	2.440.000

Noord-Brabant			
Periode 2002 – 2004	2	5.130.586	2.005.937
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	1	4.223.026	2.005.937
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	1	907.560	-
Periode 2005 – 2009	3	6.361.245	3.252.642
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	3	6.361.245	3.252.642
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.			
Periode 2010 – 2014	1	6.075.988	3.110.651
Eventueel periode 2015->			
Totaal geplande verplichtingen	6	17.567.819	8.369.230
Utrecht			
Periode 2002 – 2004	2	657.935	583.979
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	2	657.935	583.979
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.			
Periode 2005 – 2009	2	3.065.000	1.065.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten			
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	2	3.065.000	1.065.000
Periode 2010 – 2014	3	6.136.000	2.045.700
Eventueel periode 2015->			
Totaal geplande verplichtingen	7	11.358.935	4.194.679
Totaal			
Periode 2002 – 2004	80,5	179.965.449	77.495.091
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	39,5	142.186.406	63.853.097
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend	2	6.200.000	2.660.000
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	39	12.407.560	3.900.000
Periode 2005 – 2009	70	211.335.969	97.576.612
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	38	79.105.086	35.168.454
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend	19	48.483.000	25.222.000
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	13	18.756.262	11.095.778
Periode 2010 – 2014	24,5	86.489.750	46.891.923
Eventueel periode 2015->	0	1.000.000	1.000.000
Totaal geplande verplichtingen	129	424.123.968	196.278.060

Tabel 2b: Overzicht van de verplichtingen die aangegaan zijn of aangegaan worden voor de 1e, 2e en respectievelijk 3e investeringsperiode per gemeente			
Provincie	<i>Aantal</i>	Totale kosten	Ten laste van rijksbijdrage
		(€)	(€)
Amsterdam			
Periode 2002 – 2004	5	128.940.000	57.190.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	1	363.000	119.790
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	4	128.577.000	57.070.210
Periode 2005 – 2009	2	3.400.000	660.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten			
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.			
Periode 2010 – 2014	1	nog niet bekend	nog niet bekend
Eventueel periode 2015->			
Totaal geplande verplichtingen	8	132.340.000	57.850.000
Rotterdam			
Periode 2002 – 2004	3	5.379.487	2.094.575
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	3	5.379.487	2.094.575
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.			
Periode 2005 – 2009	5	12.807.200	12.550.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten			
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend			
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	5	12.807.200	12.550.000
Periode 2010 – 2014	5	20.000.000	20.000.000
Periode 2015-2029	6	228.813.313	138.350.000
Totaal geplande verplichtingen	19	267.000.000	172.994.575
Totaal			
Periode 2002 – 2004	8	134.319.487	59.284.575
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	4	5.742.487	2.214.365
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend	0	0	0
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	4	128.577.000	57.070.210
Periode 2005 – 2009	7	16.207.200	13.210.000
Aantal locaties waarover een uitvoeringscontract is of wordt afgesloten	0	0	0
Aantal locaties waarover een intentieverklaring is of wordt ondertekend	0	0	0
Aantal locaties waarover bestuurlijke uitspraken over aanpak, planning en financiering zijn of nog wordt gedaan.	5	12.807.200	12.550.000
Periode 2010 – 2014	6	20.000.000	20.000.000
Periode 2015-2019/ 2029	6	228.813.313	138.350.000
Totaal geplande verplichtingen	27	399.340.000	230.844.575

Provincie	Periode 2002 – 2004	Periode 2005 – 2009	Periode 2010 - 2014	Rest	Totaal
	€	€	€	€	€
Drenthe	1.010.648	6.000.000		1.000.000	8.010.648
Friesland	4.977.209	2.722.590	5.287.203		12.987.002
Groningen	1.200.000	13.404.000	11.606.000		26.210.000
Overijssel	8.690.000	10.220.000	8.450.000		27.360.000
Gelderland	7.780	18.090.380	4.092.369		22.190.529
Noord-Holland	37.173.072				37.173.072
Zuid-Holland	11.769.000	8.679.000	18.505.000		38.953.000
Limburg	323.554	500.000	1.640.000		2.463.554
Noord-Brabant	2.005.937	3.252.642	3.110.651		8.369.230
Utrecht	583.979	1.065.000	2.045.700		3.694.679
Totaal	67.741.179	63.933.612	54.736.923	1.000.000	187.411.714
	Toegekend		Toe te kennen		
	38.030.265	75.614.489	72.766.960	1.000.000	187.411.714
Saldo	-29.710.914	11.680.877	18.030.037		0

Provincie	Periode 2002 – 2004	Periode 2005 – 2009	Periode 2010 - 2014	Periode 2015 - 2029	Totaal
	€	€	€	€	€
Amsterdam	57.190.000	660.000	nog niet bekend	0	57.850.000
Rotterdam	2.094.575	12.550.000	20.000.000	138.350.000	172.994.575
Totaal	59.284.575	13.210.000	20.000.000	138.350.000	230.844.575
	Toegekend		Toe te kennen		
	4.664.575	44.830.000	43.000.000	138.350.000	230.844.575
Saldo	-54.620.000	31.620.000	23.000.000		0

	Periode 2002 – 2004	Periode 2005 – 2009	Periode 2010 - 2014	Rest	Totaal
	€	€	€	€	€
Provincies	67.741.179	63.933.612	54.736.923	1.000.000	187.411.714
Gemeenten	59.284.575	13.210.000	20.000.000	138.350.000	230.844.575
Totaal	127.025.754	77.143.612	74.736.923	139.350.000	418.256.289
	Toegekend		Toe te kennen		
	42.694.840	120.444.489	115.766.960	139.350.000	418.256.289
Saldo	-84.330.914	43.300.877	41.030.037	0	0

Provincie	Periode 2002 – 2004	Periode 2005 – 2009	Periode 2010 - 2014	Rest	Totaal
	€	€	€	€	€
Drenthe	1.010.648	6.000.000	1.000.000		8.010.648
Friesland	864.535	5.837.189	5.287.203		11.988.927
Groningen	1.200.000	13.223.000	11.787.000		26.210.000
Overijssel	6.588.001	11.000.000	9.771.999		27.360.000
Gelderland	7.780	13.687.719	7.405.560	1.089.470	22.190.529
Noord-Holland	20.947.340	15.186.147	1.039.585		37.173.072
Zuid-Holland	8.637.000	11.811.000	18.505.000		38.953.000
Limburg	323.554	500.000	1.640.000		2.463.554
Noord-Brabant	88.579	5.169.999	3.110.651		8.369.229
Utrecht	203.979	1.445.000	2.045.700		3.694.679
Totaal	39.871.416	83.860.054	61.592.698	1.089.470	186.413.638
	Toegekend		Toe te kennen		
	38.030.265	75.614.489	71.679.414	1.089.470	186.413.638
Saldo	-1.841.151	-8.245.565	10.086.716		0

Gemeente	Periode 2002 – 2004	Periode 2005 – 2009	Periode 2010 - 2014	Periode 2015 - 2029	Totaal
	€	€	€	€	€
Amsterdam	2.570.000	32.280.000	23.000.000		57.850.000
Rotterdam	2.094.575	12.550.000	20.000.000	138.350.000	172.994.575
Totaal	4.664.575	44.830.000	43.000.000	138.350.000	230.844.575
	Toegekend		Toe te kennen		
	4.664.575	44.830.000	43.000.000	138.350.000	230.844.575
Saldo	0	0	0		0

	Periode 2002 – 2004	Periode 2005 – 2009	Periode 2010 - 2014	Periode 2015 - 2029	Totaal
	€	€	€	€	€
Provincies	39.871.416	83.860.054	61.592.698	1.089.470	186.413.638
Gemeenten	4.664.575	44.830.000	43.000.000	138.350.000	230.844.575
Totaal	44.535.991	128.690.054	104.592.698	139.439.470	417.258.213
	Toegekend		Toe te kennen		
	42.694.840	120.444.489	114.679.414	139.439.470	417.258.213
Saldo	-1.841.151	-8.245.565	10.086.716	0	0

Tabel 5: Aantallen locaties die per investeringsperiode in uitvoering gaan*						
Provincie	2002-2004	2005-2009	2010-2014	2015->	Totaal	2015-2029
Drenthe	0	3			3	0
Friesland	3	5	6		14	0
Groningen	1	4			5	0
Overijssel	6	4	2		12	0
Gelderland	0	16	15		31	0
Noord-Holland	15	7			22	0
Zuid-Holland	6	9	6		21	0
Limburg	2	2	3		7	0
Noord-Brabant	0	5	1		6	0
Utrecht	2	2	3		7	0
Gemeente						
Amsterdam	2	1	2	3	8	3
Rotterdam	3	2	3	3	11	3
Totaal	40	60	41	6	147	6

* Als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen kan de aanpak van een locatie naar een andere investeringsperiode verschuiven. Tevens kan het bij die start van de saneringsactiviteiten ook alleen om een deelsanering gaan; de sanering van de rest van de locatie komt dan niet meer als nieuwe activiteit in deze tabel voor.

