

PROCEDUREBLAD COLLEGEVOORSTEL

GEGEVENS VOORSTEL

Zaaknummer : 503 Gerelateerde zaak :
 Notanummer : Onderwerp: Vaststellen informatienotitie inzake bodemverontreiniging De Zegge VII
 Openbaar : Ja, gedeeltelijk: stukken openbaar m.u.v. de adviezen van Nysingh advocaten en notarissen
 Auteur : A. Nijman Eenheid: Ontwikkeling
 Portefeuillehouder : dhr. W.J.M. Wagenmans Team:
 Collegevergadering d.d.: 18.09.2012

PROCEDURE TOT BESLUITVORMING COLLEGE (INTEGRALE ADVISERING)

Financieel :
 Juridisch :
 Personeel :
 Communicatie :
 ICT :
 Inkoop :
 Minima-effecten :
 Anders :

DATUM:

HANDTEKENING:

Portefeuillehouder
 MB
 Advies OR
 Teammanager
 Eenheidmanager
 Gemeentesecretaris

13.09.2012

[Handwritten signature]

PROCEDURE NA BESLUITVORMING COLLEGE

Gemeenteraad : ✓ ter informatie ter besluitvorming
 Ondernemingsraad : ter kennisname adviesrecht instemmingsrecht

BEKENDMAKING

Belanghebbenden Gemeentepagina Intranet Wkpb
 Internet Persbericht Staatscourant Geen

ROUTERING

AKKOORD

BESPREKEN

Burgemeester Zoon

Wethouder Hiemstra

Wethouder Wagenmans

Secretaris Halman MBA

DOCUMENTEN

Bijlage 1 informatienotitie inzake bodemverontreiniging De Zegge VII + daarbij behorende bijlagen

Kopie na besluitvorming:

COLLEGEVOORSTEL

ZAAKNUMMER : 503

GERELATEERDE ZAAK :

ADVIESNOTANUMMER :

VOOR INFORMATIE : Nijman

ONDERWERP EN BESTUURSSAMENVATTING

In de raadsvergadering van 28 juni 2012 is bij de behandeling van het voorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan De Zegge VII toegezegd dat uw college de raad via een informatienotitie op de hoogte zal stellen van de gang van zaken rond de sanering van een tweetal aangekochte percelen in het plangebied De Zegge VII. In die informatienotitie zou ook specifiek ingegaan moeten worden op de mogelijkheden van kostenverhaal.

De ter vaststelling voorliggende notitie strekt hiertoe.

BESLISPUNTEN

1. De informatienotitie inzake bodemverontreiniging De Zegge VII vast te stellen en te zenden aan de raad.
2. Dit besluit, de informatienotitie en de daarin genoemde bijlagen openbaar te maken, met uitzondering van de in de informatienotitie genoemde adviezen van Nysingh advocaten en notarissen, In verband met het bepaalde in artikel 10, lid 2, sub b en g van de Wob
3. De onder 2 genoemde adviezen van Nysingh advocaten en notarissen onder opleggen van geheimhouding te zenden aan de raad op grond van het bepaalde in artikel 55 van de Gemeenteweg.

BESLUIT

conform
18/9/2012 

INLEIDING

In de raadsvergadering van 28 juni 2012 is bij de behandeling van het voorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan De Zegge VII toegezegd dat uw college de raad via een informatienotitie op de hoogte zal stellen van de gang van zaken rond de sanering van een tweetal aangekochte percelen in het plangebied De Zegge VII. In die informatienotitie zou ook specifiek ingegaan moeten worden op de mogelijkheden van kostenverhaal

BEOOGD EFFECT

Voldoen aan toezegging. Informeren raad.

ARGUMENTEN

1.1.

Door vaststelling en toezending van de notitie aan de raad ontvangt deze de toegezegde informatie.

2.1

De adviezen van Nysingh advocaten en notarissen zijn niet openbaar in verband met de financiële belangen, alsmede een procesbelang van de gemeente. De adviezen hebben betrekking op een zaak waarbij een aansprakelijkstelling loopt en een juridische procedure aannemelijk lijkt. Het openbaar maken van de adviezen kan de procespositie van de gemeente negatief beïnvloeden en daardoor ook financiële consequenties hebben

3.1.

Voor de politiek-bestuurlijke beeldvorming is het van belang is dat de raad kennis draagt van de inhoud van de door Nysingh advocaten en notarissen uitgebrachte adviezen. Tegelijkertijd dient de vertrouwelijkheid van deze adviezen gewaarborgd te worden, Hierin kan worden voorzien door toezending van de adviezen aan de raad onder oplegging van geheimhouden op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Het betreft hier immers om stukken die onder de bevoegdheid van uw college zijn opgesteld en nu ter informatie aan de raad worden voorgelegd.

KANTTEKENINGEN

-

FINANCIËN

-

VERVOLG

-

COMMUNICATIE

-

BIJLAGEN

Bijlage 1 Informatienotitie inzake Bodemverontreiniging De Zegge VII en de daarbij behorende bijlagen.

