

De Zegge VII beschreven

Besluitvorming en ontwikkeling

2000 – 2016



Mei 2017

Marcel van Dam

Foto voorzijde: gemeente Raalte

Alles uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en verspreid, mits met bronvermelding

Marcel van Dam Politiek bestuurlijk Advies

Marcel van Dam is zelfstandig onderzoeker, adviseur en interim-manager. Opdrachtgevers zijn gemeenten, provincies en ministeries. Zijn projecten liggen op het snijvlak van politiek, bestuur en ambtelijke organisatie. Meer informatie is te vinden op www.marcelvandamadvies.nl



De Zegge VII beschreven

Besluitvorming en ontwikkeling

2000 - 2016

Feitenrelaas, analyse en advies

Onderzoek in opdracht gemeenteraad Raalte

Mei 2017

Inhoud

1. Aanleiding en achtergrond onderzoek.....	8
Aanleiding, doelstelling en onderzoeksvraag.....	8
De betekenis van het begrip feiten in dit onderzoek.....	9
Informeren van de raad	9
Eventuele witte plekken: onbekend is	10
Opbouw rapport en leeswijzer.....	10
Veel materiaal, veel medewerking.....	11
 Deel I Feitenrelaas Besluitvorming en ontwikkeling De Zegge VII, 2000 – 2016.....	12
2. De totstandkoming van de Structuurvisie 2003 - periode circa 1995 t/m 2003.....	13
Naar een voorontwerp Structuurvisie, 1995 - 2003.....	13
Aandacht in de raadscommissie voor de voortgang, 2000 – mei 2003	14
Aangepast voorstel Structuurvisie, mei - juni 2003	15
Besluitvorming Structuurvisie in gemeenteraad, september – november 2003.....	16
3. Het proces resulterend in het besluit tot omkering van de volgorde waarin toekomstige bedrijventerreinen zullen worden ontwikkeld - periode circa 2003 t/m 2004	18
Uitnodiging aan gemeente om gezamenlijk failliet Te Wierik te kopen	18
Een nieuw college van B&W en een nieuw collegeprogramma	19
Koerswijziging bedrijventerreinen: eerst De Zegge VII ontwikkelen	19
4. De aankoop van Heesweg 48 - 50 (bedrijf Te Wierik) – periode circa 2004 t/m 2005 (2010) ...	22
Locatie Te Wierik aan de Heesweg te koop, september – oktober 2004	22
Nieuw college zet gesprekken koop Heesweg 48-50 voort, november 2004 – mei 2005	24
Bestuurlijke behandeling resultaat onderhandelingen koop Heesweg 48-50.....	24
Aanpassing samenwerkingsovereenkomst Timmerhuis Oude Wolbers, 2005 - 2010.....	26
5 De aankoop van Heesweg 44 – 44a (bedrijf Haarman) inclusief contractvorming – periode circa 2004-2006	27
Onderhandelingen tot en met koopovereenkomst, november 2004 tot en met januari 2006	27
Bodemonderzoek voorjaar 2006.....	30
De verantwoordelijkheden met betrekking tot verontreiniging in het koopcontract.....	32
6. De besluitvorming over het bestemmingsplan en grondexploitatie De Zegge VII – periode circa 2005–2013.....	35
Bestemmingsplan De Zegge VII, eerste traject (2006-2007).....	35

Bestemmingsplan De Zegge VII, tweede traject (2008-2010).....	37
Bestemmingsplan De Zegge VII, derde traject (2010-2013)	38
Grondexploitatie De Zegge VII	38
Kerngegevens grondexploitatie De Zegge VII, 2010-2016	41
7. De sanering van kavel Heesweg 48-50 (2006 – 2017)	43
Kostenramingen sanering 2005-2008	43
Geen raadsvoorstel, kosten in de grondexploitatie, 2008-2009.....	44
Aanbesteding, sanering en meer verontreiniging, 2009 – 2017	44
8. De sanering van kavel Heesweg 44-44a, inclusief stortgat – periode 2011 en 2012	46
Sanering toegangsweg, 2011-2012	46
Start sanering en onvoorziene verontreinigingen: asbest en stortgat, juni 2011 – maart 2012	47
Inschakelen DHV, historisch onderzoek	48
Onderzoek asbestspot en besluit over aanpak	49
Sanering asbest	50
Sanering stortgat	51
Stortgat: grondstromen, stortmateriaal, omvang en aanvulling	52
Opslag en verdwijning Pvc-buizen.....	53
Bestuurlijk bekendheid met asbestspot en stortgat (februari 2012 - januari 2013)	54
Totale kosten sloop en sanering Heesweg 44-44a.....	56
9. De juridische procedure – periode 2012 t/m 2016.....	57
Aansprakelijkstelling en schikking	57
Mogelijke aangifte vanwege strafbaar feit	59
Verdwenen bewijsstukken, dagvaarding en behandeling door rechtbank.....	60
Vonnis rechtbank en aantekenen hoger beroep.....	61
Geen cassatie	63
 Deel II Analyse en advies aan gemeenteraad	 64
10. Analyse bekende gegevens en witte plekken.....	65
Onbekende punten bij totstandkoming van de Structuurvisie 2003 (hoofdstuk 2)	65
Onbekende punten bij besluit tot omkering van de volgorde ontwikkeling bedrijventerreinen (hoofdstuk 3)	66
Onbekende punten bij aankoop Heesweg 48 (hoofdstuk 4)	66
Onbekende punten bij aankoop Heesweg 44-44a (hoofdstuk 5)	67
Onbekende punten bij bestemmingsplan en grondexploitatie (hoofdstuk 6).....	68

Onbekende punten bij sloop en sanering Heesweg 48-50 (hoofdstuk 7).....	69
Onbekende punten bij sloop en sanering Heesweg 44-44a (hoofdstuk 8).....	70
Onbekende punten bij juridische procedure (hoofdstuk 9).....	74
Onbekende punten bij invulling door college van informatieplicht aan raad (hoofdstuk 2 - 9).....	75
Concluderend	75
11. Advies aan gemeenteraad Raalte over vervolgstappen.....	77
Mogelijk extra aandacht voor drie clusters van onderwerpen	77
Raadsenquête.....	79
Advies aan gemeenteraad.....	80
 Bijlage A Overzicht vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de gemeenteraad bij de onderzoeksaspecten	 81
Bijlage B Gevoerde gesprekken ten behoeve van dit onderzoek	84
Bijlage C Schematische weergave “witte plekken”	86
Vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad.....	86
Witte plekken vanuit de chronologische beschrijving	94
 Bronverwijzingen	 97

1. Aanleiding en achtergrond onderzoek

Aanleiding, doelstelling en onderzoeksvraag

Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad van Raalte een motie aangenomen om een raadsonderzoek in te stellen naar het traject en de realisatie van De Zegge VII, startend met een feitenonderzoek. Op 27 oktober 2016 heeft de raad het Plan van Aanpak voor dit feitenonderzoek vastgesteld. Volgens dat Plan van Aanpak heeft het feitenonderzoek een vierledig doel: a) een reconstructie bieden van het gehele traject resulterend in besluitvorming over De Zegge VII en de realisatie ervan, b) het daarmee voor zover mogelijk beantwoorden van de vragen die vanuit de samenleving en door de raad zijn gesteld, c) het in kaart brengen van eventuele witte plekken en d) op grond van dit alles het adviseren van de raad ten aanzien van een eventueel vervolgonderzoek in de vorm van een raadsenquête.

De centrale vraag voor het feitenonderzoek luidt:

Hoe is het traject resulterend in besluitvorming over De Zegge VII en de realisatie ervan verlopen in de periode 2000 tot en met februari 2016?

Daarbij gaat het met name om de volgende aspecten:

- De totstandkoming van de Structuurvisie 2003
- Het proces resulterend in het besluit tot omkering van de volgorde waarin toekomstige bedrijventerreinen zullen worden ontwikkeld
- De aankoop van Heesweg 48 - 50 (bedrijf Te Wierik), inclusief contractvorming
- De aankoop van Heesweg 44 – 44a (bedrijf Haarman) inclusief contractvorming
- De besluitvorming over het bestemmingsplan en grondexploitatie Zegge VII
- De sanering van kavel Heesweg 48-50
- De sanering van kavel Heesweg 44-44a, inclusief stortgat
- De juridische procedure, tot en met het besluit van het college om niet in cassatie te gaan
- De wijze waarop de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad

Vanuit de samenleving en de gemeenteraad zijn bij deze aspecten vragen en aandachtspunten meegegeven voor het onderzoek. Een volledig overzicht hiervan is opgenomen in bijlage A. Deze punten zijn bij de beschrijvingen van de aspecten voor zover mogelijk verwerkt.

Het voorliggende rapport bevat de resultaten van dit feitenonderzoek. Voor de volledigheid zij opgemerkt dat het een strikt beschrijvend onderzoek is en derhalve niet uitmondt in een beoordeling van wat er is gebeurd.

De betekenis van het begrip feiten in dit onderzoek

Het begrip feiten verdient apart aandacht. Feiten zijn in dit onderzoek besluiten en handelingen die in schriftelijke bronnen zijn terug te vinden, in analoge of digitale vorm. Voorbeelden van zulke bronnen zijn memo's, notulen, mailwisselingen, rapporten, brieven, facturen. Het gaat dus om vindbare en gedocumenteerde besluiten en handelingen. Dat betekent dat veronderstelde intenties, van-horen-zeggen-handelingen of mogelijke verklaringen voor gebeurtenissen of handelingen niet zijn opgenomen in het rapport. In het kader van dit onderzoek zijn interviews gehouden waarin achtergronden of vragen bij gebeurtenissen centraal hebben gestaan. Een overzicht van deze informanten is te vinden in bijlage B. Informatie uit deze interviews is alleen verwerkt in het rapport voor zover deze op schriftelijke bronnen kon worden terug gevoerd. Verwijzingen naar deze bronnen zijn in de vorm van eindnoten opgenomen.

Informerende van de raad

Een van de aandachtspunten in dit onderzoek is de wijze waarop de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad. Die informatieplicht ligt vast in de artikelen 169 en 180 van de gemeentewet en heeft een zogeheten actieve en passieve kant.¹ De actieve informatieplicht betekent dat het college eigener beweging de raad alle benodigde informatie verschaft die de raad nodig heeft. De passieve informatieplicht houdt in dat het college de informatie geeft waar de raad om vraagt. Dat kan in de praktijk op vele manieren vorm krijgen: informatienotities, vragenuren, schriftelijke vragen, raadsvoorstellen, informatie-avonden, interpellaties, ambtelijke bijstand, brieven, etc. Om te achterhalen hoe de informatieplicht invulling heeft gekregen, moeten al deze mogelijke instrumenten in de studie betrokken worden. Door de manier waarop in de gemeente Raalte stukken, verslagen en besluiten van de raad, raadscommissies, raadsplein sessies en presidium worden gearhiveerd, is een dergelijke analyse slechts beperkt mogelijk.*

* Van vergaderingen van de toenmalige raadscommissies zijn na 2005 geen verslagen of besluitenlijsten meer aangetroffen. Van raadsplein sessies zijn geen verslagen of besluitenlijsten beschikbaar. Van raadsvergaderingen tot 2010 zijn vrijwel geen complete vergaderstukken in het archief aanwezig. Uitgebreide verslagen van raadsvergaderingen zijn niet beschikbaar, wel zijn besluitenlijsten aanwezig die naar hun aard echter beknopt zijn. Als bijvoorbeeld de raad op 30 mei 2013 naar aanleiding van een burgerinitiatief spreekt over de aangetroffen vervuiling op het voormalige bedrijf Haarman, staat in de besluitenlijst: *“De raad heeft verantwoording afgelegd over zijn handelen inzake de sanering Heesweg 44/44a”*. De inhoud van het debat en eventuele conclusies zijn echter onbekend. Van de vergaderingen van de raad en raadsplein sessies sinds 2011 kunnen wel audio-opnamen worden afgeluisterd, het tijdsbeslag hiervan is echter te groot voor dit feitenonderzoek. Van vergaderingen van het presidium zijn alleen besluitenlijsten beschikbaar en vanaf 8 januari 2008 ook een actielijst. Onderliggende stukken ontbreken, behoudens incidenteel een memo van de griffie(r) aan het presidium. Niet van alle vergaderingen zijn besluitenlijsten aanwezig.

Om een zo goed mogelijk beeld te geven hoe de informatieplicht invulling heeft gekregen, is voor dit onderzoek de volgende werkwijze gehanteerd. Alle raadsvoorstellen, informatienotities, brieven, antwoorden op vragen, etc. die het college met betrekking tot de besluitvorming en ontwikkeling van De Zegge VII aan de raad heeft gezonden en die in het archief zijn aangetroffen, zijn geanalyseerd en in het rapport verwerkt. Verder zijn alle besluitenlijsten van vergaderingen van raadscommissies doorgenomen (aanwezig tot en met 2005) op punten die een relatie hebben met de besluitvorming over en ontwikkeling van De Zegge VII. Over de periode vanaf 2011 zijn alle agenda's van raadspleinsessies daarop geanalyseerd. Ook alle agenda's en besluitenlijsten van raadsvergaderingen over de volledige onderzoeksperiode zijn op dat punt doorgenomen. Tevens zijn besluitenlijsten van het presidium daarop geanalyseerd. Besprekingen in een raadscommissie, raadspleinsessie of raadsvergadering zijn in het rapport verwerkt, waarbij voor zover mogelijk de inhoud is beschreven.

Eventuele witte plekken: onbekend is ...

Indien op basis van de documentenanalyse niet kan worden achterhaald wat er is gebeurd of besloten, vormt dat een zogeheten witte plek. In de tekst van dit rapport is dit steeds aangegeven met de formulering: "onbekend is". Dat is nadrukkelijk geen waardeoordeel, het betekent dat over de desbetreffende schakel geen schriftelijke bronnen zijn aangetroffen. Om er zeker van te zijn dat er over die schakel geen documentatie aanwezig is, is een voorlopig overzicht van witte plekken in de periode 10 tot en met 31 maart 2017 aan de ambtelijke organisatie en de griffie voorgelegd met het verzoek waar mogelijk deze witte plekken gedocumenteerd in te vullen. Deze aanvullingen zijn verwerkt in dit definitieve rapport.

Opbouw rapport en leeswijzer

Deel I van dit rapport beschrijft de besluitvorming en ontwikkeling van De Zegge VII van de eeuwwisseling tot en met begin 2016. Er is een aantal grotere onderwerpen daarbinnen te onderscheiden. De startfase wordt gevormd door de Structuurvisie 2003 waarin onder meer nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen zijn vastgelegd. In het bijzonder gaat het om de volgorde waarin deze zouden worden ontwikkeld: eerst Noordoost, daarna De Zegge VII. Dit proces en de argumenten voor die volgorde wordt in hoofdstuk 2 beschreven. De volgende stap is de omkering van die volgorde. Hoofdstuk 3 bevat de weergave van dat proces en de argumenten. De omkering van de volgorde is gerelateerd aan de mogelijkheid voor de gemeente om het voormalige kippenbedrijf Te Wierik aan de Heesweg te kopen. Deze aankoop staat centraal in hoofdstuk 4. De aankoop van het ernaast gelegen bedrijf van de familie Haarman is eveneens belangrijk voor de ontwikkeling van De Zegge VII en wordt in hoofdstuk 5 beschreven. Om het bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen moet het bestemmingsplan daarop worden aangepast en een grondexploitatie worden opgesteld. Hoofdstuk 6 behandelt die twee punten. De sloop en sanering van het door de gemeente aangekochte bedrijf Te Wierik wordt beschreven in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 staat de sloop en sanering van het voormalige bedrijf Haarman centraal, inclusief de daarbij niet voorziene verontreiniging in de vorm van een asbestspot en een stortgat. De juridische nasleep van die verontreiniging wordt beschreven in hoofdstuk 9. De hoofdstukken 2 tot en met 9 bieden zo een feitelijke reconstructie van het verloop van de besluitvorming over De Zegge VII en de realisatie

daarvan. De volgorde van de hoofdstukken is min of meer chronologisch; waar aspecten elkaar raken is daardoor op een enkele plaats in het rapport sprake van enige overlap.

Deel II van het rapport bestaat uit een analyse van wat er bekend is over het Zegge VII – proces, wat nog onbekend is en een advies aan de gemeenteraad over vervolgstappen. In hoofdstuk 10 wordt een analyse gemaakt van zaken die ook na dit feitenonderzoek nog niet bekend zijn, de zogeheten witte plekken. Per aspect wordt bezien of verdere invulling nodig is om de raad in staat te stellen te kunnen begrijpen en beoordelen wat er rondom De Zegge VII is gebeurd en er lering uit te kunnen trekken. Hoofdstuk 11 bevat het advies aan de raad over te nemen vervolgstappen.

Alle bronnen zijn in de vorm van eindnoten achteraan het rapport opgenomen. Deze zijn ook digitaal te raadplegen, het webadres is bovenaan de lijst bronnen opgenomen.

Veel materiaal, veel medewerking

Dit onderzoek is gebaseerd op veel materiaal. Vanuit de organisatie, de griffie, het college en de raad is gedurende het onderzoeksproces alle medewerking verleend. Een bijzonder woord van dank geldt de medewerkers van het archief van de gemeente Raalte. Onvermoeibaar zorgden zij voor de juiste dossiers, kwamen met suggesties en wisten trefzeker en snel ook alle detailvragen naar stukken te beantwoorden.

Deel I Feitenrelaas Besluitvorming en ontwikkeling De Zegge VII, 2000 – 2016

2. De totstandkoming van de Structuurvisie 2003 - periode circa 1995 t/m 2003

Dit hoofdstuk is gewijd aan de Structuurvisie 2003. De totstandkoming van deze visie wordt beschreven net als de argumentatie in deze Structuurvisie voor de volgorde waarin de nieuwe bedrijventerreinen zullen worden ontwikkeld: eerst Noordoost, dan De Zegge VII.

Naar een voorontwerp Structuurvisie, 1995 - 2003

Op 18 september 2003 stelt de gemeenteraad de Structuurvisie Raalte 2003 vast. Het is het voorlopig slotstuk van een proces dat voor de eeuwwisseling is gestart. Het eerste ontwerp Structuurvisie is in de jaren negentig opgesteld en aangepast aan ontwikkelingen die toen speelden. Van invloed waren onder meer het Tracébesluit van 22 december 1995 waarin het tracé van de rijksweg N35 is bepaald en het gemeentelijke verkeerscirculatieplan. Volgens een ambtelijk memorandum² waren m.n. onzekerheden over de uitvoering van het tracé van de N35 aanleiding om het ontwerp van de Structuurvisie in de tweede helft van de jaren negentig procedureel nog niet verder te brengen. In 1999 is het voorontwerp Structuurvisie weer opgepakt. Zoals het verwoord is in het memorandum: *“De noodzaak was aanwezig om de externe infrastructuur te kunnen sturen, een strategisch kader te hebben voor de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid, tot afstemming van beleidsvelden te komen in hoofdstructuur en ruimtegebruik en om voor de langere termijn gebieden aan te wijzen voor wonen en werken.”* In een gezamenlijke commissievergadering op 31 augustus 1999 wordt het voorontwerp besproken en de commissies stemmen ermee in om het stuk in inspraak te brengen. Dit gebeurt in november 1999, waarbij onder meer twee inspraakavonden worden georganiseerd. Een verslag van deze avonden is een bijlage bij het voorstel waarover de raad op 18 september 2003 een besluit neemt.

Ook wordt het voorontwerp in het kader van het zogeheten vooroverleg besproken met de provincie. Onderdeel van het voorontwerp is een nieuwe doorgaande wegverbinding aan de oostkant van Raalte, die de nieuwe provinciale wegverbinding Deventer – Raalte – Ommen moet worden. De provincie verlangt een duidelijker onderbouwing van de verkeerskundige aspecten hiervan. In 2000 overlegt de gemeente daarover met Rijkswaterstaat, omdat de rijksweg N35 een belangrijk aspect van deze verbinding is. Tevens overlegt de gemeente met de NS omdat de spoorlijn aan de oostkant eveneens van invloed is op mogelijkheden en beperkingen van ontwikkelingen van Raalte. Op basis van deze besprekingen streeft de gemeente ernaar om in de toekomst aan de oostzijde van Raalte infrastructuur op drie niveaus te hebben: een verdiepte rijksweg N35, een aansluiting op maaiveldniveau op de rijksweg en een verhoogde spoorlijn. Deze “oost-variant” is meermalen onderwerp van ambtelijk overleg met de provincie. Naar de mening van de provincie kan deze oost-variant de verkeersfunctie van de hoofdverbinding aan de westzijde van Raalte verminderen, een ontwikkeling die de provincie afwijst.³

De besprekingen met de provincie vragen zoveel tijd, dat het college op 18 februari 2002 een tussenbericht stuurt aan degenen die in het kader van de inspraak een reactie hebben gegeven. In dit tussenbericht wordt uitgelegd waarom het langer duurt dan gedacht.

Op 27 november 2002 behandelt de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving (PCFL) de gemeentelijke voorontwerp-structuurvisie. Bij het voorontwerp is een door de ambtelijke organisatie van de provincie opgestelde overlegnota gevoegd, als concept van het standpunt van deze commissie. Provinciale medewerking is nodig om de oost-variant mogelijk te maken. De commissie toont zich echter niet overtuigd van de noodzaak om aan de oostzijde een nieuwe regionale wegverbinding aan te leggen en adviseert een minder ingrijpende, lokale variant. Tevens dient naar het oordeel van de commissie het aspect water bij de afwegingen omtrent woon- en werkgebieden te worden betrokken; dat is in het voorontwerp niet expliciet gedaan. Tenslotte stemt de commissie in met de keuze in de volgorde van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen: na De Zegge VI zal een nieuw bedrijventerrein aan de noordoost-kant van Raalte worden ontwikkeld. De keus op langere termijn voor een locatie aan de zuidwest-kant acht de commissie voorbarig.⁴

Aandacht in de raadscommissie voor de voortgang, 2000 – mei 2003

In de raadscommissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken (VROEZ) wordt in 2000 meermalen gevraagd naar de voortgang met de Structuurvisie. In de vergadering 27 juni 2000 meldt het college desgevraagd dat de plannen naar de PPC (Provinciaal Planologische Commissie) zijn gestuurd en dat de PPC nadere onderbouwing heeft gevraagd, met name ten aanzien van verkeerskundige aspecten. In de vergadering van 29 augustus 2000 meldt het college dat de Structuurvisie vertraging heeft opgelopen. De PPC heeft nadere verkeerstechnische gegevens nodig. Er is overleg opgestart waarin een en ander kort wordt gesloten. De planning is dat de structuurvisie in het voorjaar van 2001 kan worden vastgesteld. In de vergadering van 26 september 2000 vraagt de commissie waar de brief aan de indieners van de zienswijzen blijft met betrekking tot de stand van zaken Structuurvisie. Het college zegt toe deze zo spoedig mogelijk te verzenden. In diezelfde vergadering wordt gevraagd of er al meer bekend is over de Structuurvisie. Het college meldt dat de stukken door de PPC terug zijn gestuurd naar de gemeente vanwege een te magere onderbouwing van de verkeerskundige aspecten. Een extern bureau heeft opdracht gekregen hieraan te werken. Er is een gesprek geweest met Rijkswaterstaat, vanwege het belang van de Rijksinfrastructuur hierbij. Er is overeenstemming met Rijkswaterstaat. *“Vervolgens zal overleg gepleegd worden met de NS en de Provincie. We gaan er van uit dat de Structuurvisie in het voorjaar van 2001 zal worden vastgesteld.”* In de vergadering van 28 november 2000 vraagt de commissie naar de stand van zaken. Het college meldt dat er op 11 december 2000 een gesprek met de NS zal zijn, dat Rijkswaterstaat al akkoord is met de oostelijke ontsluiting en dat deze gesprekken plaatsvinden ter voorbereiding op het advies van de PPC. In 2001 is het onderwerp Structuurvisie in vergaderingen van raadscommissies niet aan de orde geweest. In de vergadering van de commissie VROEZ van 5 februari 2002 wordt gevraagd hoe het staat met de structuurvisie, er zou een brief over binnengekomen zijn. Het college meldt bezig te zijn met de planning. Het college meldt ook dat er inderdaad een brief is binnengekomen en dat er in een volgende commissievergadering op zal worden teruggekomen. Onbekend is wie de afzender is van deze brief wat de inhoud is. Bij het verslag van deze vergadering zit een later opgestelde bijlage, getiteld “Bijlage behorende bij toezeggingen cie. VROM dd. 5-02-2002”. Dat is een

reactie van het college op de toezeggingen in de vergadering van 5 februari. Daar staat bij dit punt: *“Planning Structuurvisie Raalte: Momenteel worden door onze adviseur nadere onderzoeken gepleegd en uitgewerkt voor de afronding van de (financiële) onderbouwing. Na afronding zal het voorstel in B&W en de commissies (of extra bijeenkomst alle raadsleden) behandeld worden voordat het definitief aan de PPC wordt voorgelegd. Afhankelijk van het advies van de PPC zal de structuurvisie na behandeling in B&W en commissies definitief aan de raad voorgelegd worden. De verwachting is dat definitieve vaststelling nog dit jaar zal plaatsvinden.”* Op de lijst ingekomen stukken voor de commissie VROEZ staat bij de vergadering van 3 september 2002 een brief van de provincie: de advisering voor de fysieke leefomgeving zal met ingang van 1 september 2002 worden gedaan door de nieuwe commissie Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving (PCFL). In de vergadering van 4 februari 2003 vraagt de raadscommissie naar de stand van zaken. Het college meldt dat er afspraken zijn gemaakt met het stedenbouwkundig adviesbureau. Dat bureau zal nog diezelfde week een voorstel aanleveren. Dat zal op 25 februari in B&W komen en in maart volgt commissiebehandeling. Daarna volgt vaststelling door de gemeenteraad. In de vergadering van 18 maart 2003 vraagt de commissie waarom het zo lang duurt met de Structuurvisie, want het punt staat anders dan in vorige vergadering aangekondigd niet op de agenda. Het college antwoordt dat de provincie een andere visie heeft ten aanzien van een deel van de voorgestelde verkeersstructuur. *“Mogelijke consequenties dienen eerst in beeld gebracht te worden. De structuurvisie zal nu geagendeerd worden in de commissie van mei.”*

Aangepast voorstel Structuurvisie, mei - juni 2003

Op 6 mei 2003 staat op de agenda van de commissie VROM het voorstel tot vaststelling van de structuurvisie Raalte. Eén van de bijlagen is de Notitie Vooroverleg Structuurvisie kern Raalte. Daarin worden de reacties van andere partijen, zoals ministeries en waterschappen beknopt weergegeven en voorzien van een reactie. Op pagina 5 komt de reactie van het waterschap Groot Salland aan de orde. Het waterschap stelt onder meer dat water als ordenend principe niet is meegenomen in de structuurvisie. In zijn reactie stelt het college dat bij de keuzen voor locaties de waterhuishouding wel aan de orde is geweest, maar bij de fasering van de verschillende locaties niet. De waterhuishouding zal, zo antwoordt het college, bij de uitwerking van de visie in bestemmingsplannen nadrukkelijk aan de orde komen. *“Indien de natuurlijke omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal [sic] bij de inrichting specifieke eisen aan de waterhuishoudkundige situatie worden gesteld”* (pag. 6).

In een van de bijlagen bij de voorgestelde Structuurvisie gaat het college in op de reactie van de provinciale commissie PCFL (zie boven). Ten aanzien van de wegenstructuur is het college weliswaar van oordeel dat de eigen argumenten voor de oost-variant van kracht blijven, maar kan het niet anders dan constateren dat medewerking van de provincie hieraan niet reëel is. Daarom kiest het college voor lokale ontsluitingen van de bedrijventerreinen aan de zuidkant (De Zegge) en aan de oostkant. Met betrekking tot wateraspecten kondigt het college aan bij de uitwerking van de Structuurvisie het waterschap te betrekken en waar nodig mitigerende maatregelen te nemen. In het uiteindelijke raadsvoorstel wordt over het aspect water verder nog gemeld dat de Structuurvisie is aangevuld met de cultuurhistorische waarde van het Overijssels Kanaal. Over de locatie Zuidwest

schrijft het college dat het om een zoeklocatie gaat en dat het nog onzeker is of deze later daadwerkelijk als bedrijventerrein zal worden ontwikkeld.

De voorgestelde Structuurvisie bevat ook een bijlage Locatiestudie Bedrijventerreinen. Hierin worden de mogelijke locaties met elkaar vergeleken om zo tot een voorkeursvolgorde te komen. Het betreft een multi-criteria analyse op zaken als bereikbaarheid, hinder, (locatie gebonden) kosten en inpassingsmogelijkheden. Resultaat van deze analyse is om na De Zegge VI eerst de locatie Noordoost te ontwikkelen en dan verder te gaan met De Zegge VII. Dit resultaat hangt wel samen met infrastructurele ontwikkelingen: *“Voorwaarde is wel dat de oostelijke omleiding gerealiseerd is of nagenoeg gelijktijdig gerealiseerd wordt”*.⁵ Deze analyse stamt uit juli 1999 en is ongewijzigd als bijlage bij de structuurvisie 2003 gevoegd. De tussentijds veranderde opstelling van het college naar aanleiding van het standpunt van de provincie over de infrastructuur is derhalve niet meegenomen in de vergelijking tussen de aantrekkelijkheid van de locaties die in 2003 voorligt.

Tijdens de commissiebehandeling op 6 mei 2003 wil de commissie onder meer dat het ontwerpplan vier weken ter inzage wordt gelegd, zodat bevolking erop kan reageren. Daarmee schuift behandeling in de raad op. Vervolgens behandelt de commissie het voorstel op 3 juni 2003.

Besluitvorming Structuurvisie in gemeenteraad, september – november 2003

Na de commissiebehandeling op 3 juni behandelt de gemeenteraad het voorstel voor de Structuurvisie in haar vergadering van 18 september 2003. Er wordt een amendement van de fracties Gemeentebelangen (GB) en CDA aangenomen om de zoeklocatie zuidwest te schrappen, met de stemmen van de overige fracties tegen. Verder verzoekt de raad bij motie (ingediend door GB en CDA) het college om een geplande zuidelijke rondweg en een geplande ecologische verbindingszone aan de oostzijde te verplaatsen, waardoor de toekomstige bedrijventerreinen kunnen worden vergroot. Deze motie is aangenomen met de stemmen van GB en CDA voor, PvdA tegen en de aantekening dat de fracties van VVD, Lokaal Alternatief en SP de motie “... deels ondersteunen”⁶. Een amendement van Lokaal Alternatief om de volgorde van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen om te draaien wordt aangehouden. Voor zover uit de besluitenlijst valt af te leiden wordt het bestemmingsplan unaniem aangenomen, met de aantekening dat dhr. Haarman (fractie CDA) niet aan de beraadslagingen en de besluitvorming heeft deelgenomen.

Ten behoeve van de latere raadsbehandeling van het amendement geeft het college een schriftelijke reactie. Inhoudelijk stelt het college dat de locatie Noordoost ten opzichte van De Zegge VII het voordeel heeft dat deze groter is en dat het om een nieuw terrein gaat waardoor er meer mogelijkheden zijn ten aanzien van de kwalitatieve inrichting. Ook vergroot de keuze voor de locatie Noordoost volgens het college de kans op het realiseren van het infrastructurele streefbeeld in de Structuurvisie aan de oostzijde van Raalte. Verder wijst het college erop dat ontwikkeling van De Zegge VII betekent dat een verandering nodig is in de bestemming van het pluimveebedrijf Te Wierik, terwijl eerder is gekozen dit verder in de tijd te plaatsen vanwege de financiële consequenties. Volgens het college is een afgewogen totale financiële haalbaarheidstoets van beide locaties op dat moment niet mogelijk vanwege de onzekerheid over de infrastructurele ontwikkelingen. *“Dit betekent dat de financiën op dit moment geen argument kunnen zijn in de te maken afwegingen.”* De

raad behandelt op 20 november 2003 het amendement en besluit uiteindelijk bij meerderheid het te verwerpen, met de stemmen van LA en SP voor.

Daarmee is de Structuurvisie vastgesteld. Op 17 december 2003 zendt het college vervolgens de vastgestelde structuurvisie aan GS en de toenmalige VROM-inspectie, als sluitstuk van de dan geldende wettelijke procedure voor structuurvisies.

3. Het proces resulterend in het besluit tot omkering van de volgorde waarin toekomstige bedrijventerreinen zullen worden ontwikkeld - periode circa 2003 t/m 2004

In dit hoofdstuk staat het proces centraal waarin de volgorde van ontwikkeling van de bedrijventerreinen wordt omgekeerd, eerst De Zegge VII, dan Noordoost. Beschreven worden de omstandigheden, aanleiding en argumenten die tot dit besluit hebben geleid.