Tabel 6: Doorlopen stadia [aantal locaties]

	1. Herontwikkelingsplan	2. Saneringsplan	3. Bestek en raming	4. Saneringsovereenkomst	5. Aanbesteding/contract	6. Sanering grond (fase 1)	7. Evaluatie fase 1	8. Sanering grondwater/ in-situ (fase 2)	9. Evaluatie fase 2	10. Start herontwikkeling	11. Start eventuele zorgfase	12. Eindevaluatie zorgfase	Totaal
Per 1-1-2007													
Provincie	[Aantal locaties gereed**]												
Drenthe	2	2	2	2	2	1	1	1	0	2	0	0	15
Friesland	7	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	3	0	3	0	0	40
Groningen	2	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	8
Overijssel	8	8	6	6	6	6	5				4		49
Gelderland	5	11	9	4	9	11	8	8	8	3	4	2	82
Noord-Holland	22			22	17	17	12	12	8	11			121
Zuid-Holland	9	6	6	5	7	3	2	0	0	2	0	0	40
Limburg	4	2	2	2	2	2	1	2	1	2	-	-	20
Noord-Brabant	3	1	1	1	1								7
Utrecht	1	1											2
Gemeente													
Amsterdam	2	2	2	2	2	1	1			1			13
Rotterdam	3	3	3	3	3	3	3	1	1	3	2	0	28
Totaal gereed op 1-1-2007	68	42	37	53	55	50	39	27	18	27	10	2	425

Provincie	[Maximum aantal locaties]												
Drenthe	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	36
Friesland	14	14	14	14	14	14	14	13	13	14	13	13	164
Groningen	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	60
Overijssel	12	12	12	12	12	12	12				4	4	92
Gelderland	23	31	31	26	26	31	31	31	31	23	31	31	346
Noord-Holland	22			22	22	22	22	22	22	22			176
Zuid-Holland	9	21	8	5	8	20	21	2	2	17	0	0	113
Limburg	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	?	?	70
Noord-Brabant	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	72
Utrecht	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6			60
Gemeente													
Amsterdam	5	5	5	5	5	5	5	3	3	3	3	3	50
Rotterdam	7	11	11	11	11	11	11	10	10	7	11	11	122
Totaal maximum	119	121	108	122	125	142	143	108	108	113	76	76	1361

Tabel 6: Doorlopen stadia [aantal locaties]

	1. Herontwikkelingsplan	2. Saneringsplan	3. Bestek en raming	4. Saneringsovereenkomst	5. Aanbesteding/contract	6. Sanering grond (fase 1)	7. Evaluatie fase 1	8. Sanering grondwater/ in-situ (fase 2)	9. Evaluatie fase 2	10. Start herontwikkeling	11. Start eventuele zorgfase	12. Eindevaluatie zorgfase	Totaal	Aandeel
Totaal gereed op 1-1-2007	68	42	37	53	55	50	39	27	18	27	10	2	425	31%
Totaal maximum	119	121	108	122	125	142	143	108	108	113	76	76	1361	
Resteert	51	80	72	70	71	93	105	81	90	86	66	74	936	69%

Bijlagen

Bijlage 1 Collage herontwikkeling voormalige gasfabrieksterreinen

Gld.wonen

Special Gasfabrieken

Nieuwsbrief voor de relaties van de provincie Gelderland

provincie
Gelderland

Nuon aan het woord 3

Lochem 4

Gedeputeerden 5

Arnhem 5

Locaties Programma 6

Gelderse gasfabrieken

Het Programma Gelderse gasfabrieken is bedoeld voor de sanering van alle Gelderse gasfabrieksterreinen, in totaal 31 locaties, verspreid over 25 gemeenten. Het saneringsprogramma loopt van 2005 tot 2015 en de kosten zijn geraamd op 60 miljoen euro. Uniek aan het Programma is dat er middelen en kansen zijn om alle oude probleemlocaties van Gelderse gasfabrieken een nieuwe toekomst te geven.

Het Programma Gelderse gasfabrieken is op 4 juli 2005 ondertekend door het Ministerie van VROM, Nuon en de provincie. Gelijktijdig zijn afspraken gemaakt met 25 gemeenten over de aanpak, financiering en uitvoering. De afspraken zijn als volgt: De gemeente pakt de uitvoering en herontwikkeling van haar locatie op en draagt bij in de saneringskosten. Nuon, vervolg op pagina 2

Velpse Veste: vervuilde grond weg voor 125 huizen

Eerste project Gelderse gasfabrieken van start

Ondanks lastige financiële hobbels en een complexe samenwerking is het plan voor de ontwikkeling van het gasfabrieksterrein in Velp (gemeente Rheden) relatief vlot verlopen. Wethouder Jan Bart Wilschut, gemeentelijk coördinator ruimtelijke ontwikkeling Dick Eskes en vestigingsmanager Maarten van Gessel van woningbouwvereniging Vivare kijken terug op hun ervaringen.



vl. n.r. Jan Bart Wilschut, Maarten van Gessel en Dick Eskes

Al lang voor de intentieverklaring van 2005 was Dick Eskes in onderhandeling met energiebedrijf Nuon en woningbouwvereniging Vivare. De laatste treedt op als projectontwikkelaar. In 2005 kreeg hij alle steun van wethouder Wilschut die toen de verantwoordelijkheid kreeg voor de stedelijke ontwikkeling in Velp. 'Er was heel veel ambtelijk overleg nodig. Maar ik heb me altijd gericht op het eindresultaat. Voor mij was de focus dat we 125 huizen zouden gaan bouwen', aldus de Rhedense wethouder. 'Ook voor omwonenden telde alleen het eindresultaat. Ze hebben lang tegen een braakliggend en verloederd terrein moeten aankijken. Nu wordt het schoongemaakt en komen er mooie woningen.'

De Velpse Veste is het eerste project dat onder het Programma Gelderse gasfabrieken in uitvoering is. Vanuit het gasfabriekprogramma gaat er maximaal 1,6 miljoen euro naartoe. Met deze bijdrage is de belangrijkste financiële hobbel weggenomen. De grondsanering op het terrein is voorjaar 2007 gereed. De woningen worden in 2008 opgeleverd.

Iedereen tevreden

Wethouder Wilschut noemt drie zaken die volgens hem cruciaal zijn voor het slagen van

het plan. Als eerste noemt hij de sanering, daarna het bouwplan en ten slotte het financiële fundament onder het plan.

Omwonenden vanaf begin betrokken bij plan

Door de juiste wisselwerking tussen deze drie aspecten kon volgens hem de vaart erin blijven. Omwonenden van het gasfabrieksterrein in Velp mochten vanaf het begin meepraten over de ontwikkeling van de bouwplannen. Zo mochten ze onder andere kiezen uit twee architecten. 'Die betrokkenheid van bewoners heeft bijgedragen aan het soepele verloop', is Wilschuts overtuiging. 'Architect Crepain wist heel helder te maken wat hij met de

vervolg op pagina 2

vervolg van pagina 1

eigenaar van 15 gasfabrieksterreinen, verkoopt deze terreinen bij voorkeur aan de gemeenten en draagt bij in de saneringskosten. De provincie ondersteunt gemeenten bij de uitvoering en zorgt voor een deel van de financiering. Het Rijk financiert een derde van de kosten, gemeenten en provincie dragen samen een tiende bij. De rest moet komen uit opbrengsten van de grond naar vierkante meter "gasfabriek-eigendom". Nuon draagt als eigenaar dus bij in de saneringskosten.