Stukkenformat voor raad(pleinsessies)

Onderwerp	Afwikkeling De Zegge VII		
Zaaknummer			
Opsteller	Nijman		
Tel. en e-mail	(0572) 347 829	arie.nijman@raalte.nl	
Datum raad(pleinsessie)	Raadplein d.d. 1 oktober 2012	Raad d.d. 18 oktober 2012	
Behandelhistorie	☒ Nee ☐ Ja, te weten:		
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. Wagenmans		
Beschikbare stukken	Naam stuk	Internet en infohoek	iPad/Extranet en leeskamer
	00 Voorblad	x	x
	01 Informatienotitie bodemverontreiniging De Zegge VII	x	x
	02 Ingediende vragen raadsleden Kreule, Oostewechel en Den Daas	x	x
	03 Koopovereenkomst Heesweg 44-44a	x	x
	04 Transportakte Heesweg 44-44a	x	x
	05 Transportakte Heesweg 48-50	x	x
	06 Conclusie DHV rapport 7 september 2012	x	x
	07. 1 kaart feitelijke omvang stortgat en sanering asbestspot Heesweg 44-44a	x	x
	07. 2 kaart vermoedelijke omvang stortgat en locatie asbestspot Heesweg 44-44a	x	x
	08. 1 kaart feitelijke saneringslocaties Heesweg 48-50	x	x
	08. 2 kaart vermoedelijke saneringslocaties Heesweg 48-50	x	x
	09 Brief aan LA 18-9-2012	x	x
	10 Collegebesluit brief aan LA		x
	11 Collegebesluit vaststelling informatienotitie		x
	12 Briefrapportage HO Heesweg 44 Raalte		x
Voor akkoord griffier			

INFORMATIENOTITIE RAAD

ADVIESNOTANUMMER :

B&W VERGADERING : 18.09.2012

ONDERWERP : Bodemverontreiniging De Zegge VII

BEHANDELEND AMBTENAAR : Schols/Nijman

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 28 juni 2012 zijn vragen gesteld over de sanering van geconstateerde bodemverontreinigingen op het toekomstige bedrijventerrein De Zegge VII. Tijdens deze vergadering is toegezegd dat uw raad informatie zal worden verstrekt over de (extra) saneringswerkzaamheden. Na de raadsvergadering zijn door de raadsleden Kreule, Oostewechel en Den Daas schriftelijk vragen ingediend (zie bijlage). In deze notitie informeren wij uw raad over de stand van zaken en gaan wij in op de gestelde vragen. De opbouw van deze notitie is als volgt.

In hoofdstuk I schetsen wij (per perceel) de historie, waarbij aan de orde komen:

- de verwerving, inclusief de in dat kader uitgevoerde onderzoeken. Hierbij wordt ook ingegaan op hetgeen in de contracten is geregeld omtrent bodemverontreiniging
- de feitelijke sanering
- de kosten van de sanering (raming versus feitelijke kosten)

In hoofdstuk II gaan wij (wederom per perceel) in op de mogelijkheden van verhaal van (extra) saneringskosten

In hoofdstuk III beantwoorden wij de door leden van uw raad gestelde vragen die nog niet beantwoord zijn in de daaraan voorafgaande hoofdstukken.

Tot slot geven wij aan welke bijlage bij deze notitie behoren.

I Historie

Heesweg 48/50

Verwerving (2005)

Het perceel Heesweg 48/50 is in juli 2005 gekocht van Eljans Vastgoed BV. Deze had de gronden en opstallen in december 2004 gekocht uit de failliete boedel van het pluimveebedrijf Te Wierik.

Van de aankoop door de gemeente is alleen een transportakte opgemaakt. In die transportakte valt met betrekking tot bodemverontreiniging (artikel 9) te lezen (samengevat):

1. dat bekend is dat de bodem en grondwater zijn verontreinigd;
2. dat voor rekening van koper een nader bodemonderzoek is uitgevoerd waarvan de uitkomsten bekend zijn bij koper en verkoper;
3. dat de sanering van de (al dan niet) in het rapport beschreven verontreinigingen in opdracht van en voor rekening zijn van koper worden uitgevoerd en
4. dat alle aansprakelijkheid van de verkoper jegens de koper voor de verontreiniging van het gekochte en/of het grondwater wordt uitgesloten.

Uitgevoerde onderzoeken naar bodemkwaliteit

In juni 2005 is, voorafgaand aan de aankoop, een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Hunneman Milieu-advies. Conclusie was dat op meerdere plaatsen verontreinigingen en bodemvreemde materialen zoals zware metalen, sulfaat en asbest zijn aangetroffen. Een nader onderzoek uit juli 2005 heeft informatie gegeven over omvang van de diverse verontreinigingen. Ook is er een inventarisatie uitgevoerd van de hoeveelheid nog in de inrichting aanwezige mest en compost.

Door Hunneman Milieu-advies zijn destijds (juli 2005) de kosten voor de sanering van grond en grondwater geraamd. Deze raming kwam uit op een bedrag van € 310.000,--

Sloop- en saneringsbestek

Op basis van de tijdens de aankoop uitgevoerde onderzoeken is door Grontmij voor de sloop van de opstallen en de sanering van bodem en grondwater een sloop en saneringsbestek opgesteld. De kosten van sloop en sanering werden geraamd op € 1,1 mln.