Uitnodiging aan gemeente om gezamenlijk failliet Te Wierik te kopen

Volgens de vastgestelde Structuurvisie 2003 zal wat betreft de bedrijventerreinen eerst de locatie Noordoost worden ontwikkeld en daarna De Zegge VII. Op 29 juni 2004⁷ is er naar aanleiding van het faillissement van Te Wierik een gesprek tussen wethouder Gorter en dhr. Spruijt namens H.S.L. Lunteren BV. Dit bedrijf heeft circa 2,7 hectare grond in eigendom op de hoek Heesweg – Achterweiweg in het gebied waar in de toekomst De Zegge VII zal komen. Het bedrijf heeft een bod gedaan op het ernaast gelegen kippenbedrijf Te Wierik. Te Wierik ligt eveneens binnen het gebied van De Zegge VII en direct naast het dan in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein De Zegge VI. De milieuoverlast van het kippenbedrijf toen het nog in productie was, was groot (zie ook hoofdstuk 4 over de aankoop van Te Wierik). Dhr. Spruijt vraagt of de gemeente mee wil werken aan een ontwikkeling van het gebied. Het college besluit op 6 juli 2004 dat het geen interesse heeft of voornemens is het bedrijf van Te Wierik te kopen⁸. Daarbij spelen twee overwegingen een rol: a) de afspraken met de projectontwikkelaar voor De Zegge VI en b) de inhoud van de Structuurvisie. Bij die afspraken met de projectontwikkelaar gaat het met name om een verplichting die de gemeente is aangegaan - vanaf het moment dat De Zegge VI bouwrijp is gemaakt, zal de gemeente voor een periode van 5 jaar geen kavels bedrijfsterrein uitgeven op toekomstige locaties Noordoost, afronding Oost en Zuidwest, tenzij 80% van het plangebied De Zegge VI is uitgegeven. De overweging ten aanzien van de Structuurvisie betreft de daarin opgenomen volgorde van ontwikkeling van bedrijventerreinen: eerst Noordoost, dan De Zegge VII. Per brief (verzonden 18 juli 2004) informeert de gemeente dhr. Spruijt hierover⁹.

De gemeente wordt op 13 september 2004 benaderd door een makelaar¹⁰. Een opdrachtgever heeft kort daarvoor de vier locaties van Te Wierik gekocht en deze makelaar biedt nu de locatie aan de Heesweg aan de gemeente te koop aan. Die opdrachtgever is Eljans Vastgoed BV. In een ambtelijke adviesnota¹¹ aan het college wordt de relatie gelegd met de volgorde van ontwikkeling bedrijventerreinen: *“In hoeverre is het wenselijk om thans van de gelegenheid gebruik te maken en aan te kopen. Daarmee wordt het logisch dat na De Zegge VI wordt doorgedaan met De Zegge VII.”* Op basis van een afweging van argumenten (zie hiervoor hoofdstuk 4) besluit het college op 21 september 2004 af te zien van de aankoop van de locatie Te Wierik aan de Heesweg. Per brief (verzonden 23 september 2004) informeert de gemeente de makelaar hierover¹².

Een nieuw college van B&W en een nieuw collegeprogramma

Een week later, op 30 september 2004, ontstaat een politieke vertrouwensbreuk naar aanleiding van een voorstel inzake betaald parkeren in Raalte-dorp.¹³ Wethouder Gorter treedt op 1 oktober af, de andere wethouders stellen hun zetel ter beschikking maar blijven lopende zaken waarnemen. Daarmee is het college demissionair.

Op 4 oktober¹⁴ is er een gesprek tussen dhr. Spruijt en burgemeester Houben. Dhr. Spruijt vraagt of het mogelijk is dat de gemeente samen met hem op 50/50 basis de locatie Te Wierik aan de Heesweg koopt. De burgemeester meldt dit in het college op 5 oktober 2004. Het college besluit dat *“... de burgemeester dhr. Spruijt zal benaderen om hem te bewegen tot het creëren van voldoende tijd, in ieder geval zodanig dat de onderhandelingen over de vorming van een nieuw college zijn afgerond en dientengevolge ook bekend kan zijn of er in dit verband relevante zaken zijn opgenomen in het vernieuwde / bijgestelde collegeprogramma.”* Op 5, 14 en 20 oktober voert burgemeester Houben vervolgesprekken met dhr. Spruijt¹⁵. In dat laatste gesprek wordt van de zijde van de gemeente ingebracht dat een eventuele koop met het oog op ontwikkeling van de locatie Te Wierik ook noopt tot de koop van het naastgelegen gebied Haarman, omdat anders het te ontwikkelen gebied te klein is.

Het nieuwe collegeprogramma wordt op 1 november 2004 aan de raad aangeboden. Onder het kopje Economische zaken staat: *“Op grond van gedegen onderzoek zal de ontwikkeling van voldoende voorraad nieuw bedrijventerrein voortvarend worden opgepakt.”* Ten aanzien van ruimtelijke ordening bevat het programma onder meer de volgende passage: *“Als gevolg van gewijzigde omstandigheden zal het college een voorstel voorbereiden tot heroverweging van de volgorde waarin bedrijventerreinen ontwikkeld zullen gaan worden. Het wordt van groot belang geacht om voortvarendheid te betrachten bij het voorbereiden van voldoende plannen.”*

19

In de vergadering van de commissie VROM op 16 november 2004 worden vragen gesteld naar aanleiding van de passage in het nieuwe collegeprogramma over de voorgenomen heroverweging van de volgorde in de ontwikkeling van bedrijventerreinen. De commissie vraagt hoe het college aankijkt tegen de investeringen die voor het bedrijventerrein gedaan moeten worden, terwijl De Zegge VI pas is opgestart. *“Op voorstel van de voorzitter wordt afgesproken om dit punt in een breed spectrum te behandelen in de volgende commissievergadering.”*¹⁶

Op 22 november 2004 vindt er overleg plaats over de locatie Heesweg van Te Wierik¹⁷. Bestuurlijk vertegenwoordigen burgemeester Houden en wethouder Elshof de gemeente. Gesprekspartners zijn de makelaar en vertegenwoordigers van REKO BV en Eljans Vastgoed BV. De gesprekspartners melden dat zij inmiddels de onderhandelingen met dhr. Spruijt hebben beëindigd. In het gesprek gaat het onder meer over de mogelijke ontwikkeling van De Zegge VII. Daarbij geeft de burgemeester aan dat binnen de gemeente een verkenning is gestart naar een mogelijke beleidswijziging inzake de volgorde van ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Koerswijziging bedrijventerreinen: eerst De Zegge VII ontwikkelen

In zijn vergadering van 23 november 2004 behandelt het college een advies om, gelet het collegeprogramma, te kiezen voor een actieve opstelling inzake De Zegge VII, het voorkeursrecht op

dit gebied te vestigen en een raadsvoorstel voor te bereiden om de volgorde van de ontwikkeling van bedrijventerreinen zoals vastgelegd in de Structuurvisie te veranderen¹⁸. Het college besluit om het advies over te nemen en de aandacht te richten op de ontwikkeling van De Zegge VII. Daarbij speelt mee dat uit een bestuurlijk overleg tussen wethouder Elshof en gedeputeerde Rietkerk op 5 november 2004 is gebleken dat de locatie Noordoost serieuze waterproblemen kan opleveren.¹⁹ Verder verwacht het college dat de op dat moment resterende gronden op De Zegge VI voor een jaar of vijf toereikend zijn. Daarna is de voorraad uitgeefbare bedrijventerreinen op. Als Noordoost vanwege de waterproblematiek geen optie meer is, blijft alleen De Zegge VII als ontwikkelgebied over. Uit een oogpunt van continuïteit en gelet op de doorlooptijd acht het college het wenselijk tijdig met De Zegge VII aan de slag te gaan. Ook besluit het college het voorkeursrecht op het plangebied De Zegge VII te vestigen om posities veilig te stellen.²⁰

In het vragenuur voorafgaand aan de raadsvergadering op 25 november 2004 stelt de fractie van GB vragen²¹. De vragen gaan over de procedure rond de voorbereidingen van een voorstel tot heroverweging van de volgorde waarin bedrijventerreinen worden ontwikkeld. De fractie verwijst onder meer naar de passage in het collegeprogramma dat de ontwikkeling van voldoende voorraad nieuw bedrijventerrein op basis van een gedegen onderzoek zal gebeuren. De fractie vraagt of het college het ermee eens is dat de raad pas over een uitwerking van plannen kan spreken, nadat er op basis van een gedegen onderzoek een gedegen voorstel is voorbereid. Het college antwoordt nog steeds achter haar programma te staan en een voorstel tot heroverweging van de volgorde voor te bereiden. Het college hoopt de argumentatie hiervoor tijdig aan de commissie VROM te kunnen voorleggen. Voorts antwoordt het college niet te willen wachten met voorbereidingshandelingen. Verder stelt de fractie GB ook alvast vragen ten behoeve van de commissievergadering VROM van 7 december 2004.

20

Op 30 november 2004 is er een overleg over De Zegge VII tussen burgemeester Houben en wethouder Elshof met ambtelijke ondersteuning en de toenmalige advocaat van de gemeente en adviesbureau SAB²². SAB concludeert dat er geen beletselen zijn om de volgorde van de bedrijventerreinen te veranderen, omdat de aannames van destijds niet zijn gerealiseerd en er geen zicht is op de verdiepte aanleg van de rijksweg N35. Verder worden in dit overleg de hoofdlijnen van de aanpak van de ontwikkeling van De Zegge VII besproken, zoals een actieve regie door de gemeente en het bieden van de mogelijkheid aan REKO BV eventueel in samenwerking met Eljans Vastgoed BV om het hele gebied te ontwikkelen.

De commissie VROM vergadert op 7 december 2004²³ en bespreekt onder meer de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Een aantal leden bepleit uitstel van behandeling vanwege de late ontvangst van de stukken en het ontbreken van voldoende informatie, maar de meerderheid wil de behandeling die avond door laten gaan. Op de vraag waarom het college ervoor kiest De Zegge VII eerst te ontwikkelen, antwoordt de wethouder dat door het faillissement van Te Wierik de omstandigheden zijn veranderd. Verder ligt er een waterprobleem bij de locatie Noordoost en hebben Rijk en provincie geen voornemens ten aanzien van de infrastructuur. Ook is De Zegge VII financieel gezien beter te realiseren dan Noordoost, niet vanwege de waterproblematiek maar vanwege de infrastructuur.

Het voorstel tot wijziging van de volgorde in de ontwikkeling van de bedrijventerreinen behandelt de raad in zijn vergadering van 20 december 2004. In het collegevoorstel²⁴ start de argumentatie bij de overwegingen om bij de behandeling van het amendement van Lokaal Alternatief (zie hoofdstuk 2) in 2003 juist vast te houden aan de volgorde om eerst Noordoost te ontwikkelen en dan De Zegge VII. Volgens het college was de veronderstelling dat de ontwikkelingen in Noordoost handvatten boden om de gewenste infrastructuur te realiseren. Vervolgens stelt het college dat er vier ontwikkelingen zijn die de vraag oproepen of de gekozen volgorde nog de juiste is:

- 1) Het faillissement van het bedrijf Te Wierik aan de Heesweg geeft de mogelijkheid om de uitbreiding en afronding van het bedrijventerrein De Zegge te realiseren;*
- 2) Het college stelt haar vraagtekens bij een voortvarende realisatie van een bedrijventerrein op de locatie Noordoost nu de watertoets een zwaarder toetsingscriterium gaat worden bij de opstelling van bestemmingsplannen. Een en ander blijkt uit een op 5 november 2004 gehouden bestuurlijk overleg. (...) Hierin is door de gedeputeerde Rietkerk aangegeven dat volgens het waterschap serieuze waterproblemen te verwachten zijn bij realisatie van het bedrijventerrein op de locatie Noordoost, dit in verband met de nodige watercompensatie. De provincie overweegt dit gebied aan te wijzen als primair watergebied. Primaire watergebieden zijn gebieden met een essentiële waterfunctie, waar op grond van een integrale afweging is geoordeeld dat de waterfunctie primair is en zwaarder weegt dan andere, daarmee strijdige belangen. Provinciale besluitvorming heeft hierover overigens nog niet plaatsgevonden. Er zal nog nader overleg plaatsvinden met de provincie over de gewijzigde visie t.a.v. de waterhuishouding.*
- 3) De in de structuurvisie Raalte genoemde infrastructurele werken (omhoog brengen van de spoorlijn, de aanleg van het oostelijke aansluitpunt op de N35, de aanleg van de Rijksweg A 35) zijn nog niet zijn uitgevoerd. Ook op korte termijn is dit niet voorzien.*
- 4) In het collegeprogramma heeft het nieuwe college zich de opdracht meegegeven, nu er zich gewijzigde omstandigheden voordoen, een voorstel voor te bereiden waarin de gewijzigde volgorde van ontwikkeling van bedrijventerreinen aan de orde wordt gesteld. Onderhavig voorstel dient hiertoe. Het college acht het van groot belang om voortvarendheid te betrachten bij het voorbereiden van voldoende plannen.*

Uiteindelijk stemt de raad in meerderheid in met het voorstel tot wijziging van de volgorde, met de stemmen van de fracties van de SP, Van Steen, GB en PvdA tegen.

4. De aankoop van Heesweg 48 - 50 (bedrijf Te Wierik) – periode circa 2004 t/m 2005 (2010)

Dit hoofdstuk beschrijft het aankoopproces van het bedrijf Te Wierik aan de Heesweg 48-50. Ingegaan wordt onder meer op het verloop van de onderhandelingen, de prijsvorming en het onderzoek naar eventuele vervuiling.

Locatie Te Wierik aan de Heesweg te koop, september – oktober 2004

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 benadert een makelaar de gemeente op 13 september 2004²⁵. Een opdrachtgever heeft kort daarvoor de vier locaties van Te Wierik gekocht en de makelaar biedt nu de locatie aan de Heesweg aan de gemeente te koop aan. Die opdrachtgever is Eljans Vastgoed BV. In een ambtelijke adviesnota²⁶ aan het college staan uiteenlopende overwegingen over de eventuele aankoop van het bedrijf, die overwegend negatief uitvallen. Aankoop van het bedrijf en de grond op termijn verkopen als bedrijventerrein resulteert in een aanzienlijk financieel tekort: een raming toont een contant gemaakt tekort van 1,3 miljoen euro, terwijl de reserve van het grondbedrijf op dat moment ruim 1 miljoen negatief is. Daar komt bij dat voor een toekomstige ontsluiting van De Zegge VII het niet nodig is om het bedrijf Te Wierik in bezit te hebben. Verder wordt ingeschat dat er op dat moment voor de komende 10 jaar voldoende aanbod aan bedrijventerrein beschikbaar is. De kans dat een ander het bedrijf koopt en doorgaat met kippen is klein: het bedrijf is verouderd en de dan bestaande schoorsteenpijp moet op 21 januari 2006 verwijderd zijn; beide zaken vergen investeringen in het bedrijf om als pluimveebedrijf door te kunnen gaan en zonder die pijp is mestverwerking nauwelijks mogelijk. Zou de gemeente Te Wierik wel kopen dan kan prijsopdrijvend werken voor andere bedrijven er omheen ("warme grond"). De vraagprijs is aanzienlijk hoger dan de wat de gemeente maximaal zou willen betalen.

In de B&W-vergadering van 21 september 2004 bespreekt het college de mogelijkheid om Te Wierik te kopen en baseert zich naast het hiervoor genoemde ambtelijke advies ook op een analyse van de gemeentesecretaris. De kern van deze analyse is dat de financiële positie van de gemeente weinig investeringsruimte laat, en het strategische karakter van een aankoop van Te Wierik beperkt is.²⁷ Alles afwegend besluit het college als volgt: *"Nu gebleken is dat het gedane bod door de gemeente niet als reëel wordt gezien en de nieuwe vraagprijs door de gemeente niet als realistisch wordt beschouwd, de makelaardij berichten dat de gemeente afziet van een hernieuwd bod. De makelaardij hiervan schriftelijk op de hoogte stellen en hem wijzen op de mogelijke beperkingen vanuit het bestemmingsplan, milieuwetgeving, etc. waarmee de toekomstige gebruikers rekening dienen te houden. Ook wijzen op de beperkte geldigheidsduur van de vergunning voor de pijp t.b.v. de mestverwerking. Tot slot meedelen dat de raad door het college schriftelijk zal worden geïnformeerd over zijn besluit geen nieuw bod uit te brengen."* Per brief (verzonden 23 september 2004) informeert de gemeente de makelaar hierover²⁸.

Figuur 4.1 Ongedateerde luchtfoto locatie Te Wierik aan de Heesweg 48-50, Raalte



Het college valt op 30 september 2004. Zoals al aangegeven in hoofdstuk 3 zoekt dhr. Spruijt, eigenaar van een perceel grond naast het bedrijf van Te Wierik, enige dagen later op 4 oktober contact met burgemeester Houben²⁹. Zijn voorstel is om samen met de gemeente op 50-50 basis de locatie Te Wierik aan de Heesweg te kopen. Het demissionaire college machtigt de burgemeester om oriënterend en verkennend met dhr. Spruijt verder te praten. Op 5, 14 en 20 oktober zijn er vervolgesprekken³⁰ waarin de mogelijkheid centraal staat dat dhr. Spruijt en de gemeente gezamenlijk een participatiemaatschappij oprichten om het bedrijf Te Wierik te kopen, inclusief de milieuvergunning voor een bedrag van 2,5 miljoen euro. Wanneer dhr. Spruijt op 21 oktober een fax aan de makelaar stuurt waarin hij meldt dat er een overeenkomst is voor de aankoop van Te Wierik, waarbij een derde partij “... tijdelijk zal instaan voor afspraken in financiële zin, die reeds gemaakt zijn met de gemeente Raalte”, stuurt burgemeester Houben de volgende dag een brief aan dhr. Spruijt. De burgemeester ontkent dat er formele afspraken zijn gemaakt. “Ik wijs u er met nadruk op dat de gemeente zich op geen enkele wijze heeft gebonden. (...) Waar U in de fax (...) schrijft dat met de gemeente financiële afspraken zijn gemaakt moet ik dus stellen dat zulks niet het geval is. Bij herhaling heb ik U gezegd dat de gesprekken met U slechts verkennend en oriënterend zijn.”³¹

Nieuw college zet gesprekken koop Heesweg 48-50 voort, november 2004 – mei 2005

Op 22 november 2004 vindt wederom een overleg plaats over de locatie Heesweg van Te Wierik³². Er is inmiddels een nieuw college gevormd, dat in zijn programma onder meer heeft staan om een voorstel voor te bereiden tot heroverweging van de volgorde waarin bedrijventerreinen ontwikkeld zullen gaan worden. In dat gesprek vormen burgemeester Houden en wethouder Elshof de bestuurlijke vertegenwoordiging van de gemeente. Gesprekspartners zijn de makelaar en vertegenwoordigers van REKO BV en Eljans Vastgoed BV (verder: REKO, respectievelijk Eljans). Deze gesprekspartners melden dat zij inmiddels de onderhandelingen met Spruijt over de aankoop van de locatie Te Wierik hebben beëindigd. Aansluitend zijn er op 2 en 9 december gesprekken over aankoop en ontwikkeling van de locatie Te Wierik aan de Heesweg. Eén van de aspecten die aan de orde is, heeft te maken met het door de gemeente gevestigde voorkeursrecht. De curator van Te Wierik heeft de koopovereenkomst met Eljans niet geregistreerd, waardoor het onder het voorkeursrecht onduidelijk is of Eljans nu juridisch eigenaar is van de locatie Te Wierik aan de Heesweg. Mede op advies van de advocaat van de gemeente³³ wordt intern besloten dat de gemeente de koopovereenkomst erkent. In het gesprek op 2 december 2004 met REKO en Eljans meldt de gemeente de koopovereenkomst te erkennen en zeggen burgemeester Houben en wethouder Elshof toe mee te werken aan de levering per 15 december 2004³⁴. Daarmee is er voor de gemeente een duidelijke onderhandelingspartner: Eljans. Omdat begin december 2004 REKO afhaakt, is Eljans vervolgens ook de enige onderhandelingspartner. Een belangrijk aspect in de onderhandelingen is de afspraak met Timmerhuis Oude Wolbers (de projectontwikkelaar van De Zegge VI, verder TOW) dat vanaf het moment dat De Zegge VI bouwrijp is gemaakt, de gemeente voor een periode van 5 jaar geen kavels bedrijfsterrein zal uitgeven op toekomstige locaties Noordoost, afronding Oost en Zuidwest, tenzij 80% van het plangebied De Zegge VI is uitgegeven. Dat vormt een beperking op de ontwikkelmogelijkheden van de buiten De Zegge VI gelegen locatie Te Wierik aan de Heesweg.

24

Documentatie over het verloop van de onderhandelingen in de periode half december 2004 tot en met medio mei 2005 is niet aangetroffen. Onbekend is wie ambtelijk en bestuurlijk bij de onderhandelingen betrokken zijn geweest, wat de inzet van de gemeente was en welke rol te verwachten verontreiniging heeft gespeeld. Op 23 mei 2005 ontvangt de gemeente een concepttaxatienotitie, opgesteld door de taxateur, dhr. Van Hoogmoed. De verkoopwaarde wordt geschat op € 1.920.000 tot € 2.350.000. Kanttekeningen van de taxateur daarbij zijn onder meer dat het om een heel globale indicatie gaat omdat er geen bezichtiging ter plaatse heeft plaatsgevonden, dat er niet is gecorrigeerd voor eventuele verontreinigingen en dat is uitgegaan van een milieuvergunning voor ruim 250.000 leghennen en 30.000 kuikens³⁵.

Bestuurlijke behandeling resultaat onderhandelingen koop Heesweg 48-50

Het resultaat van de onderhandelingen behandelt het college in haar vergadering van 31 mei 2005³⁶. Het ambtelijk advies is om met TOW een samenwerkingsovereenkomst te sluiten, naar analogie van de samenwerking die met TOW is aangegaan voor de ontwikkeling en exploitatie van De Zegge VI. TOW heeft daarvoor destijds de Ontwikkelingsvennootschap Raalte V.O.F. opgericht en afgesproken is nu dat partijen gezamenlijk Te Wierik kopen, waarbij de gemeente de aankoop volledig financiert.

Ook de kosten van bezit, beheer en onderhoud neemt de gemeente voor haar rekening, totdat het gebied in exploitatie kan worden genomen door de Ontwikkelingsvennootschap. In het ambtelijk advies staat dat een financiële onderbouwing van dit voorstel nog niet te maken valt omdat noodzakelijke gegevens over de omvang van het grondgebied in relatie tot de waterproblematiek, over ontsluiting en infrastructuur en over de benodigde middelen nog ontbreken. Meer dan globale ramingen zijn niet te maken. Eljans heeft de druk inmiddels opgevoerd: als de gemeente de locatie Te Wierik aan de Heesweg nu niet koopt, gaat de eigenaar proberen het pluimveebedrijf weer in gebruik te (laten) nemen. Ambtelijk wordt dat een te groot risico gevonden, met nadelige gevolgen voor de verdere ontwikkeling van De Zegge VII. Daarom wordt in het ambtelijk advies voorgesteld te kopen op basis van de globale financiële ramingen. Het college spreekt drie keer over het voorstel: op 31 mei, 14 juni en 21 juni 2005 en laat het voorstel aanpassen, met name op de uitwerking van alternatieven.

De commissie VROEZ bespreekt op 28 juni 2005 het raadsvoorstel en op 30 juni 2005 behandelt de raad het voorstel³⁷. De kern van het voorstel is om over te gaan tot aankoop van Te Wierik en net als bij De Zegge VI de aankoop financieel en juridisch onder te brengen bij de gemeente, om deze op een nader overeen te komen tijdstip over te dragen aan de Ontwikkelingsvennootschap Raalte VOF *“tegen betaling van de aankoopkosten te vermeerderen met rente en kosten”*. De aankoop zal worden gedaan voor een bedrag van € 2,9 miljoen. Op dat bedrag worden volgens het voorstel de kosten voor sanering vanwege verontreiniging in mindering gebracht: *“Uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van een verontreiniging van de locatie. Nader onderzoek over de mate van verontreiniging is noodzakelijk. De uitwerking van de gesloten koopovereenkomst voorziet erin dat de geraamde kosten van de bodemsanering worden gedragen door de huidige eigenaar Eljans.”* Bij het raadsvoorstel is een concept-overeenkomst tot samenwerking gevoegd. Daarin is onder meer opgenomen dat de exploitatie voor De Zegge VII op dezelfde wijze zal gaan als bij De Zegge VI, wat onder meer betekent dat een eventueel positief exploitatiesaldo 50-50 verdeeld zal worden tussen de gemeente en de Ontwikkelingsvennootschap Raalte VOF en dat een eventueel negatief exploitatiesaldo door de gemeente wordt gedragen. Het raadsvoorstel heeft als onderwerp *Verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein De Zegge* en de titel van het voorstel luidt: *Een samenwerkingsovereenkomst aangaan met de Ontwikkelingsvennootschap Raalte VOF voor De Zegge VII*. Daarmee wordt met dit voorstel niet alleen Heesweg 48-50 gekocht, maar ook de relatie gelegd met de ontwikkeling van de gehele Zegge VII. De raad stemt in met het voorstel, met de stemmen van SP en GB tegen.

Hunneman Milieuadvies Raalte BV (verder: Hunneman) raamt in zijn rapport van 15 juli 2005 de kosten van sanering van grond en gebouwen op € 310.000 (exclusief BTW). Het gaat dan met name om asbest, achtergebleven mest en zwavelzuurverontreiniging³⁸. Dezelfde dag wordt de transportakte getekend, waarin de gemeente voor € 2.625.000 het bedrijf Te Wierik koopt. In de overeenkomst neemt de gemeente de volledige verantwoordelijkheid voor op dat moment bekende en nog onbekende verontreiniging op zich. In de vergadering van de commissie VROEZ van 4 oktober 2005 meldt wethouder Elshof desgevraagd dat de kosten van bodemsanering zijn onderzocht en in mindering zijn gebracht op de koopsom³⁹. Onbekend is waarom op de koopsom een bedrag van € 275.000 in mindering is gebracht in plaats van de geraamde € 310.000. In het 8e concept van de overeenkomst samenwerkingsovereenkomst, gedateerd 11 augustus 2005 staat hierover het volgende: *“Uit een onderzoek is inmiddels gebleken dat er sprake is van een verontreiniging van de*

bodem op de betreffende locatie. De uitwerking van de koopovereenkomst voorziet erin dat de kosten van de bodemsanering worden gedragen door de verkopende partij. Op basis van een door Hunneman Milieu uitgevoerd onderzoek zijn de kosten van bodemsanering berekend op € 310.000,--. Overeen is gekomen dat € 275.000,-- in mindering wordt gebracht op de koopsom van € 2.900.000,-- en dat in kader van de samenwerkingsovereenkomst € 35.000,-- voor rekening komt van de combinatie.” Daarmee zijn niet alle geraamde saneringskosten in mindering gebracht op de koopsom. Deze 8e conceptovereenkomst is als bijlage gevoegd bij de allonge die het college op 30 maart 2010 heeft vastgesteld en ter kennisneming aan de raad heeft aangeboden⁴⁰. Onbekend is of de raad eerder over dit verschil is geïnformeerd.

Aanpassing samenwerkingsovereenkomst Timmerhuis Oude Wolbers, 2005 - 2010

Weliswaar heeft de raad nu ingestemd met het aangaan van een overeenkomst met de Ontwikkelingsvennootschap Raalte VOF, maar de bevoegdheid tot het aangaan van een dergelijke privaatrechtelijke overeenkomst ligt bij het college en met alleen een raadsbesluit is er geen overeenkomst⁴¹. Het zal vervolgens tot 2010 duren voor deze overeenkomst daadwerkelijk wordt getekend. Want onderdeel van het raadsbesluit van 30 juni 2005 is dat de exploitatieovereenkomst zoals die voor De Zegge VI gold, op dezelfde wijze gehanteerd zou worden voor De Zegge VII. In 2006 blijkt dit niet zonder meer te kunnen. Het kan gezien worden als staatssteun en in strijd zijn met het aanbestedingsrecht. Het ontbreken van een getekende samenwerkingsovereenkomst in combinatie met de gesignaleerde juridische knelpunten en risico's ten aanzien van de beoogde strekking van die overeenkomst, betekent dat de gemeente en TOW opnieuw moeten onderhandelen⁴². In zijn vergadering van 18 december 2007 stelt het college een informatienotitie voor de raad vast over de stand van zaken met betrekking tot de samenwerkingsovereenkomst TOW⁴³. In de onderhandelingen wordt ook de overeenkomst ten aanzien van De Zegge VI betrokken. Uiteindelijk komen partijen tot een akkoord in de vorm van een allonge op de Samenwerkingsovereenkomst De Zegge VI. Op 30 maart 2010 besluit het college deze Allonge te ondertekenen.

5 De aankoop van Heesweg 44 – 44a (bedrijf Haarman) inclusief contractvorming – periode circa 2004-2006

In dit hoofdstuk draait het om de aankoop van het bedrijf Haarman, Heesweg 44-44a. Beschreven worden de onderhandelingen, de prijsvorming en het grond- en bodemonderzoek. Apart wordt ingegaan op contractbepalingen met betrekking tot de aansprakelijkheid bij eventuele later ontdekte verontreinigingen.

Onderhandelingen tot en met koopovereenkomst, november 2004 tot en met januari 2006

De aankoop van het bedrijf aan de Heesweg 44-44a hangt samen met de discussie in 2004 over de eventuele aankoop van het bedrijf Te Wierik, een afweging die weer nauw samenhangt met de afwegingen over de volgorde waarin nieuwe bedrijventerreinen zullen worden ontwikkeld. Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 maakt het college in zijn vergadering van 21 september 2004 een afweging over de aankoop van het bedrijf Te Wierik. In de onderliggende ambtelijke notitie⁴⁴ wordt een relatie gelegd tussen de mogelijke koop van het bedrijf Te Wierik en omliggende gronden. Deze omliggende gronden worden aantrekkelijker: *“Door een gemeentelijke aankoop weet men zich verzekerd van een toekomstige bestemmingswijziging.”* Als een maand later burgemeester Houben een drietal gesprekken voert met dhr. Spruijt over een mogelijke aankoop van Te Wierik (zie hoofdstuk 3) komt de relatie met andere bedrijven ook aan de orde: in het gesprek van 20 oktober 2004⁴⁵ wordt vastgesteld dat het *“... moeilijk zal zijn om alleen Te Wierik te ontwikkelen, omdat het gebied te klein is en dat derhalve het gebied Haarman ook moet worden verworven”*.

Het in november 2004 aantredende college kiest ervoor de volgorde van ontwikkeling van de toekomstige bedrijventerreinen om te draaien. Het college bereidt een raadsvoorstel voor waarin die omkering van de volgorde wordt beargumenteerd en daartoe wordt besloten. Parallel aan die voorbereidingen overweegt het college het voorkeursrecht te vestigen op het gebied van De Zegge VII. Op 22 november 2004 is er een gesprek tussen wethouder Elshof en dhr. en mw. Haarman over een mogelijke aankoop van het bedrijf van de familie Haarman door de gemeente⁴⁶. Het vormt het startpunt van de onderhandelingen, waarbij beide partijen eigen deskundigen inschakelen. Dhr. Haarman is tevens lid van de gemeenteraad voor het CDA en geeft in verband met deze onderhandelingen zijn raadszetel op.

De gemeente schakelt dhr. Van Hoogmoed (Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters BV) in voor een taxatie van de waarde van de boerderij, dat wil zeggen het erf met opstallen en de grond. Op 27 december 2004 ontvangt de gemeente het taxatieverslag en een fotoreportage. Namens de familie Haarman treedt LTO vastgoed op als deskundige. De onderhandelingen concentreren zich op de prijs en op een mogelijk splitsing van de koopsom, waarbij betalingen kunnen zijn gekoppeld aan de voortgang van de planontwikkeling in het gebied. De partijen verkennen de mogelijkheid dat de verkoper indirect participeert in de planologische risico's. Dat heeft dan invloed op de hoogte van de koopsom⁴⁷. In de besprekingen daarover wordt in het voorstel van LTO van 28 juni 2005 kort ingegaan op opschortende en/of ontbindende voorwaarden aan de kant van de gemeente bij een

eventuele koop, die betrekking hebben op “... de resultaten van het door en voor rekening van de koper in te stellen bodem- en grondwateronderzoek waaruit moet blijken dat de ondergrond geschikt is voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein”. Er is geen inhoudelijke uitwerking van dat onderzoek. Belangrijk voor de verkoper is in dat stadium alleen dat voor deze opschortende en/of ontbindende voorwaarden een redelijke termijn wordt overeengekomen.

Ook in het verdere verloop van de onderhandelingen in de daaropvolgende maanden ligt het accent op de prijs. Voor de gemeente speelt daarbij mee dat de uiteindelijke prijs die voor de gronden van het bedrijf Haarman wordt betaald, “... richtinggevend zal zijn voor alle gronden gelegen in het gebied Zegge VII.”⁴⁸ Op het voorstel van de vertegenwoordiger van de eigenaar van 28 juni 2005 is dan nog niet inhoudelijk gereageerd. Vanwege het opgelegde voorkeursrecht kan de eigenaar niet met andere partijen onderhandelen. Wel is het voor hem mogelijk om een advies van rechtsbankdeskundigen uit te lokken over de waarde van het bedrijf en het voor die prijs aan de gemeente te koop aan te bieden. De gemeente dient dan binnen acht weken⁴⁹ een besluit te nemen over aankoop tegen die prijs. Neemt de gemeente niet tijdig een besluit of besluit de gemeente negatief dan kan de eigenaar het bedrijf aan andere partijen te koop aanbieden. Daarmee kan een eigenaar druk uitoefenen op de voortgang van onderhandelingen. In de interne mail van 29 augustus 2004 wordt ingeschat dat dhr. Haarman een dergelijk advies van rechtbankdeskundigen niet zal vragen, omdat het zijn onderhandelingspositie waarschijnlijk verslechtert.

