

Raadslid Schellekens

Datum	Zaaknummer	In behandeling bij team
16 juni 2026	1098206	Buiten Beleid tel. 14 0162

Onderwerp

art 39 vragen LOeS Sanering van de verontreiniging onder het winkelcentrum Arendshof

Geachte heer Schellekens,

Op 28 mei 2026 heeft u namens de fractie van Lokaal Open en Sociaal vragen gesteld op basis van art. 39 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad, over Sanering van de verontreiniging onder het winkelcentrum Arendshof. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

Vragen

- Gaat het hier over een spreidingsgebied van 40.000 kubieke meter verontreinigde grond of gaat het hier over 40.000 kubieke meter water dat verspreid is over een groter aantal kubieke meters grond?*

Antwoord: Nee, het gaat niet om 40.000 m³ verontreinigde grond. De 40.000 m³ betreft het geschatte bodemvolume waarbinnen het grondwater verontreinigd is boven de interventiewaarde. De daadwerkelijke hoeveelheid verontreinigd grondwater is kleiner, omdat de bodem slechts gedeeltelijk uit water bestaat.
- Indien dat laatste het geval is: hoeveel kubieke meters grond is dan verontreinigd met chloorhoudende schoonmaakmiddelen?*

Antwoord: De beschikbare onderzoeken wijzen uit dat minimaal circa 500 m³ grond sterk verontreinigd is met chloorhoudende oplosmiddelen (VOCI). De provincie merkt daarbij op dat de verontreiniging nog niet volledig is afgeperkt, waardoor de uiteindelijke omvang mogelijk groter kan zijn. Daarnaast is sprake van een veel omvangrijkere verontreiniging van het grondwater.
- Kunt U inzichtelijk maken over welke gebied de verontreiniging zich uitstrekt. Dan graag zowel lengte, breedte van het gebied als ook de diepte van de verontreiniging.*

Antwoord: De verontreiniging in de bodem bevindt zich voornamelijk achter winkel Arendshof 11 en reikt van circa 0,9 tot maximaal 4 meter beneden maaiveld. De grondwaterverontreiniging strekt zich vanuit deze bron in noord(noord)westelijke richting uit en is in onderzoeken nog aangetoond op circa 70 tot 80 meter afstand van de bron. De exacte lengte, breedte en diepte van de volledige grondwaterverontreiniging zijn niet vastgesteld, maar de provincie schat het verontreinigde grondwatervolume op minimaal 40.000 m³. Hierdoor is sprake van een omvangrijke grondwaterpluim waarvan de exacte begrenzing nog niet volledig bekend is.

4. *Was het college in 2020 ten tijde van het provinciale rapport op de hoogte van deze verontreiniging?*

Antwoord: Ja, zie ook antwoord vraag 6.

5. *Is er ten tijde van de aankoop van Arendshof door of voor de gemeente Oosterhout een bodem en grondwateronderzoek gedaan?*

Bij de aankoop van het winkelcentrum Arendshof 2 is gebruikgemaakt van de beschikbare informatie over de bodem- en grondwaterkwaliteit van de locatie. Daarbij waren de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken en de sanering van de historische bodemverontreinigingen in 1996 bekend en dus was de bodemkwaliteit van de locatie bekend ten tijde van de aankoop. De later vastgestelde grondwaterverontreiniging maakt deel uit van een afzonderlijk geval van bodemverontreiniging met een bronlocatie ter plaatse van winkel Arendshof 11. Deze verontreiniging stond los van de historische bodemverontreiniging ter plaatse van het winkelcentrum Arendshof 2 en heeft slechts beperkte invloed op de verdere ontwikkeling van het gebied.

6. *Hoe werd daarbij de ernst van de verontreiniging ingeschat?*

Antwoord: Omdat sprake was van een ernstige verontreiniging, is de historische bodemverontreiniging in 1996 gesaneerd.