Sloop en bodemsanering

In december 2009 zijn de sloop- en saneringswerkzaamheden gestart. Deze liepen door tot juli 2011. Bij de sloop van de opstallen werd veel meer asbest aangetroffen dan vooraf was ingeschat. Zo werd bijvoorbeeld in de fundering van de gebouwen veel asbest aangetroffen. Dit was vooraf ook niet in te schatten en kwam zodoende pas bij de daadwerkelijke sloop aan het licht.

Na verwijdering van de opstallen en tijdens de sanering van de bodem werd ontdekt dat de omvang van de stortgaten tussen/onder de bebouwing en op het achterperceel groter was dan aangenomen op basis van het saneringsplan. Dit heeft geleid tot een aanvullend nader onderzoek met sleuven over de gehele locatie. De technische uitvoering van zo'n onderzoek is alleen mogelijk na sloop van de opstallen. Op basis van het onderzoek is de saneringsaanpak gewijzigd.

De grondsanering wordt na afronding van alle werkzaamheden beschreven in een evaluatieplan en daarna goedgekeurd door de provincie. Na goedkeuring door de provincie is de bodemsanering formeel afgerond.

Grondwatersanering

De sanering van het grondwater is gestart per medio 2010.

Door het monitoren van de peilbuizen bleek dat de sanering niet verliep zoals gepland. In augustus 2011 is het onttrekkingsysteem aangepast. Dit leidde niet tot het gewenste resultaat en in februari 2012 zijn peilbuizen bijgeplaatst. Hieruit bleek dat de verontreiniging op één deel van de locatie dieper te zitten welke niet door middel van de drains verwijderd zou worden. In april 2012 is het onttrekkingsysteem hierop aangepast met het bijplaatsen van een deepwell.

Uit de laatste analysegegevens van juni 2012 blijkt dat de sanering voor wat betreft het sulfaat afneemt (zware metalen zijn al verwijderd). Nadat de grondwatersanering is afgerond zal een evaluatierapport van de grondwatersanering worden voorgelegd aan de provincie. Na goedkeuring door de provincie is de grondwatersanering afgerond.

Kosten van sloop en sanering

Voorafgaand aan de aanbesteding van de sloop en sanering waren de kosten daarvan geraamd op € 1,1 mln., onderverdeeld in:

- voorbereiding, toezicht etc.	€ 60.000
- sloop- en sanering opstallen	- 600.000
- sanering bodem en grondwater	- 300.000
- milieukundige begeleiding	- 50.000
- onvoorzien	- 100.000

De daadwerkelijke kosten tot op heden bedragen € 1.494.339,--, waarvan € 1.204.255,-- is uitgegeven aan sloop- en saneringswerkzaamheden en € 290.084,-- aan voorbereiding, toezicht etc. De grondwatersanering is nog niet helemaal afgerond. De verwachte vervolggkosten hiervan bedragen € 30.000,--

Heesweg 44/44a.

Verwerving (2006)

Het perceel Heesweg 44/44a is, op basis van een collegebesluit van 26 januari 2006 (nr. 0376) aangekocht in januari 2006 van de heer B.A.J. Haarman. De verkoper had het perceel in eigendom vanaf 1990. In het koopcontract d.d. 23 januari 2006 is een bepaling opgenomen over een nog uit te voeren verkennend bodem en grondwateronderzoek.

Verkennend onderzoek is uitgevoerd (door Hunneman Milieu-advies) en op basis daarvan bleek dat er een aanvullend onderzoek noodzakelijk was i.v.m. verdenking van asbestverontreiniging van de toegangsweg.

Aanvullend onderzoek is uitgevoerd (door Hunneman Milieu-advies). In de toegangsweg werden asbest en puinresten aangetroffen. De sanering van de weg werd geraamd op € 32.000,--. Het ging daarbij niet alleen om het opruimen van het asbest, maar om het totaal saneren (= verwijderen) van de weg.

Op basis van nader advies van Geofox is tussen gemeente en verkoper afgesproken dat asbestsanering van toegangsweg wordt vastgesteld op € 17.600,-- Dit bedrag is vervolgens in mindering gebracht op het aankoopbedrag. Tevens is afgesproken dat het risico voor het hoger of lager uitvallen van de saneringskosten voor koper (= gemeente) is.

In de transportakte d.d. 26 juli 2006 staat m.b.t. verontreiniging bodem en grondwater (samengevat) het volgende vermeld (artikel 2, lid 2):

- uit verkennend onderzoek is gebleken dat er een nader onderzoek naar asbest in de toegangsweg diende te worden uitgevoerd en dat voor het overige de verkochte grond en het grondwater ten tijde van het onderzoek niet waren verontreinigd en derhalve aanvaardbaar zijn voor koper gezien het aan beide partijen bekende gebruik van het verkochte door verkoper.
- het nader onderzoek werd uitgevoerd door Hunneman Milieu-advies. Blijkens het onderzoeksrapport zijn zintuiglijk op het maaiveld (toplaag) geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In een aantal monsterpunten zijn zintuiglijk asbestverdachte materialen en lichte tot sterke bijmengingen aan puindelen waargenomen. Vervolgens wordt in de transportakte vermeld dat naar aanleiding hiervan partijen nader overeen gekomen zijn dat het aankoopbedrag met een bedrag van € 17.604,-- wordt verlaagd. Daarbij wordt tevens vermeld dat het risico voor de kosten van de sanering bij de koper ligt. In de transportakte is tevens opgenomen dat de verkoper verklaart er voor in te staan dat de verkochte grond en het grondwater na het vorenbedoelde onderzoek niet is verontreinigd.