Op 3 november 2005 informeert dhr. Van Hoogmoed de gemeente over de voortgang van de onderhandelingen, waarbij hij aangeeft dat partijen elkaar dicht zijn genaderd ten aanzien van de koopprijs. Omdat het in de onderhandelingen gaat om een erf met opstallen (twee woningen) in combinatie met bijna 10 hectare landbouwgrond gaat het in de onderhandelingen over de prijs voor deze twee elementen. Dhr. Van Hoogmoed kwalificeert de prijs uit het laatste bod van de vertegenwoordiger van dhr. Haarman, te weten € 15 per m² en € 915.000 voor de opstallen, als “zeer aanvaardbaar”.

Eveneens op 3 november 2005 wordt de wethouder ambtelijk geïnformeerd over de voortgang. Zoals hierboven aangegeven is in deze onderhandelingen voor de gemeente de prijs die specifiek voor de landbouwgrond wordt betaald van belang, omdat dit de leidraad zal zijn voor de gehele Zegge VII. Het ambtelijke advies is om in te gaan op het laatste bod van de verkoper. Verder bevat het advies een passage over het inhouden van een deel van de koopsom vanwege voortgezet gebruik door de verkoper tot het moment dat de gemeente de opstallen en de gronden daadwerkelijk nodig heeft om deze bouwrijp te maken. Een derde punt in het advies betreft de aankoop onder voorbehoud van de goedkeuring van het bestemmingsplan De Zegge VII. De vertegenwoordiger van de verkoper gaat niet met deze voorwaarde akkoord; “Haarman wil, gelet op de politieke ambities zo snel mogelijk zaken doen”, zo valt in het ambtelijk advies te lezen. Voor de gemeente als kopende partij is dat lastig: weliswaar is het voorkeursrecht gevestigd op grond waarvan de gemeente binnen twee jaar een bestemmingsplan gereed moet hebben, maar dat bestemmingsplan is er nog niet. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarmee is er geen zekerheid dat De Zegge VII als bedrijventerrein zal worden ontwikkeld en is er dus ook nog geen zekerheid dat het bedrijf van de familie Haarman door de gemeente aangekocht moet worden.

Een apart aspect in de onderhandelingen is dat de verkoper de transactie alleen wil laten plaatsvinden als de belastingdienst bepaalt dat hierop de regeling Herinvesteringsreserve (HIR) van toepassing is. Boekwinst behaald op verkochte bedrijfsmiddelen is in beginsel belast, maar mag onder bepaalde voorwaarde in een HIR worden geplaatst. Want anders kan deze belastingheffing het opnieuw investeren van die opbrengst in gevaar brengen. Boekwinst gerealiseerd op gronden is in dat kader fiscaal aantrekkelijker dan boekwinst op opstallen. Een voorstel van de vertegenwoordiger van de eigenaar om de totale verkoopprijs anders te verdelen over opstallen en gronden, zodanig dat de gebouwen lager worden gewaardeerd en de gronden hoger, dient volgens de door de gemeente ingeschakelde deskundige in dat licht te worden gezien⁵⁰. In de overwegingen ten aanzien van de uiteindelijke koopprijs voor erf en opstallen en voor de grond komt het mogelijke fiscale voordeel voor de verkoper niet terug. Het voorstel om de bedragen anders te verdelen over opstallen en gronden wordt door de gemeente niet overgenomen. De uiteindelijke waardering van de grond op € 15 / m² past in de waarderingen van de door de gemeente ingeschakelde deskundige. Het lukt niet meer voor het afsluiten van een koopovereenkomst instemming te krijgen van de belastingdienst voor het toe kunnen passen van de HIR. Daarom krijgt dit in de koopovereenkomst een plaats als ontbindende voorwaarde: in artikel 19 staat dat de overeenkomst kan worden ontbonden als de verkoper niet binnen twee maanden na tekening van de overeenkomst bericht van de belastingdienst heeft dat de HIR van toepassing is. Van deze clause is later geen gebruik gemaakt.

Niet alleen bij het vaststellen van het bestemmingsplan, maar ook bij een eventueel besluit tot aankoop heeft de gemeenteraad een formele rol. Een besluit tot aankoop is weliswaar een bevoegdheid van het college, maar de gemeenteraad moet daarbij in de gelegenheid worden gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Dat betekent dat het college eerst een principebesluit neemt om te kopen en nadat de raad de gelegenheid heeft gehad daarover wensen en bedenkingen te uiten, neemt het college een definitief besluit. Voordat het college de eventuele aankoop met de raad wil bespreken, laat portefeuillehouder Gebben zich op 15 december 2005 over de inhoud van de principe-overeenkomst met dhr. Haarman nader informeren door de ingeschakelde deskundige, dhr. Van Hoogmoed. Zoals blijkt uit de schriftelijke weergave van deze toelichting gaat het daarbij om het verloop van onderhandelingsproces en in het bijzonder de prijs en de totstandkoming daarvan⁵¹.

In januari 2006 wordt op ambtelijk niveau en in nauw overleg met de ingeschakelde externe deskundige gewerkt aan het principebesluit tot aankoop. De eerste schets van de bepalingen in het koopcontract die in het archiefdossier aanwezig is, is een bijlage bij een mail van dhr. Van Hoogmoed van 11 januari 2006. Naast zaken als de prijs, voortgezet gebruik en splitsing van de koopsom in 90% bij aktepassering en 10% bij ontruiming bevat het concept ook een bepaling over mogelijke verontreiniging (letter o). De letterlijke formulering luidt: *“Het risico dat achteraf blijkt dat nog niet ten tijde van de overdracht in de rapportageesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, welke - gezien het aan beide partijen voorgenomen gebruik van het verkochte - redelijkerwijs niet voor koper aanvaardbaar is, is voor rekening van koper tenzij verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt en met dien verstande dat vervuiling die aantoonbaar tijdens het voortgezet gebruik is veroorzaakt voor rekening en risico van verkoper komt.”* Dit is de eerste keer dat het aspect van verontreiniging in het dossier aan de orde komt. De ambtelijke reactie beperkt zich tot de bepaling in letter n, over het moment en de wijze van besluitvorming door het college over deze overeenkomst. Op andere punten in de overeenkomst wordt niet ingegaan en deze punten worden afgaande op de met pen bijgeschreven akkoord-tekenen onderschreven. Op 13 januari is de concept-overeenkomst

verder uitgewerkt. Het eerder aangehaalde punt ten aanzien van de verontreiniging is ongewijzigd gebleven. Op 17 januari 2006 stuurt de notaris een ontwerp-koopovereenkomst naar de gemeente en de door verkoper en koper ingeschakelde deskundigen. Uit de mailwisseling tussen betrokken over deze concept-overeenkomst blijkt dat er onder meer speciaal aandacht is geweest voor de bepalingen wat er gedaan kan worden nadat de resultaten van onderzoek naar verontreiniging bekend zijn. De saneringskosten zijn voor rekening van de verkoper en in de concept-overeenkomst staat dat als deze kosten hoger liggen dan € 100.000 de verkoper de overeenkomst kan ontbinden. Dit wordt op verzoek van de verkoper gewijzigd, zodanig dat deze het recht van ontbinding kan invoeren als hij de door hem te dragen saneringskosten redelijkerwijs niet aanvaardbaar acht. Dit wordt vastgelegd in artikel 10, lid 5 en 6. Er vindt verder geen overleg tussen koper en verkoper plaats over die clausule onder letter o, de bepaling wat te doen indien later mocht blijken dat er nieuwe verontreiniging wordt ontdekt⁵².

Op 19 januari 2006 besluit het college in principe in te stemmen met de aankoop van de gronden en opstallen van dhr. Haarman en de gevoelens van de raad daarover te peilen. Ook besluit het college geheimhouding op te leggen op grond van artikel 10, lid 2b van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). De argumentatie daarvoor is dat informatie in het stuk de onderhandelingspositie van de gemeente ten opzichte van andere bedrijven in het plan gebied nadelig kan beïnvloeden. Ook het eerbiedigen van de persoonlijke levenssfeer van dhr. Haarman is daarbij een overweging. Op 23 januari 2006 informeert het college de raad per brief over het principe-besluit en nodigt de raad uit om wensen en bedenkingen kenbaar te maken in de raadsvergadering van 26 januari 2006. De koopovereenkomst ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie. In deze overeenkomst is in artikel 10.7 die bepaling opgenomen dat de aansprakelijkheid voor eventueel later aangetroffen verontreiniging overgaat van verkoper naar koper, tenzij de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt.

De raad behandelt het principebesluit van het college op 26 januari 2006. De fracties van Gemeentebelangen en SP spreken zich negatief uit over de aankoop, de andere fracties zijn er positief over.⁵³ Op 30 januari besluit het college definitief tot aankoop van het bedrijf voor de totale koopprijs van € 2.382.375,00. Hiermee is de koop definitief, al moet bodem- en grondwateronderzoek nog uitwijzen of er verontreinigingen aanwezig zijn en zo ja, wat de kosten van sanering zijn.

Bodemonderzoek voorjaar 2006

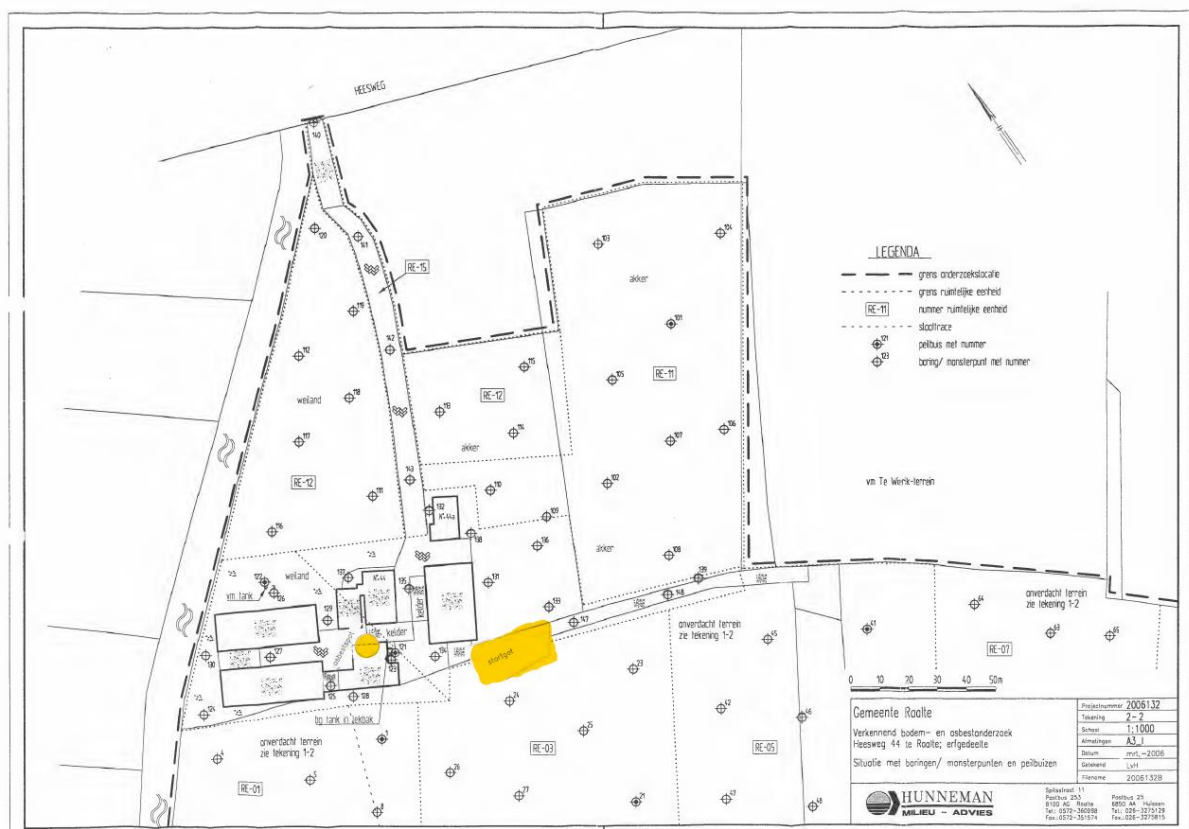
Milieuadviesbureau Hunneman verricht in de maanden februari en maart in opdracht van de gemeente een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek. De opdracht voor het onderzoek is niet in het archief aangetroffen. Het historische deel van het onderzoek is uitgevoerd “... conform de NVN-5725 op basisniveau.”⁵⁴ Deze norm die in 2009 is vervangen door de NEN-5725, kent 3 niveaus waarop historisch vooronderzoek kan worden uitgevoerd: a) verminderd basisniveau, oftewel een beperkt vooronderzoek; b) basisniveau, een normaal vooronderzoek; c) plusniveau inclusief basisniveau, een uitgebreid vooronderzoek. Op deze locatie heeft Hunneman in overleg met de opdrachtgever gekozen voor basisniveau⁵⁵. In dit historische onderzoek wordt gekeken naar het vroegere, huidige en toekomstige gebruik van de locatie met bodemopbouw en geohydrologie.

Dit verkennende onderzoek legt de basis voor het daarop volgende nadere bodemonderzoek, dat Hunneman heeft uitgevoerd onder verwijzing naar de daarvoor geldende norm NEN 5740. In de toegangsweg wordt plaatselijk asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Onderdeel van het onderzoek zijn 148 grondboringen, waarvan een aantal is uitgevoerd als peilbuis. De posities van de boringen en peilbuizen zijn in eerste instantie door de projectleider bepaald aan de hand van de aanwezige verdachte locaties en verwachte grondwaterstroming. Op de overige niet-verdachte terreindelen zijn de boringen en peilbuizen door de projectleider evenredig over de locatie verdeeld. De aantallen boringen zijn bepaald aan de hand van⁵⁶:

- oppervlakte onderzoeksgebied en aantallen boringen welke conform de norm minimaal dienen te worden uitgevoerd (door projectleider vooraf bepaald);
- voor bodemverontreiniging verdachte locatie(s) op basis van het historisch vooronderzoek en de daarbij conform de norm minimaal uit te voeren boringen (door projectleider vooraf bepaald);
- eventueel extra boringen op basis van door de veldwerker in het veld waargenomen verdachte plekken of objecten (in overleg met de projectleider).

In figuur 5.1 zijn het later aangetroffen stortgat en asbestspot geprojecteerd op de kaart met daarop de locaties van de boorpunten van Hunneman. Op die plaatsen zijn geen boringen uitgevoerd.

Figuur 5.1 Projectie stortgat op boorpunten bodem- en wateronderzoek Hunneman (2006)



Hunneman rapporteert dat in diverse boringen op het erfgedeelte, toegangsweg en dammen zwakke tot sterke bijmengingen aan puindeeltjes zijn waargenomen. Hunneman adviseert om alleen de asbestverontreiniging in de toegangsweg nader te onderzoeken. De gemeente geeft Hunneman opdracht tot een nader asbestonderzoek in de toegangsweg. Het onderzoek is uitgevoerd volgens NEN 5707. Gelet op de aangetroffen asbestverontreiniging adviseert Hunneman in een rapport gedateerd 10 mei 2006 de gehele toegangsweg te verwijderen. De kosten hiervoor raamt Hunneman in een aparte mail⁵⁷ op € 32.220. Volgens de koopovereenkomst komt het saneren van deze verontreiniging voor rekening van de verkoper. Als het echter alleen om het asbest zou gaan, zo stelt de verkoper, hoeft niet de gehele weg te worden gesaneerd. Een second opinion raamt de zuivere saneringskosten, dat wil zeggen de kosten alleen vanwege het verwijderen van asbest, op € 17.604.

Na overeenstemming met de verkopende partij neemt het college hierover in zijn vergadering van 18 juli 2006 een besluit. De kosten van de sanering van de toegangsweg worden bepaald op € 17.604 en dat bedrag komt in mindering op de aankoopprijs. Onderdeel van het besluit is ook dat daarmee het risico dat de werkelijke saneringskosten van de weg hoger uitvallen bij de gemeente komt te liggen. De argumenten voor dat laatste zijn dat de kans dat die kosten hoger uit zullen vallen zeer klein wordt geacht; dat te zijner tijd de zuivere saneringskosten moeilijk uit de verwijderingskosten van de weg zijn te filteren; en dat in het plangebied De Zegge VII later *“... nog meer opgeruimd zal moeten worden en dat het achteraf moeilijk (zo niet onmogelijk) zal zijn om al deze kostenposten toe te rekenen naar de specifieke onderliggende locaties”*. Bij het besluit staat de aantekening dat dhr. Haarman, inmiddels wethouder, niet heeft deelgenomen aan de beraadslagingen bij dit onderwerp⁵⁸.

Op 26 juli 2006 ondertekenen dhr. Haarman en burgemeester Bolhuis de transportakte. Dezelfde dag betaalt de gemeente circa 90% van de koopsom aan dhr. Haarman. Op 26 april 2011 wordt, nadat de familie Haarman het bedrijf heeft ontruimd, het resterende deel van de koopsom voldaan.

De verantwoordelijkheden met betrekking tot verontreiniging in het koopcontract

In het koopcontract met dhr. Haarman staat in artikel 10.7 een bepaling waar later vraagtekens bij worden geplaatst: *“Na de juridische levering van het verkochte wordt elke aansprakelijkheid voor eventuele verontreiniging als vorenbedoeld van de verkoper jegens de koper uitgesloten, tenzij de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt en met dien verstande dat vervuiling die aantoonbaar tijdens het voortgezet gebruik is veroorzaakt voor rekening en risico van de verkoper komt”*. Met deze bepaling aanvaardt de koper de aansprakelijkheid voor eventuele verontreinigingen die later worden gevonden, behalve als het om verontreiniging gaat die is ontstaan tijdens de voortgezette bedrijfsvoering. Ook blijft de verkoper aansprakelijk als hij onjuiste informatie heeft gegeven. In artikel 11 van de overeenkomst is verder het volgende bepaald: *“Met inachtneming van het hiervoor bepaalde, staat de verkoper er voor in aan de koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper behoort te worden gebracht. De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de verkoper thans niet bekend zijn).”* Onderzocht is in hoeverre dit in die tijd gebruikelijke bepalingen waren. In antwoord op schriftelijke vragen van de fractie van de VVD, gedateerd 14 augustus 2012 antwoordt het college dat de bepaling in artikel 10.7

gebruikelijk was⁵⁹. Onderbouwing voor deze stelling ontbreekt. Desgevraagd stelt dhr. Van Hoogmoed eveneens dat het een gebruikelijke bepaling was en geeft als voorbeeld de transactie waarin de gemeente het bedrijf Ten Hove koopt in 2006⁶⁰.

Voor een verdere analyse zijn voor dit feitenonderzoek gemeentelijke kooptransacties onderzocht uit de periode 1999-2007, waarvan getekende aktes in de dossiers zijn aangetroffen. Het gaat om 14 transacties met betrekking tot De Zegge VI, De Zegge VII en overige aankopen. De bevindingen zijn in tabel 5.1 weergegeven, waarbij de reeds door dhr. Van Hoogmoed genoemde transactie Ten Hove niet in de tabel is opgenomen.

Tabel 5.1 Overzicht 14 grondtransacties op bepalingen ten aanzien van risico bij verontreiniging						
Volgnr	Datum	Type contract (a)	De Zegge VI, VII of overig	Artikel 10.7 of vergelijkbare bepaling	Artikel 11 of vergelijkbare bepaling	Risico volledig gemeente
1	Juni 1999	Koop	Zegge VI			X
2	Juni 1999	Koop	Zegge VI		X	
3	Dec 2001	Koop	Overig		X	
4	Mrt 2002	Koop	Zegge VI		X	X ^(b)
5	Feb 2005	Levering	Overig			X
6	Juli 2005	Transport	Zegge VII			X
7	Aug 2005	Transport	Overig	X ^(c)		
8	Sept 2005	Levering	Overig			X
9	Mrt 2006	Levering	Overig	X ^(c)		
10	April 2006	Transport	Overig	X		
11	April 2006	Koop	Zegge VII	X		
12	Juli 2006	Koop	Overig		X	
13 ^(d)	Nov 2006	Koop	Zegge VII		X	
	Mrt 2007	Transport		X		
14	Jan 2007	Koop	Overig	X	X	
Toelichting (a) Het type contract in de dossiers verschilt. (b) Uitgezonderd verontreiniging die tijdens het voortgezet gebruiksrecht is veroorzaakt, dat komt voor rekening en risico van de verkoper. (c) De letterlijke passage in het relevante artikel luidt: "Elke aansprakelijkheid van de verkoper jegens de koper voor verontreiniging van het verkochte en/of het grondwater wordt uitgesloten, tenzij deze verontreiniging bij het tot stand komen van de overeenkomst aan de verkoper bekend was of had behoren te zijn." (d) van transactie 13 zijn twee akten in het dossier aangetroffen. De voor dit onderzoek relevante bepalingen verschillen, daarom zijn beide akten in de tabel opgenomen. Legenda transacties, met tussen haakjes de kadastrale nummers: (1) Perceel aan Heesweg (F4273); (2) Perceel aan Raamsweg (F3377); (3) Perceel grond nabij Ten Haveweg (P1455); (4) Heesweg 49 (F3653 en F3654); (5) Perceel en daarop aanwezige opstallen Florens Radewijnstraat (M2758, M3324); (6) Perceel en daarop aanwezige opstallen Heesweg 48/50 (F3225, F3226, F3436, F3438); (7) Woonhuis, Zwolsestraat (M3213); (8) Cultuurgrond Heeten (H6333); (9) Perceel Hellendoornseweg (P1863, P1933 -deels, P1886 -deels); (10) Perceel Heinoseweg (A2814); (11) Perceel Achterweiweg / Overkampseweg (F3493); (12) Perceel hoek Hoogelandstraat / Dorpsstraat (I3339); (13) Perceel aan Heesweg (F4278, F4700, F4702); (14) Perceel aan Wechelerweg (F2808)						

Een juridische analyse welke bepaling de koper de meeste zekerheid biedt, valt buiten het bestek van dit feitenonderzoek. Hier is de conclusie dat naast de transactie-Ten Hove in zes van de veertien onderzochte transacties de later betwiste bepaling uit het contract met dhr. Haarman of een daarmee vergelijkbare bepaling is aangetroffen.

Van belang hierbij is dat binnen een transactie een relatie bestaat tussen de onderhandelingspositie van de gemeente en de verdeling van risico's en aansprakelijkheden. In een ambtelijk memo, gedateerd 8 oktober 2012 en bijgevoegd bij de informatienotitie van het college aan de raad ten behoeve van de raadsvergadering van 18 oktober 2012⁶¹, staat dat er naar aanleiding van de geconstateerde verontreinigingen op het toekomstige bedrijventerrein Zegge VII voortaan bij de onderhandelingen scherper gestuurd zal worden om dergelijke situaties te voorkomen. Er worden daarvoor twee mogelijkheden gegeven. In het koopcontract komt een bepaling dat de verkoper in alle gevallen aansprakelijk blijft voor verontreinigingen, ook als die niet uit het bodem- en wateronderzoek bij de verkoop zijn gebleken maar pas worden geconstateerd bij de sloop en sanering. De andere mogelijkheid is om voorafgaand aan de koop een uitgebreider bodem- en wateronderzoek te doen, zeker in gevallen waar verontreiniging niet valt uit te sluiten. Het is volgens het memo vervolgens afhankelijk van de onderhandelingspositie van de gemeente of het lukt die bepaling die als eerste mogelijkheid is genoemd in het contract opgenomen te krijgen, dan wel of het lukt een uitgebreider onderzoek te laten doen. *“In alle gevallen blijft gelden dat de onderhandelingspositie bepalend is voor de risicoverdeling tussen koper en verkoper”*.

6. De besluitvorming over het bestemmingsplan en grondexploitatie De Zegge VII – periode circa 2005–2013

Om het bedrijventerrein De Zegge VII te kunnen ontwikkelen moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt en een grondexploitatie worden opgesteld. Dat proces staat in dit hoofdstuk centraal. Ingegaan wordt onder meer op de lange duur van de bestemmingsplanprocedure en op de grondslagen van de grondexploitatie.

Bestemmingsplan De Zegge VII, eerste traject (2006-2007)

Zoals eerder genoemd in hoofdstuk 3 vestigt de gemeente eind december 2004 het voorkeursrecht op het gebied van De Zegge VII. In de raadsvergaderingen van 23 maart 2005 en 8 juni 2005 spreekt mw. Bentinck van Schoonheten in, een van de eigenaren van het naast De Zegge VII gelegen landgoed Schoonheten. Zij maakt bezwaar tegen de vestiging van het voorkeursrecht. In totaal worden 11 bezwaarschriften hier tegen ingediend. De raad verklaart deze bezwaarschriften op 8 juni 2005 niet ontvankelijk. In de raadsvergadering op 20 oktober 2005 stelt de fractie van de PvdA tijdens het vragenuur vragen over De Zegge VII. Onbekend is welke vragen zijn gesteld en welke antwoorden zijn gegeven. Op 7 december 2005 besluit de raad het voorkeursrecht met een jaar te verlengen⁶², met de stemmen van de fracties van Gemeentebelangen en SP tegen. De maximale duur voor de vestiging van het voorkeursrecht is twee jaar, zodat het in december 2006 afloopt. In het najaar van 2006 zijn de gronden van drie voormalige bedrijven in dat gebied in bezit van de gemeente: Haarman, Te Wierik en Ten Hove. Daarmee is echter nog niet alle grond in gemeentelijke handen en om de voorkeurspositie van de gemeente te kunnen continueren, dient voor het aflopen van de tweejaars-periode een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Het college bereidt een bestemmingsplan voor, waarin een uitwerkingsbevoegdheid voor De Zegge VII zal worden opgenomen. De gemeenteraad kan die bevoegdheid aan het college verlenen, om zodoende het bestemmingsplan enige flexibiliteit te geven. Nog niet alles ligt gedetailleerd vast, zodat de gemeente op nieuwe ontwikkelingen kan inspelen. Dat vereist wel dat de bestemming voor het gebied duidelijk is. In het geval van De Zegge VII is dat “bedrijfsdoeleinden”. Bovendien moet de raad vastleggen binnen welke kaders het college van die uitwerkingsbevoegdheid gebruik mag maken. Een voorstel voor die kaders, getiteld de Nota van Uitgangspunten Zegge VII⁶³, behandelt de gemeenteraad op 23 november 2006. De raad besluit bij meerderheid deze uitgangspunten vast te stellen met de stemmen van de fracties van Gemeentebelangen en SP tegen.

Van 19 december 2006 tot en met 29 januari 2007 ligt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage. In die periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Het besluitvormingsproces is aan een termijn gebonden. De Wet voorkeursrecht gemeenten bepaalt niet alleen dat een gevestigd voorkeursrecht alleen blijft bestaan als een ontwerp-bestemmingsplan binnen twee jaar ter inzage is gelegd, ook moet vervolgens de gemeenteraad binnen vijf maanden vanaf de eerste dag van de ter inzagelegging het bestemmingsplan vaststellen. Gebeurt dat niet, dan verliest de gemeente haar voorkeurspositie. Op 26 april 2007 behandelt de raad het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan De Zegge VII. Een eerdere behandeling in de raadsvergadering van 12 april 2007 wordt gestaakt, omdat een

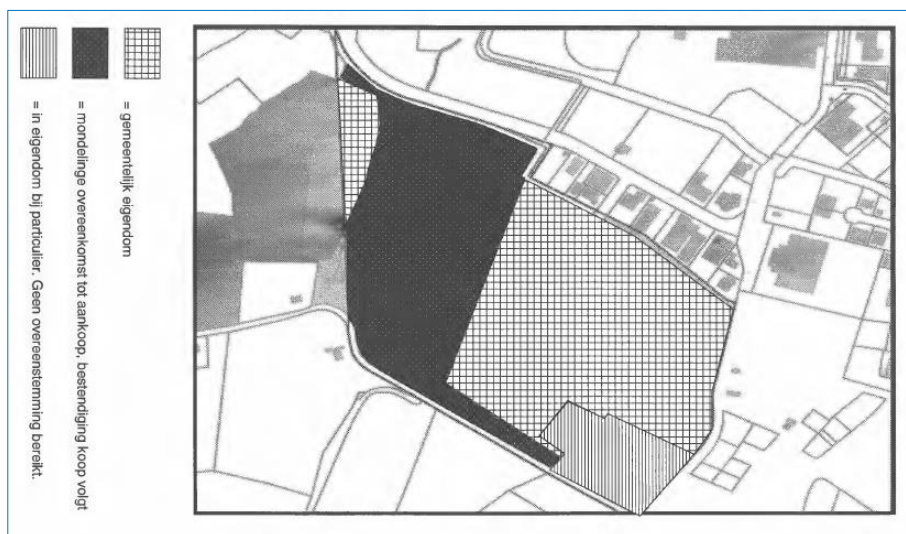
van de bijlagen niet ter inzage heeft gelegen. Het bestemmingsplan bevat de eerder genoemde uitwerkingsbevoegdheid. De motivatie hiervoor toont het globale karakter van het bestemmingsplan: de grondverwerving is nog niet afgerond en de definitieve inrichting van het gebied is nog niet bekend. *“In het uitwerkingsplan zal de inrichting nader worden gedetailleerd door het toekennen van bouwvlakken en het bepalen van zaken als wegenstructuur, groen- en waterstructuur, hoogten en dergelijke.”* Twee aspecten vormen een beperking van het plangebied, dat in totaal circa 31 ha omvat. Er loopt een hoogspanningsleiding door het gebied, zodat voor een strook van aan weerszijde 25 meter beperkte werk- en bouwhoogten gelden. Verder is waterbeheer een beperking: binnen De Zegge VII moet ruimte worden geboden voor waterberging en aan de zuidkant moet een waterloop kunnen worden aangelegd. Naast het bestemmingsplan ligt ook een voorstel voor een beeldkwaliteitsplan De Zegge VII voor. Daarmee kan de gewenste kwaliteit van gebouwen en inrichting juridisch worden vastgelegd. Er zijn 39 zienswijzen ingediend (waarvan een specifiek op de gelijktijdig ter inzage gelegde Thematische herziening industrielawaai De Zegge VII). Een deel van deze zienswijzen is overgenomen en verwerkt in het voorstel. De raad stelt het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in meerderheid vast. Bij hoofdelijke stemming stemmen de leden van de fracties van Gemeentebelangen en SP tegen. Op 23 mei 2007 biedt het college het bestemmingsplan ter goedkeuring aan bij Gedeputeerde Staten (GS) van Overijssel.

Op 18 december 2007 melden Gedeputeerde Staten van Overijssel per brief dat goedkeuring aan het bestemmingsplan wordt onthouden. Op 4 december heeft daarover al bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gedeputeerde Rietkerk en het college. GS constateren dat *“... het plan met grote haast is vastgesteld vanwege het dreigende verlopen van de voorbereidingsbescherming op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening alsmede vanwege het dreigende verlopen van het op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigde voorkeursrecht. Deze haast heeft geleid tot verschillende tekortkomingen in het plan en in de (formele procedure voor de) totstandkoming van het plan.”* GS wijzen op strijdigheid met het recht, met het streekplan en op onzorgvuldigheden in de besluitvorming⁶⁴. Het college informeert de raad via een informatienotitie (vastgesteld in de B&W-vergadering van 18 december 2007)⁶⁵. In deze notitie wordt het besluit van GS uiteengezet en verklaart het college het procesverloop en de keuze voor een globaal plan. Aan de argumentatie voor het globale karakter van het bestemmingsplan zoals dat in het voorstel staat dat de raad op 26 april 2007 heeft besproken, voegt het college in deze informatienotitie een argument toe: de discussie omtrent een mogelijk ander tracé voor de N35. In een interpellatiedebat op verzoek van de fractie van Gemeentebelangen bespreekt de raad op 20 december 2007 het onthouden van de goedkeuring door GS. Diverse raadsleden vragen naar de risico's in verband met aflopen van het gevestigde voorkeursrecht en vragen of het college niet eerder signalen heeft gehad dat de provincie goedkeuring zou onthouden. Het college antwoordt dat inmiddels de meeste gronden in handen zijn van de gemeente en dat daarom het aflopen van het voorkeursrecht geen wezenlijk probleem vormt. Volgens het college waren er geen eerdere signalen dat de provincie negatief zou oordelen.⁶⁶ De brief van GS is op de lijst ingekomen stukken geplaatst van de raadsvergadering van 24 januari 2008⁶⁷. Inhoudelijke behandeling van deze brief in een raadsvergadering heeft niet plaatsgevonden.