ACTIEF & PARAAT

Team provincie denkt met u mee

Het Gelderse Gasfabrieksteam helpt gemeenten bij het opzetten en uitvoeren van ontwikkelings- en saneringsplannen.

In gesprek met Guusje van Leeuwen en haar collega Leo Venus legt het duo uit dat het Gelderse team bestaat uit meerdere mensen. Het ondersteunt gemeenten graag met advies en praktische ervaringen. Guusje van Leeuwen is projectleider van het Programma Gelderse gasfabrieken. Leo Venus is onderhandelaar en ondersteunt gemeenten bij zakelijke onderhandelingen en financiële zaken. Leo: "Eigenlijk fungeer ik als onafhankelijke en niet-commerciële partner." Het werk is niet nieuw voor hem; in Noord-Holland heeft hij aan dezelfde soort projecten gewerkt. Guusje van Leeuwen vertelt wat het team kan betekenen: "Wij komen bij alle gemeenten met een gasfabrieklocatie over de vloer. We zien een breed scala ontwikkelingsprocessen, gekoppeld aan een sanering, van de grond komen. Naast dat we zelf veel leren, kunnen we die ervaringen delen. In sommige gevallen kunnen we bij een gemeentelijk knelpunt aanhaken met een oplossing. Zo ontstaan er nieuwe mogelijkheden."

Gemeenten kunnen bij ons terecht. Guusje en Leo: "We doen graag zaken, maar dan wel voor een totaal aanpak van het project. De aanpak van een sanering met herontwikkeling kan gespreid worden uitgevoerd; afspraken maken we voor het gehele project."

U bent welkom bij de medewerkers van het gasfabrieksteam. Voor namen en telefoonnummers zie achterpagina

vervolg van pagina 1

opmerkingen van de mensen uit de omgeving ging doen. Daardoor hebben we nu een plan waarmee de omwonenden tevreden zijn. Ze willen er zelf ook wel wonen.' Gemeentelijk coördinator Dick Eskes: 'Het financiële aspect was naar mijn beleving het lastigst. Gemeente en Vivare hebben uiteindelijk gekozen voor een opzet waarbij we alle kosten en opbrengsten bij elkaar hebben gebracht. De provincie betaalde mee aan de sanering vanuit onder meer de bijdragen van het Rijk, Nuon en provinciale middelen. Met Vivare hebben we afspraken gemaakt op basis van de samen opgestelde gebiedsexploitatie. Dit heeft ook bijgedragen aan een snelle besluitvorming binnen de gemeente. De gemeenteraad is gaande de voortgang enthousiast geworden over het plan.'

Ambtelijk-bestuurlijk

Wethouder Jan Bart Wilschut: 'De ambtelijke rollen maken of breken het project. Eskes had als coördinator te maken met veel partijen. Maar ook voor hem was de focus: vlieze grond weg en meer gelegenheid om te wonen.' De ambtelijk-bestuurlijke interactie is altijd heel open en intensief geweest. Dat was ook nodig: 'Wanneer voortgang belangrijk is, moet er druk op de ketel blijven. Soms moesten we risico's nemen, maar die moeten dan goed inschatbaar worden gemaakt', besluit Wilschut.

Meer informatie

Dick Eskes, T (026) 497 64 01
d.eskes@rheden.nl

Maarten van Gessel, T (026) 384 91 01
Zie voor project: www.velpscheveste.nl

Tips van projectontwikkelaar Vivare

Stichting Vivare, woningcorporatie met 24.000 huizen en appartementen in 7 gemeenten, heeft Velp'sche Veste ontwikkeld. Hoofdvestiging Velp, Maarten van Gessel, is al meer dan vijf jaar actief betrokken bij het plan. 'Er komen 125 woningen, variërend van een vrijstaande woning tot een levensloopbestendig huurappartement. Dit plan biedt ons de kans om 30 betaalbare huurwoningen te bouwen. We hebben bewust gekozen voor een diversiteit aan woningen omdat een gevarieerde bevolkingssamen-



Uitvoering Velp, 1,2 hectare te saneren oppervlak

stelling de leefbaarheid bevordert.' Van Gessel heeft bruikbare tips voor anderen die ook hun gasfabrieksterrein willen aanpakken.

Maak afspraken over:

'Stijl van werken; zo hebben we vooraf afgesproken wanneer, waarover en hoe bewoners konden participeren. Rolverdeling; in ons geval onderhandelde de gemeente met Nuon en provincie en zorgde voor de sanering plus aankleding openbare ruimte. Vivare was verantwoordelijk voor het bouwplan en de exploitatie van de woningen. Verdeling van kosten; welke kosten worden in de grondexploitatie opgenomen en welke worden uit de algemene middelen betaald? In Velp zijn vooraf geen afspraken gemaakt over de kosten voor aanpassingen in het aanpalende gebied. Vivare vindt dat deze kosten niet mogen drukken op de nieuwbouwwoningen omdat ze als sociale woningbouw al eigen middelen inbrengt om de huurwoningen betaalbaar te houden.

Er samen voor willen gaan

Het is belangrijk om iemand te hebben die het enthousiasme vasthoudt, ook bij tegenvallers. In Velp was er een externe projectleider die dat goed kon en boven de partijen stond. Een architect die goed met de omgeving communiceert. Architect Crepain kon dingen heel goed uitleggen en liet zien wat hij met opmerkingen uit de omgeving deed. Hij was niet te beroerd om keer op keer dingen aan te passen. En dat zonder zijn eigen stijl te verliezen.

Goede uitleg over de bodemsanering

Geef bij alle voorlichting steeds opnieuw aan dat het schoon wordt.'

Nuon mede-eigenaar helpt Gelderse gasfabrieksterreinen

Nuon is mede-eigenaar van ongeveer de helft van de 31 gasfabrieksterreinen in de provincie Gelderland. Dit heeft te maken met de vele fusies tussen de regionale Gelderse energiebedrijven. De voormalige gemeentelijke gasfabrieken waren vroeger immers vaak onderdeel van een gemeentelijk of regionaal energiebedrijf. Met de komst van aardgas werden de oude gasfabrieken overbodig, maar juist op die terreinen zijn toen nieuwe gasontvangststations geplaatst om het aardgas uit Groningen in het leidingnet te kunnen brengen. Bij de herontwikkeling van de oude gasfabrieksterreinen blijken, naast de vervuiling vaak, deze gasontvangststations (GOS'sen) soms onverwachte obstakels.

Jan Mensink is als senior adviseur Milieu van de Nuon-divisie Netwerk Services al meer dan 20 jaar betrokken bij de aanwezige bodemverontreiniging op de voormalige gasfabrieksterreinen. Hij is blij met de komst van het Programma Gelderse gasfabrieken: 'Dit zorgt voor een doorbraak. We hebben er jaren over gepraat, talloze bodemonderzoeken uitgevoerd en naar praktische en financiële oplossingen gezocht. Met de komst van het Gasfabriekprogramma wordt het nu een stuk gemakkelijker. Kernpunt is dat de rijksbijdrage van VROM en de Nuonbijdrage voor de bodemsanering zijn

Houd in plan vooraf rekening met gasontvangststation

vastgelegd in afspraken met de provincie. De provincie is daarmee, voor gemeenten de enige gesprekspartner voor de sanering van het gasfabrieksterrein. Contacten tussen Nuon en gemeenten komen pas aan de orde bij verkoop en als zich obstakels als kabels en leidingen of een gasontvangststation op of onder het terrein bevinden. De centrale vraag daarbij is altijd: wat kan er ruimtelijk? VROM schrijft voor hoe groot de afstand moet zijn tussen nieuwbouw en ontvangststation en hoever je van de hoofdleidingen verwijderd moet blijven. In de regel houden we een veiligheidscirkel van 25 meter

aan voor de afstand tot de woonbebouwing rondom een ontvangststation. Bij Nuon is de onafhankelijke netbeheerder nv Continuon daar formeel verantwoordelijk voor.