Daarnaast is in de transportakte m.b.t. bodemonderzoek/sanering opgenomen dat elke aansprakelijkheid van de verkoper jegens de koper voor verontreiniging van het verkochte en/of het grondwater wordt uitgesloten, tenzij de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt en met dien verstande dat vervuiling die aantoonbaar tijdens de periode van voortgezet gebruik (is feitelijk geweest de periode 27 juli 2006 tot 13 april 2011) is veroorzaakt voor rekening en risico van de verkoper komt.

Feitelijke levering (2011)

In 2011 zijn de opstallen verlaten en is de locatie feitelijk geleverd. Na de feitelijke levering kon gestart worden met sloop en sanering. Ten behoeve van de sanering van de toegangsweg is contact geweest met de VROM inspectie. Dit omdat de weg valt onder het besluit asbestwegen milieubeheer. Er is overeenstemming bereikt met de VROM inspectie over een plan van aanpak.

Sloop en saneringsplan

Door DHV is voor de sloop van de opstallen een asbestinventarisatie uitgevoerd. Voor het hele perceel is een sloop- en saneringsbestek opgesteld. De kosten van de sloop van de opstallen, inclusief de asbestsanering in de opstallen, en de sanering van de toegangsweg waren geraamd op € 268.000,--

Uitvoering sloop en sanering

Tijdens de sloop in februari 2012 wordt geconstateerd dat er meer verontreinigde locaties op het terrein aanwezig zijn, dan was aangenomen op basis van de uitgevoerde onderzoeken. Een asbestspot en een stortgat zijn gelokaliseerd. Op basis van een nader onderzoek door Hunneman is de omvang van de verontreinigingen in beeld gebracht alsmede de mate van verontreiniging. Conclusie van het onderzoek was: er is een stortgat is met een omvang van ongeveer 700 m3 met meer dan 50% bodemvreemd materiaal waaronder asbest. Op het erf is asbest aangetroffen op

maaiveld en niet in de gegraven sleuven. De gemeente is bevoegd gezag voor zowel de sanering van het stortgat als voor de asbestspot.

Onderzoek naar mogelijkheid dateren stortgat

Gelet op de omvang van het stortgat en het feit dat dit stortgat niet was opgemerkt tijdens de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken en ook gelet op mogelijk kostenverhaal is aan DHV gevraagd te onderzoeken of getraceerd kan worden wanneer dit stortgat is ontstaan. DHV heeft hiertoe een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek (16 april 2012) zijn:

1. *Tijdens de bedrijfsvoering op de locatie zijn diverse malen gebouwen gerealiseerd en gesloopt.*
2. *Onbekend is of en zo ja wanneer de kippenschuur (gebouwd in 1954) is gesloopt. Verder zijn in 1974 en 1985 schuren gesloopt waarvan de afvoerbestemmingen van de sloopmaterialen niet bekend zijn.*
3. *Zeer waarschijnlijk zijn de materialen in het stortgat afkomstig van één van bovengenoemde bouwwerken en derhalve tijdens de bedrijfsvoering van de heer B.M. Haarman (vader van de heer B.A.J. Haarman, ambt. toevoeging) in de bodem geraakt. Er zijn in het bouw- en Hinderwetdossier en op de luchtfoto's echter geen duidelijke aanwijzingen gevonden wanneer de materialen in de bodem zijn geraakt.*

Naar aanleiding van de vondst van een tweetal qua productiedatum te traceren stukken pvc-buis in het stortgat (zie onder kopje 'sanering stortgat') is 22 augustus 2012 per mail aan DHV gevraagd of die vondst aanleiding geeft tot bijstelling van de conclusie van het onderzoek. DHV antwoordt dat men het ontstaan van de stort niet verder heeft kunnen dateren, maar dat wel door het aantreffen van het pvc uit 1978-1979 en uit 1989 is komen vast te staan dat er in ieder geval na 1978 en de tweede helft van 1989 ook gestort is.

Op 6 september 2012 is aan DHV verzocht om het historisch rapport te actualiseren in verband met de geconstateerde feiten tijdens de feitelijke sanering van het stortgat. Het geactualiseerde rapport is ontvangen op 7 september 2012. Aan de oorspronkelijke conclusie is in de actualisatie toegevoegd: *'Wel kan gesteld worden dat op basis van de tijdens de sanering aangetroffen pvc-buizen een deel van het stort na week 23 van 1989 is ontstaan.'*

Sanering stortgat

Op 2 mei 2012 is gestart met de sanering van het stortgat door dit te ontgraven. Het gestorte materiaal bleek niet homogeen te zijn en qua samenstelling anders dan ingeschat op basis van de proefsleuven. De afgegraven grond is gezeefd en gecontroleerd op asbest. Tijdens de sanering bleek tevens dat de bijmenging van bodemvreemd materiaal lager is dan 50%, namelijk 12,5%-20%. Daardoor viel de sanering niet meer onder het verwijderen van een afvalstof, maar onder de WBB (wet bodembescherming). Daarnaast bleek de omvang van het stortgat groter dan was geconcludeerd in het nader onderzoek, te weten circa 1695 m³. Het bevoegd gezag is overgegaan naar de provincie, omdat de saneringsopgave onder de WBB valt en de omvang groter is dan 1000m³. De provincie heeft ingestemd met het plan van aanpak zoals dat al was opgesteld door DHV.