Bestemmingsplan De Zegge VII, tweede traject (2008-2010)

Er moet nu een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Tijdsdruk vanwege het voorkeursrecht speelt niet meer: dat voorkeursrecht is vervallen. In de eerder aangehaalde informatienotitie (vastgesteld in de B&W-vergadering van 18 december 2007) meldt het college dat op dat moment circa 90% van de gronden in eigendom is verworven en dat met de familie Brilleman overeenstemming is bereikt over de aankoop. Op een kaartje is de eigendomssituatie van dat moment weergegeven – zie figuur 6.1. Het college stelt dat het nieuwe bestemmingsplan in tegenstelling tot de eerdere versie wel gedetailleerd zal zijn.

Figuur 6.1 Eigendomssituatie plangebied De Zegge VII, december 2007



In april 2009 is het nieuwe bestemmingsplan zo ver gereed dat de verwachting is dat het ontwerp in juni of juli ter inzage kan worden gelegd⁶⁸. Ondertussen vinden gesprekken plaats met dhr. Spruijt die ervoor kiest over te gaan tot zelfrealisatie van zijn grond binnen het Zegge VII-gebied, in plaats van zijn grond te verkopen aan de gemeente. Het bedrijf H.S.L. Lunteren BV van dhr. Spruijt wil daarvoor samenwerken met Vink Holding BV. Zelfrealisatie betekent onder meer dat betrokkenen delen in de kosten voor bovenwijkse voorzieningen, plankosten, etc. De gemeente wil hierover met H.S.L. Lunteren BV en Vink Holding BV een exploitatieovereenkomst sluiten⁶⁹. Partijen komen echter niet tot overeenstemming⁷⁰. Daarom kiest de gemeente voor de publiekrechtelijke optie⁷¹ en stelt een ontwerp-exploitatieplan op dat tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gaat.

Het ontwerp-bestemmingsplan loopt vertraging door nieuwe regelgeving van het Rijk ten aanzien van geuremissie. De nieuwe regels betekenen dat er nieuwe berekeningen moeten worden gedaan, waarna vervolgens eventueel de consequenties voor het bestemmingsplan en de grondexploitatie verwerkt moeten worden⁷². De berekeningen laten geen gevolgen zien voor het bestemmingsplan of de grondexploitatie⁷³. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet behandeld in de raad, onbekend is of het wel in een raadscommissie is besproken. Van 28 november 2009 tot en met 6 januari 2010 ligt het ontwerp-bestemmingsplan, samen met het ontwerp-exploitatieplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan ter inzage.

Bestemmingsplan De Zegge VII, derde traject (2010-2013)

Op 31 maart 2010 treedt de Crisis- en Herstelwet in werking. Door deze wet verandert onder meer de definitie van het begrip “industrieterrein”. Voor het college is dit aanleiding juridisch advies in te winnen of dit gevolgen heeft voor het ontwerp-bestemmingsplan De Zegge VII. Op basis van dit advies concludeert het college dat het doorgaan met de bestaande plannen te veel risico’s met zich brengt en dat het college daarom het ontwerp-bestemmingsplan zal aanpassen en opnieuw ter inzage zal leggen. Een en ander wordt in een informatienotitie aan de gemeenteraad (vastgesteld in de B&W-vergadering van 6 juli 2010) uiteengezet⁷⁴. In mei 2011 informeert het college de raad opnieuw over de voortgang via een informatienotitie (vastgesteld collegevergadering 3 mei 2011)⁷⁵.

Op 13 september 2011 stelt het college het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan Zegge VII vast, samen met onder meer het exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan. Het plan voorziet in circa 21 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarnaast stelt het college ook een ontwerpovereenkomst vast met het Waterschap Groot Salland waarbij over en weer gronden worden geleverd. Van 22 september 2011 tot en met 2 november 2011 liggen de ontwerpplannen ter inzage. Er worden circa 80 zienswijzen ingediend, die het college deels overneemt en verwerkt in het bestemmingsplan dat als voorstel aan de raad wordt voorgelegd. De zienswijze van H.S.L. Lunteren BV en Vink Holding BV tegen het ontwerp-exploitatieplan wordt ongegrond verklaard. Op 28 juni 2012 stelt de raad het bestemmingsplan met de overige stukken unaniem vast. Op 24 april 2013 verwerpt de Raad van State de bezwaren die een aantal belanghebbenden heeft ingebracht tegen het bestemmingsplan en daarmee wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Grondexploitatie De Zegge VII

Onderdeel van de Structuurvisie Kern Raalte 2003 is een bijlage waarin de mogelijke bedrijventerreinen met elkaar worden vergeleken (zie ook hoofdstuk 2). Het is de eerste keer dat een raming van kosten en opbrengsten wordt gemaakt. Deze berekening is opgesteld in 1999 en in het besluitvormingsproces later niet meer geactualiseerd. De totale kosten voor verwerving, ontsluiting, ontwatering en ophoging worden voor Zegge VII in 1999 geraamd op fl. 34.456.075. Om een sluitende exploitatie te kunnen maken is een verkoopprijs van bijna fl. 126 / m² nodig. In de berekeningen is daarbij uitgegaan van ruim 27 hectare uitgeefbaar terrein. Als Lokaal Alternatief via een amendement in september 2003 voorstelt om de volgorde van de ontwikkeling van bedrijventerreinen om te draaien, stelt het college in zijn schriftelijke reactie⁷⁶ dat een kostenindicatie voor De Zegge VII sneller kan worden gegeven dan voor Noordoost. Bedragen noemt het college niet en het college verwijst ook niet naar de calculatie uit 1999.

Wanneer in september 2004 het college zich buigt over de mogelijkheid om de locatie Heesweg van het failliete bedrijf Te Wierik te kopen, is in de ambtelijke onderlegger⁷⁷ ook een exploitatie-opzet gemaakt. Uitgaande van een uitgifteprijs van € 90 en een aankoop van Te Wierik voor € 1,8 miljoen en daar bovenop nog € 1 miljoen voor sloop en bouwrijp maken, resteert een contant gemaakt tekort voor alleen die aankoop van ruim € 1,3 miljoen. Als in oktober van dat jaar gesprekken met Spruijt worden gevoerd over een mogelijke gezamenlijke aankoop van Te Wierik (zie hoofdstuk 4),

wordt in het gesprek van 14 oktober 2004 gesteld dat voor een rendabele exploitatie van Zegge VII het gebied groot genoeg moet zijn, groter dus dan alleen de locatie Te Wierik.

Het college besluit op 23 november 2004 dat er een raadsvoorstel moet worden voorbereid, waarin de volgorde van ontwikkeling van de bedrijventerreinen wordt omgedraaid en dus eerst De Zegge VII wordt ontwikkeld. In de ambtelijke adviesnota voor dat besluit is ook een korte financiële verkenning van de haalbaarheid opgenomen⁷⁸. De verkenning begint met een waarschuwing: *“.... wederom [blijkt] dat het voor bedrijventerreinen moeilijk is om een rendabele grondexploitatie te voeren. Tegenover de vaak forse kosten van verwerving en de kosten van planvoorbereiding en infrastructuur staan relatief lage verkoopprijzen per vierkante meter. Met name de rentefactor bij een langere looptijd is fors.”* Berekend is dat een sluitende exploitatie voor Zegge VII alleen haalbaar is als de gemeente ongeveer € 12 per m² betaalt voor bedrijven in het plangebied, waarbij dat dan een all-in prijs is, dus inclusief de waarde van opstallen, etc. Voor landbouwgrond zou minder moeten worden betaald. Even daarvoor wordt evenwel al een taxatie genoemd van grond van dhr. Spruijt die uitkomt op € 18 per m².

In de vergadering van 8 februari 2007 wordt de raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen aan te geven bij een aankoop op De Zegge VII. Het betreft de gronden Groote Wolthaar. De fractie van Lokaal Alternatief verzoekt om dit agendapunt in beslotenheid te behandelen. Onbekend is wat de argumenten voor dat verzoek zijn. De raad stemt in met dat verzoek, met stemmen van GB en SP tegen. In de besloten vergadering wordt geheimhouding opgelegd, onbekend is op grond van welke argumenten. Raadslid Den Daas laat aantekenen dat de aankoop te duur is, de overige raadsleden hebben geen bedenkingen.⁷⁹

39

Op 22 maart 2007 behandelt de raad een voorstel van het college om een krediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Zegge VII en dit krediet ten laste te brengen van de grondexploitatie De Zegge VII. De raad stemt in meerderheid in, met de stemmen van de fracties van SP en GB tegen. Op dat moment is er nog geen grondexploitatie voor De Zegge VII. In het kort daarna op 23 mei 2007 aan de provincie aangeboden bestemmingsplan waaraan de provincie later zijn goedkeuring zal onthouden ontbreekt een grondexploitatie vanwege de onzekerheden en het globale karakter van dit plan.

In de raadsvergadering van 7 februari 2008 wordt het agendapunt “Peilen van het gevoel van de raad over een voorgenomen aankoop in het kader van de ontwikkeling van De Zegge VII” behandeld. Het is een openbare behandeling. Het betreft de aankoop van de gronden Brilleman. De meerderheid van de raad is positief, de fracties van Gemeentebelangen en de SP zijn tegen de voorgenomen aankoop.

In de B&W-vergadering van 4 november 2008 stelt het college de Voortgangsnotitie De Zegge VII met bijlagen vast en legt geheimhouding op. In de Voortgangsnotitie gaat het college in op de planologische procedure, de grondexploitatie die op dat moment een per 1 januari 2008 contant gemaakt tekort van bijna € 1,8 miljoen laat zien en op de samenwerking met Oude Wolters-Timmerhuis Projecten. Over deze samenwerking meldt het college dat deze is beëindigd omdat deze strijdig is met regelgeving en jurisprudentie (zie ook hoofdstuk 4). De raad krijgt deze notitie ter inzage voorafgaand aan de raadsvergadering van 18 december 2008. Een inwoner van de gemeente en de redactie van het Sallands Dagblad verzoeken op 5, respectievelijk 6 januari 2009 om

openbaarmaking van de notitie. Het college besluit op 12 januari 2009 de notitie zonder bijlagen openbaar te maken.

Als in november 2008 het bestemmingsplan Zegge VII opnieuw in procedure wordt gebracht, wordt wel een grondexploitatie opgesteld. Op 5 maart 2009 stelt de fractie van Lokaal Alternatief schriftelijke vragen over het in de grondexploitatie voorziene tekort, vooral veroorzaakt door hogere kosten. Het college antwoordt dat de verwachte kosten voor sloop en sanering ten opzichte van eerdere ramingen licht hoger liggen. Tevens meldt het college dat zal worden afgezien van het ondergronds brengen van de hoogspanningslijn, omdat de kosten hiervan een veelvoud zullen bedragen van de eerdere raming uit 2006 van circa € 500.000.

De raad behandelt de grondexploitatie in zijn vergadering van 26 maart 2009. Voor de geraamde inkomsten is mede van belang hoeveel grond kan worden uitgegeven. Van het plangebied is 63% uitgeefbaar als industriegrond. Dit is minder dan de landelijke norm die op 70% ligt. Een belangrijke oorzaak is de zone met hoogspanningskabels. Vanwege de kosten is afgezien van het ondergronds brengen van die kabels, maar dat vermindert wel het areaal aan uitgeefbaar terrein gezien de beperkingen die onder hoogspanningskabels gelden. Ter compensatie is het waterbergingsgebied in de hoogspanningszone ondergebracht. Daarnaast is er relatief veel groen aan de buitenrand van het gebied, om zo het bedrijventerrein landschappelijk goed in te passen. Er is in de berekening uitgegaan van een gemiddelde uitgifte van 2 hectare per jaar. Bij de uitgavenposten valt te lezen dat met name de aankoop van Te Wierik de kosten voor verwerving heeft opgedreven. Voor sloop en sanering van alle opstallen en gronden binnen het plangebied is een post opgenomen van ruim € 1,6 miljoen. Dat is inclusief het bedrijf Te Wierik, waarvan de sloop in 2009 zal starten. De grondexploitatie kent een voorzien tekort op einddatum van bijna € 3,6 miljoen. Er moet voor dat bedrag een voorziening worden getroffen, ten laste van de algemene reserve grondexploitaties. De raad stelt deze “Exploitatie bedrijventerrein de Zegge VII” vast, met de stemmen van SP en GB tegen. Een motie van Lokaal Alternatief om de grondprijs zodanig te verhogen dat het tekort wordt weggewerkt, krijgt alleen steun van de indienende fractie en wordt daarmee verworpen. Een motie van CDA en VVD om maatregelen te nemen om het tekort terug te brengen tot bijna € 1,8 miljoen, zoals het benutten van de gronden onder de hoogspanningsleiding voor opslag en parkeren, wordt aangenomen met de stemmen van SP en GB tegen. In de motie staat ook dat het college bij het vaststellen van het bestemmingsplan de raad moet informeren hoe de motie is uitgevoerd.

In diezelfde raadsvergadering dient de fractie Gemeentebelangen dient een motie van afkeuring in tegen de portefeuillehouder. In de motie staat onder meer dat de wethouder de raad niet tijdig heeft geïnformeerd over de risico's bij de ontwikkeling van De Zegge VII, de bestemmingsplanprocedure in strijd met het recht heeft uitgevoerd en ten onrechte geheimhouding op stukken heeft opgelegd. De raad verwierpt de motie met de stemmen van SP en GB voor.

Op 18 juni 2009 debatteert de raad over een ingekomen brief van dhr. De Kort (inwoner van de gemeente) met het verzoek tot openbaarmaking van de bijlagen bij de voortgangsnotitie De Zegge VII. Eerder is in januari (zie hiervoor) de notitie zelf al openbaar gemaakt. De raad besluit overeenkomstig de concept-antwoordbrief te antwoorden⁸⁰.

Ruim vier maanden later, op 29 oktober 2009, debatteert de raad opnieuw over openbaarmaking van stukken met betrekking tot de Zegge VII. Aanleiding is een ingekomen brief van dhr. De Kort met

een verzoek daartoe. De fractie van de SP dient een motie in om vertrouwelijke stukken over De Zegge VII, waarvan de raad de geheimhouding niet heeft bekrachtigd, openbaar beschikbaar te stellen. Met de stemmen van SP en Lokaal Alternatief voor, verwerpt de raad de motie.

In november 2009 stuurt het college een informatienotitie naar de raad over de voortgang met De Zegge VII. Het college rapporteert over de stand van zaken met betrekking tot het bestemmingsplan en gaat in op de motie om maatregelen te nemen om het tekort te reduceren. Het college meldt dat het plangebied is geoptimaliseerd, waardoor het totaal uitgeefbaar areaal is vergroot van ruim 21,0 hectare naar 21,4 hectare. Volgens een verslag van een vergadering van de ambtelijke projectgroep De Zegge VII van 24 september 2009⁸¹ is dat onder meer gerealiseerd door het aantal wadi's te verlagen en de weg binnen de zone van de hoogspanningsleiding te leggen. Tevens is een wat hogere uitgifteprijs vastgesteld. Daarmee daalt het tekort op einddatum dat oorspronkelijk was geraamd op bijna € 3,6 miljoen tot naar verwachting ruim € 1,9 miljoen. *“Daarmee zijn wij zo goed als mogelijk tegemoet gekomen aan uw opdracht het tekort terug te brengen.”*⁸² Bijna drie jaar later, in het exploitatieplan dat de raad op 28 juni 2012 samen met het bestemmingsplan vaststelt, wordt het tekort op einddatum geraamd op bijna € 2,8 miljoen.

In de eerder aangehaalde informatienotitie van mei 2011 rapporteert het college naast de voortgang met het bestemmingsplan ook over de financiële vooruitzichten van De Zegge VII: *“Naast de lange doorlooptijd zijn tevens de boekwaarde en de huidige rente van 4,5% factoren die de grondexploitatie beïnvloeden. Deze drie componenten drukken in financiële zin een fors negatief stempel op de totale exploitatie.”*⁸³

Op 30 juni 2011 behandelt de gemeenteraad een voorstel van het college tot vaststelling van de geurverordening De Zegge VI, fase 2 en De Zegge VII. De wet Geurhinder biedt de mogelijkheid om een hogere norm voor geurbelasting vast te stellen voor een specifiek gebied. Omdat het gaat om bedrijventerreinen waarop zich geen (bedrijfs-) woningen bevinden, acht het college een hogere geurnorm verantwoord. Zonder die norm “... zou de exploitatie van de betreffende gebieden ernstig in gevaar komen”. De raad stelt de verordening unaniem vast.

Kerngegevens grondexploitatie De Zegge VII, 2010-2016

Voor de jaren 2010 tot en met 2016 zijn in tabel 6.1 een aantal kerngegevens van de exploitatie Zegge VII opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de zogeheten projectenrapportages, waarmee de raad jaarlijks geactualiseerde grondexploitaties vaststelt. De op grond van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) verplicht te treffen voorziening voor het tekort op de exploitatie wordt jaarlijks aangepast aan de exploitatieverwachtingen. Tot dusver is binnen Zegge VII één kavel verkocht van ruim 0,4 hectare.

Tabel 6.1 Kerngegevens grondexploitatie Zegge VII, 2010 t/m 2016 – bedragen in mln. euro⁸⁴

							Oude BBV	Gewijzigd BBV
Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2016 ^(a)
Raming uitgaven	€ 24,3	€ 25,8	€ 25,9	€ 27,5	€ 27,3	€ 27,4	€ 25,0	€ 22,7
Raming opbrengsten	€ 22,3	€ 23,1	€ 23,1	€ 21,6	€ 21,6	€ 21,7	€ 22,5	€ 17,4
Tekort op 1-1 ^(b)	€ 1,1	€ 1,5	€ 1,5	€ 3,5	€ 3,5	€ 3,7	€ 1,9	€ 4,3
Expl. derde ^(c)	€ 1,4	€ 1,4	€ 1,5	€ 1,5	€ 1,5	€ 2,0	€ 0	€ 0
Boekwaarde per 1-1	€ 9,9	€ 11,3	€ 12,3	€ 13,2	€ 13,4	€ 13,9	€ 14,0	€ 14,0
Voorz. verwachte verliezen ^(d)	€ 1,1	€ 1,5	€ 1,5	€ 3,5	€ 3,5	€ 3,7	€ 1,9	€ 4,3

(a) M.i.v. 2016 zijn de BBV-voorschriften gewijzigd, onder meer op het punt van de duur van de exploitatie (maximaal 10 jaar). In het overzicht is voor 2016 in verband met de vergelijkbaarheid ook de oude berekeningswijze gepresenteerd.

(b) Contant gemaakte waarde, dat wil zeggen het geraamde tekort op einddatum omgerekend naar de waarde op 1 januari van het boekjaar

(c) 'Exploitatiebijdrage derde' betreft een geraamde bijdrage van de grondeigenaar die gekozen heeft voor zelfrealisatie. De bijdrage is gebaseerd op het sinds april 2013 jaarlijks door de raad vastgestelde exploitatieplan. Omdat de gemeente deze gronden in 2016 heeft gekocht, vervalt vanaf dan de exploitatiebijdrage.

(d) Voorziening verwachte verliezen dient om het negatieve exploitatieresultaat binnen de grondexploitatie af te dekken. Daarnaast bevatten de projectenrapportages een financiële inschatting van mogelijke risico's, zoals een extra kostenstijging of een langere looptijd. Deze risico's worden betrokken bij het jaarlijks bepalen van de hoogte van het gemeentelijk weerstandsvermogen.

7. De sanering van kavel Heesweg 48-50 (2006 – 2017)

Dit hoofdstuk is gewijd aan de sloop en sanering van het bedrijf Te Wierik. Het proces wordt beschreven, waarbij onder meer aandacht is voor de aangetroffen verontreinigingen en de meerkosten daarvan voor de gemeente.

Kostenramingen sanering 2005-2008

Bij de koop door de gemeente in 2005 van de locatie Heesweg van het bedrijf Te Wierik is bekend dat er sprake is van verontreiniging. Een raming van de saneringskosten door Hunneman bedraagt € 310.000 (excl. BTW). In de onderhandelingen over de koopprijs is overeengekomen dat deze kosten door de eigenaar (Eljans BV) gedragen worden; de voorlopige koopprijs wordt uiteindelijk met € 275.000 verlaagd. De gemeente vrijwaart de verkoper verder van alle aansprakelijkheid ten aanzien van dan bekende en nog niet bekende verontreinigingen (zie ook hoofdstuk 4). Daarmee is de gemeente eigenaar en heeft onder meer de taak het bedrijf te slopen en de grond te saneren. De kostenraming door Hunneman betreft alleen het saneren; kosten voor sloop maken geen deel uit van de raming. Bijna een jaar voor de aankoop in september 2004 heeft het college ook overwogen Te Wierik te kopen, maar er toen van afgezien. In de ambtelijke notitie die mede aan dat besluit ten grondslag heeft gelegen, is een globale raming opgenomen van de kosten voor sloop en bouwrijp maken waarbij al bekend is dat er asbest aanwezig was. Die kosten worden geraamd op € 1 miljoen⁸⁵.

In maart 2006 vraagt de gemeente aan Hoogenboom Raalte BV (verder: Hoogenboom) een vrijblijvende prijsopgave van sloop en asbestsanering. Het bedrijf raamt de kosten op bijna € 290.000 (excl. BTW)⁸⁶. Daarbij maakt het bedrijf een aantal voorbehouden. Het betreft alleen verwijdering en afvoer van asbest dat dan bekend is, sanering van andere verontreinigingen vallen er buiten, eventueel begraven puin of asbest valt ook buiten de prijsopgave, de mestkelders dienen leeg en schoon te zijn, etc. De gemeente gaat niet verder in op deze prijsopgave. De gemeente schakelt het bedrijf Grontmij in om een sloop- en saneringsbestek op te stellen, teneinde dit aan te kunnen besteden. In de voorbereidingen daarop maakt Grontmij ook een globale inschatting van de kosten. Deze inschatting wordt ambtelijk benut om in maart 2008 een kostenraming op te stellen. Deze raming van alle kosten voor sloop en sanering is als volgt opgebouwd⁸⁷:

Omschrijving	Bedrag (excl. BTW)
Vorbereidingskosten en projectbegeleiding	€ 40.000
Sloop- en saneringskosten opstallen	€ 600.000
Saneringskosten bodem	€ 300.000
Toezichthouding en directievoering	€ 20.000
Milieukundige begeleiding	€ 50.000
Onvoorzien	€ 100.000
Totaal	€ 1.100.000

Geen raadsvoorstel, kosten in de grondexploitatie, 2008-2009

In het voorjaar van 2008 wordt een raadsvoorstel voorbereid om in afwijking van het dan geldende aanbestedingsbeleid de sloop en sanering meervoudig onderhands aan te besteden en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Verantwoordelijk wethouder Elferink vindt de ambtelijke onderbouwing echter onvoldoende; het voorstel maakt onder meer in zijn ogen niet duidelijk waarom de raming van de sloop- en saneringskosten eerst 3 ton bedroeg en nu 1,1 miljoen. Ook het afwijken van het net daarvoor op 24 januari 2008 door de raad vastgestelde inkoopbeleid vindt hij onvoldoende onderbouwd. Hij legt het voorstel daarom niet aan de raad voor⁸⁸.

Er komt geen nieuw raadsvoorstel. De te maken kosten voor de sanering van Heesweg 48-50 worden betrokken bij het opstellen van “de exploitatie bedrijventerrein De Zegge VII”, die ook onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplan-procedure (zie hoofdstuk 6) en die de raad op 26 maart 2009 vaststelt. In die exploitatie is een bedrag van ruim € 1,6 miljoen opgenomen voor sloop en sanering binnen het plangebied. Dit bedrag is niet verder uitgesplitst. Met het vaststellen van deze grondexploitatie stelt de raad de middelen voor de hele sanering beschikbaar, dus inclusief Heesweg 48-50. Onbekend is of de raad op dat moment het bedrag voor alleen de sanering van deze locatie kent.

Aanbesteding, sanering en meer verontreiniging, 2009 – 2017

In augustus 2009 wordt de sloop en sanering Heesweg 48-50 openbaar aanbesteed op basis van een bestek dat is opgesteld door Grontmij. Een door Grontmij in juni 2009 uitgevoerde asbestinventarisatie heeft daar mede aan ten grondslag gelegen. Het werk wordt op 2 oktober gegund aan NTP Infra BV. De aanneemsom ligt beduidend onder de ambtelijke raming van de kosten. Op 9 november 2009 ontvangt de raad een informatienotitie over de voortgang van De Zegge VII met daarin de volgende passage over de sloop van Te Wierik: *“Op woensdag 14 oktober zijn de werkzaamheden voor het slopen en saneren van het voormalig pluimveebedrijf Te Wierik aan de Heesweg gestart. De opdracht is gegund aan NTP Infra B.V. te Enschede. Mede door de gunstige aanbesteding is het exploitatietekort verkleind. Directie en toezicht wordt uitgevoerd door Grontmij. De sloopwerkzaamheden nemen in totaal ongeveer een half jaar in beslag. Vervolgens wordt de bodem en het grondwater gesaneerd zodat aansluitend het terrein vlak kan worden gemaakt. Naar verwachting is het totale werk medio 2010 afgerond.”*⁸⁹

In de informatienotitie wordt niet gemeld dat op dat moment al duidelijk is dat er meer asbest in de opstallen is aangetroffen dan bij de aanbesteding bekend was. Een eerste revisie van het asbestonderzoek is op 24 oktober 2009 door de Grontmij aan de gemeente gestuurd⁹⁰. De sloop- en saneringswerkzaamheden starten in december 2009. Tijdens die werkzaamheden wordt ook in de fundering meer asbest gevonden dan vooraf was ingeschat⁹¹. De bodemverontreiniging blijkt eveneens ernstiger te zijn en dieper te zitten dan bij aanvang van de werkzaamheden was ingeschat⁹². Het college informeert de raad op 27 juli 2010 over de voortgang van de sloop Te Wierik door middel van een informatienotitie. Het college meldt dat er ten opzichte van de notitie uit november 2009 sprake is van aanzienlijk meerwerk en dat via de projectrapportage het beschikbare budget via de post onvoorzien zal worden opgehoogd⁹³. In mei 2011 ontvangt de raad wederom een informatienotitie van het college (vastgesteld 3 mei 2011) waarin onder meer wordt ingegaan op de

stand van zaken betreffende de sloopwerkzaamheden Heesweg 48-50: “Tijdens de sloop en saneringswerkzaamheden zijn in het grondwater extra verontreinigingsplekken aangetroffen. De grondwatersanering is eind 2010 gestart, waarbij een reinigingsinstallatie op de locatie is aangebracht. In overleg met de provincie, en de uitvoerders, werken wij eraan de grondwatersanering medio 2011 af te ronden. Daarna kan de provincie een goedkeurende beschikking afgeven op het evaluatierapport grondwatersanering.”⁹⁴ De vervuiling is niet alleen omvangrijker, maar blijkt ook dieper te zitten dan bij aanvang gedacht⁹⁵.

In de vergadering van 18 oktober 2012 behandelt de raad een informatienotitie van het college met betrekking tot geconstateerde bodemverontreinigingen op het toekomstige bedrijventerrein De Zegge VII. Dat betreft naast de vervuiling op de locatie Heesweg 48 – 50 ook die op de locatie Heesweg 44-44a (zie hierover hoofdstuk 8). Een van de bijlagen bij deze stukken is een kaartje met daarop aangegeven in groen de veronderstelde en in rood de feitelijke verontreiniging op de locatie Heesweg 48-50.⁹⁶ Deze kaart is opgenomen in figuur 7.1.

Figuur 7.1 Veronderstelde en feitelijke verontreiniging locatie Heesweg 48-50



De actieve sanering gaat door tot medio 2012 en in de jaren daarna wordt het grondwater gemonitord. Het provinciaal toezicht op de sanering loopt tot voorbij de periode die dit feitenonderzoek bestrijkt. De totale kosten voor sanering en sloop komen uit op ruim € 1,5 miljoen⁹⁷.

Met de provincie sluit de gemeente in december 2011 een convenant over de sanering van het asbest. Onderdeel daarvan is een overzicht van de kosten voor dat aspect van de totale sanering: sanering van het asbest in de opstallen en de bodem heeft bijna € 500.000 gekost. De provincie draagt hier via een subsidie ruim € 270.000 aan bij.

8. De sanering van kavel Heesweg 44-44a, inclusief stortgat – periode 2011 en 2012

In dit hoofdstuk wordt de sloop en sanering van het bedrijf Haarman beschreven. Aan de orde komen onder meer het sloopproces, de onvoorziene verontreiniging door een asbestspot en een stortgat, de sanering daarvan en kostenontwikkeling.

Sanering toegangsweg, 2011-2012

Zoals overeengekomen bij de verkoop in 2006 zet dhr. Haarman de bedrijfsvoering daarna voort. In april 2011 levert hij het bedrijf leeg op aan de gemeente en betaalt de gemeente de laatste 10% van de koopsom. Daarmee kan de gemeente beschikken over het bedrijf en een begin maken met de sloop en sanering. Startpunt is het laten opstellen door Hunneman van een plan van aanpak voor de sanering van de asbesthoudende toegangsweg. Dit betreft de verontreiniging die in 2006 is geconstateerd en waarover bij de verkoop afspraken zijn gemaakt (zie hoofdstuk 5). De gemeente ontvangt het plan van aanpak half mei 2011 en conform wettelijke vereisten is het plan ook ter goedkeuring gestuurd aan de VROM-inspectie. De VROM-inspectie laat op 4 juli 2011 per brief weten in te stemmen met de aanpak.

Op 15 december 2011 ontvangt de gemeente van Hunneman een prijsopgave voor de milieukundige begeleiding van de sanering van de toegangsweg. De opdrachtverlening geschiedt op 12 januari 2012. Een paar dagen later stuurt Hooageboom een prijsopgave voor de uitvoering van die sanering. Een gewijzigde offerte ontvangt de gemeente op 20 februari 2012, waarna de gemeente op 16 april 2012 aan Hooageboom de opdracht verleent om de werkzaamheden uit te voeren⁹⁸. De uitvoering van het werk start echter nog niet. Op 1 mei 2012 informeert de gemeente de inspectie Leefomgeving en Transport van het Ministerie van I&M[†] per mail dat er vertraging is opgetreden: *“De sloopwerkzaamheden en een onverwachte andere verontreiniging hebben ervoor gezorgd dat we nog niet gestart zijn met de sanering van de weg. Momenteel is die andere sanering gestart op het perceel die ongeveer een week in beslag gaat nemen. Aanvullend willen we starten met het verwijderen van deze asbesthoudende toegangsweg. (...) [W]e verwachten in de loop van week 19 van 2012 te starten.”* In 2012 is dat de week van 7 mei. Half juli informeert het ministerie van I&M naar de voortgang. In reactie daarop meldt de gemeente op 30 juli dat bij de sloop nog twee onvoorziene verontreinigingen zijn aangetroffen, waarvan het stortgat inmiddels is afgerond. Voor de asbestverontreiniging is een plan van aanpak opgesteld dat bij de provincie Overijssel ligt ter goedkeuring. *“We hopen eind augustus 2012 deze verontreiniging te kunnen saneren. Aansluitend wordt dan de asbesthoudende weg gesaneerd.”* De sanering van de weg start uiteindelijk in oktober 2012. Hooageboom ontgraaft de weg, voert asbesthoudende grond en puin af en vult de strook weer aan. Controlesleuven die in de nabijheid van de weg worden gegraven laten geen asbestverontreiniging zien. Op basis van de evaluatie van Hunneman uit december 2012⁹⁹ laat de

[†] Op 1 januari 2012 wordt de VROM-inspectie met de Inspectie Verkeer en Waterstaat samengevoegd tot de inspectie Leefomgeving en Transport, nadat de twee ministeries waaronder deze inspecties vielen zijn samengevoegd tot het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

I&M-inspectie op 21 februari 2013 weten akkoord te zijn met de sanering en de wijze waarop deze is uitgevoerd¹⁰⁰.

Start sanering en onvoorziene verontreinigingen: asbest en stortgat, juni 2011 – maart 2012

Ter voorbereiding op de sloop en sanering van de gebouwen en het erf voert bureau ACMAA een asbestinventarisatie uit van de woningen en de schuren. Doel van het onderzoek is het volledig in kaart brengen van alle asbest en asbesthoudende en -besmette materialen in de bouwwerken. Het bureau rapporteert op 9 juni 2011. In het rapport staat per locatie alle asbest en asbestverdenking opgesomd en wat daarmee moet gebeuren. Een van de bevindingen betreft het dak van een van de lange schuren: *“Op het dak van schuur E zitten asbestverdachte golfplaten geschroefd en losliggende restanten golfplaten. (...) De golfplaten en restanten moeten onder risicoklasse 2 verwijderd worden”*¹⁰¹.

