

Zeeland, 25 november 2019
Verzonden:
Ons kenmerk: 5202-2019
Uw brief van:
Portefeuillehouder: Burgemeester Marnix Bakermans
Onderwerp: Stand van zaken sanering perceel Pastoor Van Winkelstraat 65



De gemeenteraad van Landerd

Geachte raadsleden,

Met deze brief kunt u kennisnemen van de stand van zaken met betrekking tot de afronding van de sanering van het perceel achter de Pastoor Van Winkelstraat 65 te Schaijk.

Inleiding

Het is uw raad bekend dat deze kwestie al enige tijd loopt. In 2009 zijn de eerste overeenkomsten met de eigenaar gesloten. Door omstandigheden is de verplaatsing van het agrarisch bedrijf niet doorgegaan en in 2017 is met de nabestaanden van de oorspronkelijke eigenaar overeengekomen dat de gemeente het perceel gelegen achter de woning Pastoor Van Winkelstraat 65 in eigendom zou houden. Onderdeel van de overeenkomst uit 2017 was dat de gemeente de sloop van de agrarische gebouwen, exclusief het woonhuis, op zich zou nemen.

Samenvatting

Over de sloop van de opstallen bent u als raad reeds eerder geïnformeerd. Met deze Raadsinformatiebrief informeren wij u over de sanering van het onderliggende perceel. Dit is een ingrijpend proces geweest. Tijdens de sloop van de opstallen is de gemeente geconfronteerd met een aanzienlijke vervuiling van het perceel en er zijn onvoorziene mestkelders met oude mestopslag aangetroffen. Als gevolg daarvan heeft de gemeente na de sloop van de gebouwen nog een aantal keren de raming van de kosten bij moeten stellen en uiteindelijk staat de teller nu op een bedrag van € 888.227,14. Dit is exclusief de extra uren inzet ODBN, kosten van enkele ondergeschikte afrondende werkzaamheden en de kosten van de juridische advisering.. We hebben onderzoek gedaan naar mogelijk kostenverhaal en het aansprakelijk stellen van de verkopende partij. Het verhalen van kosten betekend dat er ingewikkelde en kostbare procedures gevoerd moeten worden waarvan de uitkomsten onzeker zijn. Het college is van mening dat het voeren van procedures niet aan de orde is en wil tot afronding van dit dossier komen.

Bijlagen:

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: Jos van Hout

Als u deze brief leest, maar niet de geadresseerde bent, hebt u geen recht kennis te nemen van deze brief of deze te verstrekken aan derden. Stuur deze brief a.u.b. retour o.v.v. 'foutief bezorgd/geadresseerd'.

Gemeente Landerd, bezoekadres: Kerkstraat 39, 5411 EA Zeeland. Postadres: Postbus 35, 5410 AA Zeeland.
tel. 0486-458111 e-mail: info@landerd.nl internet: www.landerd.nl IBAN rekeningnummer: NL29 BNGH 0285 0606 19

Communicatie

Na kennisname door de raad van deze informatie zal een en ander openbaar worden gemaakt.

Werkzaamheden zijn afgerond

In de loop van de maand november 2019 hebben wij de totale saneringswerkzaamheden op het perceel kunnen afronden. Tussentijds bent u geïnformeerd over de forse tegenvallers waarmee de gemeente geconfronteerd is. Door middel van deze brief informeren wij u over deze tegenvallers, de kosten die deze tegenvallers met zich mee hebben gebracht en de wijze waarop wij denken deze sanering definitief te kunnen afronden.

Wat zijn de kosten.

Vooralsnog bedragen de kosten € 888.227,14. Dit is exclusief de extra uren inzet ODBN, enkele ondergeschikte afrondende werkzaamheden voor de ontsluiting van het terrein en herstel van straatwerk en de kosten van juridische advisering. In de 2^e Burap hebben wij een totaalbedrag opgenomen van € 982.000,--. Dit is aanzienlijk hoger dan vooraf was ingeschat. Uw raad is door ons geïnformeerd over de tegenvallende kosten van de sloop van de gebouwen met een memo van 26 juni 2018. Destijds is medegedeeld dat er sprake was van extra kosten tot een bedrag van € 180.000,--. De sloopkosten zijn destijds opgehoogd naar een bedrag van € 340.000,--

Daarna bent u nog tussentijds op de hoogte gesteld van het feit dat de kosten van de sanering van het perceel fors hoger uit zouden vallen maar dat nog niet exact bekend was op welk bedrag het uit zou komen. Tussentijds bent u met de vaststelling van de jaarrekening 2018 (raadsvergadering 27 juni 2019) op de hoogte gesteld van de voorlopige bijstelling van de grondexploitatie LOG Graspeel per 1 januari 2019 tot een bedrag van € 770.000,--

In de 2^e Burap 2019 hebben wij uiteindelijk een bedrag opgenomen van € 982.000,--. Dit vraagt nadrukkelijk om een verklaring, die wij hierna zullen geven. Indien gewenst kunt u kennis nemen van een uitsplitsing van de kosten. Wij leggen een kostenoverzicht vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Het verschil verklaard

Reeds bij de aanbesteding bleken er grote verschillen in prijs.. Dit was vooral een gevolg van het feit dat bij de eerdere offerte niet was uitgegaan van een aanzienlijke asbestvervuiling.

Gaandeweg het werk werden er meerdere extra verontreinigingen aangetroffen. Naast een extra asbestvervuiling in de fundering werden er tijdens de sloop extra mestkelders aangetroffen die nog met mest gevuld waren. Deze onvoorziene mestkelders lagen onder de bestaande mestkelders. De afvoer van deze extra mest ging gepaard met extra kosten. Naast de extra mestkelders werden we rondom de stallen geconfronteerd met veel puinresten, Dit heeft ons doen besluiten om het gehele terrein te laten onderzoeken.