7. *Hoe komt het dat de verontreiniging tot 2020 nog niet als zeer ernstig werd beoordeeld maar er pas in 2021 plotseling werd gesproken van een ernstig probleem dat snel moest worden opgepakt?*

Antwoord: De stukken wijzen erop dat de verontreiniging niet pas in 2021 ernstig werd. Volgens het rapport was zij al eerder als ernstig bekend. Wat in 2021 veranderde, was dat aanvullend onderzoek aantoonde dat de grondwaterpluim veel groter en verder verspreid was dan eerder gedacht, waardoor een onaanvaardbaar verspreidingsrisico werd vastgesteld. Dat risico vormde de basis om de situatie als spoedeisend aan te merken. Dit was voor de provincie de aanleiding om een beschikking Ernst & Spoed aan te vragen.

8. *We zijn nu 5 jaar verder: Hoe komt het dat dit probleem niet eerder is opgepakt?*

Antwoord: Na het aanvullende bodemonderzoek in 2021 is vastgesteld dat sprake was van een ernstige en spoedeisende bodemverontreiniging. Naar aanleiding daarvan is een beschikking "Ernst en Spoed" afgegeven door de Provincie. De huidige eigenaar van de bronlocatie (winkel Arendshof 11) heeft tegen deze beschikking bezwaar en vervolgens beroep ingesteld. Hierdoor is het vervolgtraject vertraagd. Inmiddels heeft de behandeling van het beroep bij de Raad van State plaatsgevonden en wordt gewacht op de uitspraak. Zolang er nog geen definitieve uitspraak is, bestaat onzekerheid over de verdere uitvoering van de beschikking en de vervolgstappen in het saneringstraject. De lopende juridische procedure is daarmee een belangrijke verklaring voor het feit dat de aanpak van de verontreiniging nog niet is afgerond.

9. *Is de gemeente Oosterhout –als koper van een fors deel van Arendshof 2- betrokken bij de procedures bij de rechtbank en de Raad van State rond deze verontreiniging?*

Antwoord: De procedures bij de Raad van State hebben betrekking op de beschikking inzake de bodemverontreiniging op de locatie Arendshof 11 gelegen in winkelcentrum Arendshof 1. De gemeente Oosterhout is geen eigenaar van deze bronlocatie.

De gemeente heeft wel een direct belang bij de ontwikkelingen rondom deze verontreiniging, aangezien zij eigenaar is van naastgelegen winkelcentrum Arendshof 2 en daar mede het nieuwe stadhuis wordt gerealiseerd. Vanuit die positie volgt de gemeente de procedures en de mogelijke gevolgen voor haar eigendommen en ontwikkelingen in het gebied.

10. *Was er ten tijde van die aankoop van Arendshof 2 door de gemeente Oosterhout een zogenaamde "schonegrond"- verklaring?*

Antwoord: Een formele "schonegrondverklaring" bestaat niet binnen de bodemwetgeving. Bij vastgoedtransacties wordt de bodemkwaliteit beoordeeld aan de hand van bodemonderzoeken, saneringsrapportages en andere beschikbare milieu hygiënische informatie.

Ten tijde van de aankoop van Arendshof 2 was de bodemkwaliteit van de locatie bekend. De historische bodemverontreinigingen zijn reeds in 1996 gesaneerd in het kader van de originele ontwikkeling van Arendshof 2 tot winkelcentrum.

De later vastgestelde grondwaterverontreiniging maakt deel uit van een afzonderlijk geval van bodemverontreiniging met een bronlocatie ter plaatse van winkel Arendshof 11. Deze verontreiniging stond los van de historische bodemverontreiniging ter plaatse van winkelcentrum Arendshof 2 en had daarom geen betrekking op de destijds uitgevoerde sanering van Arendshof 2.

11. *Is er zich op de ernst van de verontreiniging in de grond onder het nieuw te bouwen stadhuis?*

Antwoord: Ja. Voor de locatie van het nieuw te bouwen stadhuis zijn in het kader van de planvorming en vergunningverlening bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat sprake is van bekende bodemverontreinigingen die voornamelijk samenhangen met de historische activiteiten van de voormalige pottenbakkerijen. De aard, omvang en ernst van deze verontreinigingen zijn in beeld gebracht en hebben onderdeel gevormd van de beoordeling van de bouwplannen. Daarnaast wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de grondwaterverontreiniging afkomstig van winkel Arendshof 11.