Op 23 juni 2011 volgt de aanvraag voor een sloopvergunning, die de gemeente op 14 oktober 2011 verleent. In het archief is een door een medewerker van de gemeente Raalte genomen foto aangetroffen van de ligboxenstal, die volgens de technische kenmerken is genomen op 18 oktober 2011. Daarop is te zien dat de goten al zijn verwijderd en dat een stukje golfplaat uit het dak ontbreekt. Onbekend is wie de dakgoten heeft verwijderd, aangezien er dan nog geen opdracht tot sloop is gegeven.¹⁰²

Via een meervoudige onderhandse procedure wordt de sloop aanbesteed. Het werk wordt op 8 november 2011 gegund aan Hoogeboom. De aanneemsom bedraagt bijna € 55.000. De werkzaamheden starten op 28 november 2011. Begonnen wordt met het verwijderen van het asbest en aansluitend worden de opstallen gesloopt. Onderdeel van de werkzaamheden is dat na de sloop van de gebouwen en de eventuele kelders eronder de bovenste 50 centimeter van de omliggende grond wordt gezeefd. Op 27 februari 2012 treft Hoogeboom Raalte op een plek naast een van de dan gesloopte schuren veel puin in de grond en informeert de gemeente erover. De projectleider gaat kijken en constateert op twee plaatsen *“bodenvreemd materiaal”*¹⁰³. Het gaat om asbest en wat wordt aangeduid als *“verbrande resten”*. Hij legt het werk stil. In een interne mail van 6 maart 2012 worden de eerste bevindingen gedeeld: *“De verontreiniging met asbest op maaiveldniveau zal waarschijnlijk meevallen. De asbestplaatjes zijn vrij vers en kunnen dus op maaiveld zijn gekomen bij sloopwerkzaamheden. De verwachting is dat deze er met handpicking kunnen worden uitgehaald en dat er waarschijnlijk geen asbest in de grond wordt aangetoond. Het is wel aan te bevelen om de gezeefde grond (nadat handpicking heeft plaatsgevonden) nog wel uit te keuren op asbest. (...) “De andere verontreiniging is van een andere omvang. Het betreft waarschijnlijk een oud stortgat. Omvang ingeschat: 30 m bij 15 m en ongeveer 2 m diep (900 m³). Er wordt zintuiglijk aangetroffen: bouw- en sloopafval, olie, drab, asbestplaatmateriaal e.d.”*¹⁰⁴

Zoals hiervoor beschreven betekent de stillegging van het werk ook vertraging in de sanering van de asbesthoudende weg op het terrein. De gemeente geeft Hunneman opdracht onderzoek te doen naar de aard, mate en omvang van de bodemverontreiniging en een plan van aanpak op te stellen. Het rapport *“Nader bodem- en asbestonderzoek met plan van aanpak”* is gedateerd maart 2012¹⁰⁵.

De asbestspot is onderzocht door vijf sleuven te graven. Resultaat is dat er asbesthoudend plaatmateriaal is aangetroffen op maaiveld, maar dat in de bodem geen asbest wordt aangetroffen.¹⁰⁶ Hunneman rapporteert daarover een asbestgehalte van minder dan 2 mg/kg, gewogen norm[‡]; de wettelijke interventiewaarde bedraagt 100 mg/kg en de gemeente houdt als norm een bovenwaarde van 30 mg/kg aan. Op de stortlocatie heeft Hunneman twee sleuven gegraven en 21 boringen gedaan. Volgens het rapport bevat het stortgat bouw- en sloopafval en is asbestverdacht materiaal aangetroffen. *“Wij adviseren op de grond ter plaatse van de (voormalige) asbestspot te zeven en na zeping te bemonsteren op asbest in de grond. Verder adviseren wij om de stort met bouw- en sloopafval te ontgraven en ter verwerking af te voeren. Omdat de stortlocatie voor meer dan 50% uit bodemvreemd materiaal bestaat en de bodem (grond en grondwater) rondom de stort geen tot uiterst licht verhoogde gehalten bevat is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De stortlocatie kan onder bevoegd gezag van de gemeente Raalte worden ontgraven.”*¹⁰⁷ (accentuering in origineel).

Inschakelen DHV, historisch onderzoek

In een interne ambtelijke notitie¹⁰⁸ staat dat vanuit de gemeente aan Hunneman gevraagd is nader onderzoek te doen om te bezien of de voormalige eigenaar aansprakelijk kan worden gesteld. Hunneman wil daar, zo staat in het memo, *“zijn vingers niet aan branden”*. Vervolgens krijgt DHV de opdracht historisch onderzoek te doen. Half april 2012 rapporteert DHV zijn bevindingen. Er is een analyse gemaakt van luchtfoto's, topografische kaarten, bouw- en hinderwetvergunningen vanaf 1954. De latere eigenaar heeft het bedrijf van 1981 tot 1990 in maatschap met zijn vader en daarna zelfstandig voortgezet. De conclusies luiden als volgt: *“Tijdens de bedrijfsvoering op de locatie zijn diverse malen gebouwen gerealiseerd en gesloopt. (...) Onbekend is of en zo ja wanneer de kippenshuur (gebouwd in 1954) is gesloopt. Verder zijn in 1974 en 1985 schuren gesloopt waarvan de afvoerbestemming en van de sloopmaterialen niet bekend zijn. Zeer waarschijnlijk zijn de materialen in het sloopgat afkomstig van één van de bovengenoemde bouwwerken en derhalve tijdens de bedrijfsvoering van dhr. B.M. Haarman (de vader van de latere eigenaar, MvD) 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.”*¹⁰⁹ Later, op 7 september 2012, vult DHV het rapport aan, nadat het stortgat is gesaneerd en het materiaal nader kon worden onderzocht. Deze aanvulling geschiedt op verzoek van de gemeente op basis van een gesprek met de advocaat (zie ook hoofdstuk 9). Er zijn twee dateerbare objecten uit het opgegraven materiaal gekomen. Het betreft twee stukken Pvc-buis. Het ene stuk is geproduceerd in 1978 of 1979 en het andere in 1989. *“Verder zijn er geen materialen aangetroffen welke op eenvoudige wijze een verdere datering van het ontstaan van de stort kunnen aangeven.”* De eerdere conclusie over de datering vult DHV aan met de volgende zinsnede: *“Wel kan gesteld worden dat, op basis van de tijdens de sanering aangetroffen pvc-buizen, een deel van de stort na week 23 van 1989 is ontstaan.”*¹¹⁰ Overigens is de passage in dit aangevulde historische onderzoek dat afvoer naar de stort heeft plaatsgevonden op 14-15 juni onjuist. De vrachtbrieven tonen dat er van 2 tot en met 23 mei materiaal is afgevoerd en op 11 en 12 juni¹¹¹.

[‡] Gewogen norm: de concentratie serpentijnasbest vermeerderd met 10 maal de concentratie aan amfiboolasbest.

Tegelijk met die opdracht voor het uitvoeren van het historisch onderzoek krijgt DHV van de gemeente het verzoek tot een prijsopgave voor de milieukundige begeleiding van de sanering, inclusief het opstellen van een plan van aanpak, evaluatierapport en directievoering¹¹². Onbekend is waarom Hunneman niet om een offerte hiervoor is gevraagd, te meer daar het eerder aangehaalde rapport van dit bureau uit maart 2012 reeds een plan van aanpak bevat. Op 23 april 2012 verleent de gemeente DHV de opdracht, waarna dit bedrijf een plan van aanpak voor de sanering van het stortgat en de asbestspot opstelt. Hierin wordt de omvang van het stortgat geraamd op 700 m³ tot een diepte van drie meter onder maaiveld. Ten aanzien van de asbestspot staat in het Plan van Aanpak dat er op maaiveld asbestverdachte stoffen zijn aangetroffen, maar in de grond niet en dat het asbesthoudende materiaal aangeduid wordt als zwerfasbest. *“Derhalve betreft het geen geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wbb (Wet Bodembescherming, MvD)”*¹¹³. De gemeente geeft Hoogenboom de opdracht om onder milieukundige begeleiding van DHV de saneringswerkzaamheden uit te voeren. Op 1 mei begint de aannemer aan de sanering van het stortgat en vervolgens van de asbestspot.

Onderzoek asbestspot en besluit over aanpak

Na afronding van de sanering van het stortgat wordt over een grotere oppervlakte een grotere hoeveelheid asbestverdacht materiaal op en in de bodem waargenomen dan was verwacht op grond van het nader bodem- en asbestonderzoek door Hunneman. Voor de gemeente is dat reden DHV een afperkend asbestonderzoek te laten doen, waarover op 12 juni 2012 wordt gerapporteerd¹¹⁴. Het betreft mogelijke asbestverontreiniging op en rondom het erf. Een deel van de verharding is nog niet verwijderd. Het onderzoek omvat het graven van elf sleuven. Eén sleuf in het hart van de asbestspot, haaks gepositioneerd op en deels mogelijk overlappend met een sleuf die Hunneman in het nader bodemonderzoek van maart heeft gegraven en tien sleuven rondom de (voormalige) terreinverharding. De grond in deze laatste tien sleuven bevat geen asbest of in een lage concentratie. Het hoogste gerapporteerde asbestgehalte bedraagt 2,1 mg/kg, gewogen norm. *“[Er] zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde in de grond rondom de aanwezige en voormalige verharding aangetoond”*, zo concludeert het rapport¹¹⁵. De conclusie over het hart van de asbestspot is dat daar de wettelijke interventiewaarde aanmerkelijk wordt overschreden. DHV rapporteert hier een gewogen asbestgehalte van 199,5 mg/kg¹¹⁶. Dit is een factor 100 hoger dan Hunneman die ter plaatse een gewogen asbestgehalte van minder dan 2 mg/kg aantrof. De oorzaak is dat Hunneman op die plaats geen asbest in de bodem aantreft en DHV wel. DHV voert een herberekening uit op de aangetroffen asbesthoudende materialen in de grond om te komen tot een gewogen asbestgehalte voor de bodem¹¹⁷.

Op basis van deze analyses concludeert DHV dat hier sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Over de vervolgstappen is kennelijk overleg geweest tussen DHV en de gemeente: *“In overleg met de gemeente Raalte is besloten om uit te gaan van een worst-case benadering en er van uit te gaan dat het voormalige erf tussen de voormalige bebouwing geheel verontreinigd is met gehalten aan asbest boven de interventiewaarde. Aangezien de gemeente Raalte het voornemen heeft om de aangetroffen verontreiniging op korte termijn te saneren heeft geen vaststelling van de exacte ernst, omvang en spoedeisendheid plaatsgevonden”*.¹¹⁸ Het gaat om circa 1200 m² die over een diepte van 0,5 meter wordt gesaneerd. Hiervoor is de provincie het bevoegd gezag, dus moet eerst een

saneringsplan bij de provincie Overijssel ter goedkeuring worden ingediend. DHV stelt dit plan op, dat de gemeente vervolgens op 22 juni naar de provincie stuurt als melding van een bodemsanering.

Op 8 augustus 2012 stuurt DHV een apart “Memo risicobeoordeling asbest” aan de provincie¹¹⁹. Een risicobeoordeling wordt gemaakt om het spoedeisend karakter van een verontreiniging te kunnen bepalen. In het memo staat dat “... *geen sprake is van onaanvaardbare risico’s zijn als gevolg van de aanwezigheid van asbest*”. De verontreiniging zit deels op plaatsen met een duurzame en aaneengesloten verharding, zodat daar volgens het memo geen sprake is van onaanvaardbare risico’s. Op plaatsen waar geen verharding aanwezig is, is geen niet-gebonden asbest aangetoond. “*De gehalten asbest overschrijden de norm voor hechtgebonden asbest (> 1.000 mg/kg d.s.) niet. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico’s*”. Onbekend is op wiens initiatief en waarom dit memo is geschreven en welke rol het heeft gespeeld bij de beoordeling van het saneringsplan door de provincie.

In een mail aan de provincie staat dat de gemeente ervoor kiest niet alleen de asbestspot maar het hele erf als asbestverdacht beschouwt om te voorkomen dat tijdens de sanering een nieuwe asbestspot wordt gevonden, waarvoor dan de sanering moet worden stilgelegd. Daarom is in het saneringsplan een ruimere contour opgenomen. “*Maar gezien de beschikbare onderzoeken verwachten en hopen we dat de omvang niet gelijk is aan de in het saneringsplan aangegeven contour.*”¹²⁰ Onbekend is of over de keuze voor een worst-case benadering ook bestuurlijk een besluit is genomen. In antwoord op schriftelijke vragen van de fractie LA over deze keuze (gedateerd 11 september 2012) antwoordt het college dat vanuit praktische overwegingen hiertoe is besloten¹²¹. Onbekend is hoe de kostenfactor is afgewogen bij de beslissing om voor een worst-case benadering te kiezen.

50

Op 28 augustus 2012 meldt de provincie akkoord te zijn met de voorgestelde aanpak. Formeel gaat dat via een ontwerpbeschikking van GS, waartegen een beroepstermijn van zes weken open staat. Begint de gemeente eerder, dan kan zo’n beroep tot tussentijdse stillegging door de rechter van de werkzaamheden leiden. Bij de overwegingen bij het GS-besluit staat onder meer het volgende: “*Op basis van het verrichte afperkende asbestonderzoek is vastgesteld dat de bovengrond over een oppervlakte van circa 1.200 m² tot een diepte van gemiddeld 0,5 meter beneden maaiveld (m -mv) sterk verontreinigd is met asbest. (...) Er is tevens hechtgebonden asbest aangetoond. De geschatte omvang van het pakket sterk verontreinigde bodem bedraagt 600 m³. Betreffende omvangsbepaling betreft een worst-case benadering waarbij ervan uit is gegaan dat het voormalige erf tussen de voormalige bebouwing geheel is verontreinigd met gehalten aan asbest boven de interventiewaarde. (...) Voor asbest geldt dat zodra er grond aanwezig is met gehalten aan asbest boven de interventiewaarde (100 mg/kg d.s., gewogen), onafhankelijk van het volume, er sprake is van een ernstige verontreiniging.*”¹²² Hoe de eerste geciteerde volzin kan worden gebaseerd op het afperkend asbestonderzoek is niet duidelijk, aangezien dat onderzoek alleen over de asbestspot een uitspraak doet.

Sanering asbest

Op 4 september 2012 start de sanering en op 24 oktober 2012 is aan de provincie gemeld dat de sanering is afgerond. Er is in twee fasen gewerkt, omdat na een tussentijdse forse regenbui

asbestverdacht materiaal is waargenomen dat eerder niet is gezien. Het evaluatierapport van april 2013¹²³ bevat een verslag van het verloop van de werkzaamheden en de resultaten. Het terrein is afgegraven, de grond is gezeefd en na analyse is gebleken dat zowel de ondergrond (putbodems en putwanden) als de vrijgekomen grond na zeping schoon zijn. Er is uiteindelijk 347 ton materiaal afgevoerd naar een erkend verwerker. Het evaluatierapport bevat geen informatie over de aard van dit afgevoerde materiaal. Onbekend is hoeveel asbest uiteindelijk is aangetroffen. Navraag bij de verwerker leert dat de grondstroom daar is gezeefd en niet verder is bemonsterd¹²⁴. Het college stuurt het evaluatierapport in mei 2013 naar de provincie en legt het ter inzage voor de raad. GS stemmen op 12 september 2013 in met het evaluatieverslag, waarmee de sanering ook formeel wordt afgesloten.¹²⁵

Sanering stortgat

Na opdrachtverlening start Hoogeboom op 1 mei 2012 de sanering van het stortgat. De aanneemsom is een kleine € 80.000¹²⁶. Er zijn geen documenten aangetroffen over de gang van zaken bij de sanering van het stortgat, anders dan het evaluatierapport van deze sanering uit december 2012, opgesteld door DHV¹²⁷. Het navolgende is op deze evaluatie gebaseerd, tenzij anders is aangegeven. Uitgangspunt van de sanering is het plan van aanpak dat DHV in april 2012 heeft opgesteld. In dat plan is de omvang van het stortgat geraamd op 700 m³ tot een diepte van drie meter onder maaiveld. Op basis hiervan is de gemeente Raalte het bevoegd gezag. Volgens het plan van aanpak en herhaald in het evaluatierapport (p4) bevat het stortgat bouw- en sloopafval: *“Het stortmateriaal wordt niet beschouwd als bodem in het kader van de Wet bodemverontreiniging aangezien meer dan 50 gewichts- % bouw en sloopafval aanwezig is”*. DHV doet de milieukundige begeleiding van de sanering en maakt tijdens de werkzaamheden circa 300 foto's van uiteenlopende aspecten van het proces: de ontgraving, bemaling, aangetroffen bodemvreemd materiaal, het zeven, etc.

De sanering geschiedt in twee fasen. Eerst wordt de bovengrond ontgraven. Dit is een laag van circa 0,5 meter niet-puinhoudende grond. Bij het ontgraven blijkt dat de oppervlakte van de stort groter is dan aanvankelijk gedacht. Vervolgens wordt het stortmateriaal ontgraven. Tijdens die ontgraving blijkt de vervuiling lager dan eerst werd gedacht: in plaats van 50% bodemvreemd materiaal is het percentage 12,5 à 20%. Verder blijkt tijdens de ontgraving dat de mate van vervuiling weliswaar lager is, maar dat de omvang groter is en uitkomt boven de 1000m³. Daarmee is de provincie bevoegd gezag, die deze rol vanaf 3 mei 2012 vervult.

Omdat het percentage bodemvreemd materiaal lager is dan gedacht (12,5 à 20% in plaats van 50%), wordt besloten alles te zeven¹²⁸. De gemeente hanteert in het algemeen de lijn dat bij de sloop de locatie wordt gezeefd om eventuele puin- en overige grove sloopresten te verwijderen. Hoogeboom ontgraft de volledige stort tot er geen bodemvreemd materiaal meer te zien – in het midden van de ontgraving is dat op een diepte van 3,5 meter. De grove fractie die na het zeven overblijft, wordt *“alsnog”*¹²⁹ in zogeheten big bags (zakken van 1 m³) gestort. Onbekend is om hoeveel big bags het gaat: op geen van de foto's zijn big bags te zien en in de grondbalans¹³⁰ en de transportregistraties¹³¹ zijn deze niet apart vermeld.

Figuur 8.2 Foto's zeven grond uit stortgat



Volgens de evaluatie zijn in het stortmateriaal naast bouw- en sloopafval onder andere ook “brommeronderdelen, plastic bekertjes, een vat met verf etc.”¹³² aangetroffen. Dit kan gedeeltelijk worden onderbouwd met foto's die tijdens de sanering zijn genomen: naast een foto met restanten van plastic bekertjes, is er een foto met een fietstandwiel met trapper en een foto van een olievat. Foto's van brommeronderdelen of een vat met verf zijn niet aangetroffen.

52

Figuur 8.3 Materiaal uit stortgat



De werkzaamheden worden op 15 juni 2012 afgerond. Al het stortmateriaal is dan afgevoerd. Op 5 februari 2013 stelt het college het Evaluatierapport vast en stuurt het naar GS Overijssel. GS dienen als bevoegd gezag het evaluatierapport te beoordelen. Daarnaast informeert het college de raad door het rapport bij de griffie ter inzage te leggen.

Stortgat: grondstromen, stortmateriaal, omvang en aanvulling

Het evaluatierapport bevat een grondbalans over de sanering van het stortgat. Daarin worden drie grondstromen onderscheiden: 1.260 m³ verontreinigde grond, 435 m³ verontreinigd stortmateriaal

en 475 m³ bovengrond. Hoogeboom voert de eerste twee stromen af naar afvalverwerker VAR in Wilp, in totaal ongeveer 1.695 m³. Volgens de vrachtbrieven is de eerste grondstroom, de verontreinigde grond, afgevoerd op 11 en 12 juni 2012. Het verontreinigde stortmateriaal is afgevoerd in de periode 2 tot en met 23 mei 2012 – vermoedelijk is die datum van 2 mei 2012 overigens onjuist: op de weegbon staat voor die afvoer 4 mei 2012 als datum¹³³. Kanttekening bij de transportregistratie is een daarop vermelde afvoer op 29 mei 2012 van 12 m³ bouw en sloopafval, met een eigen afvalstroomnummer. Dit maakt geen deel uit van de hiervoor vermelde afvalstromen. Onbekend is om welk materiaal dit gaat en of het afkomstig is uit het stortgat.

De beschikbare gegevens over de omvang van het stortgat verschillen. Volgens het evaluatierapport is in totaal 2.170 m³ afgegraven: 1.260 m³ verontreinigde grond, 435 m³ verontreinigd stortmateriaal en 475 m³ bovengrond. In punt 5 van de dagvaarding waarin dhr. Haarman aansprakelijk wordt gesteld (zie ook hoofdstuk 9), gaat het om 1.920 m³, want daarin is sprake van een omvang van 40 bij 12 bij 4 meter.

Het evaluatierapport is onvolledig waar het gaat om de aanvulling van het stortgat na de ontgraving. Er worden twee grondstromen genoemd onder de verantwoording van de aanvulling¹³⁴: een partij grond van circa 296 m³ die op 24 mei is geleverd en verder 750 m³ bovengrond, deels bestaande uit 475 m³ niet afgevoerde deklaag¹³⁵. Er is meer materiaal aangevoerd dan de oorspronkelijk verplaatste 475 m³. *“Dit verschil is veroorzaakt doordat de laagdikte variabel was en deze niet overal goed waarneembaar was”*.¹³⁶ Deze tweede partij is ongekeurd toegepast, waarna de grond achteraf alsnog is gekeurd en akkoord bevonden. Ongenoemd in het rapport is een aanvulling met circa 608 m³ grond vanuit Blekershoek¹³⁷. Verder is het stortgat niet tot de oorspronkelijke hoogte aangevuld omdat het perceel als geheel wat hoger lag en daarom na de sloop en sanering het maaiveldniveau is verlaagd om aan te sluiten op de omgeving¹³⁸.

Opslag en verdwijning Pvc-buizen

Bij het saneren van het stortgat worden op 4 mei 2012 twee stukken Pvc-buis gevonden.

Figuur 8.4 Een gevonden Pvc-buis



Aan de hand van de productiecode stelt DHV zoals eerder beschreven vast, dat deze in 1978 of 1979 respectievelijk 1989 zijn geproduceerd¹³⁹. Deze datering kan relevant zijn in verband met de mogelijke aansprakelijkstelling (zie ook hoofdstuk 9). Later blijken deze buizen voor het begin van de juridische procedure te zijn verdwenen als de advocaat van dhr. Haarman op 5 oktober 2012 verzoekt de buizen te kunnen zien¹⁴⁰. In de vergadering van het presidium van 11 februari 2013 wordt gesproken over een advies van de advocaat in verband met de aansprakelijkstelling (zie ook hoofdstuk 9). In dat advies staat onder meer dat de buizen niet meer aanwezig zijn “.... en wordt ingegaan op de gevolgen daarvan. Geheimhouding opgelegd op zowel advies als de bijeenkomst”.¹⁴¹ In de besluitenlijst van deze presidiumvergadering staat geen besluit over oplegging geheimhouding vermeld. Presidiumvergaderingen zijn overigens niet openbaar. Het college heeft een dag later op het advies geheimhouding gelegd. De argumenten daarvoor zijn dat openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden en omdat dhr. Haarman eerst rechtstreeks over het standpunt van de gemeente geïnformeerd moet kunnen worden¹⁴².

De gemeenteraad verneemt hier in april 2013 van en voert hierover een interpellatiedebat. Gevraagd wanneer de buizen zijn afgevoerd (vraag 2), antwoordt het college dat dit niet bekend is: “*Vermoed wordt dat dit is gebeurd in de periode tot 15 juni 2012*”. In antwoord op de vraag waar de Pvc-buizen zijn opgeslagen na de vondst (onderdeel van vraag 8) antwoordt het college dat de buizen na te zijn gefotografeerd zijn “... *opgeslagen in een decontaminatietent ten behoeve van de asbestverwijdering. Deze decontaminatietent bevond zich op de locatie Heesweg 44-44a*”.¹⁴³ Aangezien de asbestsanering op 4 september start en de buizen voor die tijd al zijn afgevoerd, wordt in het antwoord van het college op vraag 8 waarschijnlijk bedoeld op de decontaminatieunit ten behoeve van de stortgatsanering in plaats van de asbestsanering. Het college rapporteert in het debat dat het zelf op 9 oktober 2012 over de verdwijning is geïnformeerd.

54

Bestuurlijk bekendheid met asbestspot en stortgat (februari 2012 - januari 2013)

Hoogeboom vindt zoals eerder beschreven op 27 februari 2012 op een plek naast een van de dan gesloopte schuren veel puin in de grond en informeert de gemeente erover. De projectleider gaat kijken, constateert op twee plaatsen “bodenvreemd materiaal” en legt het werk stil. Behalve de eerder aangehaalde interne ambtelijk mail van 6 maart 2012 is geen documentatie aangetroffen waaruit kan worden afgeleid wie ambtelijk en bestuurlijk wanneer op de hoogte is gesteld van de vondst van deze verontreiniging. De navolgende beschrijving is daarom volledig gebaseerd op de reconstructie die het college in februari 2016 aan de gemeenteraad heeft aangeboden¹⁴⁴, tenzij anders vermeld. Tussen 27 februari 2012 en 14 april 2012 worden wethouder Wagenmans als bestuurlijk opdrachtgever en wethouder Haarman als voormalige eigenaar geïnformeerd. Bekend is dat de externe projectleider op 13 maart 2012 dhr. Haarman heeft geïnformeerd.¹⁴⁵ Onbekend is of en zo ja, hoe vaak zij in deze periode verder zijn geïnformeerd en waarover.

Op 30 mei 2012 overlegt de projectleider met de wethouders Wagenmans en Haarman “*over hetgeen is aangetroffen bij de sanering van het stortgat*”¹⁴⁶. Op 11 juni 2012¹⁴⁷ stelt het raadslid Den Daas van de fractie Lokaal Alternatief vragen over de sanering Heesweg 44. Onbekend is of het om schriftelijke of mondelinge vragen gaat. Het raadslid krijgt inzage in het dossier, waarin dan de eerste versie van het historisch onderzoeksrapport van DHV uit april 2012 nog niet is opgenomen.

Onbekend is waarom dit rapport op dat moment niet in het dossier zit. Op 26 juni 2012 is er op verzoek van de gemeentesecretaris een ambtelijk overleg met wethouder Wagenmans. De secretaris kent het DHV-onderzoek niet en hoort tijdens het overleg over de vondst van een Pvc-buis. Onbekend is of de secretaris al wel op de hoogte was van de vondst van stortgat en asbestspot in februari. De secretaris verzoekt alle feiten boven water te halen. De volgende dag is er een vervolgoverleg om alle dan bekende informatie te bespreken. Ook wordt wethouder Haarman die dag op de hoogte gesteld van de vondst van de Pvc-buis. Op 28 juni 2012 is het college bijeen in verband met een raadsvergadering die avond. In die bijeenkomst wordt het college geïnformeerd over de sanering. Behalve de wethouders Wagenmans en Haarman zijn andere collegeleden tot dat moment niet op de hoogte van de vondst uit februari¹⁴⁸. 's Avonds wordt in de raadsvergadering een informatienotitie toegezegd over de gang van zaken bij de sanering van twee percelen aan de Heesweg – de voormalige bedrijven Te Wierik en Haarman. In deze vergadering noemt wethouder Wagenmans de asbestvervuiling met een oppervlakte van een vierkante meter. Het stortgat en de omvang daarvan noemt de wethouder niet¹⁴⁹.

Op 18 september 2012 stuurt het college de toegezegde informatienotitie¹⁵⁰ aan de raad met daarin verwerkt antwoorden op vragen van raadsleden die na de raadsvergadering van 28 juni zijn ingediend. Ook stuurt het college die dag antwoorden op extra vragen van het raadslid Den Daas ten aanzien van de sanering. Op 1 oktober 2012 is er een raadspleinsessie waarin deze informatienotitie centraal staat onder het agendapunt “Afwikkeling De Zegge VII”. In de raadsvergadering van 18 oktober 2012 krijgt dit een vervolg. Het is een openbare vergadering. Een eerder tijdens die vergadering ingediend initiatiefvoorstel van de fractie van Lokaal Alternatief om de geheimhouding op de stukken met betrekking tot de asbestsanering op te heffen met uitzondering van de bijlagen, wordt eerst in beslotenheid behandeld. De toelichting in het initiatiefvoorstel luidt: *“Ter voorbereiding op het raadsdebat over de Zegge VII, en als antwoord op vragen die tijdens de raadspleinsessie van 10 september 2012 zijn gesteld, heeft het college voor de raad, onder oplegging van geheimhouding, een aantal stukken ter inzage gelegd. Na lezing van het chronologisch overzicht van het college, omtrent feitelijkheden rondom de sanering van het aangetroffen stortgat op de locatie Heesweg 44-44a, kom ik tot de conclusie dat bij openbaarmaking van het genoemde overzicht de gemeente Raalte niet onevenredig benadeeld zal worden.”*¹⁵¹ In de besloten behandeling geven de andere fracties aan niet het risico te willen lopen de positie van de gemeente te schaden. Zij steunen de lijn van het college om het advies van de advocaat te volgen en de stukken niet openbaar te maken. De raad besluit derhalve het voorstel tot opheffing van de geheimhouding te verwerpen.¹⁵² Tijdens het aansluitende openbare debat krijgt de CDA-fractie de vraag of dhr. Haarman hen tussentijds heeft geïnformeerd. Namens de fractie antwoordt mw. Van Steen: *“... dat de CDA-fractie totaal niet op de hoogte was van deze situatie”*. Onbekend is of andere fracties of raadsleden wel eerder zijn geïnformeerd. De fracties van Lokaal Alternatief, D66, VVD, SP, Eén voor allen, PvdA en Vitaal Salland dienen een motie van afkeuring in over de wijze van informeren van de raad door het college. De raad verwerpt de motie met 9 stemmen voor van de indieners en 13 stemmen tegen van de fracties van CDA en Gemeentebelangen.

Op 31 januari 2013 behandelt de raad een bezwaarschrift van dhr. De Kort (inwoner van de gemeente Raalte). Eerder heeft hij naar aanleiding van de raadsvergadering van 18 oktober 2012 verzocht om informatie omtrent de wijze waarop aan de raad geheimhouding is opgelegd en op welke stukken die geheimhouding betrekking heeft. De beantwoording per brief acht hij niet

toereikend en via een bezwaarschrift wil hij alsnog informatie over de motivering van de geheimhouding en over de stukken waarop deze betrekking heeft. De raad besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren, met de stemmen van Vitaal Salland, Lokaal Alternatief en SP tegen.

Totale kosten sloop en sanering Heesweg 44-44a

Door de vondst en sanering van het stortgat en de asbestspot en de latere juridische procedure (zie hoofdstuk 9) worden de kosten van de sloop en sanering van Heesweg 44-44a hoger dan bij aanvang verwacht. Bij de start worden de kosten geraamd op ongeveer € 118.000. Uiteindelijk komen de totale kosten uit op ruim € 556.000¹⁵³. In tabel 8.1 zijn de kosten weergegeven.

Tabel 8.1 Kosten sloop en sanering Heesweg 44-44a, inclusief procedure		
Werkzaamheden aannemer	Sloop	49.401,00
	Sanering toegangsweg	41.325,31
	Sanering stortgat	157.773,16
	Asbestsanering bovengrond	80.696,44
		329.195,91
Directievoering / milieukundige begeleiding	Begeleiding (incl. rapportages)	77.265,40
	Diverse werkzaamheden	5.826,50
		83.091,90
Juridische kosten	Eigen advocaat	44.557,38
	Kosten derden	741,00
	Proceskosten Haarman	32.167,00
		77.465,38
Ambtelijke uren		66.705,00
Totaal		556.458,19

De niet begrote kosten hebben vooral betrekking op de onderzoeken, de saneringen van het stortgat en de asbestspot, de juridische kosten vanwege de aansprakelijkheidstelling.

9. De juridische procedure – periode 2012 t/m 2016

De juridische procedure vanwege de aangetroffen extra verontreiniging op het terrein van het voormalige bedrijf Haarman staat in dit hoofdstuk centraal. Beschreven worden de aansprakelijkheidsstelling, de rechtszaak en uitspraak van de rechtbank, het hoger beroep en de uitspraak van het gerechtshof en het afzien van in cassatie gaan door de gemeente.

Aansprakelijkstelling en schikking

De vondst van de asbestspot en het stortgat op 27 februari 2012 betekent extra saneringskosten. Ergens tussen 4 juli 2012 en 21 augustus 2012 wordt ambtelijk contact gelegd met advocaat mr. Klostermann van Nysingh Advocaten en Notarissen over aansprakelijkheid¹⁵⁴. Alle informatie waarover de gemeente beschikt wordt op 29 augustus 2012 aan de advocaat gestuurd. In een gesprek op ambtelijk niveau met advocaat Klostermann op 6 september wordt de informatie toegelicht. De advocaat adviseert om DHV te verzoeken het historisch onderzoek te actualiseren vanwege de vondst van de Pvc-pijpjes (zie ook hoofdstuk 8). De volgende dag brengt de advocaat advies uit over de mogelijkheid om de voormalige eigenaar aansprakelijk te stellen.

In zijn advies¹⁵⁵ analyseert de advocaat het koopcontract en wat daarin is opgenomen over aansprakelijkheid en informatieverstrekking door de verkopende partij. Hij benadrukt dat van onjuiste informatieverstrekking ook sprake is als de verkoper de betreffende verontreinigingen kende maar bij de verkoop heeft verzwegen. Op basis van het door de gemeente aangeleverde materiaal acht de advocaat het aannemelijk dat de verkoper op de hoogte is geweest van het bestaan van het stortgat. Ten aanzien van de verklaring van de verkoper dat een van de Pvc-buizen mogelijk afkomstig is van een beregeningsinstallatie, wijst de advocaat erop dat DHV heeft aangegeven dat er verder geen restanten van een beregeningsinstallatie zijn gevonden. Volgens de advocaat is het op basis van wat er bekend is “... op zijn minst aannemelijk dat de verkoper het bestaan van het stortgat kende, zo dit niet reeds als vaststaand moet worden aangenomen.” (accentuering in origineel). Hij adviseert de verkoper aansprakelijk te stellen. Daarnaast adviseert hij om met de verkoper tot een minnelijke oplossing te komen. De advocaat maakt wel een voorbehoud mocht het uitdraaien op een rechtsgang: “Elke procedure heeft zijn proceskansen en procesrisico’s”.