Tussen het bodemvreemde materiaal dat werd opgegraven uit het stortgat bevonden zich twee stukken pvc-buis. Aan de hand van de fabriekscodes op de stukken buis kon de productiedatum achterhaald worden. Het ene stuk buis is geproduceerd in maart 1978 of 1979, het andere stuk buis is geproduceerd in week 23 van het jaar 1989.

De sanering van het stortgat, inclusief de afvoer van de grond, is afgerond op 15 juni 2012. Het evaluatierapport van de sanering wordt momenteel opgesteld, waarna het aan de provincie ter beoordeling wordt aangeboden.

Sanering asbestspot

Bij aanvang van de sanering van de asbestspot in mei 2012 bleek dat de asbest niet alleen op maaiveldniveau aanwezig was, maar ook in de grond zat. De sanering is vervolgens gestaakt. Als gevolg van het feit dat het asbest niet alleen op maaiveldniveau aanwezig was en gelet op de hoogte van de aangetoonde concentratie is het bevoegd gezag voor de sanering van de asbestspot over gegaan naar de provincie.

Vervolgens is een saneringsplan opgesteld voor het verwijderen van de asbest. De locatie dient gezeefd te worden en binnen de locatie is in een sleuf asbesthoudend materiaal aangetroffen. De omvang van de verontreiniging met asbest is niet nader bepaald. Er is ingestoken op een praktische aanpak via een zogenaamd worstcase scenario, waarbij het hele erf (begrensd door de globale buitenste contouren van de opstallen op het erf) in de procedure wordt betrokken. Dit voorkomt dat, indien tijdens zeefwerkzaamheden ook op andere locaties op het erf asbest gevonden wordt, daarvoor wederom een aparte procedure gestart zou moeten worden. Dat kan leiden tot veel tijdverlies en extra kosten. Het saneringsplan, dat is opgesteld door DHV, gaat er daarom van uit dat het hele erf wordt opgeschoond.

De provincie heeft het saneringsplan op 28 augustus 2012 goedgekeurd. Eind september 2012 kan de sanering afgerond zijn. Dan zijn ook de exacte saneringskosten bekend en kan het evaluatierapport worden opgesteld.

Kosten van sloop en sanering.

De kosten van sloop en sanering van de locatie Heesweg 44/44a waren geraamd op € 268.000,--, opgebouwd als volgt:

- sloop en sanering opstallen	€ 168.000
- sanering toegangsweg	- 35.000
- voorbereiding/toezicht/begeleiding	- 45.000
- onvoorzien	- 20.000

De daadwerkelijke kosten tot op heden bedragen circa € 250.000,--, opgebouwd als volgt

- sloop opstallen	€ 54.444
- sanering stortgat	- 157.773
- voorbereiding/toezicht/begeleiding (t/m week 32 2012)	- 40.731

De sanering van de asbestspot (via de worstcase benadering) moet nog uitgevoerd worden. De kosten hiervan zijn geraamd op € 70.000,--. Ook de sanering van de toegangsweg moet nog uitgevoerd worden. De kosten hiervan worden geraamd op € 32.609,-- (= bedrag offerte)

II. Mogelijkheden verhaal van kosten van (extra) saneringen

Heesweg 48/50

In de transportakte is in artikel 9, lid 4 opgenomen dat alle aansprakelijkheid van de verkoper (Eljans b.v.) jegens de koper voor de verontreiniging van het gekochte en/of het grondwater wordt uitgesloten. Omtrent de mogelijke aansprakelijkheid van de verkoper is advies gevraagd aan Nysingh advocaten en notarissen. In zijn advies van 7 september 2012 concludeert mr. Klostermann onder punt 3 het volgende: *"Het voorgaande brengt mee dat het niet mogelijk is om deze verkoper met succes aansprakelijk te stellen voor bekende of onbekend gebleven en nieuw ontdekte bodemverontreinigingen. Dit zou alleen anders kunnen zijn indien de Gemeente kan aantonen dat de verkoper de nieuw ontdekte bodemverontreiniging gekend heeft maar daarover gezwegen heeft. Dan is er namelijk sprake van dwaling resp. bedrog: zwijgen waar spreken plicht was. De bewijslast hiervoor ligt echter uitdrukkelijk bij de Gemeente. Of de verkoper de betreffende verontreinigingen gekend heeft is mij niet bekend. Dit zou nog nader uitgezocht kunnen worden."*

Gelet op de omstandigheden rondom de aankoop van het perceel Heesweg 48/50 lijkt het ons niet aannemelijk dat de gemeente kan bewijzen dat verkoper (= Eljans Vastgoed BV) de betreffende verontreinigingen gekend heeft. Gelet hierop is onze conclusie dat verhaal van de kosten van sanering van vooraf niet voorziene verontreinigingen m.b.t. het perceel Heesweg 48/50 niet mogelijk is.