De aanwezige verontreinigingen geven geen aanleiding om te concluderen dat de locatie ongeschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dienen zoals altijd eventuele werkzaamheden plaats te vinden conform de geldende wet- en regelgeving en de voorwaarden die door het bevoegd gezag zijn gesteld.

12. *Welke voorzorgsmaatregelen neemt de gemeente in verband met mogelijk risico's voor personeel van de aannemers die daar werken?*

Antwoord: Bij werkzaamheden in een gebied met een bekende bodem- of grondwaterverontreiniging gelden de wettelijke regels op het gebied van arbeidsveiligheid en bodembescherming. Voorafgaand aan werkzaamheden wordt beoordeeld of medewerkers van aannemers in aanraking kunnen komen met verontreinigde grond, grondwater of dampen. Indien dat aan de orde is, worden passende veiligheidsmaatregelen voorgeschreven. Hierbij kan worden gedacht aan het werken volgens een veiligheids- en gezondheidsplan, het gebruik van persoonlijke beschermingsmiddelen, instructies voor veilig werken en – indien noodzakelijk – aanvullende monitoring of begeleiding door een milieukundig begeleider. Ook bij de onlangs uitgevoerde verwijdering van nutsvoorzieningen van de voormalige winkels is hier door de aannemers vanuit de nutsbedrijven aan voldaan.

13. *Is er toename van risico's nu er voor de nieuwbouw flink in de grond wordt gewroet (onder andere sloop, funderingen etc)*

Antwoord: Werkzaamheden zoals sloop, ontgravingen, funderingswerkzaamheden en bemalingen kunnen invloed hebben op de bodem en het grondwater. Daarom wordt bij bouwactiviteiten op of nabij verontreinigde locaties vooraf beoordeeld welke risico's kunnen ontstaan en welke beheersmaatregelen noodzakelijk zijn.

Voor de nieuwbouw van het stadhuis dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving en de voorwaarden die door het bevoegd gezag zijn gesteld. Daarbij wordt onder meer aandacht besteed aan de bescherming van werknemers, de omgang met vrijkomende grond en grondwater en het voorkomen van ongewenste verspreiding van verontreinigingen. Op basis van de beschikbare informatie zijn er geen aanwijzingen dat de werkzaamheden leiden tot onaanvaardbare extra risico's, mits de voorgeschreven maatregelen worden nageleefd. Eventuele risico's worden tijdens de uitvoering gemonitord en beheerst.

14. *Heeft de provincie extra regels gesteld voor de werkzaamheden ten behoeve van het nieuw te bouwen stadhuis? Zo ja, welke zijn dit dan?*

Antwoord: Voor werkzaamheden op of nabij een locatie met een bekende bodem- of grondwaterverontreiniging moeten de geldende wet- en regelgeving en eventuele voorwaarden van het bevoegd gezag worden nageleefd. Er zijn geen aanvullende provinciale voorschriften opgelegd die de bouw van het nieuwe stadhuis onmogelijk maken. Wel dient bij de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezige bodem- en grondwaterverontreinigingen. Dit kan leiden tot aanvullende eisen ten aanzien van grondverzet, omgang met vrijkomende grond en grondwater, arbeidsveiligheid, milieukundige begeleiding en monitoring.

15. *Welke gevolgen heeft het uitblijven van sanering van de grond voor de bouw van het nieuwe stadhuis?*

Antwoord: Voor de locatie van het nieuwe stadhuis geldt dat sprake is van een eigen bodemverontreinigingssituatie, die voornamelijk samenhangt met historische verontreinigingen door de voormalige pottenbakkerijen. Daarnaast bevindt de grondwaterverontreiniging afkomstig van winkel Arendshof 11 zich stroomopwaarts van de bouwlocatie.