Tot op dat moment is van aansprakelijkstelling noch een schikkingsvoorstel sprake. Zoals beschreven in hoofdstuk 8 is dhr. Haarman tot dan toe meermalen geïnformeerd over wat er is gevonden. Volgens het verslag van de op 18 oktober 2012 gehouden raadsvergadering overweegt de bestuurlijk direct verantwoordelijke projectwethouder Wagenmans vanaf de vondst om de voormalige eigenaar aansprakelijk te stellen. Een schikkingsvoorstel doet de projectwethouder in de periode maart tot en met juni 2012 niet en nadat het college voltallig is geïnformeerd op 28 juni 2012 doet ook het college tot 10 september 2012 geen schikkingsvoorstel¹⁵⁶.

Op maandag 10 september 2012 is er een extra collegevergadering waarin een voorstel voorligt om de voormalige eigenaar aansprakelijk te stellen. Wethouder Haarman neemt niet deel aan deze vergadering. Het college besluit dhr. Haarman aansprakelijk te stellen en stuurt hem nog diezelfde

dag een aangetekende brief hierover. Naast aansprakelijkstelling gaat de brief ook in op een schikking: *“Wij streven een minnelijke oplossing na. Wij gaan ervan uit dat voor u hetzelfde geldt. Wij treden graag hierover in overleg met u. Wij vernemen graag binnen twee weken uw reactie.”*¹⁵⁷

Dezelfde dag treedt dhr. Haarman af als wethouder. In de raadsvergadering van 18 oktober 2012 kwalificeert wethouder Wagenmans het voorstel voor een minnelijke oplossing als een “... standaardzin die in de brieven voorkomt.”

Een kleine maand later, op 5 oktober 2012, vindt een gesprek plaats tussen twee ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente en dhr. Haarman, in aanwezigheid van de advocaten over de mogelijkheid om tot een schikking te komen. Naar aanleiding van dat overleg¹⁵⁸ laat de gemeente onderzoeken of er op het perceel een beregeningsinstallatie ligt. Volgens DHV is dit niet het geval, dhr. Haarman stelt dat het wel het geval is en dat de gevonden Pvc-buis daar onderdeel van is geweest. Dit onderzoek wordt op 16 oktober 2012 gedaan, waarbij onder meer de voormalige eigenaar aanwezig is. Er wordt een beregeningsinstallatie aangetroffen. Een deel wordt verwijderd en zeker gesteld. Op een foto in het rapport naar aanleiding van dit onderzoek¹⁵⁹ is de code op deze Pvc-pijp gedeeltelijk te lezen. Het leesbare deel van deze code komt overeen met de code op een van de in het stortgat aangetroffen Pvc-pijpen: 110 x 4,2 (respectievelijk de diameter met wanddikte). De productiedatum is niet goed leesbaar. In een vervolgonderzoek wordt ligging en de richting van deze installatie in kaart gebracht. Het rapport hierover is gedateerd 6 november 2012. Later oordeelt de rechtbank dat vaststaat dat de gevonden Pvc-buis gedateerd 1989 afkomstig is van deze beregeningsinstallatie¹⁶⁰.

In de vergadering van het presidium van 21 januari 2013 wordt gesproken over het aansprakelijk stellen van dhr. Haarman voor de schade vanwege de verontreinigingen. De leden van het presidium krijgen een memo uitgereikt, gedateerd 15 januari 2013, naar aanleiding van vragen over de voortgang van deze aansprakelijkheidsstelling in de raadsvergadering van 20 december 2012¹⁶¹. Het college rapporteert dat er eenmalig mondeling overleg is geweest en voor het overige schriftelijk overleg tussen de advocaten van de gemeente en dhr. Haarman over een mogelijke minnelijke oplossing. Dhr. Haarman zal niet zelf een schikkingsvoorstel doen, hij wacht voorstellen daartoe van de zijde van de gemeente af. De advocaat van de gemeente is bezig met een advies over een volgende stap in de procedure. Het presidium maakt de volgende procesafspraken: a) het advies van de advocaat wordt eerst met de raad besproken, voordat er volgende stappen worden gezet; b) bij nieuwe informatie informeert het college de fractievoorzitters zo spoedig mogelijk; c) de fractievoorzitters gaan niet met het memo naar buiten; d) het college communiceert actief wanneer er helderheid is¹⁶².

Op 6 februari 2013 stuurt advocaat Klostermann de gemeente een advies over een schikkingsvoorstel¹⁶³. De kosten van de sanering van het stortgat bedragen volgens opgave van de gemeente een kleine € 200.000, waarvan naar het oordeel van de advocaat dhr. Haarman tenminste 75% zou moeten dragen. De advocaat gaat ook in op de asbestspot. Zolang de asbestverontreiniging niet aan een bepaald jaartal is te relateren, is het zijns inziens niet mogelijk om de saneringskosten te verhalen op dhr. Haarman. Er is dan immers geen informatie of deze verontreiniging is ontstaan in de periode dat dhr. Haarman betrokken was bij de bedrijfsvoering.

Op 11 februari 2013 is er een presidiumvergadering waarin het advies van de advocaat wordt besproken. Daarbij zijn de advocaat, wethouder Wagenmans, de gemeentelijke jurist en het hoofd van het team ruimte aanwezig. De fractievoorzitters van SP, Lokaal Alternatief, Vitaal Salland en VVD spreken zich uit tegen een schikkingsvoorstel omdat zij van mening zijn dat dhr. Haarman de volledige kosten moet betalen. De overige leden stemmen in met een schikkingsvoorstel¹⁶⁴. Op 12 februari neemt het college een besluit over de schikking dat in lijn is met het advies van advocaat Klostermann. Het college geeft de advocaat opdracht om te gaan onderhandelen over een schikkingsvoorstel met betrekking tot de saneringskosten van het stortgat, uitgaande van die kostenraming van bijna € 200.000, waarvan dan dhr. Haarman 80% moet dragen met een ondergrens van 75%. In het ambtelijk advies staat tevens dat als het niet lukt om tot een schikking te komen, de zaak aan de rechtbank zal moeten worden voorgelegd¹⁶⁵. Op 18 februari 2013 stuurt advocaat Klostermann een brief met daarin het schikkingsvoorstel aan de advocaat van dhr. Haarman. Dhr. Haarman krijgt drie weken de tijd om het voorstel te aanvaarden. Opgemerkt wordt dat het voorstel “*verder niet onderhandelbaar*” is en dat als dhr. Haarman het voorstel niet aanvaardt, de gemeente over zal gaan tot dagvaarding¹⁶⁶. In reactie laat de advocaat van dhr. Haarman op 11 maart 2013 weten dat zijn cliënt het schikkingsvoorstel niet accepteert¹⁶⁷.

Advocaat Klostermann stuurt de gemeente op 11 april 2013 een advies over de mogelijkheden om de kosten van de asbestsanering op dhr. Haarman te verhalen. Het advies is gevraagd door de gemeente. Aanleiding is het overleg met het presidium van 11 februari waarin is afgesproken dat de advocaat om advies over de omvang van de aansprakelijkheidsstelling zal worden gevraagd¹⁶⁸. De advocaat stelt dat historische datering van de asbestverontreiniging niet mogelijk is, waarmee er zijns inziens geen bewijs valt te leveren dat dhr. Haarman kennis had van deze verontreiniging. Hij ontraadt daarom de gemeente om dhr. Haarman voor deze kosten aansprakelijk te stellen. Op 18 april 2013 bespreekt het college dit advies met het presidium. Ter voorbereiding stuurt het college zijn voorstel om het advies van de advocaat te volgen en de dagvaarding te beperken tot aansprakelijkstelling voor de kosten van de sanering van het stortgat. In het memo stelt het college verder dat op een aantal documenten de geheimhouding gehandhaafd moet blijven “... *gelet op de belangen van de gemeente in verband met de lopende juridische procedure*”.¹⁶⁹ Onbekend is wat de uitkomst van de bespreking met het presidium is, een besluitenlijst is niet aangetroffen. Wel bevat een memo¹⁷⁰ van enkele jaren later (16 februari 2016) van het college aan de raad een overzicht van besprekingen in deze periode. Daarin staat met betrekking tot het overleg van 18 april 2013 dat er geheimhouding is opgelegd op het advies van de advocaat en de bespreking. Onbekend is of het gehele presidium heeft ingestemd met het opleggen van geheimhouding op de bespreking en wat de argumenten waren. Presidiumvergaderingen zijn overigens niet openbaar.

Mogelijke aangifte vanwege strafbaar feit

Enige maanden daarvoor, in september en oktober 2012, speelt een andere kwestie. Naar aanleiding van mediaberichten rijst de vraag waarom er geen aangifte is gedaan tegen dhr. Haarman vanwege een strafbaar feit, het veroorzaken van bodemverontreiniging. Op 25 september 2012 verzoekt de gemeente advocaat Klostermann hierover te adviseren¹⁷¹. Het advies van de advocaat komt de volgende dag¹⁷² en luidt dat een aangifte niet haalbaar is vanwege verjaring van strafvervolgning voor dergelijke milieudelicten na 12 jaar. Op 17 oktober 2012 stelt raadslid Kreule (VVD) aanvullende

schriftelijke vragen. Op verzoek van de gemeente geeft de advocaat een reactie op die vragen. In die reactie wijst hij op twee punten: voor strafvervolgning dient de gemeente te kunnen bewijzen dat de vervuiling na februari 1989 is gepleegd en er moet een causaal verband zijn tussen de vervuiling en gezondheidsklachten¹⁷³. Volgens de advocaat vergt het eerste punt een zeer zware bewijslast en is het tweede niet hard te maken. De gemeente doet geen aangifte bij het Openbaar Ministerie.

Verdwenen bewijsstukken, dagvaarding en behandeling door rechtbank

In de vergadering van het presidium van 13 februari 2013 wordt gesproken over een advies van de advocaat in verband met de aansprakelijkstelling (zie ook hoofdstuk 8). In dat advies staat onder meer dat de Pvc-buizen niet meer aanwezig zijn “... en wordt ingegaan op de gevolgen daarvan. Geheimhouding opgelegd op zowel advies als de bijeenkomst”.¹⁷⁴ Op 24 april 2013 vindt in de raadsvergadering een interpellatie plaats op verzoek van de fracties van Lokaal Alternatief en de VVD. Aanleiding zijn mediaberichten dat de Pvc-buizen zijn verdwenen (zie ook hoofdstuk 8). Aan het eind van dit debat dienen de fracties van Lokaal Alternatief, VVD en PvdA een motie van afkeuring in tegen de verantwoordelijke wethouder. De raad verwerpt in meerderheid de motie, met de stemmen van de indienende fracties voor¹⁷⁵.

Op 6 juni 2013 dagvaart de gemeente dhr. Haarman voor de rechtbank Overijssel¹⁷⁶. De gemeente eist dat dhr. Haarman wordt veroordeeld tot betaling van bijna € 200.000 vanwege de saneringskosten en daarbovenop rente en proceskosten. Ter onderbouwing van de eis wijst de gemeente onder meer op de datering aan de hand van de gevonden Pvc-pijpen en op verklaringen van getuigen. Op 8 augustus 2013 stuurt de advocaat van dhr. Haarman zijn conclusie van antwoord naar de rechtbank¹⁷⁷. De advocaat bestrijdt daarin onder meer de stelling dat dhr. Haarman kennis had van het stortgat. Zo is de wijze van datering aan de hand van de Pvc-pijpen volgens de advocaat onjuist en trekt hij de getuigenverklaringen in twijfel. De advocaat wijst daarom de vordering af. Tijdens het proces blijven beide partijen bij hun standpunt, zoals verwoord in de respectievelijke pleitnota's van de zitting van de rechtbank op 25 september 2013, de akte van de gemeente behandeld in de zitting van 23 oktober 2013 en de antwoordakte van de advocaat van dhr. Haarman voor de zitting van 20 november 2013¹⁷⁸.

Op 15 januari 2014 spreekt de Rechtbank zijn vonnis uit¹⁷⁹. De gemeente heeft aangevoerd dat de bepaling in artikel 10.7 van het koopcontract waarin de gemeente de aansprakelijkheid aanvaardt voor verontreiniging (behalve als de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt) betrekking heeft op min of meer “gewone vervuiling”. Vervuiling zoals je die bij een bedrijf wel eens aantreft: lekkage van olie, morsen van verontreinigende stoffen, verharding met daarin asbest, etc. Een stortgat valt daar niet onder en dus is volgens de gemeente de bepaling dat de verkoper niet meer aansprakelijk is, daarop niet van toepassing. Daarmee ligt de aansprakelijkheid bij de verkoper en dient deze te bewijzen dat hij niet van het stortgat op de hoogte was. De rechtbank verwerpt dat pleidooi. Over de bepaling in artikel 10.7 is geen overleg tussen partijen geweest, zodat volgens de rechtbank de interpretatie vooral taalkundig moet zijn. Er zijn geen beperkingen aan het begrip verontreiniging verbonden in de onderhandelingen in 2005 en 2006 over het contract, zodat er voor de rechtbank geen reden is het begrip beperkt uit te leggen. De rechtbank bepaalt daarom dat voor die omkering

van de bewijslast geen aanleiding is. Derhalve moet de gemeente met bewijzen komen dat dhr. Haarman ten tijde van de verkoop van het bestaan van het stortgat wist of had kunnen weten.

Op 7 april en 3 juli 2014 vindt verhoor en tegenverhoor van getuigen plaats¹⁸⁰. Op de zitting van de rechtbank van 20 augustus 2014 verwoordt de advocaat van de gemeente zijn “conclusie na enquête”¹⁸¹. Hij stelt dat er voldoende bewijs is dat dhr. Haarman wist of had kunnen weten dat er een stortgat was. Omdat dit niet is gemeld bij de verkoop, is volgens de advocaat daarom dhr. Haarman aansprakelijk voor de schade. De antwoordconclusie na enquête van de advocaat van dhr. Haarman wordt behandeld op de zitting van 1 oktober 2014¹⁸². De advocaat bestrijdt de stelling dat de gemeente heeft bewezen dat dhr. Haarman van het stortgat op de hoogte was of had kunnen zijn en stelt dat deze daarom niet aansprakelijk is voor de schade.

Tijdens deze juridische procedure vraagt de fractie van Lokaal Alternatief in de raadsvergadering van 26 september 2013 tijdens de rondvraag of de op het schikkingsvoorstel aan dhr. Haarman opgelegde geheimhouding opgeheven kan worden. Het college beantwoordt de vraag schriftelijk¹⁸³. Weliswaar heeft dhr. Haarman laten weten niet te willen schikken, maar volgens het college blijft het mogelijk dat hij dit op een later tijdstip alsnog zal willen doen. Om die reden vindt het college dat de geheimhouding gehandhaafd moet blijven.

Vonnis rechtbank en aantekenen hoger beroep

Op 26 november 2014 wijst de rechtbank vonnis¹⁸⁴. Na beoordeling van het ingebrachte bewijs *“...komt de rechtbank tot het oordeel dat niet met een redelijke mate van zekerheid is vast te stellen dat Haarman van het bestaan van het stortgat wist of had kunnen weten. Dit betekent dat de gemeente niet in het aan haar opgedragen bewijs is geslaagd en dat de vordering van de gemeente zal worden afgewezen.”* Tevens veroordeelt de rechter de gemeente in de proceskosten ad € 10.744.

Per mail informeert het college de raad op 26 november 2014 over het vonnis van de rechtbank. Een dag later ontvangt de raad per mail een uitnodiging voor een besloten overleg op 2 december tussen de leden van de gemeenteraad en vertegenwoordigers van het college. De fractievoorzitter van Lokaal Alternatief vraagt vooraf opheldering over de bijeenkomst: waarom wil het college deze in beslotenheid houden en is de vergadering louter informatief of ook gericht op besluitvorming dan wel advisering. Op 1 december antwoordt het college per brief¹⁸⁵ dat er gekozen is voor beslotenheid, omdat de rechter weliswaar uitspraak heeft gedaan maar dat de zaak nog “onder de rechter is” omdat de gemeente nog niet heeft besloten over een eventueel hoger beroep. En de afwegingen daarover behoren volgens het college niet in het openbaar gedaan te worden, omdat dit de positie van de gemeente bij een mogelijk vervolg kan schaden. Advocaat Klostermann zal aanwezig zijn om het vonnis te verduidelijken. *“Aansluitend willen wij met u een eerste verkenning houden over het al dan niet vervolgen van deze rechterlijke procedure”.*

Onbekend is wie ambtelijk en bestuurlijk betrokken zijn geweest bij de vervolgstap om de advocaat om advies te vragen. Op 8 januari 2015 ontvangt de gemeente dit advies over de kansen en mogelijkheden van een eventueel hoger beroep¹⁸⁶. Advocaat Klostermann analyseert het vonnis. Hij is van mening dat er aanknopingspunten zijn om in beroep te gaan en *“... dat het instellen van hoger beroep op basis van de merites van de zaak, mede gezien de nog te maken kosten (...) verantwoord*

is.” De gemeente vraagt om een second opinion op dit advies aan Kienhuis Hoving advocaten en notarissen (verder: Kienhuis). Onbekend is wie binnen de gemeente besloten heeft om een second opinion te vragen. In zijn reactie op 16 januari 2015 onderschrijft Kienhuis het advies van Klostermann om in beroep te gaan: *“...ben ik het eens met mr. Klostermann waar hij stelt dat er aanknopingspunten zijn om in hoger beroep te gaan. Het vonnis van de rechtbank is (...) immers op meerdere punten onjuist. Let wel: indien het Hof de Gemeente op de genoemde punten in het gelijk stelt, betekent dat niet per definitie dat de uitkomst voor de Gemeente positief zal zijn. Dan nog zijn er hobbels te nemen. Ik sluit mij evenwel desondanks aan bij de conclusie van mr. Klostermann dat het instellen van hoger beroep op basis van merites van de zaak en de nog te maken kosten, verantwoord lijkt.”*¹⁸⁷ Op 9 februari 2015 vindt een informeel besloten overleg plaats tussen college en raad. In de uitnodiging die het college per mail laat verzenden staat: *“Afgesproken met u is dat wij, voordat het college een besluit neemt om al dan niet hoger beroep in te stellen, met een voorgenomen standpunt bij u terugkomen. Hiertoe willen wij u uitnodigen voor een informeel besloten overleg”*.¹⁸⁸ Onbekend is wat de opvattingen van de fracties zijn. In het overleg wordt toegezegd dat de raadsleden het advies van advocaat Klostermann en de second opinion van advocaat Kienhuis vertrouwelijk kunnen inzien¹⁸⁹. Alleen het raadslid Den Daas (fractie Lokaal Alternatief) maakt van deze mogelijkheid gebruik.¹⁹⁰

Op 17 februari 2015 besluit het college beroep aan te tekenen. Drie argumenten spelen daarbij een rol: *“1) beide advocaten zien in het vonnis aanknopingspunten voor het instellen van hoger beroep; 2) gelet op het maatschappelijk belang (met de sanering was een aanzienlijk bedrag aan gemeenschapsgeld gemoeid) is het opportuun om hoger beroep in te stellen als onze juridisch adviseurs kansen zien om het vonnis in hoger beroep aan te vechten; 3) de kosten van het hoger beroep zijn relatief gering in relatie tot de merites van de zaak.”*¹⁹¹

De dagvaarding gaat uit op 19 februari 2015 naar het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden¹⁹². De gemeente heeft tot 21 april 2015 de tijd om de zogeheten memorie van grieven op te stellen. Het concept ontvangt de gemeente op 8 april, waarna ambtelijk de beslissing wordt genomen om uitstel te vragen. In de vergadering van het presidium op 28 april 2015 vraagt dhr. Kreule (VVD) waarom de gemeente uitstel heeft gevraagd. De voorzitter van het presidium, burgemeester Dadema, geeft aan hiervan niet op de hoogte te zijn en het uit te zoeken¹⁹³. Na aanleiding hiervan wordt het college ambtelijk geïnformeerd over het gevraagde uitstel en de motivering daarvoor. De voorzitter meldt in de volgende vergadering van het presidium op 18 mei 2015 de redenen van het gevraagde uitstel: ambtelijk er is meer tijd nodig. De memorie van grieven van de gemeente tegen het bestreden vonnis van de rechtbank wordt ingebracht tijdens de zitting op 2 juni 2015¹⁹⁴. De advocaat van de gemeente beargumenteert waarom het vonnis onjuist is en blijft bij de eis dat dhr. Haarman aansprakelijk wordt gesteld voor de schade. De advocaat van dhr. Haarman brengt zijn memorie van antwoord in tijdens de zitting op 25 augustus 2015¹⁹⁵. Hij bestrijdt de argumenten en de eis van de zijde van de gemeente. Na behandeling van de pleitnota's van beide partijen op 3 december 2015¹⁹⁶, spreekt het gerechtshof op 19 januari 2016 zijn vonnis uit¹⁹⁷. Het hof oordeelt dat de rechtbank terecht tot de conclusie is gekomen dat er geen reden is over te gaan tot omkering van de bewijslast, dus dat dhr. Haarman zou moeten bewijzen dat hij niet op de hoogte was van het stortgat. Daarmee ligt de bewijslast bij de gemeente en het hof neemt het oordeel van de rechtbank op dit punt over dat de gemeente niet overtuigend heeft kunnen bewijzen dat dhr. Haarman wist of had kunnen

weten van het stortgat. Het hof bekrachtigt het vonnis van de rechtbank en veroordeelt de gemeente in de kosten, totaal circa € 21.500.

Geen cassatie

Op 20 januari 2016 informeert het college per mail de raad over de uitspraak van het hof¹⁹⁸. Op 22 januari 2016 stuurt advocaat Klostermann een reactie op het vonnis van de rechtbank naar de gemeente. Over de kans van slagen van een cassatieberoep bij de Hoge Raad kan hij niet oordelen. Op 2 februari 2016 besluit het college over de voortgang van de juridische procedure¹⁹⁹. Het college besluit niet in cassatie te gaan bij de Hoge Raad. De argumentatie ervoor is dat zowel de rechtbank als het gerechtshof heeft geoordeeld dat de gemeente onvoldoende bewijs heeft aangevoerd dat dhr. Haarman bij de verkoop wist of had kunnen weten van het stortgat. In cassatie kan geen aanvullend bewijs worden aangevoerd. Daarmee is cassatie aantekenen niet zinvol. Verder besluit het college de geheimhouding op te heffen op geheim verklaarde stukken omdat de juridische procedure is beëindigd. Via een gelijktijdig vastgestelde informatienotitie informeert het college de raad over de beslissing om geen cassatie aan te tekenen²⁰⁰. In deze informatienotitie schrijft het college onder meer ook dat het geen vordering in zal stellen tegen de voormalige eigenaar vanwege de asbestverontreiniging: na het verlies van de zaak over het stortgat verwacht het college dat een procedure om de kosten van de asbestsanering te verhalen weinig kans maakt.

In de raadsvergadering van 25 februari 2016 behandelt de raad die informatienotitie van het college. Bij de informatienotitie is een tijdlijn gevoegd van de start van de onderhandelingen over de aankoop van Heesweg 44 - 44a tot en met de uitspraak van de rechtbank in januari 2016. Tevens bevat de notitie een leeswijzer en antwoorden op nog niet beantwoorde vragen vanuit de raad. Ook presenteert het college een overzicht van alle kosten van de sloop sanering en juridische procedure tot 1 februari 2016. De totale kosten bedragen ruim € 556.000 (zie hoofdstuk 8). Tijdens het raadsdebat dient de fractie van Lokaal Alternatief gesteund door de fracties van PvdA, VVD, D66, Burger Belang en SP een motie van wantrouwen in tegen de verantwoordelijke wethouder. De motie wordt bij hoofdelijke stemming verworpen met de 11 stemmen van de leden van de indienende fracties voor en de 14 stemmen van de leden van de fracties tegen.

Deel II Analyse en advies aan gemeenteraad

10. Analyse bekende gegevens en witte plekken

In hoofdstuk 2 tot en met 9 is het hele proces van besluitvorming en ontwikkeling van De Zegge VII beschreven. In dit hoofdstuk worden de lacunes in de kennis op een rij gezet en geanalyseerd op de vraag in hoeverre deze lacunes een belemmering vormen om het proces te kunnen begrijpen, beoordelen en er lessen uit te trekken.

In deel I van dit rapport is het gehele proces van besluitvorming en ontwikkeling van De Zegge VII beschreven, van de Structuurvisie 2003 tot en met de juridische procedure over de aansprakelijkheid. Daarmee is veel bekend over het proces. Voor de gemeenteraad is deze reconstructie om drie redenen van belang: inzicht verkrijgen in wat er is gebeurd, hierover een oordeel kunnen vellen en lessen kunnen trekken. Die drie doeleinden zijn alleen haalbaar als er geen grote lacunes meer zijn. De vele vragen die in de samenleving en bij raadsleden leefden over het hele proces maakten eerder dat begrijpen, beoordelen en lessen trekken niet mogelijk waren en vormden de aanleiding voor deze reconstructie.

Op dit punt in het onderzoek aangekomen ligt dan ook de vraag voor: wat weten we nog niet en in hoeverre belemmeren die lacunes het kunnen begrijpen, beoordelen en leren? Deze vraag staat in dit hoofdstuk centraal. Het antwoord op deze vraag vormt de grondslag voor het advies aan de gemeenteraad in het slothoofdstuk.

Om deze vraag te beantwoorden wordt per hoofdstuk uit deel I weergegeven welke aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad niet of gedeeltelijk zijn beantwoord en welke witte plekken in de chronologische beschrijving naar voren zijn gekomen. In bijlage C zijn deze aspecten schematisch opgenomen. Voor elk aspect wordt in dit hoofdstuk aangegeven in hoeverre het een beperking vormt voor de raad om te kunnen begrijpen, beoordelen en leren. Verder wordt gezien of en hoe het aspect (verder) kan worden ingevuld, als dat nodig zou zijn of nodig wordt gevonden.

Onbekende punten bij totstandkoming van de Structuurvisie 2003 (hoofdstuk 2)

De niet of gedeeltelijke beantwoorde aandachtspunten en witte plekken uit de chronologische beschrijving ten aanzien van de totstandkoming van de structuurvisie 2003 (hoofdstuk 2) zijn:

- 1) Was de onderbouwing voor het ontwikkelen van De Zegge VII kloppend (met de kennis van nu)?
- 2) Waarom hebben we, in afwijking van de structuurvisie, deze grond ooit gekocht, en welke alternatieven waren er?
- 3) In de commissievergadering VROEZ van 5 februari 2002 meldt het college dat er een brief is binnengekomen over de structuurvisie. Onbekend is wie de afzender is van deze brief en wat de inhoud is.

Analyse

Het eerste punt is gedeeltelijk beantwoord. De onderbouwing voor die ontwikkeling is beschreven. Een oordeel of deze kloppend is met de huidige kennis is nu aan de raad. Ook punt 2 is gedeeltelijk beantwoord. De verandering in stellingname ten opzichte van de structuurvisie is in beschreven. Eventuele alternatieve locaties zijn ook bekend: noordoost en zuidwest, net als de overwegingen om daar niet voor te kiezen. “Alternatieven” kan ook operationeel bedoeld zijn: de gemeente had de gronden binnen de De Zegge VII niet hoeven kopen, maar had in plaats daarvan kunnen kiezen voor een passieve grondpolitiek. Documenten hierover zijn niet aangetroffen, vermoedelijk is het destijds bestuurlijk en politiek geen reële optie geweest. Het kan een mogelijk leerpunt zijn. Achterhalen waarom het in die tijd niet als optie is verkend, zal door het ontbreken van documenten gebaseerd moeten zijn op herinneringen van betrokkenen. Dat is een smalle basis, terwijl dit aspect om te kunnen begrijpen en beoordelen van beperkte betekenis is en leren zoals gezegd mogelijk is. Punt 3 is door het ontbreken van documenten moeilijk te achterhalen. Als de brief van betekenis is geweest in het proces van besluitvorming en realisatie dan kan worden verondersteld dat deze op andere plaatsen in de reconstructie is meegenomen. Als die brief verder geen rol heeft gespeeld, is verder onderzoek niet nodig.

Conclusie

De gedeeltelijk beantwoorde aandachtspunten en gesignaleerde witte plekken in dit hoofdstuk zijn geen aanleiding voor verder onderzoek. De beschikbare informatie is voldoende voor de raad om te kunnen begrijpen, beoordelen en om lessen te kunnen trekken.

Onbekende punten bij besluit tot omkering van de volgorde ontwikkeling bedrijventerreinen (hoofdstuk 3)

Ten aanzien van het besluit tot omkering van de volgorde van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen zijn er geen niet of gedeeltelijke beantwoorde aandachtspunten en witte plekken uit de chronologische beschrijving.

Onbekende punten bij aankoop Heesweg 48 (hoofdstuk 4)

De niet of gedeeltelijke beantwoorde aandachtspunten en witte plekken uit de chronologische beschrijving bij de aankoop van Heesweg 48 zijn:

- 4) Onderhandelingen over de aankoop Te Wierik in de periode half december 2004 tot en met medio mei 2005. Onbekend is wie ambtelijk en bestuurlijk bij de onderhandelingen betrokken zijn geweest, wat de inzet van de gemeente was en welke rol te verwachten verontreiniging heeft gespeeld.
- 5) In de vergadering van de commissie VROEZ van 4 oktober 2005 meldt wethouder Elshof desgevraagd dat de kosten van bodemsanering zijn onderzocht en in mindering zijn gebracht op de koopsom. Onbekend is waarom op de koopsom een bedrag van € 275.000 in mindering is

gebracht in plaats van de door Hunneman daarvoor geraamde € 310.000. Onbekend is of de raad voor 30 maart 2010 over dit verschil is geïnformeerd.

Analyse

Het vierde punt betreft een periode uit de onderhandelingen waarover geen documentatie is gevonden. Eventueel onderzoek hiernaar zal gebaseerd moeten zijn op herinneringen van betrokkenen. Voor het begrip, de politieke beoordeling van het totale proces van besluitvorming en realisatie van De Zegge VII en het kunnen trekken van lessen is dit aspect van beperkte betekenis. Punt 5 betreft de informatievoorziening van het college aan de raad. Op het totaal van de saneringskosten van dit bedrijf gaat het inhoudelijk om een relatief gering verschil. Het politieke oordeel kan echter los staan van de materiële betekenis. Voor een oordeel en het kunnen trekken van lessen is nader onderzoek niet zinvol en niet nodig. Er is geen woordelijk verslag van de commissievergadering noch een opname.

Conclusie

De gedeeltelijk beantwoorde aandachtspunten en gesignaleerde witte plekken in dit hoofdstuk zijn geen aanleiding voor verder onderzoek. De beschikbare informatie is voldoende voor de raad om te kunnen begrijpen, beoordelen en om lessen te kunnen trekken.

Onbekende punten bij aankoop Heesweg 44-44a (hoofdstuk 5)

De niet of gedeeltelijke beantwoorde aandachtspunten en witte plekken uit de chronologische beschrijving bij de aankoop van Heesweg 44-44a zijn:

- 6) Waarom is er zo'n krakkemikkig koopcontract opgesteld en ondertekend voor de aankoop van het bedrijf en perceel van ex-wethouder Haarman; een contract dus waarbij alle nadelen op het bord van de Raalter gemeenschap en alle voordelen in de portemonnee van de verkoper terecht kwamen?
- 7) Wat was het beleid rond aankoop van agrarische bedrijven in zijn algemeenheid in zowel Raalte als andere gemeenten en specifiek de locatie Heesweg 44/44a?
- 8) Was de destijds overeengekomen koopovereenkomst voor Heesweg 44/44a state of the art?
- 9) Wat was de gang van zaken wat betreft de aankoop van agrarische bedrijven vanaf De Zegge VI?
- 10) In de raadsvergadering op 20 oktober 2005 stelt de fractie van de PvdA tijdens het vragenuur vragen over De Zegge VII. Onbekend is welke vragen zijn gesteld en welke antwoorden zijn gegeven.
- 11) Het ontwerp-bestemmingsplan dat eind november 2009 ter inzage wordt gelegd, wordt niet behandeld in de raad, onbekend is of het wel in een raadscommissie is besproken.
- 12) In de vergadering van 8 februari 2007 wordt de raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen aan te geven bij een aankoop op De Zegge VII. Het betreft de gronden Groote Wolthaar. De fractie van Lokaal Alternatief verzoekt om dit agendapunt in beslotenheid te behandelen. Onbekend is wat de argumenten voor dat verzoek zijn. De raad stemt in met dat verzoek, met stemmen van GB en SP tegen. In de besloten vergadering wordt geheimhouding opgelegd, onbekend is op grond van welke argumenten.