Heesweg 44/44a

In de transportakte is in artikel 2, lid 2, vermeld dat verkoper verklaart er voor in te staan dat de verkochte grond en het grondwater na vorenbedoeld onderzoek niet is verontreinigd. In de volgende zin van dit artikellid staat vermeld dat elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor de verontreiniging van het verkochte en/of het grondwater wordt uitgesloten, tenzij de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt en met dien verstande dat de vervuiling die aantoonbaar tijdens het te vermelden voortgezet gebruik is veroorzaakt voor rekening en risico van de verkoper komt.

Gelet op de hierboven vermelde bepalingen in de transportakte, het door DHV uitgevoerde historisch onderzoek en de feitelijke constatering gedaan tijdens de sanering van het stortgat, hebben wij de vraag omtrent het mogelijke verhaal van (extra) saneringskosten voorgelegd aan Nysingh advocaten en notarissen. In zijn advies van 7 september 2012 concludeert mr. Klostermann onder de punten 7 en 8:

7.

Op grond van het voorgaande is op zijn minst aannemelijk dat de verkoper het bestaan van het stortgat kende, zo dit niet reeds als vaststaand moet worden aangenomen.

Ik merk wel op dat de bewijslast voor de stelling dat de verkoper geweten heeft van het stortgat in beginsel bij de Gemeente ligt. De Gemeente moet, volgens het bepaalde in artikel 150 Rv, stellen en bewijzen dat de verkoper het stortgat kende toen hij de percelen verkocht aan de Gemeente.

Het ligt gezien het voorgaande echter voor de hand dat de Gemeente zich op het standpunt stelt dat het bewijs omtrent de bekendheid als geleverd en beschikbaar moet worden geacht. De Gemeente kan in rechte ook het standpunt innemen dat, voor zover het bewijs nog niet geleverd zou zijn, er in de omstandigheden van het geval op grond van de redelijkheid en billijkheid een uitzondering moet worden gemaakt op de hoofdregel ter zake van de bewijslastverdeling. Bovendien kan de Gemeente het standpunt innemen dat de aanwezige feiten tenminste het vermoeden rechtvaardigen dat de

verkoper op de hoogte was van het stortgat, zodat de verkoper belast moet worden met het tegenbewijs..

8.

Het is niet op voorhand met volstrekte zekerheid te voorspellen hoe de rechter zou oordelen over de aanwezige bewijzen en bewijslastverdeling. Elke procedure heeft zijn proceskansen en procesrisico's. De omstandigheden zijn echter van dien aard dat het, naar objectieve maatstaven, verantwoord en ook logisch is dat de verkoper aangesproken wordt. Ook de omvang van de schade brengt dit mee. De kans dat de rechter bekendheid bij de verkoper zal aannemen, acht ik, gelet op de geschetste feiten, substantieel.'

Op basis van het advies van mr. Klostermann is de voormalig eigenaar van het perceel Heesweg 44/4a, de heer B.A.J. Haarman, inmiddels aansprakelijk gesteld voor de kosten van sanering van het stortgat.

III. Nog niet beantwoorde vragen gesteld door leden van de raad via mail of schriftelijk

Met de in het vorenstaande opgenomen informatie is een groot deel van de schriftelijk ingediende vragen beantwoord. Een aantal vragen resteert nog. De antwoorden hierop treft u onderstaand aan:

Vragen VVD ingekomen per mail 20 juli 2012 en schriftelijk 14 augustus 2012

Vraag:

Is er door de verkopers gemeld dat er asbest aanwezig was? Zo ja is dit ergens vastgelegd en is ook beschreven/gespecificeerd waar en hoeveel asbest er was. Zo nee, is dit gevraagd en/of beschreven

Antwoord

In beide transportaktes staan verklaringen van de verkopers over de aanwezigheid van asbest, waarbij wordt verwezen naar uitgevoerde onderzoeken. De beschrijving/specificatie staat in het betreffende asbestinventarisatieonderzoek (dit betreft asbest in gebouwen).

Vraag

Destijds is er alleen een verkennend bodemonderzoek gedaan ondanks dat er asbest was gevonden. Is hier beleid of een procedure voor? (dat er geen volledig onderzoek is gedaan na constateren asbest) Zo ja, wil ik die graag ontvangen en weten of deze sinds de aankoop nog gewijzigd is. Zo nee, waarom niet? En staat dit wel in de planning.

Antwoord

Er is onderscheid tussen asbest in gebouwen, asbest op maaiveld en asbest in de grond. Dit valt onder verschillende wetgevingen en daar horen verschillende onderzoeksopzetten bij.

De stelling dat er alleen een verkennend bodemonderzoek is gedaan ondanks dat er asbest was gevonden is in zijn algemeenheid niet juist. Voor het asbest in de gebouwen vindt er een asbestinventarisatieonderzoek plaats. Daarin wordt aangegeven waar men asbest heeft aangetroffen en voor welke delen dit nog niet mogelijk was om dat te constateren.