Gasontvangststations

De gasontvangststations van de voormalige gasfabrieken zien er bovengronds niet uit als een obstakel. Maar ondergronds zijn er des te meer obstakels, vertelt manager Vastgoed Paul Wentink van Facilitair Bedrijf. 'Er liggen gasleidingen voor de aanvoer van de Gasunie en voor de verdere verspreiding van het gas. De meeste kabels en leidingen zijn eigendom van Gasunie en Nuon. Zo'n knooppunt van leidingen is niet zomaar weg te halen. Verplaatsing is wel moge-

Tijdig overleg voorkomt vertraging

lijk, maar dat brengt nogal wat kosten met zich mee. Vooral als verplaatsing ook nieuwe stedelijke leidingtracés vereist. Dat veroorzaakt ingrijpende bouwactiviteiten binnen het stedelijk gebied.' Het is niet altijd nodig om de leidingen weg te laten halen. Vaak kunnen ze gewoon blijven liggen, maar dan moet er wel rekening mee worden gehouden bij het maken van plannen. Wentink: 'Gemeenten realiseren zich vaak onvoldoende wat er allemaal bij komt kijken om een gasontvangststation te verplaatsen. Daarom adviseer ik gemeenten dringend om eerst bij ons te informeren naar eventuele belemmeringen van een gasontvangststation voordat ze stedenbouwkundige plannen ontwikkelen. Als een station verplaatst moet worden, heeft dat invloed op de begroting.' Volgens Wentink kost het al gauw enkele tientjes per vierkante meter. 'Het is veel gemakkelijker om er vanaf het begin rekening mee te houden dat bepaalde delen niet bebouwd mogen worden. Dan hoef je achteraf niet het hele plan aan te passen.'



vl.n.r. Jan Mensink en Paul Wentink

Meer informatie

Contactpersonen bij Nuon:
Jan Mensink, T (026) 844 21 02
jan.mensink@nuon.com
milieuzaken en Programma Gelderse gasfabrieken, vragen over gasontvangststations en gasnetbeheer.
Paul Wentink, T 06 215 958 95
paul.wentink@nuon.com
verkoop vastgoed, locatiebeheer

De gemaakte afspraak

Nuon is mede-grondeigenaar van 15 gasfabriekslocaties in Gelderland die voor sanering in aanmerking komen. In 2005 is tussen Nuon, het Rijk en de provincie een afspraak gemaakt over de hoogte van de totale Nuonbijdrage aan het Programma Gelderse gasfabrieken. Daarin is afgesproken dat Nuon daarbij zoveel als mogelijk zal meewerken om de grond van de oude gasfabriekslocaties ter beschikking te stellen voor mogelijke herontwikkeling van de saneringslocaties. Nuon heeft daarbij een positie als 'normale' grondeigenaar en kan de grond omdat de kosten voor sanering zijn geregeld - tegen een gangbare marktwaarde aan de gemeente aanbieden.

Lochem kampt met gasontvangstation

Relatief kleine, maar strategische locatie

Het gasfabrieksterrein van Lochem ligt erg mooi aan de rand van het historische centrum met een middeleeuws stratenpatroon. Het terrein is zo groot als pakweg een voetbalveld en grenst aan het riviertje de Berkel. Het terrein is nu tijdelijk in gebruik als parkeerplaats, er staan twee huizen op en midden op het terrein staat een gasontvangstation van eigenaar Nuon. Met het Programma Gelderse gasfabrieken is er een oplossing voor herontwikkeling en sanering in zicht. Alleen moet er voor het gasontvangstation nog een oplossing komen.

'De verplaatsing van het gasontvangstation, dat midden op het terrein ligt, is essentieel voor de herontwikkeling. Er liggen nu vier schetsen, maar het ontvangstation heeft invloed op alle plannen. Wanneer het blijft staan, blijft er weinig ruimte over om te ontwikkelen. Wanneer het wordt verplaatst, dan moeten we weten wat het gaat kosten. Pas dan kunnen we de plannen doorrekenen op basis van realistische kosten', aldus Bas van Gageldonk. Hij is projectleider van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Verkeer. 'Snel na de intentieverklaring van 2005 zijn we begonnen met het maken van schetsen. Het ontvangstation is bepalend voor de gebruiksmogelijkheden van het terrein. Het gebouw is niet groot, maar omdat rondom een cirkel van 25 meter niet bebouwd mag worden, blijft er weinig ruimte over. Als gemeente willen we op de locatie primair huizen bouwen, eventueel in combinatie met wat kantoorruimte of een grootschalige detailhandel. De 80 parkeerplaatsen willen we behouden. Een andere optie is een combinatie met het aangrenzende gebied. Dat is als zoeklocatie aangewezen voor een nieuw gemeentehuis. Lochem is recent heringedeeld en afhankelijk van de uitkomsten van de bestuurlijke discussies daarover komt voor deze locatie ook deze bestemming in zicht.'

Kostbaar proces

De verplaatsing van het gasontvangstation is een enorm ingrijpende en kostbare klus. 'Als we het willen verplaatsen naar de rand van Lochem



Bas van Gageldonk, projectleider, met op de achtergrond het Gasontvangstation in Lochem

moet een groot deel van het stedelijk leidingnet op de schop. Dit zorgt voor veel werkzaamheden en hinder. Bovendien moet het in het zomerseizoen gebeuren want dan is het gasverbruik laag', legt Van Gageldonk uit. 'Begin dit jaar krijgen we van Nuon meer duidelijkheid over de kosten van die operatie. Met die uitkomsten kunnen we als gemeente de beslissing nemen over de verplaatsing. We streven ernaar om in 2008 de aanpak en het besluit over de sanering en herontwikkeling rond te hebben. We moeten op meerdere plaatsen diepe kernen uitgraven. Dit brengt hoge saneringskosten met zich mee. Zonder bijdragen uit het provinciale programma zou dit voor onze gemeente nooit op te brengen zijn.' De gemeente zal overigens niet optreden als projectontwikkelaar,

Deskundige begeleiding

Bas van Gageldonk is erg tevreden over de samenwerking met de provincie. 'Het scheelt enorm veel tijd dat we niet zelf alles hoeven uit te zoeken. Het is best ingewikkeld en het is voor ons een eenmalig traject. En dan is het goed dat we terug kunnen vallen op Leo Venus. Met zijn ervaring uit Noord-Holland is hij een aanwinst voor het provinciale gasfabrieksteam.' Van Gageldonk maakt dankbaar gebruik van zijn expertise, zoals bij de afweging van al dan niet verplaatsing van gasontvangstation. Leo Venus weet de weg en kent de procedures bij Nuon. Bovendien is hij ook op de hoogte van de samenhang tussen en betrokkenheid van andere partijen, zoals de Gasunie.

Oppervlakte	0,8 hectare
Planning	start sanering 2008, start bouw vanaf 2010
Kosten sanering	ongeveer 2 miljoen (zonder kosten verplaatsing gasontvangstation)
Aard ontwikkeling	wonen, eventueel met kantoren/grootschalige detailhandel of locatie voor nieuw gemeentehuis met parkeervoorzieningen

daarvoor zijn de risico's te groot. Er is een speciale organisatie voor opgericht: de Ontwikkeling Combinatie Lochem (OCL). Dit is een samenwerkingsverband tussen projectontwikkelaar Johan Matser en de woningbouwvereniging Spectrum Wonen.