Het uitblijven van sanering van de bronlocatie Arendshof 11 geeft geen stagnatie voor de bouw van het nieuwe stadhuis. Wel kan dit gevolgen hebben voor de wijze waarop met de aanwezige grondwaterverontreiniging moet worden omgegaan tijdens de uitvoering van de Warmte Koude Opslag (WKO) en de mogelijke bemaling voor de aanleg van de sprinkler- en/of grijswatertank. Daarbij kan gedacht worden aan aanvullende onderzoeken, monitoring, beheersmaatregelen of voorwaarden vanuit het bevoegd gezag.

De locatie is beoordeeld op geschiktheid voor het beoogde gebruik als stadhuis, woningen en openbaar gebied. De aanwezige verontreinigingen geven geen aanleiding om te concluderen dat de locatie ongeschikt is voor de bouw van het stadhuis. Wel dienen zoals altijd eventuele werkzaamheden plaats te vinden conform de geldende wet- en regelgeving en de voorwaarden die door het bevoegd gezag zijn gesteld.

16. *Welke financiële gevolgen heeft het voor het budget van het nieuw te bouwen stadhuis?*

Antwoord: Dit heeft geen gevolgen voor het budget van het nieuwe stadhuis.

17. *Welke vervolgkosten zijn er te verwachten voor de gemeente Oosterhout als sanering van de gronden niet te verhalen is op derden?*

Antwoord: Op dit moment is nog niet duidelijk of en in welke mate kosten voor onderzoek, sanering en nazorg op derden kunnen worden verhaald. Daarbij is van belang dat de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag is in dit dossier en verantwoordelijk is voor besluiten over de aanpak van de bodemverontreiniging. Daardoor is het niet vanzelfsprekend dat eventuele saneringskosten voor rekening van de gemeente Oosterhout komen. De uiteindelijke verdeling van kosten en verantwoordelijkheden is afhankelijk van de uitkomst van de lopende procedures, de gekozen saneringsaanpak en de mogelijkheden voor kostenverhaal op verantwoordelijke partijen. Vooruitlopend daarop kan op dit moment geen definitieve uitspraak worden gedaan over eventuele financiële gevolgen voor de gemeente.

18. *Klopt onze herinnering?*

Antwoord: Ja, dat klopt.

19. *Zo ja, om wat voor soort vervuiling ging dat?*

Antwoord: Lood en Vluchtige chloorkoolwaterstoffen (VOCL).

20. *Is de vervuilde grond van de kavel compleet gesaneerd, of enkel de omhoog gebrachte vervuilde grond tijdens funderen?*

Antwoord: Op deze locatie is geen sprake geweest van een volledige sanering van alle historisch verontreinigde grond. De werkzaamheden hebben zich gericht op de grond die vrijkwam bij de uitvoering van de sloop-, bouw- en funderingswerkzaamheden. De vrijkomende verontreinigde grond is overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving afgevoerd dan wel verwerkt. Daarbij zijn de werkzaamheden uitgevoerd onder de daarvoor geldende voorwaarden en controles.

21. *Indien niet de complete vervuiling gesaneerd is, wat is dan de afspraak die met de verkoper van Arendshof 2 over deze vervuiling en/of sanering is gemaakt?*

Antwoord: De bodemkwaliteit van deze locatie was bij de aankoop bekend. De historische bodemverontreinigingen zijn reeds in 1996 gesaneerd in het kader van de ontwikkeling destijds van winkelcentrum Arendshof 2.

De later vastgestelde grondwaterverontreiniging maakt deel uit van een afzonderlijk geval van bodemverontreiniging, waarvan de bron is gelegen ter plaatse van winkel Arendshof 11. Deze verontreiniging stond los van de historische bodemverontreiniging op winkelcentrum Arendshof 2 en maakte daarom geen onderdeel uit van de afspraken met de verkoper over de aankoop van Arendshof 2. Op basis van de beschikbare onderzoeken heeft deze grondwaterverontreiniging slechts beperkte invloed op de verdere ontwikkeling van het gebied. De locatie wordt geschikt geacht voor de voorgenomen functies, waarbij werkzaamheden worden uitgevoerd binnen de geldende wet- en regelgeving en de voorwaarden van het bevoegd gezag.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,
{{Signer2}}

, secretaris.
{{Signer1}}