In het geval van Heesweg 48/50 was voor de levering op basis van een inventarisatieonderzoek duidelijk dat er (onder meer) asbest in het gekochte aanwezig was. De asbest in de grond is tijdens

het verkennend bodemonderzoek aangetroffen, waarna een nader onderzoek heeft plaatsgevonden. Vervolgens is een koopprijs tot stand gekomen en is overeengekomen dat sanering in opdracht en voor rekening van koper zal worden uitgevoerd.

In het geval van Heesweg 44/44a is eveneens een asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd. De grond en het grondwater zijn door middel van een verkennend bodemonderzoek onderzocht. Daarbij is asbest in de grond aangetroffen. Dit heeft geleid tot een aanvullend onderzoek met als uitkomst dat in de toegangsweg asbest is aangetroffen boven de interventiewaarde. Op basis daarvan is een bepaald bedrag in mindering gebracht op de koopprijs en is ook hier bepaald dat sanering van de toegangsweg zal worden uitgevoerd door en op kosten van koper.

Antwoord

Aangezien bij het stellen van de vragen is uitgegaan van de onjuiste aanname dat er slechts verkennend onderzoek wordt uitgevoerd als er asbest wordt aangetroffen is een beantwoording van de vervolgvragen niet aan de orde.

Ten aanzien van de (schriftelijk gestelde) vraag van de heer Kreule inzake de bepaling in de koopakte Heesweg 44/44a: 'het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als agrarisch bedrijf nodig zijn' wordt in het advies van Nysingh advocaten en notarissen inzake Heesweg 44/44a het volgende gemeld: *'Naar mijn oordeel is de in de koopovereenkomst opgenomen regeling over bodemverontreiniging een zg. specialis (een bijzondere regeling) ten opzichte van de bepaling over de geschiktheid voor agrarisch gebruik. Dit blijkt duidelijk uit de specifieke aansprakelijkheidsbeperking die is opgenomen in de bodembepalingen. Dit betekent dat voor de aansprakelijkheid van de verkoper voor bodemverontreiniging enkel gekeken mag worden naar de bodembepalingen uit de koopovereenkomst.'*

Daarnaast heeft de heer Kreule een vraag gesteld omtrent de volgende bepaling in de transportakte m.b.t. het perceel Heesweg 44/44a: *'Elke aansprakelijkheid van de verkoper jegens de koper voor verontreiniging van het verkochte en/of het grondwater wordt uitgesloten, tenzij de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt en met dien verstande dat vervuiling die aantoonbaar tijdens de periode van voortgezet gebruik is veroorzaakt voor rekening en risico van de verkoper komt.'*

De heer Kreule stelt dat op basis van deze bepaling er niets te verhalen zou zijn wanneer een bekende vervuiling dus bewust niet gemeld is bij/voor het sluiten van de koop en stelt vervolgens de volgende vragen:

Vraag

Is dit een gebruikelijke bepaling? Zo ja, graag uitleg en enkele voorbeelden van buiten de gemeente Raalte hiervan. Indien dit geen gebruikelijke bepaling is, waarom is hiervoor dan toch gekozen?

Antwoord

De veronderstelling van de heer Kreule dat de betreffende bepaling er toe zou leiden dat bij de verkoper bekende verontreinigingen die verzwegen zijn niet zouden leiden tot aansprakelijkheid is gebaseerd op een verkeerde lezing van de bepaling. De aansprakelijkheidsbeperking is juist uitdrukkelijk niet van toepassing in geval van onjuiste informatieverstrekking, waar verzwijging onder begrepen is. Het betreft hier een gebruikelijke bepaling.

Vragen Vitaal Salland ingekomen per mail op 9 augustus 2012

Vraag

De bekende asbestvervuiling voor een gedeelte van de weg is afgekocht door een van de eigenaren; zijn hiermee de onbekende verontreinigingen tevens afgekocht?

Antwoord

Dit is niet het geval. Er heeft slechts een correctie op het aankoopbedrag plaatsgevonden in verband met de geraamde kosten van sanering van de toen bekende verontreiniging van de toegangsweg.

Vraag

Heeft er een standaard of uitgebreid milieutechnisch onderzoek plaatsgevonden tijdens de verwerving van de gronden en op welke basis zijn deze keuzes gemaakt en door wie?

Antwoord:

De onderzoeken zijn uitgevoerd volgens de op dat moment geldende landelijke normen. Voor wat betreft de bodemonderzoeken zijn deze uitgevoerd overeenkomstig de NVN-5725 en NEN-5740 onverdacht met extra aandacht voor verdachte deellocaties. Ook de uitgevoerde naderbodemonderzoeken voldoen aan de eisen zoals aangegeven in de NEN-5740.

Vragen Lokaal Alternatief (schriftelijk) ingekomen 24 augustus 2012

Vraag

Waarom heeft het college de raad niet actief geïnformeerd over genoemde kwestie?