Meer informatie

Bas van Gageldonk, T (0573) 28 91 29
bvangeldonk@lochem.nl

Gasfabriekprogramma loopt tot 2015

Voor combinatie van saneren en herontwikkeling is geld beschikbaar

Er zijn in Gelderland nog 23 plaatsen waar de bodem in het verleden is vervuild door gasfabrieken. Op 8 plaatsen is nog een restje aanwezig. Als het aan Provinciale Staten ligt komt hier snel verandering in. Want met het Programma Gelderse gasfabrieken kunnen gemeenten met financiële bijdragen van het Rijk en de provincie de terreinen saneren en daarna verder ontwikkelen, bijvoorbeeld voor de bouw van woningen. En zo slaat de provincie twee vliegen in één klap: de milieuvervuiling wordt ongedaan gemaakt en er komt meer ruimte op de woningmarkt.

Vroeger ging de provincie zelf aan de slag met de uitvoering van een sanering. Daarna werd het terrein aan de gemeente gegeven. Bij het Programma Gelderse gasfabrieken is gekozen voor een nieuwe benadering die vergelijkbaar is met de aanpak van stedelijke vernieuwing (ISV). Deze aanpak doet meer recht aan de rolverdeling tussen publieke partijen (Rijk, provincie en gemeente) en de marktpartijen. In 2005 heeft de provincie met 25 gemeenten een intentieverklaring

ondertekend. Daarin staat dat deze gemeenten voor 2015 plannen maken voor de aanpak en ontwikkeling van de oude gasfabrieksterreinen. De bodemsanering is een onderdeel van dat plan. De gedeputeerden René van Diessen en Theo Peters staan beiden volledig achter deze strategie.

René van Diessen: 'Als provincie zorgen we voor een deel rijksfinanciering, maken afspraken over een financiële bijdrage met alle grondeigenaren (waaronder Nuon en gemeenten) en dragen zelf ook bij in de kosten. De uitvoering en herontwikkeling van de oude terreinen laten we over aan de gemeenten. Zij weten bij uitstek wat ze wel en niet willen en zijn prima in staat om een nieuwe invulling, gecombineerd met een sanering, zelf uit te (laten) voeren.' Theo Peters: 'De meeste gasfabrieksterreinen liggen aan de rand van de kern van de steden en dorpen. Dit zijn goede plekken om woningen - eventueel in combinatie met maatschappelijke functies, te bouwen. Dit sluit goed aan bij de provinciale plannen om sneller meer woningen te bouwen in Gelderland.'



v.l.n.r. René van Diessen (milieu) en Theo Peters (ruimtelijke ordening)

De gedeputeerden merken dat gemeenten de regierol bij planontwikkeling steeds beter oppakken en dat ze samen met woningbouwcoöperaties en bouwpartijen mooie resultaten neerzetten. In deze special staat een aantal voorbeelden. René van Diessen: 'De provincie wil gemeenten waar het allemaal wat minder soepel verloopt, de helpende hand bieden. Het Programma Gelderse gasfabrieken loopt van 2005 tot 2015. Dat betekent dat tot die tijd medefinanciering voor de sanering mogelijk is. Wij hopen dat alle gemeenten die eindstreep echt gaan halen en tijdig met planontwikkeling en de uitvoering kunnen starten.' Theo Peters: 'Dus schakel ons in, want we halen die eindstreep graag gezamenlijk!'

Gasfabriek Arnhem wordt deel van Centrum Oost

Overgangsgebied tussen stadscentrum en bedrijventerrein

Het grote gasfabrieksterrein van Arnhem ligt aan de Rijn, dicht bij het centrum. In 2000 is al een derde van het terrein gesaneerd en uitgegeven als bedrijventerrein. Het resterende gedeelte omvat nog 6,5 hectare te saneren terrein. De aan te pakken locatie moet aansluiten bij de herontwikkeling van het verouderde bedrijventerrein Centrum Oost waar het gasfabrieksterrein deel van uitmaakt. Dit gebied moet een gecombineerd woon- en werkmilieu krijgen als overgangsgebied tussen het centrum en het achterliggende bedrijventerrein.

Bodemkundig adviseur Mela Splinter van de Dienst Stadsbeheer was tot aan de intentieverklaring van juli 2005 trekker van de sanering van het gasfabrieksterrein. Zij heeft voor dit omvangrijke milieuproject de strategie voor de

sanering uitgewerkt. Inmiddels heeft Paul van Hoof van Stadsontwikkeling het project overgenomen. 'Het project is door de afspraken in 2005 met de provincie in een stroomversnelling gekomen. Dat is de succesfactor geweest', verklaart Van Hoof. 'Het terrein ligt al jaren te wachten op een aanpak en er is van alles geprobeerd. De combinatie van sanering met herontwikkeling plus een bijdrage in de saneringskosten uit het Programma Gelderse gasfabrieken maakt aanpak ervan nu mogelijk. Wat we met de bodem gaan doen staat in grote lijnen vast. Nu de sanerings-, programmatische en financiële kaders bekend zijn, is het moment aangebroken om na te denken over de verschillende vormen van samenwerking. We kunnen het geheel als gecombineerde uitvoering van sanering en ontwikke-



Paul van Hoof (stadsontwikkeling) heeft het project overgenomen van Mela Splinter (stadsbeheer)

ling in de markt zetten. Maar we kunnen ook de sanering en de ontwikkeling van het gebied als aparte onderdelen aanbesteden. We zoeken partners die de puzzel aankunnen.

Groter plan

De afgelopen jaren hebben we aansluiting gezocht bij de plannen voor het

gebied Centrum Oost. De ontwikkeling van het gasfabrieksterrein maakt nu deel uit van een groter plan. Daardoor rusten de kosten die de gemeente betaalt aan de sanering op een groter gebied.' Mela Splinter legt uit: 'Het gaat om enorme investeringen. Het is belangrijk dat het moment van kosten maken en opbrengst ontvangen zo dicht mogelijk bij elkaar komt te liggen.' Bij de sanering van het eerste gedeelte heeft Arnhem ervaren dat het heel lang kan duren voordat iets van de gemaakte kosten terugkomt.

Leerpunten Arnhemse projectleiders

Knip risico's op in kleine delen

Een goede risico-analyse is een noodzaak. De knelpunten worden hierdoor behapbaar. Benoem elk deel in het

Oppervlakte	ruim 6 hectare te ontwikkelen (exclusief het eerste deel en openbare ruimte)
Planning deel 2	start gefaseerde sanering 2009; start nieuwbouw vanaf 2010
Kosten	geraamd op ruim 10 miljoen euro
Aard ontwikkeling	woon-werkbestemming

proces, geef acties aan en bewaak de onderlinge samenhang. Deze werkwijze geeft bestuurders houvast bij de besluitvorming en sturingsmogelijkheden.

Haal ontwikkelstrategie naar voren

De sanering kon dankzij het provinciale programma ingebed worden in de herontwikkeling waardoor risicospreiding optreedt en synergievoordelen zijn te behalen. Voor de herontwikkeling van een dergelijke complexe locatie zijn meerdere werkwijzen mogelijk. Het vroegtijdig nadenken over de ontwikkelingsstrategie geeft inzicht in de herontwikkelingsopgave en in de kennis en

kunde die nodig zijn van marktpartijen. Risicobeheersing, innovatieve oplossingen en marktwerking zijn daarbij belangrijke factoren.

Probeer aan te sluiten bij groter gebied

Aansluiting bij een groter ontwikkelingsgebied betekent spreiding van kosten. Eventuele opbrengsten van overige terreindelen kunnen zo worden gebruikt voor de sanering en ontwikkeling van het gasfabrieksterrein.