Met het extra onderzoek van het terrein zijn over het hele terrein zware verontreinigingen met asbesthoudende materialen en andere bodemvreemde materialen waaronder sloopmateriaal, autobanden, inseminatiepipetjes etc. aangetroffen. Deze verontreiniging zat op veel plaatsen tot wel 2 meter onder de grond.

Extra sanering noodzakelijk

Na de constatering van de zware verontreiniging van het gehele terrein hebben we tot drastische maatregelen moeten besluiten. Onder andere is het hele perceel afgegraven en is de grond gezeefd. Een groot deel van de grond is afgevoerd. Er is een grote hoeveelheid grond aangevoerd om het perceel weer op de gewenste hoogte te brengen. Dit was onder andere noodzakelijk als gevolg van de verwijdering van de onvoorziene mestkelders en het afvoeren van grote hoeveelheden puin.

Wie draagt de kosten

We zijn als gemeente geconfronteerd met veel extra kosten. Als overheid moeten wij de noodzakelijke werkzaamheden laten uitvoeren. Grond en bodemsanering kent wat ons betreft maar een uitkomst: een 100% zuivere-grond-verklaring.

De vraag die uiteraard direct bij ons is opgekomen is: Hadden we dit kunnen voorzien? En daarnaast hebben wij ons direct afgevraagd wie hiervoor verantwoordelijk is en of de kosten op derden kunnen worden verhaald.

Gemeente handelde te goeder trouw

Achteraf is de gemeente met forse overschrijdingen geconfronteerd als gevolg van de noodzakelijke sanering van het perceel. De vraag kan gesteld worden of alle partijen wel te goeder trouw waren, was er wellicht voorwetenschap van de verontreiniging en is deze willens en wetens verzwegen? Immers er waren onvoorziene mestkelders aanwezig en het overgrote gedeelte van het terrein was tot 2 meter diep stevig vervuild met puinafval dat wellicht ook afkomstig was van andere locaties.

Wat zegt dit over de aansprakelijkheid

Een eerste reactie is dat hier sprake is van een heldere casus: met voorwetenschap is de gemeenschap opgezaaid met veel extra kosten.

Een tweede reactie is dat men zich de vraag kan stellen of alle onderzoekers wel hun werk goed gedaan hebben omdat een groot aantal verontreinigingen niet is gesignaleerd.

Vervolgens doet zich de vraag voor of de verkopende partij dan ook niet voor de volle 100% moet worden aangesproken of dat mogelijk het onderzoeksbureau kan worden aangesproken vanwege ondeugdelijke adviezen.

Wij hebben over deze materie juridisch advies ingewonnen en daaruit blijkt dat de vraag niet zo simpel te beantwoorden is.

Aansprakelijkheidstechnisch is het volgens de deskundigen een ingewikkeld verhaal. Op de gemeente rust de bewijslast. De proceskansen zijn in de ogen van de deskundigen beperkt. Daarnaast zal er sprake zijn van een langdurig en kostbaar proces.

Als het al tot een veroordeling komt moet de gemeente zichzelf de vraag stellen of het vonnis ook ten uitvoer wordt gebracht. Nabestaanden worden gedurende een reeks van jaren aangesproken en er komt naar alle waarschijnlijkheid maar een fractie van de kosten terug. De procedure is wellicht duurder dan de uiteindelijke opbrengst.

We moeten onszelf de morele vraag stellen of dit wenselijk is en of wij deze overheid willen zijn

De gemeente zal moeten bewijzen dat er sprake is van "boze opzet". Daar komt bij dat de gemeente het oorspronkelijke sloopbestek heeft aanvaard. Uiteraard heeft de gemeente bij het aangaan van de overeenkomst een onderzoeksplicht. De gemeente heeft onderzoek laten doen en daar is weinig tot niets uitgekomen.

Het onderzoeksbureau wat voor de gemeente het onderzoek heeft uitgevoerd is door de gemeente benaderd en gewezen op de ondeugdelijke uitkomsten van hun onderzoek. Na deze confrontatie heeft het bureau aangegeven dat het slechts een momentopname is geweest met een aantal genomen grondmonsters tot een diepte van 40 cm (conform de toen geldende norm). Als we als gemeente iets willen ondernemen tegen het onderzoeksbureau zullen we een procedure moeten aanspannen. Dit zal leiden tot hoge juridische kosten en de aansprakelijkheid zal, gelet op het feit dat het onderzoek al in 2009 is uitgevoerd op basis van de toen geldende normen en wetgeving slechts beperkt zijn.

Kortom: veel juridische strijd, hoge kosten en weinig te verwachten resultaat.

Afsluiting van deze procedure

We hebben als college nog de afweging gemaakt of we wellicht voor een goede afsluiting van het totale proces nadere stappen moeten overwegen. Een van de mogelijkheden is om de rechtbank te vragen om een getuigenverhoor te organiseren. De rechtbank maakt een verslag van het verhoor. Het getuigenverhoor op zich heeft geen rechtsgevolgen maar kan dienen om ingebracht te worden in een mogelijk te voeren juridische procedure. Aangezien wij niet voornemens zijn om een juridische procedure in gang te zetten achten wij een getuigenverhoor dan ook niet noodzakelijk.

Slot

Geconcludeerd kan worden dat de sanering van het perceel nabij Pastoor Van Winkelstraat 65 een flinke aderlating is geweest voor de gemeente.

Bij volgende processen zal de gemeente zich steviger in moeten dekken voor dit soort risico's. De financiële afwikkeling krijgt zijn uiteindelijk beslag in de jaarrekening over het jaar 2019.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

C.C. Boode

M.C. Bakermans