Analyse

De punten 6 tot en met 9 zijn gedeeltelijk beantwoord. De inhoud en totstandkoming van het contract met dhr. Haarman is beschreven, een waarde-oordeel erover (punten 6 en 8) vergt geen verder onderzoek. Punt 7 betreft het aankoopbeleid destijds. Voor dit onderzoek zijn 14 koopcontracten geanalyseerd op de wijze waarop de aansprakelijkheid t.a.v. verontreinigingen is geregeld. Een bredere analyse van het aankoopbeleid van agrarische bedrijven in het algemeen in en buiten Raalte en elders past niet binnen de ruimte van de huidige onderzoeksopdracht. Die verbreding is mogelijk in een aanvullend onderzoek. Het vergt dan een toespitsing: op welke elementen dient de analyse van het toenmalige beleid te worden gericht? Daarbij dient ook de afweging te worden gemaakt wat de resultaten van deze beleidsanalyse toevoegen aan wat nu bekend is ten behoeve van een politieke beoordeling. Het besluit om Heesweg 44-44a te kopen, gegeven het besluit om te kiezen om eerst De Zegge VII te ontwikkelen, past in de handelwijze van de gemeente Raalte met eerdere bedrijventerreinen. De prijs is mede gebaseerd op een advies van de taxateur; een voor de gemeente gebruikelijke aanpak. De bepalingen inzake de verdeling van de verantwoordelijkheid voor eventuele verontreiniging in het contract was niet uniek. Het onderzoek naar te verwachten verontreiniging is volgens de regels uitgevoerd. Een eventueel vervolgonderzoek op dit punt heeft daarom toespitsing. Een vergelijkbare analyse kan worden gemaakt voor punt 9, gang van zaken bij de aankoop van bedrijven. Om het totale proces te kunnen begrijpen, beoordelen en ervan te kunnen leren is een analyse van het beleid inzake de aankoop van agrarische bedrijven in het begin van deze eeuw geen noodzaak.

Punt 10 gaat over vragen die in een raadsvergadering zijn gesteld. Op basis van beschikbare documenten is dit niet nader te op te helderen. Een vervolgonderzoek zal gebaseerd moeten zijn op herinneringen van betrokkenen of de optie dat de fractie of een (oud-) raadslid een en ander nog in een eigen archief heeft. Binnen het totale proces van besluitvorming en realisatie van De Zegge VII is dit aspect van beperkte betekenis. Eveneens van beperkte betekenis is de vraag of het ontwerp-bestemmingsplan in nov 2009 in de commissie is behandeld (punt 11). Het twaalfde punt gaat over geheimhouding. Documentatie ontbreekt. Een vervolgonderzoek zou gebaseerd moeten worden op herinneringen van betrokkenen. Omdat in uiteenlopende aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad de aandacht is gevestigd op zaken die geheim zijn gehouden, is dit punt van betekenis voor een politiek oordeel van het totale proces en om lessen te kunnen trekken. Begrijpen, beoordelen en ervan leren zijn echter mogelijk zonder aanvullende informatie over dit specifieke aspect te verzamelen.

Conclusie

De gedeeltelijk beantwoorde aandachtspunten en gesignaleerde witte plekken in dit hoofdstuk zijn geen aanleiding voor verder onderzoek. De beschikbare informatie is voldoende voor de raad om te kunnen begrijpen, beoordelen en om lessen te kunnen trekken.

Onbekende punten bij bestemmingsplan en grondexploitatie (hoofdstuk 6)

De niet of gedeeltelijke beantwoorde aandachtspunten en witte plekken uit de chronologische beschrijving met betrekking tot het bestemmingsplan en de grondexploitatie (hoofdstuk 6) zijn:

- 13) Was een bedrijfsplan voor Zegge VII aanwezig voor uitgifte gronden?
- 14) Was alle informatie die leidde tot wijziging Bestemmingsplan volledig en op tijd met de gemeenteraad gedeeld?

Punt 13 is gedeeltelijk beantwoord. De betekenis van de term “bedrijfsplan” in de vraag is onhelder. Dat een nieuw bedrijventerrein noodzakelijk was nadat De Zegge VI volledig zou zijn uitgegeven, is vrijwel geen punt van discussie geweest. Zowel bij de besluitvorming over het Structuurplan, als later over de omkering van de volgorde van ontwikkeling was over de noodzaak brede politieke consensus. Daarmee was er ook de verwachting dat de gronden daadwerkelijk uitgegeven zouden kunnen worden. Als het college op 23 november 2004 besluit om de raad voor te stellen de volgorde om te draaien, is al wel bekend dat het financieel lastig is. Er is in 2008 een daarna jaarlijks herziene grondexploitatie opgesteld, die de raad vaststelt. Daarin staat een tekort op de exploitatie. Verder onderzoek zal gebaseerd moeten zijn op herinneringen van betrokkenen en voegt aan het begrip van wat er is gebeurd naar verwachting weinig toe. Punt 14 gaat over de informatievoorziening van het college aan de raad. De informatie die met de raad is gedeeld en in de archieven is aangetroffen, is beschreven. De wijze van archivering van raadsstukken en de manier van verslaglegging van vergaderingen maken dat een complete reconstructie niet mogelijk is. Het kan zijn dat er meer informatie met de raad is gedeeld dan in dit onderzoek is teruggevonden. Verder onderzoek kan op basis van bijvoorbeeld persoonlijke archieven van (oud-) raadsleden nog aanvullende informatie opleveren, maar ook daarna blijft onzeker of alles dan bekend is. Ook al omdat het in dit aspect om *alle* informatie gaat. Of de beschreven informatie volledig en tijdig was, is een politiek oordeel. Om dit oordeel te kunnen geven over de informatievoorziening in deze periode en over dit aspect is aanvullende onderzoek niet noodzakelijk, net zo min als om er lering uit te kunnen trekken.

69

Conclusie

De gedeeltelijk beantwoorde aandachtspunten en gesignaleerde witte plekken in dit hoofdstuk zijn geen aanleiding voor verder onderzoek. De beschikbare informatie is voldoende voor de raad om te kunnen begrijpen, beoordelen en om lessen te kunnen trekken.

Onbekende punten bij sloop en sanering Heesweg 48-50 (hoofdstuk 7)

Met betrekking tot de sloop en sanering van Heesweg 48-50 is er een witte plek vanuit de chronologische beschrijving:

- 15) De te maken kosten voor de sanering van Heesweg 48-50 worden betrokken bij het opstellen van “de exploitatie bedrijventerrein De Zegge VII” die de raad op 26 maart 2009 vaststelt. Een apart raadsvoorstel daarvoor heeft wethouder Elferink op 15 april 2008 tegengehouden. In die exploitatie van maart 2009 is een bedrag van ruim € 1,6 miljoen opgenomen voor sloop en sanering binnen het plangebied. Dit bedrag is niet verder uitgesplitst. Met het vaststellen van deze grondexploitatie stelt de raad de middelen voor de hele sanering beschikbaar, dus inclusief Heesweg 48-50. Onbekend is of de raad op dat moment het bedrag voor alleen de sanering van deze locatie kent.

Analyse

Punt 15 gaat over de informatievoorziening van het college aan de raad. Door de wijze van archivering van raadsstukken en de manier van verslaglegging van vergaderingen is over dit punt niet meer bekend. Naast de vraag of en hoe de wethouder de raad hierover heeft geïnformeerd, is de vraag of raadsleden hiernaar hebben geïnformeerd. Voor een politieke beoordeling kan dit punt door het specifieke karakter relevant zijn. Eventueel verder onderzoek moet zich richten op herinneringen of persoonlijke archieven van (oud-) raadsleden of bestuurders. Kwetsbaar daarbij is dan wel dat we inmiddels ruim acht jaar verder zijn en geheugens niet altijd de meest betrouwbare informatiebron zijn.

Conclusie

De wijze waarop de raad is geïnformeerd over het aandeel van de kosten voor sloop en sanering Heesweg 48-50 en hoe de raad er naar heeft geïnformeerd kan onderwerp van verder onderzoek zijn.

Onbekende punten bij sloop en sanering Heesweg 44-44a (hoofdstuk 8)

De niet of gedeeltelijke beantwoorde aandachtspunten en witte plekken uit de chronologische beschrijving ten aanzien van de sloop en sanering Heesweg 44-44a zijn:

- 16) Waarom is de ontdekking van het stortgat zo lang geheim gehouden voor de Raalter gemeenschap?
- 17) Waarom is die ontdekking maandenlang, zelfs voor de medewethouders en de opperste handhaver, burgemeester Piet Zoon, geheim gehouden?
- 18) Welke acties zijn er, vanaf het moment van vinden van de verontreiniging met asbest, uitgevoerd om de kosten van opruiming/sanering zo laag mogelijk te houden?
- 19) Als gekozen zou zijn geweest voor een best-case-scenario (lichte vervuiling), wat zouden dan de kosten zijn geweest? Was dat bekend op het moment van het besluit?
- 20) Op welk moment (datum) is de wethouder bij deze afweging betrokken? Is bij het voorstel (om te kiezen voor het worst-case-scenario) tegelijkertijd gemeld wat daarvoor de argumenten en de meerkosten t.o.v. andere scenario's zijn? Is deze afweging inhoudelijk besproken binnen het college? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer en wat heeft de doorslag gegeven om in te stemmen met dit scenario?
- 21) In welke mate heeft de uitwisseling van informatie plaatsgevonden richting college, ambtenaren en raad? Waarom werden raad en inwoners niet eerder geïnformeerd over ontdekking stortgat? Hoe was de communicatie binnen het College?
- 22) Wat is er gedaan om schade voor de gemeente te voorkomen, en wat had er gedaan kunnen worden?
- 23) In het archief is een foto aangetroffen van de ligboxenstal, die volgens de technische kenmerken is genomen op 18 oktober 2011. Daarop is te zien dat de goten al zijn verwijderd en dat een stukje golfplaat uit het dak ontbreekt. Onbekend is wie de dakgoten heeft verwijderd, aangezien er dan nog geen opdracht tot sloop is gegeven.

- 24) Tegelijk met de opdracht voor het uitvoeren van het historisch onderzoek krijgt DHV van de gemeente het verzoek tot een prijsopgave voor de milieukundige begeleiding van de sanering, inclusief het opstellen van een plan van aanpak, evaluatierapport en directievoering. Onbekend is waarom Hunneman niet om een offerte hiervoor is gevraagd.
- 25) Onbekend is of over de gemeentelijke keuze voor een worst-case benadering een bestuurlijk besluit is genomen.
- 26) Onbekend is hoe de kostenfactor is afgewogen bij de beslissing om voor een worst-case benadering te kiezen.
- 27) Op 8 augustus 2012 stuurt DHV een apart "Memo risicobeoordeling asbest" aan de provincie. Onbekend is op wiens initiatief en waarom dit memo is geschreven en welke rol het heeft gespeeld bij de beoordeling van het saneringsplan door de provincie.
- 28) Onbekend is hoeveel asbest uiteindelijk is aangetroffen. Volgens het evaluatierapport van april 2013 is 347 ton materiaal afgevoerd, zonder verdere specificatie.
- 29) De grove fractie die na het zeven overblijft, wordt in big bags gestort. Onbekend is om hoeveel big bags het gaat
- 30) De transportregistratie vermeldt een afvoer op 29 mei 2012 van 12 m3 bouw en sloopafval, met een eigen afvalstroomnummer. Dit maakt geen deel uit van de in het evaluatierapport vermelde afvalstromen. Onbekend is om welk materiaal dit gaat en of het afkomstig is uit het stortgat.
- 31) Tussen 27 februari 2012 en 14 april 2012 worden wethouder Wagenmans als bestuurlijk opdrachtgever en wethouder Haarman als voormalige eigenaar geïnformeerd. Dhr. Haarman is op 13 maart geïnformeerd. Onbekend is of en zo ja, hoe vaak en waarover zij in deze periode verder zijn geïnformeerd.
- 32) Op 11 juni 2012 stelt het raadslid Den Daas vragen over de sanering Heesweg 44. Onbekend is of het om schriftelijke of mondelinge vragen gaat. Het raadslid krijgt inzage in het dossier, waarin op dat moment de eerste versie van het historisch onderzoeksrapport van DHV uit april 2012 nog niet is opgenomen. Onbekend is eveneens waarom dit rapport op dat moment niet in het dossier zit.
- 33) Op 26 juni 2012 is er op verzoek van de gemeentesecretaris een ambtelijk overleg met wethouder Wagenmans. De secretaris kent het DHV-onderzoek niet en hoort tijdens het overleg over de vondst van een Pvc-buis. Onbekend is of de secretaris al wel op de hoogte was van de vondst van stortgat en asbestspot in februari.
- 34) Raadsvergadering 18 oktober 2012, openbaar deel. Desgevraagd meldt CDA-fractie dat het niet al eerder op de hoogte is gesteld. Onbekend is of andere fracties of raadsleden wel eerder zijn geïnformeerd.

Analyse

De punten 16 en 17 over geheimhouding zijn gedeeltelijk beantwoord. Voor zover de argumenten om geheimhouding op te leggen of te bekrachtigen geëxpliciteerd zijn, zijn deze weergegeven. Niet altijd is de argumentatie echter bekend. De vraag of binnen het college zaken doelbewust zijn weggehouden voor de andere wethouders en de burgemeester is in de raadsvergadering van 18 oktober 2012 aan de orde geweest en de enige bekende feiten hierover zijn wat in die vergadering is gezegd. Omdat in uiteenlopende aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad de aandacht is gevestigd op zaken die geheim zijn gehouden, is dit punt betekenisvol voor een politiek oordeel van het totale proces en om lessen te kunnen trekken. Indien er aanwijzingen zijn dat in die

raadsvergadering niet alle informatie op tafel is gekomen of zelfs onjuiste informatie is verstrekt, kan dat aanleiding zijn voor verder onderzoek. Dat verdere onderzoek moet dan vooral gebaseerd worden op herinneringen van betrokkenen. In deze studie zijn geen aanwijzingen gevonden voor onvolledige of onjuiste informatie. Zonder zulke aanwijzingen is verder onderzoek niet zinvol en zal niet resulteren in wezenlijk andere informatie dan nu bekend. Begrijpen, beoordelen en leren van het totale proces zijn mogelijk zonder aanvullende informatie over dit specifieke aspect te verzamelen.

De punten 18, 19, 20 en 25 en 26 betreffen de keuzen en kosten van de asbestsanering. Deze zijn gedeeltelijk beantwoord. Voorafgaand aan de sanering zijn meerdere offertes opgevraagd. Niet bekend is hoe de kostenfactor is meegewogen bij de keuze om voor de asbestsanering te kiezen voor een worst-case benadering. Er is geen kostenraming opgesteld voor een best-case scenario. Onbekend is of en zo ja, hoe het bestuur bij de keuze voor een worst-case benadering is betrokken. Een volgende onderzoeksstap kan zijn om achteraf een kostenraming te laten opstellen voor een best-case-scenario, op basis van wat destijds bekend was. Daarvan zal een risico-afweging onderdeel moeten zijn: wat als we later toch meer asbest zouden aantreffen? Een dergelijke kostenraming achteraf kan niet meer dan indicatief zijn en is voor het begrijpen en beoordelen van het proces niet noodzakelijk: uiteraard is een beperkte sanering goedkoper, mits er later niet alsnog meer asbest wordt aangetroffen. Voor het gehele proces is echter vooral van belang waarom en hoe de keuze voor een worst-case aanpak is gemaakt. Twee argumenten voor die keuze zijn bekend: a) DHV trof in zijn onderzoek van juni 2012 niet alleen asbest aan op maaiveld, maar ook in de grond en b) men wilde het risico voorkomen dat bij een beperkte sanering later toch nog meer asbest zou worden aangetroffen, wat weer tot vertraging en extra kosten zou leiden. Met wat er nu over bekend is, kan de raad een politiek beoordeling geven. Aanvullende informatieverzameling is daarvoor niet nodig. Een mogelijke uitzondering erop is de vraag (punt 25) of de keuze voor een worst case benadering alleen ambtelijk is gemaakt of ook bestuurlijk. Uiteraard is het college altijd politiek verantwoordelijk voor ambtelijk handelen, maar die verantwoordelijkheid kan een ander karakter krijgen als het bestuur direct bij keuzen is betrokken. Als verder onderzoek hiernaar wordt gedaan, dan moet zich dit vooral richten op herinneringen van bestuurders of ambtenaren.

Punt 21 is gedeeltelijk beantwoord: de informatie uitwisseling tussen college, raad en organisatie is beschreven, net als de communicatie binnen het college. De politieke discussies over geheimhouding richting raad zijn beschreven. De argumenten om geheimhouding op te leggen of te bekrachtigen richting inwoners zijn niet altijd expliciet of gedocumenteerd. In een raadsdebat geïnitieerd door een burgerinitiatief op 30 mei 2013 en de voorafgaande raadspleinssessie op 13 mei 2013 is dit aan de orde geweest. Een politieke beoordeling is mogelijk op basis van wat bekend is. Eventueel kunnen lessen worden getrokken over de omgang met geheimhouding en het informeren van de samenleving over gevoelige of lastige kwesties

Ook punt 22 is gedeeltelijk beantwoord. Er zijn voor de sanering meerdere offertes opgevraagd en er is getracht de kosten van de sanering op dhr. Haarman te verhalen. Een complete analyse wat er verder gedaan had kunnen worden, valt buiten het bestek van dit onderzoek. Dit zou een vervolgstap kunnen zijn, maar voegt voor het begrip en de beoordeling van het proces niet veel toe.

De foto waar punt 23 betrekking op heeft, is door de gemeente gemaakt om de feitelijke situatie op dat moment vast te leggen. Achterhalen wie destijds die goten al had verwijderd, zal erg lastig zo niet onmogelijk zijn. Voor het begrip, de beoordeling en het kunnen leren van het gehele proces met betrekking tot De Zegge VII is het ook niet noodzakelijk.

Punt 24 betreft het offerteverzoek aan DHV. Documentatie waarom Hunneman niet om een prijsopgave is gevraagd, ontbreekt. Eventueel verder onderzoek hiernaar moet zich richten op herinneringen van ambtenaren. Verdere informatievergaring is voor de rol van de raad niet nodig.

Het “Memo risicobeoordeling asbest” waar het in punt 27 om gaat is afkomstig van DHV. Uitgezocht zou kunnen worden waarom dit memo is opgesteld en welke rol het heeft gespeeld bij de beoordeling van het saneringsplan door de provincie. Binnen het gemeentelijke proces heeft het geen rol gespeeld: de keuze voor een worst-case aanpak van de asbestvervuiling is al gemaakt en in het saneringsplan vastgelegd dat enige tijd voor het memo aan de provincie is gestuurd. Om te kunnen begrijpen wat er in het proces rondom De Zegge VII is gebeurd, een oordeel te kunnen vellen en lessen te trekken is verdere informatievergaring op dit aspect niet nodig.

De punten 28, 29 en 30 hebben betrekking op het verloop van de sanering. Pogingen om punt 28 op te helderen via de verwerker van het afgegraven materiaal hebben geen resultaat gehad. Het materiaal is inmiddels afgevoerd en niet meer beschikbaar voor verdere analyse. Verder onderzoek op dit punt is niet mogelijk. Punt 29 gaat over de big bags. Omdat wel bekend is hoeveel “grove fractie” uit het stortgat is afgevoerd (435 m³) is de onduidelijkheid over de big bags voor het begrip en de beoordeling van het gehele proces geen groot probleem. Verder onderzoek hiernaar is niet nodig. De onbekende afvalstroom (punt 30) is ten opzichte van het totaal aan afgevoerde materiaal beperkt: 12 m³ ten opzichte van 1.695 m³. Als aanvullend onderzoek al mogelijk zou zijn is het niet nodig voor het begrip en de beoordeling van het gehele proces en om daar lering uit te kunnen trekken.

Punt 31 betreft de informatie die de wethouders Wagenmans en Haarman tussen 27 februari en 14 april 2012 kregen. Documentatie hierover ontbreekt. Voor het totale proces is dit geen cruciaal punt. Ook ten aanzien van punt 33 ontbreekt documentatie, de vraag wanneer de secretaris over de vondst van het stortgat en de asbestspot is geïnformeerd. Dit punt heeft een wat breder karakter: wie wist intern wanneer wat? Dat raakt aan de wijze van informeren van het college en vervolgens de raad. Een groot deel hiervan is al aan de orde gekomen bij punt 17, waar is gewezen op wat is gewisseld in de raadsvergadering van 18 oktober 2012. Dat betreft de bestuurlijke bekendheid met de zaak en deze studie heeft geen aanwijzingen gezien dat die informatie over de bestuurlijke bekendheid onvolledig of onjuist is. Meer informatie over de ambtelijk bekendheid kan het nader inkleuren, maar is niet noodzakelijk voor de raad om het totale proces te kunnen begrijpen en beoordelen.

Punt 32 betreft een informatieverzoek van een van de raadsleden. Of dit mondeling dan wel schriftelijk is gebeurd, kan betrokkene mogelijk zelf ophelderen. Voor het begrip en de beoordeling van het gehele proces is dit minder van belang. Voor een beoordeling van de informatievoorziening door het college aan de raad kan het ontbreken van de eerste versie van het historisch onderzoeksrapport van DHV uit april 2012 een punt zijn om verder te bekijken. Eventueel verder onderzoek hiernaar moet zich richten op herinneringen van ambtenaren of bestuurders.

Het laatste punt (nr 34) betreft de vraag welke informatie raadsleden tijdens de vondst en sanering van het stortgat en de asbestspot hadden. Dat is een vraag waar de raadsleden of fracties zelf het antwoord op kunnen geven. Verder onderzoek is hiervoor niet nodig.

Conclusie

De sanering van Heesweg 44-44a heeft ten opzichte van de andere hoofdstukken een relatief groot aantal (deels) onbekende punten. Om het proces te kunnen begrijpen en beoordelen en ervan te leren hoeven niet al deze punten verder te worden onderzocht, zo dat al mogelijk is. Dat is in het voorgaande bij deze punten aangegeven. Er zijn ook punten die voor een beoordeling relevant kunnen zijn, maar waarbij het de vraag is of verder onderzoek nieuwe informatie oplevert. Dat geldt voor de vraag waarom zaken tot eind juni 2012 niet binnen het college zijn gedeeld (punt 17). In het raadsdebat van 18 oktober 2012 is dit nadrukkelijk aan de orde geweest en er is geen reden aan te nemen dat een vervolgonderzoek dat door het ontbreken van documentatie noodzakelijkerwijs gebaseerd moet zijn op herinneringen van (oud-) bestuurders of ambtenaren tot andere antwoorden leidt dan toen zijn gegeven. In het verlengde hiervan is kennis van wat de wethouders Wagenmans en Haarman tussen 27 februari en 14 april 2012 wisten en wanneer de secretaris wist van de vondst van het stortgat en asbestspot relevant (punten 31 en 33), maar geen strikt noodzakelijke aanvulling om te kunnen begrijpen en beoordelen wat er is gebeurd.

Van de gedeeltelijk beantwoorde aandachtspunten en gesignaleerde witte plekken ten aanzien van de sloop en sanering van Heesweg 44-44a kan de vraag waarom een rapport ontbrak in het dossier waar een raadslid inzage in kreeg (punt 32), aanleiding zijn voor verdere stappen.

Onbekende punten bij juridische procedure (hoofdstuk 9)

Ten aanzien van de juridische procedure zijn de niet of gedeeltelijke beantwoorde aandachtspunten en witte plekken uit de chronologische beschrijving de volgende:

- 35) Waarom werden de onderzoeksrapporten en de hoogte van de gemaakte kosten geheim gehouden?
- 36) Presidiumvergadering op 18 april 2013. Het college bespreekt het advies van de advocaat over aansprakelijkstelling met het presidium. Onbekend is wat de uitkomst van deze bespreking is, een besluitenlijst is niet aangetroffen.
- 37) De advocaat wordt om advies gevraagd na het verlies van de rechtszaak over een eventueel hoger beroep. Onbekend is wie ambtelijk en bestuurlijk betrokken zijn geweest bij de vervolgstap om de advocaat om advies te vragen.
- 38) De gemeente vraagt om een second opinion op dit advies aan Kienhuis. Onbekend is wie binnen de gemeente besloten heeft om een second opinion te vragen.
- 39) Op 9 februari 2015 vindt een informeel besloten overleg plaats tussen college en raad over een mogelijk hoger beroep. Onbekend is wat de opvattingen van de fracties zijn.

Analyse

Het punt over de geheimhouding (35) is gedeeltelijk beantwoord: de argumenten om geheimhouding op te leggen of te bekrachtigen zijn niet altijd expliciet of gedocumenteerd. Dit aandachtspunt is

hiervoor ook al aan de orde geweest (bijvoorbeeld bij punt 21). De onhelderheid over de presidiumvergadering van 18 april 2013 (punt 36) betreft opvattingen over de aansprakelijkheidsstelling. Voor een oordeel over het verloop van het hele Zegge VII-proces is kennis over het standpunt van het presidium niet strikt noodzakelijk. De punten 37 en 38 betreffen de vraag wie besloten heeft de advocaat om advies te vragen en om een second opinion in te winnen. Deze zijn van minder belang voor het begrip en de beoordeling van het gehele proces. Dat geldt ook voor punt 39, de uitkomsten van een overleg met de fracties over een mogelijk hoger beroep.

Conclusie

De gedeeltelijk beantwoorde aandachtspunten en gesignaleerde witte plekken in dit hoofdstuk zijn behoudens wat al bij andere punten is aangegeven geen aanleiding voor verder onderzoek.

Onbekende punten bij invulling door college van informatieplicht aan raad (hoofdstuk 2 tot en met 9)

Er is een deels onbekend punt ten aanzien van de invulling van de informatieplicht:

40) Hoe hebben de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad?

Analyse

Dit is deels bekend. Zoals bij eerdere punten ook al aangegeven (bijv. punt 14) is de informatie beschreven die het college met de raad heeft gedeeld en in de archieven is aangetroffen. Mogelijk is meer informatie met de raad gedeeld: de wijze van archivering van raadsstukken en de manier van verslaglegging van vergaderingen maken dat een complete reconstructie niet mogelijk is. Verder onderzoek kan op basis van bijvoorbeeld persoonlijke archieven van (oud-) raadsleden nog aanvullende informatie opleveren, maar ook daarna blijft onzeker of alles dan bekend is. Voor een politiek oordeel en het kunnen trekken van lessen over de informatievoorziening in deze periode en over dit aspect is aanvullende onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het gedeeltelijk beantwoorde aandachtspunt in dit hoofdstuk is geen aanleiding voor verder onderzoek.

Concluderend

In het voorgaande is per hoofdstuk een analyse gemaakt van witte plekken en de betekenis ervan om te kunnen begrijpen en beoordelen wat er in het proces van besluitvorming en realisatie van De Zegge VII is gebeurd en daar lering uit te kunnen trekken. Omdat er veel bekend is, hoeft zeker niet elke witte plek te worden ingevuld. Binnen de aspecten waarvan het zinvol kan zijn verdere stappen te nemen, zijn drie clusters te onderscheiden.

Geheimhouding en beslotenheid

De argumenten om op diverse momenten elementen van het proces van besluitvorming en realisatie van De Zegge VII geheim te houden of in beslotenheid te behandelen, zijn niet altijd bekend. Ook de manier waarop met de samenleving hierover is gecommuniceerd, is een punt van aandacht.

Informatievoorziening vanuit college en informatievergaring door raad

Op basis van beschikbare documenten is gereconstrueerd hoe de informatievoorziening van het college naar de raad is verlopen. Op een paar punten zijn hier concrete vragen over (informerende raad over verrekening geschatte kosten sanering Heesweg 48-50 en ontbreken eerste versie historisch rapport in dossier). Door de wijze waarop in het verleden raadsstukken zijn gearriveerd en de manier van verslaglegging van vergaderingen is een complete reconstructie niet mogelijk. Dat betreft niet alleen de informatie die het college aan de raad heeft gegeven, maar ook de vraag wat de raad heeft gedaan om zich te informeren.

Wijze waarop keuze voor aanpak sanering asbest Heesweg 44-44a is gemaakt

Een specifiek inhoudelijk cluster betreft een vraag over de keuze voor asbestsanering Heesweg 44-44a. Er is gekozen voor een worst case benadering. Nader bezien kan worden of er bestuurlijk over is geoordeeld.

In het afsluitende hoofdstuk wordt deze analyse benut voor het advies aan de gemeenteraad.

11. Advies aan gemeenteraad Raalte over vervolgstappen

Op basis van de analyse over de witte plekken wordt in dit hoofdstuk een advies geformuleerd over vervolgstappen die de gemeenteraad kan zetten om deze witte plekken in te vullen.

Nu het proces is beschreven en de witte plekken zijn geïnventariseerd en geanalyseerd, resteert de vraag of het voor de gemeenteraad nodig is om ontbrekende kennis in te vullen en zo ja, om welke lacunes het gaat en hoe die dan kunnen worden ingevuld. Een specifiek aandachtspunt daarbij betreft het eventueel houden van een raadsenquête. In de loop der jaren zijn reeds meerdere debatten in de raad gevoerd over aspecten van het proces. De wens om na afsluiting van het juridische proces alles in beeld te brengen om zodoende als raad een totaaloordeel te kunnen vellen, vormt de grondslag voor dit onderzoeksrapport. De ambitie is niet om een complete historische studie te hebben, de raad wil weten wat er is gebeurd. Om te begrijpen, te oordelen en om ervan te kunnen leren. In dat licht is in hoofdstuk 10 een overzicht gegeven van zaken die (deel) onbekend zijn en zijn deze punten geanalyseerd vanuit de vraag wat verder onderzoek mogelijk kan opleveren voor het begrip en de politieke beoordeling van het totale proces van besluitvorming en realisatie van De Zegge VII. Dit afsluitende hoofdstuk omvat een advies aan de gemeenteraad over de vervolgstappen.

Mogelijk extra aandacht voor drie clusters van onderwerpen

Er zijn drie clusters van onderwerpen onderscheiden waarvoor extra aandacht wordt gevraagd: geheimhouding en beslotenheid; informatievoorziening en –vergaring; bestuurlijke betrokkenheid bij de keuze voor de aanpak van de sanering asbest Heesweg 44-44a. De eerste twee clusters betreffen het politiek-bestuurlijke proces, het derde cluster heeft betrekking op een aspect van de uitvoering. Voor de doeleinden van dit onderzoek (begrijpen, oordelen en leren) is voor deze clusters verder onderzoek niet noodzakelijk de beste weg.

Geheimhouding en beslotenheid

Het eerste cluster betreft geheimhouding en beslotenheid. Op diverse plaatsen in het onderzoek is geconstateerd dat de argumenten om zaken geheim te verklaren, te houden of in beslotenheid te behandelen niet altijd bekend zijn. Ook vanuit de samenleving is hier op diverse momenten aandacht voor gevraagd. Voor het begrijpen en een oordeel over het Zegge VII proces is het met terugwerkende kracht reconstrueren van deze argumenten niet zo zinvol. Uit een oogpunt van leren is het wel een belangrijk aandachtspunt. Op 30 april 2015 heeft de raad het “Protocol geheimhouding en beslotenheid gemeente Raalte” vastgesteld. Een zinvolle vervolgstap is om de punten waarover binnen het proces van De Zegge VII onhelderheid bestaat naast het protocol te leggen met de vraag of het nu is ondervangen. Kan die onduidelijkheid nu niet meer ontstaan? Bij een besluit tot geheimhouding of beslotenheid dient in elk geval voor iedereen duidelijk te zijn dat het is genomen, wie het op grond van welke bevoegdheid heeft genomen en wat de argumenten zijn.

Het tweede cluster gaat over de wijze van informatievoorziening. Het college heeft een actieve en passieve informatieplicht, de raad heeft tot taak het college te controleren. Binnen dit onderzoek bleek het niet mogelijk om het volledige informatieverkeer in kaart te brengen. Debet daaraan zijn de wijze waarop in het verleden raads- en commissiestukken zijn gearcheveerd en de wijze van verslaglegging van vergaderingen van raad en raadspleinbijeenkomsten. De wijze van archivering is inmiddels sterk verbeterd: stukken zijn op internet en via Ibabs terug te vinden. Dat maakt in de toekomst een reconstructie van via stukken aangeboden of gevraagde informatie beter mogelijk. Verslaglegging geschiedt door het maken van audio-opnamen. Voor de raad is de wijze van verslaglegging een afweging tussen alles compleet schriftelijk laten verslaan en kosteneffectiviteit. Complete schriftelijke verslagen worden in de praktijk relatief weinig gebruikt, zodat de keuze voor goedkopere geluidsverslagen te billijken valt. Het achteraf laten uitschrijven van opnamen van delen van vergaderingen voor bijvoorbeeld een onderzoek als het onderhavige is een mogelijkheid. Het risico blijft dan wel aanwezig dat zaken die in vergaderingen zijdelings zijn genoemd maar wel direct relevant zijn voor het te onderzoeken vraagstuk, onopgemerkt blijven. Daarmee zal ook in de toekomst een reconstructie van mondeling gegeven of gevraagde informatie altijd met enige onzekerheid omgeven zijn.

Voor de twee concrete punten binnen dit cluster waarbij vraagtekens zijn gezet (informereren van de raad over de verrekening van de geraamde saneringskosten Heesweg 48 en het ontbreken van een historisch onderzoek in een inzage-dossier) geldt dat verder onderzoek niet veel zal kunnen opleveren. Wat er precies in 2008 en 2009 is gewisseld over die saneringskosten is nauwelijks meer te achterhalen.