Meer informatie

Paul van Hoof, T (026) 377 3710
paul.van.hoof@arnhem.nl

LOCATIES PROGRAMMA

Provinciaal gasfabrieksteam

Vanuit bodembeheer:

Henny Alink, T (026) 359 99 89

h.alink@prv.gelderland.nl

Martien Bult, T (026) 359 83 10

m.bult@prv.gelderland.nl

Guusje van Leeuwen, T (026) 359 99 44

g.van.leeuwen@prv.gelderland.nl

Carla Nijendijk, T (026) 359 88 17

c.nijendijk@prv.gelderland.nl

Dafne Vonk, T (026) 359 99 48

d.vonk@prv.gelderland.nl

Cécile de Vries, (secretariaat) T (026) 359 88 64

c.de.vries@prv.gelderland.nl

Leo Venus, (06) 21 518 290

l.venus@prv.gelderland.nl

Kees Zuidweg, T (026) 359 88 34

k.zuidweg@prv.gelderland.nl

Vanuit Stedelijke vernieuwing:

Wim Post, T (026) 359 97 62

w.post@prv.gelderland.nl

Carine Verheggen, T (026) 359 97 18

c.verheggen@prv.gelderland.nl

Telefonische spreekuren gedeputeerden

René van Diessen, T (026) 359 90 35

dinsdag 8.00 - 9.00 uur,

Theo Peters, T (026) 359 90 98

woensdag 8.00 - 9.30 uur,

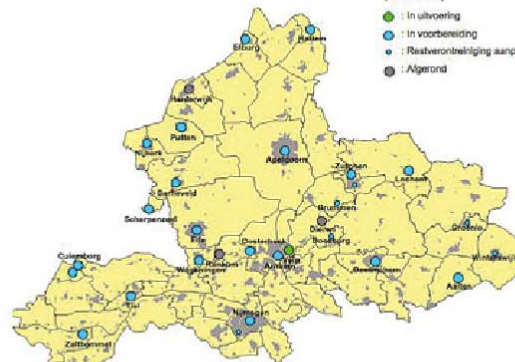
Website Gelderse gasfabrieken :

www.gelderland.nl/bodem

Programma Gelderse gasfabrieken

(anno 2007)

- : In uitvoering
- : In voorbereiding
- : Realisatieonderzoek aanpakken
- : Algeheel



Gld. wonen, Special Gasfabrieken is een uitgave van de provincie Gelderland. Een Special verschijnt incidenteel en informeert u over allerlei beleidsterreinen van de provincie. Aan deze Special kunnen geen rechten worden ontleend.

Provincie Gelderland

T (026) 359 90 00

Postbus 9090

Markt 11

6800 CX Arnhem

www.gelderland.nl

Provincie Gelderland, dichterbij dan je denkt



Voor u ligt de tweede editie van de nieuwsbrief *Programma Gasfabrieken*. De nieuwsbrief informeert u over de stand van zaken met betrekking tot de sanering en herontwikkeling van voormalige gasfabrieksterreinen in Noord-Holland. Het programma is tot stand gekomen onder regie van Provincie Noord-Holland, en in samenwerking met NUON, de betrokken gemeenten, en het ministerie van VROM. Verantwoordelijk gedeputeerde

Albert Moens van de provincie ziet het succes van het programma tevreden aan. 'In verschillende gemeenten in onze provincie zien we weer mooie binnenstedelijke locaties ontstaan.' Zowel sanering als herontwikkeling verloopt volgens plan. Zeer binnenkort hoopt Moens namens de provincie een overeenkomst met NUON te ondertekenen over de afronding van de saneringswerkzaamheden van het Haarlemse GEB-terrein.

Kees Plug over de kracht van het Programma Gasfabrieken

Sexy projecten en winkeldochters

HET NOORD-HOLLANDSE PROGRAMMA GASFABRIEKEN MAG ZICH VERHEUGEN IN STEVIGE STEUN VANUIT DEN HAAG. KEES PLUG, DIRECTEUR VAN LNV BIJ HET MINISTERIE VAN VROM IS RONDUIT ENTHOUSIAST OVER HET PROGRAMMA. NIET VOOR NIETS ZIT HIJ IN DE COMMISSIE VAN TOEZICHT. WAT DAT INHOUDT? 'HET BETEKENT DAT WE ZO NU EN DAN WORDEN BIJGEPRAAT OVER DE VOORTGANG VAN HET PROGRAMMA EN HEEL SOMS EEN KLEIN HOBBELTJE WEGRUIMEN.'



Wethouder Simon Binnendijk en Kees Plug (rechts op de foto) verrichten officiële starthandeling op voormalig gasfabrieksterrein Paardenmarkt in Alkmaar.

De steun van VROM verklaart Plug aldus: 'VROM is de zogenaamde "systeemverantwoordelijke" voor de bodemsanering in Nederland. Met ons beleid willen we gewenste maatschappelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Verontreinigde bodems vormen een belemmering van dat streven. Ze passen in geen enkel plaatje. Daarom is het beleid erop gericht die belemmeringen zo snel mogelijk op te ruimen. Het zijn de (grotere) gemeenten en de provincies die het beleid uitvoeren. Er zijn programma's voor het stedelijk gebied, voor het

landelijk gebied, en voor voormalige gasfabrieksterreinen. VROM verstrekt een deel van de financiële middelen voor de uitvoering van de programma's.

Plug vindt het Programma Gasfabrieken van Noord-Holland een mooi voorbeeld van vruchtbare samenwerking tussen provincie, gemeenten en de energiesector. De betrokkenheid van de provincie gaat daarbij letterlijk verder dan de oppervlakte. 'Je ziet een prachtige regie van de provincie, en die zorgt ervoor dat niet alleen de "sexy" projecten aan de beurt komen, maar ook de winkeldochters.'

Mede daarom vindt Plug de Noord-Hollandse programma een lichtend voorbeeld voor andere provincies. Hier en daar – in Gelderland bijvoorbeeld – ziet hij gelukkig navolging, al is hij ook niet blind voor de verschillen die er tussen provincies zijn op het punt van oude gasfabrieken.

Voor de toekomst zou Plug graag zien dat het Programma Gasfabrieken minstens volgens plan wordt uitgevoerd, en dat er op de nu nog veelal verloederde plekken mooie bouwwerken verrijzen.

Caroline Bos over Villa Industria:

Een oppepper voor de hele wijk

VROEGER HEETTE HET REGEVTERREIN, MAAR ZEG NU ZELF: KLINTK VILLA INDUSTRIA NIET VEEL BETER? MET DE ONTWIKKELING VAN VILLA INDUSTRIA OP HET TERREIN VAN DE OUDE GASFABRIEK IN HILVERSUM LIGT MEN OP SCHEMA, ALDUS PROJECTLEIDER CAROLINE BOS.

Het gaat om een binnenstedelijke locatie. Omdat er nog stukjes terrein verworven moeten worden, verloopt het proces van slopen en saneren in fasen door elkaar heen. De fase van de herontwikkeling staat gepland voor 2008. Dan moeten althans de eerste woningen worden opgeleverd. Daarna volgen de commerciële ruimtes. Al eerder, najaar 2007, zal er een nieuwe sporthal worden gebouwd, bovenop het bestaande zwembad. Een



revolutionair plan. Alleen in Amsterdam is het eerder gedaan, met het Marnixbad, aldus Bos. En het zwembad wordt natuurlijk opgeknapt. Bos beschouwt de provincie als een goede partner en roemt de goede samenwerking. 'Zonder de provincie Noord-Holland was deze ontwikkeling nooit tot stand gekomen. Ze hebben bijvoorbeeld ook subsidie beschikbaar gesteld voor de noodzakelijke verplaatsing van het gasverdeel- en gasontvangstation.' Ook in andere provincies kijkt men naar het succesvolle Noord-Hollandse programma. Binnenkort komt er een Gelderse delegatie naar Hilversum. Bos zal dan haar verhaal doen. Villa Industria is een gecompliceerd project. Dan kun je des te meer tevreden zijn als alles op schema loopt. Bos: 'Villa Industria zal een stevige oppepper zijn voor de hele wijk.'