Antwoord

Wij hebben de raad in juni 2012 desgevraagd geïnformeerd over de extra kosten die met de sanering gemoeid waren, naar de stand van zaken van dat moment. Zoals uit de voorgaande hoofdstukken van deze notitie valt op te maken waren ook in juni 2012 nog niet alle feiten vastgesteld. Wij achtten het, mede gelet op de mogelijke juridische implicaties, ongewenst om informatie te verstrekken op basis van een nog onvolledig beeld van de feitelijke situatie.

Vraag

Waarom is het college op 18 juli 2006 akkoord gegaan met een veel lagere afkoopsom voor de saneringskosten (17.600 euro) dan haar eigen adviseur (firma Hunneman) geadviseerd heeft (32.220 euro)

Antwoord

Het bedrag genoemd door Hunneman (€ 32.220,--) had betrekking op de totale sanering (=verwijdering) van de toegangsweg, niet op het verwijderen van het asbest uit de toegangsweg. Het verwijderen van het asbest uit de toegangsweg was door Hunneman geraamd op circa € 8.000. Gelet op het toekomstige gebruik van de aan te kopen gronden (bedrijventerrein) zou het verwijderen van de weg normaliter voor rekening van koper komen en het verwijderen van de geconstateerde asbestverontreiniging in de weg voor rekening van verkoper. Op basis van een nader onderzoek van Geofox is het verwijderen van de asbestverontreiniging uit de weg later geraamd op € 17.600. Dit bedrag is vervolgens in mindering gebracht op de aankoopprijs.

Vraag

Waarom is hierover op 18 juli tweemaal een besluit genomen. Eén tijdens een besloten vergadering (gehele college aanwezig) en één tijdens een openbare vergadering (verantwoordelijk wethouder afwezig)?

Antwoord

Wij kunnen slechts concluderen dat in dit geval per abuis een niet vastgesteld concept van een besluitenlijst (het betreft de besluitenlijst 18 juli 2006 Niet Openbaar) is gearhiveerd. Wij leiden dit af uit de volgende feiten:

- de betreffende besluitenlijst 18 juli 2006 Niet Openbaar is niet voorzien van een stempel waaruit blijkt dat de lijst is vastgesteld in de volgende collegevergadering. De andere besluitenlijst van 18 juli 2006 is wel voorzien van een dergelijk stempel;
- op de besluitenlijst 18 juli 2006 Niet Openbaar staat aangegeven dat wethouder Elferink aanwezig is. Het is evenwel bekend dat de heer Elferink op die datum niet aanwezig was i.v.m. de verjaardag van zijn vrouw. De heer Elferink heeft dit onlangs desgevraagd nog bevestigd aan De Stentor die hierover heeft bericht.

Er is dus geen sprake geweest van twee besluiten, maar slechts van het ten onrechte archiveren van een niet vastgesteld concept van een besluitenlijst.

Vraag

Uit onderzoek van de achterliggende stukken is mij niet gebleken dat bij de aankoop van de overige gronden t.b.v. de Zegge VIII eveneens met afkoopsommen gewerkt is. Graag wil ik weten of dit klopt.

Antwoord

Voor zover wij kunnen nagaan klopt dit inderdaad.

Vraag

Indien dit klopt wil ik weten waarom dit daar niet gebeurd is.

Antwoord

Bij de aankoop van Heesweg 44/44a was op basis van verkennend onderzoek en aanvullend onderzoek de destijds aangetroffen asbestverontreiniging specifiek in te schatten qua omvang en qua saneringskosten. Het aanvullend onderzoek richtte zich immers specifiek op de aangetroffen asbestverontreiniging in de toegangsweg. Vervolgens is in de transportakte specifiek omschreven met welk bedrag en aankoopsom is verminderd.

Wij kunnen niet vaststellen waarom in andere gevallen niet voor een dergelijke specifieke regeling is gekozen.

Vraag

Indien dit niet klopt wil ik weten hoe deze overeenkomsten eruit zien en of er ook minder is betaald dan geadviseerd is.

Antwoord

In het geval van Heesweg 48/50 heeft de wetenschap van verontreiniging en inzicht in geschatte saneringskosten niet geleid tot een aankoopbedrag dat lager ligt dan de destijds getaxeerde waarde.

Vraag

Waarom zijn er nogal wat achterliggende stukken niet openbaar? (bijv. brief van de provincie d.d. 19 november 2010)

Antwoord

De vraag op zich is zo algemeen gesteld dat wij daar geen antwoord op kunnen geven. Ten aanzien van de specifiek genoemde brief van de provincie zien wij geen reden om deze als 'niet-openbaar' aan te merken

Bijlagen

Bij deze notitie behoren de volgende bijlagen:

- ingediende vragen door de leden Kreule, Oostewechel en Den Daas
- koopakte Heesweg 44/44a
- transportakte Heesweg 44/44a
- transportakte Heesweg 48/50
- conclusie (geactualiseerd) historisch onderzoek DHV
- advies Nysingh Heesweg 44/44a (alleen leden van de raad, onder geheimhouding)
- advies Nysingh Heesweg 48/50 (alleen leden van de raad, onder geheimhouding)
- overzichtstekeningen locatie Heesweg 44/44a met daarop aangegeven (extra) verontreinigingen
- overzichtstekeningen locatie Heesweg 48/50 met daarop aangegeven (extra) verontreinigingen

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris,

de burgemeester,