Hans Krieger, wethouder Fysieke Leefomgeving Purmerend:

'We zijn de gelukkigste gemeente uit het gasfabriekprogramma'

HU ZIT ER NOG MAAR NET, MAAR TOCH WEEET HIJ ALLES VAN DE SANERING VAN HET OUDE GASFABRIEKTERREIN IN PURMEREND. HANS KRIEGER WAS NAMELIJK EERDER WETHOUDER (1994-2002) IN DE STAD, EN JUUST TOEN SPEELDEN DE SANERINGSKWESTIE EN DE VERSCHILLENDE ONTWIKKELINGSMOEGELIJKHEDEN IN ALLE HEVIGHEID. 'MAAR', ZO BEKENT HIJ, 'PAS TOEN DE PROVINCIE ZICH ER VIA HET PROGRAMMA GASFABRIEKEN INTENSIEF MEE GING BEMOEIEN, KWAM ER ECHT SCHOT IN DE ZAAK. ALLEEN OP EIGEN KRACHT WAS HET ONS NOOIT GELUKT.'



Het saneringsproces was niet eenvoudig, en heeft veel energie gekost, ook al doordat de locatie Koolmanweg aan het water ligt. Dat maakte de boel extra ingewikkeld.

Maar nu is dan onlangs cultureel centrum Pg geopend. Een gebouwencomplex met een poppodium en verschillende zalen voor het oefenen en uitvoeren van popmuziek. Er kunnen zo'n 300 tot 500 jongeren genieten van popconcerten. Daarnaast is er parkeergelegenheid, en zijn er los- en laadstations.

Purmerend is dus klaar, althans waar het de gasfabriek betreft, en de gemeente is daar zeer tevreden over. Krieger: 'We zijn de gelukkigste gemeente uit het gasfabriekprogramma.' Krieger zit nog wel in het Commissie van Toezicht; hij zal dus - zij het op enige afstand - bij het Programma Gasfabrieken betrokken blijven.



HET PROJECTTEAM BESTAAT UIT:

PAUL BRUIN
FRANK DE GRAAF
SIMON DE JONG
JACK DE MOOR
LEO VENUS
CAROLINE VRAUWDEUNT
(PROJECTLEIDER)
TYNKE DE WINKEL

U KUNT ONS MAILLEN:

GASFABRIEK@NOORD-HOLLAND.NL

COLOFON

DEZE NIEUWSBRIEF IS EEN UITGAVE VAN PROVINCIE NOORD-HOLLAND, DE BIJ HET PROGRAMMA GASFABRIEKEN BETROKKEN GEMEENTEN, EN VROM, EN VERSCHIJNT EENS PER JAAR. DIT IS HET TWEEDE NUMMER, JULI 2006.

REDACTIE
TIM DUYFF
VORMGEVING & REALISATIE
KADE 10 COMMUNICATIE, LEIDEN
OPLAGE 750

Maarten Noordhuis over de Haarlemse gasfabrieklocaties

Volop in uitvoering

HAARLEM HEEFT MAAR LIEFST DRIE OUDE GASFABRIEKLOCATIES. VOLOP WERK AAN DE WINKEL DUS. MAARTEN NOORDHUIS, PROJECTLEIDER VAN DE GEMEENTE HAARLEM, VERTELT.

In Haarlem gaat het om de Raaks, het Deltterrein, en het GEB-terrein. De Raaks is op dit moment volop in uitvoering. Dit gebied valt wel buiten het gasfabriekenconvenant. Op het Deltterrein zijn we net begonnen met de aanleg van de leeflaag - dat is een afdekkende grondlaag - op het gemeentelijk deel van de gasfabriek. En op het GEB-terrein zijn we al sinds 1985 bezig met saneren. Daar is de grondsanering in zeer veel fasen uitgevoerd. Nu moet er nog een klein deel ontgraven worden. De grondwatersanering loopt reeds sinds 1991. Op dit terrein zijn we nu bezig het grondwatersaneringssysteem te vervangen door een heel nieuw systeem.'



GEB-terrein: overzichtfoto van de monumentale bebouwing.

Hoe zit het dan precies met dat grondwater? Noordhuis: 'Bij het ontwerp en de aanleg van het huidige grondwatersysteem was geen rekening gehouden met de ruimtelijke inrichting van het terrein. Daardoor was herontwikkeling van de locatie erg lastig. Nu hebben we een grondwatersaneringssysteem ontworpen dat heel weinig beperkingen oplegt aan de ruimtelijke inrichting van het terrein. Het systeem is alleen langs de openbare weg zichtbaar.' Overigens is de grondwaterproblematiek van dien aard dat Haarlem van VROM een bijdrage heeft ontvangen in de saneringskosten.

Het plan is om het grondwater te saneren door middel van zogenaamde Radial Collector Wells. Dat zijn betonnen schachten met een doorsnede van circa twee meter. Op elf meter diepte worden er vanuit de schacht horizontale drains geboord van maximaal 80 meter lengte. Dit systeem heeft vele voordelen. Een laag onttrekkingsdebiet (er wordt slechts een kleine hoeveelheid water onttrokken), geringe en gelijkmatige grondwaterstanddaling, laag energiegebruik, en weliswaar hoge investeringskosten, maar die worden gecompenseerd door lage exploitatiekosten en een zeer lange levensduur.



Proefleuf op GEB-terrein: voorbereidend onderzoek met maximale bevellingmaatregelen voor de veldwerkers.

De aanpak van de Haarlemse gasfabrieklocaties is dus al een kwestie van lange adem. Over de rol van de provincie in dat proces is Noordhuis tevreden. 'We hebben zeer lang met de provincie onderhandeld over de kosten van de sanering. Logisch, want elke partij had zijn eigen belangen. Maar uiteindelijk hadden we ook allemaal hetzelfde belang, namelijk dat we het eens moesten worden, en dat de locaties aangepakt moesten worden.' De sfeer tijdens de gesprekken was altijd goed, aldus Noordhuis, en de provincie vervulde een goede rol in het zoeken naar consensus.

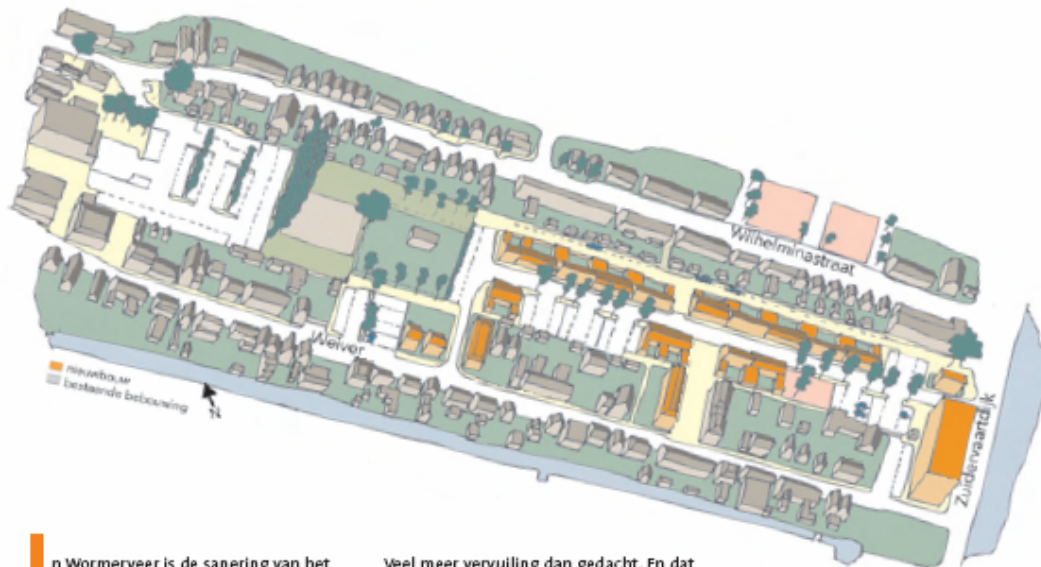
Ook qua planning loopt het redelijk goed, ook al ligt de aanbesteding van het grondwatersanering achter op schema. De overige saneringszaken liggen op schema. De ontwikkeling van het GEB-terrein staat enigszins stil. Dit is volgens Noordhuis een gevolg van de mindere economische situatie van de laatste tijd. Nu de economie weer aantrekt, verwacht hij dat dit ook zal gelden voor de activiteiten op het GEB-terrein.



Nanette Poortman over saneren in Zaanstad

‘Het is bijna altijd anders dan je van tevoren denkt’

NANETTE POORTMAN IS NET AFGEZWAARD ALS GEBIEDSMANAGER ZAASTAD. ALS ZODANIG WAS ZIJ VERANTWOORDELIJK VOOR HET SANEREN EN HERONTWIKKELLEN VAN TWEE OUDE GASFABRIEKTERREINEN IN ZAASTAD. DEZE LIGGEN IN DE OUDE DORPEN KROMMENIE EN WORMERVEER.



In Wormerveer is de sanering van het oude gasfabriekterrein afgerond.

‘We gaan nu de fase van de herontwikkeling in’, aldus Poortman. Het gaat om woningen, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid. Ook komt er een zogenaamde GOED, een Gezondheidsvestiging Onder Eén Dak.

‘In Krommenie zijn we wat minder ver. Wel kan daar de sanering nu elk moment beginnen. Het plan voor de herontwikkeling is klaar, maar een ontwikkelaar moet nog gevonden worden. Hier gaat het om alleen maar woningen.’

De vertraging op deze locatie kende twee oorzaken. Het kantoor van de oude gasfabriek was betrokken door Stichting de Grootte Weiver- een oud krakerscollectief. Nu is duidelijk dat het gebouw tegen de grond mag, maar voor het zo ver was, moest er eerst flink wat juridisch worden gerolled. De tweede vertraging factor was wat men in de grond aantrof.

Veel meer vervuiling dan gedacht. En dat is wel vaker zo.

‘Het is bijna altijd anders dan je van tevoren denkt’, verzucht Poortman. ‘Dat is iets waar ik – als niet-deskundige – in de saneringswereld wel tegenaan gelopen ben. Ik vraag me dan af: kun je niet beter vooraf grondig onderzoek doen, zodat je weet waar je aan toe bent, en niet later met veel meer kosten geconfronteerd wordt? Maar volgens de deskundigen is een dergelijk onderzoek veel te intensief en te duur. Ik blijf dat betwijfelen. Uitgebreider onderzoek vooraf voorkomt onaangename verrassingen. Het voorkomt dat je weer met partijen om de tafel moet om geld los te krijgen voor die extra dure sanering.’

Overigens heeft ze wat dat betreft voor de provincie Noord-Holland niets dan lof. ‘Zowel ambtelijk als bestuurlijk – tussen onze wethouder Linnekamp en gede-

puteerde Albert Moens- is de samenwerking steeds uitstekend. De provincie toont zich heel coöperatief. Ik ben daar zéér tevreden over. Want zeker als je tegenslagen tegenkomt, heb je elkaar hard nodig. Dan moet je samen op zoek naar de ruimte voor oplossingen.’

Poortman is vertrokken met een prettig gevoel. ‘Voor Krommenie is het saneringsplan onherroepelijk, de sanering is aanbesteed, en er is een plan voor herontwikkeling.’ Maar het mooiste vindt zij dat er straks weer twee schone stukken Zaanstad bijgekomen zijn, en dat er twee nieuwe woningbouwlocaties aan de Zaanse woningmarkt zijn toegevoegd.

Gasfabriek Tuinlaan Pernis

Gasfabriek

Aan de Tuinlaan in Pernis was van 1921 tot 1950 een gasfabriek gevestigd. Vanaf 1951 werd het terrein gebruikt door het Gemeentelijke Energie Bedrijf (GEB, later Eneco) als karrenloods, ketelhuis, bergruimte en reserveruimte. Later werd het een opslagplaats voor een sloopbedrijf. Het gasfabrieksterrein was 0,65 hectare groot en aan drie zijden omringd door sloten, die doorliepen naar de voormalige Pernisser haven.



Bodemsanering

Verspreid over de hele locatie waren tot een diepte van maximaal NAP -6 m bodemverontreinigingen ontstaan, zowel in de grond als in het grondwater. Het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam heeft in opdracht van de gemeente het saneringsplan opgesteld. Hoofddoel daarbij was dat het bouwrijp maken gelijktijdig met de bodemsanering werd uitgevoerd. De besteksbepalingen werden zodanig opgesteld dat onderscheid kon worden gemaakt tussen de kosten voor de sanering en de kosten voor de planontwikkeling.



De grondsanering is inmiddels afgerond. De grondwatersanering, teneinde een stabiele eindsituatie te realiseren, loopt nog (maximaal nog 20 jaar). Deze grondwatersanering is nodig gezien de restverontreinigingen ter plaatse.

Herontwikkeling

Het gasfabrieksterrein ligt in de VINEX-locatie Deijffelbroek en vormde een aanzienlijke drempel voor (financiering van) de herontwikkeling. Er bestonden al jaren plannen om het terrein te bebouwen en met het beschikbaar komen van de rijksbijdrage vanuit het programma, kon vanaf 1999 de voorbereiding van de planontwikkeling in gang worden gezet.



Op de locatie zijn inmiddels circa 110 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn open gaten in de wijk 'dichtgebreed' met bouwplannen voor 1 tot 4 woningen. Tevens is de infrastructuur aanmerkelijk verbeterd. De sanering is geïntegreerd met de planontwikkeling op de VINEX-locatie, ten aanzien van ruimtelijke planvorming, planning, afstemming, samenwerking, technische uitwerking, uitvoering en financiën. Inmiddels zijn de woningen betrokken en heeft een en ander geresulteerd in een grote kwaliteitsslag voor Pernis.



Er is een gebruiksrestrictie meegegeven aan de (toekomstige) bewoners in de vorm van een advies om niet door de leeflaag te graven en om de doorspuitputten en peilbuizen van het grondwatersysteem intact te laten. Dit is onder meer gebeurd via een notitie van de gemeente aan de projectontwikkelaar en woningbouwvereniging, als bijlage bij het grondtransport.

Bijlage 2 Samenstelling werkgroep

Vertegenwoordiger	Organisatie	Afdeling
Stuurgroep		
De heer dr. H. Bleker	Provincie Groningen	Gedeputeerde
De heer M.F.A. van Diessen	Provincie Gelderland	Gedeputeerde
Mevrouw. T. Klip-Martin	Provincie Drenthe	Gedeputeerde
Werkgroep		
De heer B. Bannink	Provincie Utrecht	sector Bodemsanering
De heer M. Beckman Lapré	Ministerie van VROM	directie LMV / IPC 635
De heer H.H. Booij	Provincie Drenthe	afdeling Bodem
De heer J. Harthoorn	Provincie Noord-Brabant	bureau Bodem
De heer R.F.M. Lamers	Provincie Groningen	bureau Afval & Bodemsanering
De heer B.B. Leest	Provincie Fryslân	tiim Boaiem
Mevrouw G. van Leeuwen	Provincie Gelderland	afdeling Bodem en Afval
Mevrouw ir. H.X. van Rhijn-Stumphius	Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam	Marktgroep Milieu en Ruimtelijke Ontwikkeling
De heer K. Rondaij	Dienst Milieu en Bouwtoezicht Amsterdam	Sector Bodem en Afval
De heer ing. A.W. Vorstenburg (voorzitter)	Provincie Zuid-Holland	afdeling Bodemsanering
Mevrouw C. Vrouwdeunt	Provincie Noord-Holland	Afdeling Milieubeheer en Bodemsanering
De heer H.P. van Wijk	Provincie Overijssel	team Bodemsanering
De heer J. Zwanenburg	Provincie Limburg	afd. Stedelijke Leefomgeving
Ondersteuning		
De heer ing. R.C.B. de Boer	SenterNovem	Bodem+
De heer ing. Th.H.M. Maas	SenterNovem	Bodem+
Agendalid		
De heer E.M. Janse	Provincie Zeeland	afdeling Milieuhygiëne
Mevrouw ir F.J. Klink	Interprovinciaal Overleg	Interprovinciale Projectorganisatie Milieu
De heer H.J.M. Meuffels	DCMR Milieudienst Rijnmond	bureau Bodem Rotterdam
De heer J.S. Smittenberg	Provincie Groningen	bureau Afval & Bodemsanering