Een les voor de raad kan zijn om voorstellen voor exploitaties, projectplannen en voortgangsrapporten van grootschalige projecten en complexe ontwikkelingen voorafgaand aan de behandeling in de raad kritisch te laten bekijken. Bijvoorbeeld door er een second opinion op uit te laten voeren. Dan kan eventueel ontbrekende informatie sneller worden gesignaleerd. Dat is ook een aanvulling op de actieve informatieplicht van het college. Zoals uiteengezet in hoofdstuk 1 heeft die informatieplicht tevens een passieve component, waarbij het college de informatie geeft waar de raad om vraagt. Deze kunnen niet los van elkaar worden gezien: het college behoort de raad eigener beweging alle informatie te verschaffen, de raad behoort alert te zijn of het alle informatie heeft en daar eventueel op door te vragen. Waarbij het politiek natuurlijk relevant is dat een raad geen informatie kan vragen over zaken waar raadsleden geen weet van hebben.

Een les voor het college is uiteraard om bij dergelijke projecten en ontwikkelingen alle informatie met de raad te delen, ook als het bestuurlijk wat minder handig uitkomt. Een verklaring voor het ontbreken van dat historisch onderzoek kan de raad krijgen door het college hiernaar te vragen.

Dat laatste geldt voor het gehele onderzoeksrapport. De raad kan het college vragen om de gerapporteerde witte plekken in te vullen. Documentatie ontbreekt veelal, maar met het geven van aanvullende verklaringen en antwoorden neemt het college ook de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor die informatie en is een politiek debat erover vervolgens mogelijk.

Het derde cluster betreft een uitvoeringskwestie: is er bestuurlijk besloten over de wijze van sanering van het asbest Heesweg 44-44a. Het is in het totaal aan saneringskosten niet de grootste post, maar voor het begrip van het proces en het kunnen beoordelen is een invulling van deze witte plek wenselijk. Een toelichting van de kant van het college hierop dient voldoende te zijn.

Raadsenquête

De reconstructie in het rapport, de witte plekken en de analyse daarvan in het licht van de doeleinden van dit onderzoek, resulteren zoals in het voorgaande uiteengezet niet in suggesties voor verder onderzoek. Een raadsenquête is een specifiek onderzoeksinstrument dat kan worden ingezet voor waarheidsvinding. Het is het zwaarste middel waar een volksvertegenwoordiging over beschikt. Het wordt alleen ingezet na zorgvuldige afweging van alternatieven, vanwege de implicaties voor betrokkenen (onder meer het moeten verschijnen eventueel onder dwang en het onder ede gehoord worden), alsmede vanwege de gevraagde tijdsinzet van raadsleden en de kosten. Belangrijk in de afweging is de vraag of met het inzetten van dit instrument meer informatie wordt verkregen dan op andere wijze. In het geval van de besluitvorming en realisatie van De Zegge VII betekent dit de vraag of een raadsenquête kan helpen om witte plekken in te vullen en of dat middel daarvoor dan proportioneel is. Het antwoord op die vraag is negatief.

Zoals in hoofdstuk 10 is beargumenteerd, kan de raad zich ook met lacunes in de kennis een adequaat beeld vormen van wat er is gebeurd en erover oordelen. Er heeft voldoende waarheidsvinding plaatsgevonden. De informatie die tijdens de diverse raadsdebatten naar voren is gekomen en de twee reconstructies die het college heeft opgesteld, aangevuld met de gegevens die deze studie heeft opgeleverd, zijn voldoende voor een politiek-bestuurlijke beoordeling en verantwoording. Inzet van het zwaarste onderzoeksmiddel is niet proportioneel ten opzichte van de mogelijke opbrengst bij deze lacunes. Daar komt bij dat de inzet van dit instrument geen garantie biedt dat de lacunes kunnen worden ingevuld. Veel van de ontbrekende informatie zal moeten worden achterhaald vanuit herinneringen en percepties die van persoon tot persoon kunnen verschillen.

Er is echter een andere overweging denkbaar. In de opzet van dit onderzoek is de aandacht gericht op gedocumenteerde handelingen, besluiten, etc. Intenties die niet zijn gedocumenteerd zijn daarmee buiten beschouwing gelaten en gebleven. Wie vermoedt dat onder het mom van openbaar beargumenteerde keuzen andere bedoelingen schuil gaan of verborgen afspraken, zal met deze aanpak ontevreden zijn: “Zo komt de onderste steen nooit boven!” Juist om die intenties te achterhalen, zou het inzetten van een raadsenquête het enige en juiste middel zijn. Dan moeten betrokkenen immers de waarheid spreken. Twee argumenten spreken hier tegen. De veronderstelling dat een raadsenquête gegarandeerd onderliggende intenties en verborgen afspraken boven tafel zal krijgen, is niet correct. Enquêtes zijn niet per definitie effectief. Het tweede argument is dat er voor de veronderstelling dat er andere intenties golden dan gedocumenteerd is, ten minste enige aanwijzingen moeten zijn. Louter het gegeven dat iemand van een beslissing persoonlijk heeft geprofiteerd, is geen bewijs dat die beslissing om die reden is genomen. Het kan een neven-effect zijn, positief voor betrokkene of wellicht negatief, maar het is daarmee nog niet het

beoogde hoofdeffect. Het lokale karakter van gemeentelijke politiek leidt er in bijna alle gevallen toe dat collectieve besluiten persoonlijke belangen direct raken. Alleen vermoedens legitimeren de inzet van het zwaarste instrument niet en bij het ontbreken van verdere aanwijzingen zal een daarop gebaseerde enquête weinig richting hebben. Zo is ook louter het gegeven dat er een fout is gemaakt, geen bewijs dat die fout met opzet is gemaakt om iemand te bevoordelen of juist te benadelen. Er dienen dan ten minste aanwijzingen te zijn dat een dergelijke fout bewust is gemaakt. Zonder duidelijke aanwijzingen dat persoonlijke belangen of intenties een sturende invloed op besluiten of handelingen hebben gehad, is de inzet van het enquête-instrument moeilijk te rechtvaardigen.

Advies aan gemeenteraad

Er is inmiddels heel veel bekend over het proces van besluitvorming en realisatie van De Zegge VII. Voldoende voor de gemeenteraad om te kunnen begrijpen wat er is gebeurd, daar een oordeel over te kunnen vormen en om er lering uit te kunnen trekken. De informatie die tijdens de diverse raadsdebatten naar voren is gekomen en de twee reconstructies die het college heeft opgesteld, aangevuld met de gegevens die deze studie heeft opgeleverd, zijn voldoende voor deze politiek-bestuurlijke beoordeling en verantwoording. Aanvullend onderzoek of een raadsenquête zijn niet nodig. Twee acties op korte termijn kunnen nog betekenisvol zijn: a) een reactie van het college op deze studie, waarin zo mogelijk nog lacunes worden ingevuld; b) een analyse of met het geheimhoudingsprotocol 2015 de gebleken onduidelijkheden ten aanzien van geheimhouding en beslotenheid ondervangen zijn.

Daarmee is de grondslag gelegd voor de volgende stap: de politieke weging. Alles over het besluitvormings- en realisatieproces De Zegge VII wat redelijkerwijs achterhaald kon worden, ligt nu op tafel. Er zijn geen vertrouwelijke stukken meer, niemand hoeft “met meel in de mond” te praten vanwege opgelegde geheimhouding. Alle aspecten rondom De Zegge VII kunnen bediscussieerd worden, het debat hoeft zich zeker niet te beperken tot geheimhouding of informatievoorziening. Het hele proces van de Structuurvisie tot en met het juridische deel kunnen onderwerp van bespreking zijn. Uitwisselen van argumenten en het geven van oordelen zijn kernelementen om verantwoording af te leggen en vervolgens te kunnen leren. De gemeenteraad van Raalte kan nu het debat aan gaan over wat er is gebeurd: met elkaar, met het college en met de samenleving.

Bijlage A Overzicht vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de gemeenteraad bij de onderzoeksaspecten

Vragen en aandachtspunten ten aanzien van de totstandkoming van de Structuurvisie 2003 (hoofdstuk 2)

- Hoe is de rangorde in tijd in de structuurvisie wat betreft de te ontwikkelen industrieterreinen ontstaan?
- Welke argumentatie lag hieraan ten grondslag?
- Hoe hebben de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad?

Vragen en aandachtspunten ten aanzien van het besluit tot omkering van de volgorde ontwikkeling bedrijventerreinen (hoofdstuk 3)

- Welke argumenten waren bepalend om te komen tot een wijziging van het eerder aangenomen bestemmingsplan Zegge VII?
- Wat was de rol van de provincie bij de uitwerking van de Watertoets Raalte NO locatie en Zegge VII (5 juli 2005) en waarom was de keuze voor Zegge VII hierin bepalend?
- Waarom is indertijd plotseling de draai gemaakt naar het ontwikkelen van De Zegge VII en is niet de keuze gevallen op meer voor de hand liggende gebieden, zoals het gebied ten noordoosten van de kruising Ommerweg / Nijverdalseweg?
- Waarom is gekozen voor De Zegge VII in plaats van de in de structuurvisie 2003 genoemde alternatieve locaties? (waarom is dit gedaan / motieven)
- Was de onderbouwing voor het ontwikkelen van De Zegge VII kloppend (met de kennis van nu)?
- In 2003 is de structuurvisie vastgesteld. Waarom is in 2004 in afwijking van deze structuurvisie een andere locatiekeuze gemaakt wat betreft te ontwikkelen bedrijventerrein?
- Waarom hebben we, in afwijking van de structuurvisie, deze grond ooit gekocht, en welke alternatieven waren er?
- Waarom is destijds gekozen voor de Zegge VII ipv de NO-hoek? Wat zijn daarvoor de argumenten geweest? Waarom zijn andere alternatieven afgefallen?
- Hoe hebben de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad?

81

Vragen en aandachtspunten ten aanzien van de aankoop Heesweg 48-50 (hoofdstuk 4)

- Wat was de afweging om te komen tot aankoop?
- Waarom is besloten tot aankoop van het pluimveebedrijf Te Wierik? Is dit op een integere wijze gebeurd?
- Wat was de gang van zaken wat betreft de aankoop van agrarische bedrijven vanaf De Zegge VI?
- Hoe zien de betreffende koopcontracten eruit vergeleken met die van andere gemeenten in die periode?
- Hoe hebben de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad?

Vragen en aandachtspunten ten aanzien van de aankoop Heesweg 44-44a (hoofdstuk 5)

- Wat was de afweging om te komen tot aankoop?
- Waarom is er zo'n krakkemikkig koopcontract opgesteld en ondertekend voor de aankoop van het bedrijf en perceel van ex-wethouder Haarman; een contract dus waarbij alle nadelen op het bord van de Raalter gemeenschap en alle voordelen in de portemonnee van de verkoper terecht kwamen?
- Waarom is, alvorens tot de aankoop werd overgegaan, niet eerst een bodemonderzoek verricht op basis van een verdachte locatie?
- Wat was het beleid rond aankoop van agrarische bedrijven in zijn algemeenheid in zowel Raalte als andere gemeenten en specifiek de locatie Heesweg 44/44a?

- Hoe zijn de contracten opgesteld? Is gebruik gemaakt van gebruikelijke contracten in Raalte? Welke contracten werden er gebruikt bij andere gemeenten?
- Hoe zijn de afspraken met de verkopende partij verlopen, en waarom en op welke manier zijn de contracten tot stand gekomen zoals die er nu liggen?
- Klopt het dat er tijdsdruk is gezet op het gehele proces van de aankoop?
- Waarom zijn de risico's in een zo grote mate bij de gemeente neergelegd, en hoe is dat gegaan in andere gevallen (overzicht van de grondaankopen van de periode voor, en na deze aankoop)?
- Was de destijds overeengekomen koopovereenkomst voor Heesweg 44/44a state of the art?
- Het perceel Heesweg 44/44a is in 2006 aangekocht: is dit op een integere wijze gebeurd?
- Er zijn bij het bodemonderzoek van de agrarische kavel geen indicaties naar voren gekomen van mogelijke verontreinigingen; waarom is er gekozen voor een specifieke onderzoeksmethode?
- Hoe kan het zijn dat bij het bodemonderzoek geen indicaties naar voren zijn gekomen?
- Wat voor soort bodemonderzoek is er destijds verricht? Was dat de landelijk gangbare praktijk?
- Wat was de gang van zaken wat betreft de aankoop van agrarische bedrijven vanaf De Zegge VI?
- Hoe zien de betreffende koopcontracten eruit vergeleken met die van andere gemeenten in die periode?
- Hoe hebben de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad?

Vragen en aandachtspunten ten aanzien van bestemmingsplan en grondexploitatie De Zegge VII (hoofdstuk 6)

- Was een bedrijfsplan voor Zegge VII aanwezig voor uitgifte gronden?
- Was alle informatie die leidde tot wijziging Bestemmingsplan volledig en op tijd met de gemeenteraad gedeeld?
- Hoe zit het met de grondexploitatie Zegge VII in relatie tot Franciscushof?
- Was de wijze waarop de kosten voor sloop en sanering van de aangekochte bedrijven zijn geraamd destijds breed gehanteerd? Is daarbij rekening gehouden met de gerede kans dat bij boerderijen stortlocaties of vervuiling zou worden aangetroffen?
- Is in de exploitatie op de juiste wijze rekening gehouden met de kosten van het ondergronds brengen van hoogspanningsleidingen, waterberging en landschappelijke inpassing?
- Hoe hebben de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad?

82

Vragen en aandachtspunten ten aanzien van de sanering Heesweg 48 – 50

- Hoe hebben de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad?

Vragen en aandachtspunten ten aanzien van de sanering Heesweg 44 – 44a (hoofdstuk 8)

- Waarom is de ontdekking van het stortgat zo lang geheim gehouden voor de Raalter gemeenschap?
- Waarom is die ontdekking maandenlang, zelfs voor de medewethouders en de opperste handhaver, burgemeester Piet Zoon, geheim gehouden?
- Welke acties zijn er, vanaf het moment van vinden van de verontreiniging met asbest, uitgevoerd om de kosten van opruiming/sanering zo laag mogelijk te houden? Wie had (ambtelijk) de feitelijke leiding over deze besluiten?
- Uit de stukken (b)lijkt te zijn gekozen voor een 'worst case-scenario'. Op grond van welke afwegingen is wanneer (datum) voor deze benadering gekozen? Wie waren (namen) er –ambtelijk gezien- bij deze keuze betrokken? Zijn bij deze afweging externe partijen betrokken geweest, zo ja welke, op wiens initiatief, vanuit welke opdracht en tegen welke kosten? Indien niet: waarom niet?
- Als gekozen zou zijn geweest voor een best-case-scenario (lichte vervuiling), wat zouden dan de kosten zijn geweest? Was dat bekend op het moment van het besluit?
- Op welk moment (datum) is de wethouder bij deze afweging betrokken? Is bij het voorstel (om te kiezen voor het worst-case-scenario) tegelijkertijd gemeld wat daarvoor de argumenten en de meerkosten t.o.v.

andere scenario's zijn? Is deze afweging inhoudelijk besproken binnen het college? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer en wat heeft de doorslag gegeven om in te stemmen met dit scenario?

- Waarom heeft er tussen het moment van ontdekking van het stortgat en het aftreden van dhr. Haarman zoveel maanden geduurd? Wat heeft er in die tussentijd plaats gevonden?
- Is er gestreefd naar een minnelijke oplossing tussen de gemeente en dhr. Haarman?
- Waarom zijn er alleen foto's gemaakt van het stortgat en slechts twee pijpjes meegenomen? Waarom zijn er geen monsters uit het stortgat meegenomen zoals stenen beton, asbest delen van golfplaten? Klopt het dat er ook een bromfiets uit het stortgat omhoog is gekomen? Is de onderzoeker verzocht door bestuurders of hoge ambtenaren zijn werk wat minder grondig te doen?
- Wie was op welk moment waarvan op de hoogte inzake de saneringskwestie op de locatie Heesweg 44/44a?
- In welke mate heeft de uitwisseling van informatie plaatsgevonden richting college, ambtenaren en raad? Waarom werden raad en inwoners niet eerder geïnformeerd over ontdekking stortgat? Hoe was de communicatie binnen het College?
- Op welk moment is de voltallige gemeenteraad geïnformeerd over het stortgat en de daarin aangetroffen asbest vervuiling en bewijsmateriaal?
- Op welk moment is de voltallige gemeenteraad geïnformeerd over het verdwenen bewijsmateriaal (o.a. Pvc-buizen)?
- Wanneer was er bekendheid met de verontreiniging, en wanneer is wie daarover geïnformeerd?
- Wat is er gedaan om schade voor de gemeente te voorkomen, en wat had er gedaan kunnen worden?
- Hoe is de bodemsanering verlopen, wat waren de onvermijdelijke kosten, en hoe kan het dat belangrijk bewijsmateriaal verdwenen is?
- Wat was de bemoeienis van politiek / bestuur in al deze stappen (wie en wanneer) en wat waren de ambtelijke adviezen?
- Zijn er acties zijn ondernomen om te achterhalen of er derden waren die wisten van het stortgat? Zo, ja welke. Zo neen waarom niet?
- Waarom is na de ontdekking van het stortgat geen aangifte gedaan bij het Openbaar ministerie? Wat zijn daarvoor de redenen geweest?
- Was de opdracht van de gemeente aan Hunneman milieu-advies in overeenstemming met de landelijke richtlijnen?
- Hoe hebben de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad?

Vragen en aandachtspunten ten aanzien van de juridische procedure (hoofdstuk 9)

- Waarom werden de onderzoeksrapporten en de hoogte van de gemaakte kosten geheim gehouden?
- Wist het college dat ook zonder dat ene beruchte artikel in het koopcontract (ik meen 10.7) het verhaal van schade juridisch heel moeilijk wordt? Hebben de twee advocaten daarop gewezen? Wat is gedaan met de mail van XXX om juist niet in beroep te gaan? Was de wijze waarop de kosten voor sloop en sanering van de aangekochte bedrijven zijn geraamd destijds breed gehanteerd? Is daarbij rekening gehouden met de gerede kans dat bij boerderijen stortlocaties of vervuiling zouden worden aangetroffen?
- Hoe hebben de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad?

Bijlage B Gevoerde gesprekken ten behoeve van dit onderzoek

Ten behoeve van dit feitenonderzoek en het vooronderzoek is nadere informatie ingewonnen bij of zijn interviews gehouden met de volgende personen:

Dhr. E. den Daas (lid fractie LA, gemeenteraad Raalte)

Dhr. M. Dadema (burgemeester gemeente Raalte)

Dhr. J. Elshof (oud-wethouder gemeente Raalte)

Dhr. J.P. Gebben (oud-wethouder gemeente Raalte)

Dhr. G.J. Gorter (oud-wethouder gemeente Raalte)

Dhr. B. Haarman (oud-wethouder gemeente Raalte, tevens oud eigenaar bedrijf aan Heesweg)

Mw. A. Hoeneveld (lid fractie SP, gemeenteraad Raalte)

Dhr. G. Hoozeboom (Hoozeboom Raalte, BV)

Dhr. R. van Hoogmoed (Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters BV)

Dhr. J. Houben (voormalig burgemeester gemeente Raalte)

Dhr. S. Hunneman (Hunneman Milieu Advies Raalte BV)

Dhr. J. Koolhof (oud-medewerker gemeente Raalte)

Dhr. H. de Kort (inwoner Raalte)

Dhr. A. Kreule (lid fractie VVD, gemeenteraad Raalte)

Dhr. J. Krosman (oud-medewerker gemeente Raalte)

Dhr. H. Lassche (oud-medewerker gemeente Raalte)

Dhr. S. Legebeke (medewerker gemeente Raalte)

Dhr. P. Moorman (lid fractie D66, gemeenteraad Raalte)

Dhr. B. Nijboer (lid fractie BB, gemeenteraad Raalte)

Dhr. A. Nijman (medewerker gemeente Raalte)

Dhr. J. Schokker (lid fractie GB, gemeenteraad Raalte)

Dhr. L. Schols (oud projectleider (extern) gemeente Raalte)

Mw. G. Sluiter (medewerker gemeente Raalte)

Dhr. J. Stapel (inwoner Raalte)

Dhr. J. Strijtveen (medewerker gemeente Raalte)

Dhr. G. Temmink (lid fractie CDA, gemeenteraad Raalte)

Dhr. W. Wagenmans (wethouder (GB), gemeente Raalte)

Dhr. A. van der Wilt (lid fractie PvdA, gemeenteraad Raalte)

Dhr. J.B. Zijlstra (griffier)

Bijlage C Schematische weergave “witte plekken”

Op basis van het rapport is langs twee lijnen in beeld gebracht wat bekend is en wat niet. Eerst wordt voor de vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad aangegeven in hoeverre deze beantwoord zijn. Vervolgens wordt per hoofdstuk een overzicht gegeven van wat er in de chronologische beschrijving als witte plekken (“onbekend is”) naar voren is gekomen.

Vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad

Vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad tav	Beantwoord	Eventuele toelichting
	Geheel	
	Gedeeltelijk	
	Niet	
H2 Totstandkoming van de Structuurvisie 2003		
Hoe is de rangorde in tijd in de structuurvisie wat betreft de te ontwikkelen industrieterreinen ontstaan?		
Welke argumentatie lag hieraan ten grondslag?		
H3 Besluit tot omkering van de volgorde ontwikkeling bedrijventerreinen		
Welke argumenten waren bepalend om te komen tot een wijziging van het eerder aangenomen bestemmingsplan Zegge VII?		
Wat was de rol van de provincie bij de uitwerking van de Watertoets Raalte NO locatie en Zegge VII (5 juli 2005) en waarom was de keuze voor Zegge VII hierin bepalend?		

Vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad tav	Beantwoord	Eventuele toelichting
Waarom is indertijd plotseling de draai gemaakt naar het ontwikkelen van De Zegge VII en is niet de keuze gevallen op meer voor de hand liggende gebieden, zoals het gebied ten noordoosten van de kruising Ommerweg / Nijverdalseweg?		
Waarom is gekozen voor De Zegge VII in plaats van de in de structuurvisie 2003 genoemde alternatieve locaties? (waarom is dit gedaan / motieven)		
Was de onderbouwing voor het ontwikkelen van De Zegge VII kloppend (met de kennis van nu)?		Onderbouwing voor die ontwikkeling is beschreven. Oordeel of deze kloppend is met kennis van nu is aan de raad.
In 2003 is de structuurvisie vastgesteld. Waarom is in 2004 in afwijking van deze structuurvisie een andere locatiekeuze gemaakt wat betreft te ontwikkelen bedrijventerrein?		
Waarom hebben we, in afwijking van de structuurvisie, deze grond ooit gekocht, en welke alternatieven waren er?		De verandering t.o.v. de structuurvisie is in beschreven. Eventuele alternatieve locaties zijn ook bekend: noord-oost en zuid-west. Er zijn geen documenten aangetroffen met een afweging om de grond Zegge VII niet te kopen, maar in plaats daarvan bijvoorbeeld te kiezen voor een passieve grondpolitiek.
Waarom is destijds gekozen voor de Zegge VII ipv de NO-hoek? Wat zijn daarvoor de argumenten geweest? Waarom zijn andere alternatieven afgefallen?		
H4 Aankoop Heesweg 48-50		
Wat was de afweging om te komen tot aankoop?		
Waarom is besloten tot aankoop van het pluimveebedrijf Te Wierik? Is dit op een integere wijze gebeurd?		
Wat was de gang van zaken wat betreft de aankoop van agrarische bedrijven vanaf De Zegge VI?		
Hoe zien de betreffende koopcontracten eruit vergeleken met die van andere gemeenten in die periode?		
H5 Aankoop Heesweg 44-44a		

Vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad tav	Beantwoord	Eventuele toelichting
Wat was de afweging om te komen tot aankoop?		
Waarom is er zo'n krakkemikkig koopcontract opgesteld en ondertekend voor de aankoop van het bedrijf en perceel van ex-wethouder Haarman; een contract dus waarbij alle nadelen op het bord van de Raalter gemeenschap en alle voordelen in de portemonnee van de verkoper terecht kwamen?		De totstandkoming van het contract is beschreven. De kwalificatie "krakkemikkig" is een politiek oordeel.
Waarom is, alvorens tot de aankoop werd overgegaan, niet eerst een bodemonderzoek verricht op basis van een verdachte locatie?		
Wat was het beleid rond aankoop van agrarische bedrijven in zijn algemeenheid in zowel Raalte als andere gemeenten en specifiek de locatie Heesweg 44/44a?		Er zijn 14 koopcontracten geanalyseerd op de wijze waarop de aansprakelijkheid tav verontreinigingen is geregeld. Een analyse van het aankoopbeleid van agrarische bedrijven in het algemeen in en buiten Raalte en elders past niet binnen het bestek van dit onderzoek.
Hoe zijn de contracten opgesteld? Is gebruik gemaakt van gebruikelijke contracten in Raalte? Welke contracten werden er gebruikt bij andere gemeenten?		
Hoe zijn de afspraken met de verkopende partij verlopen, en waarom en op welke manier zijn de contracten tot stand gekomen zoals die er nu liggen?		
Klopt het dat er tijdsdruk is gezet op het gehele proces van de aankoop?		
Waarom zijn de risico's in een zo grote mate bij de gemeente neergelegd, en hoe is dat gegaan in andere gevallen (overzicht van de grondaankopen van de periode voor, en na deze aankoop)?		
Was de destijds overeengekomen koopovereenkomst voor Heesweg 44/44a state of the art?		De inhoud en totstandkoming van de koopovereenkomst is beschreven. Of dat destijds "state of the art" was, is een politiek oordeel.
Het perceel Heesweg 44/44a is in 2006 aangekocht: is dit op een integere wijze gebeurd?		
Er zijn bij het bodemonderzoek van de agrarische kavel geen indicaties naar voren gekomen van mogelijke verontreinigingen; waarom is er gekozen voor een specifieke onderzoeksmethode?		
Hoe kan het zijn dat bij het bodemonderzoek geen indicaties naar voren zijn gekomen?		

Vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad tav	Beantwoord	Eventuele toelichting
Wat voor soort bodemonderzoek is er destijds verricht? Was dat de landelijk gangbare praktijk?		
Wat was de gang van zaken wat betreft de aankoop van agrarische bedrijven vanaf De Zegge VI?		Voor twee bedrijven uitvoering beschreven: Te Wierik en Haarman. Overige bedrijven op Zegge VII alleen genoemd, niet verder onderzocht.
Hoe zien de betreffende koopcontracten eruit vergeleken met die van andere gemeenten in die periode?		
H6 Bestemmingsplan en grondexploitatie De Zegge VII		
Was een bedrijfsplan voor Zegge VII aanwezig voor uitgifte gronden?		Betekenis “bedrijfsplan” in de vraag is onhelder. Bij het besluit van het college op 23 nov 2004 om de raad voor te stellen de volgorde om te draaien, is bekend dat het financieel lastig is. Er is in 2008 een daarna jaarlijks herziene grondexploitatie opgesteld. Daarin staat een tekort op de exploitatie.
Was alle informatie die leidde tot wijziging Bestemmingsplan volledig en op tijd met de gemeenteraad gedeeld?		De informatie die met de raad is gedeeld en in de archieven is aangetroffen, is beschreven. Mogelijk is meer informatie met de raad gedeeld: de wijze van archivering van raadsstukken en de manier van verslaglegging van vergaderingen maken dat een complete reconstructie niet mogelijk is. Of de beschreven informatie volledig en tijdig was, is een politiek oordeel.
Hoe zit het met de grondexploitatie Zegge VII in relatie tot Franciscushof?		Er zijn geen feiten aangetroffen die wijzen op een relatie tussen deze twee exploitaties.
Was de wijze waarop de kosten voor sloop en sanering van de aangekochte bedrijven zijn geraamd destijds breed gehanteerd? Is daarbij rekening gehouden met de gerede kans dat bij boerderijen stortlocaties of vervuiling zou worden aangetroffen?		
Is in de exploitatie op de juiste wijze rekening gehouden met de kosten van het ondergronds brengen van hoogspanningsleidingen, waterberging en landschappelijke inpassing?		

Vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad tav	Beantwoord	Eventuele toelichting
H8 Sloop en sanering Heesweg 44 – 44a		
Waarom is de ontdekking van het stortgat zo lang geheim gehouden voor de Raalter gemeenschap?		De argumenten om geheimhouding op te leggen of te bekrachtigen zijn niet altijd expliciet of gedocumenteerd.
Waarom is die ontdekking maandenlang, zelfs voor de medewethouders en de opperste handhaver, burgemeester Piet Zoon, geheim gehouden?		Voor zover het om geheimhouding richting de samenleving gaat, zie vorige punt. Voor zover het om geheimhouding richting andere wethouders en burgemeester gaat, veronderstelt de vraag dat dit bewust en actief is gedaan. Er zijn geen feiten aangetroffen die hierop wijzen, noch feiten die dit tegenspreken. De enige bekende feiten hierover zijn wat erover in de raadsvergadering van 18 oktober 2012 is gezegd.
Welke acties zijn er, vanaf het moment van vinden van de verontreiniging met asbest, uitgevoerd om de kosten van opruiming/sanering zo laag mogelijk te houden? Wie had (ambtelijk) de feitelijke leiding over deze besluiten?		Er zijn voorafgaand aan de sanering meerdere offertes opgevraagd. Niet bekend is hoe de kostenfactor is meegewogen bij de keuze om voor de asbestsanering te kiezen voor een worst-case benadering. Het college is verantwoordelijk voor ambtelijke keuzen en handelingen. Daarom worden geen individuele ambtenaren genoemd.
Uit de stukken (b)lijkt te zijn gekozen voor een 'worst case-scenario'. Op grond van welke afwegingen is wanneer (datum) voor deze benadering gekozen? Wie waren (namen) er –ambtelijk gezien- bij deze keuze betrokken? Zijn bij deze afweging externe partijen betrokken geweest, zo ja welke, op wiens initiatief, vanuit welke opdracht en tegen welke kosten? Indien niet: waarom niet?		Het college is verantwoordelijk voor ambtelijke keuzen en handelingen. Daarom worden geen individuele ambtenaren genoemd.
Als gekozen zou zijn geweest voor een best-case-scenario (lichte vervuiling), wat zouden dan de kosten zijn geweest? Was dat bekend op het moment van het besluit?		Een dergelijke kostenraming is destijds niet gemaakt. Het laten opstellen van zo'n raming nu valt buiten het bestek van dit onderzoek.

Vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad tav	Beantwoord	Eventuele toelichting
Op welk moment (datum) is de wethouder bij deze afweging betrokken? Is bij het voorstel (om te kiezen voor het worst-case-scenario) tegelijkertijd gemeld wat daarvoor de argumenten en de meerkosten t.o.v. andere scenario's zijn? Is deze afweging inhoudelijk besproken binnen het college? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer en wat heeft de doorslag gegeven om in te stemmen met dit scenario?		Onbekend is of en zo ja, hoe het bestuur bij de keuze voor een worst-case benadering is betrokken.
Waarom heeft er tussen het moment van ontdekking van het stortgat en het aftreden van dhr. Haarman zoveel maanden geduurd? Wat heeft er in die tussentijd plaats gevonden?		
Is er gestreefd naar een minnelijke oplossing tussen de gemeente en dhr. Haarman?		
Waarom zijn er alleen foto's gemaakt van het stortgat en slechts twee pijpjes meegenomen? Waarom zijn er geen monsters uit het stortgat meegenomen zoals stenen beton, asbest delen van golfplaten? Klopt het dat er ook een bromfiets uit het stortgat omhoog is gekomen? Is de onderzoeker verzocht door bestuurders of hoge ambtenaren zijn werk wat minder grondig te doen?		Hunneman heeft aard vervuiling onderzocht. Ten behoeve van datering van de stort heeft DHV opgegraven materiaal onderzocht. Er is geen bromfiets uit het stortgat gehaald - de evaluatie rapportage vermeldt bromfietsonderdelen; op foto's is alleen een fietstand wiel vastgelegd. Er zijn geen feiten aangetroffen over sturing of het ontbreken daarvan op de onderzoeker.
Wie was op welk moment waarvan op de hoogte inzake de saneringskwestie op de locatie Heesweg 44/44a?		
In welke mate heeft de uitwisseling van informatie plaatsgevonden richting college, ambtenaren en raad? Waarom werden raad en inwoners niet eerder geïnformeerd over ontdekking stortgat? Hoe was de communicatie binnen het College?		Informatie uitwisseling tussen college, raad en organisatie is beschreven, net als de communicatie binnen het college. De politieke discussies over geheimhouding richting raad zijn beschreven. De argumenten om geheimhouding op te leggen of te bekrachtigen richting inwoners zijn niet altijd expliciet of gedocumenteerd.
Op welk moment is de voltallige gemeenteraad geïnformeerd over het stortgat en de daarin aangetroffen asbest vervuiling en bewijsmateriaal?		
Op welk moment is de voltallige gemeenteraad geïnformeerd over het verdwenen bewijsmateriaal (o.a. Pvc-buizen)?		

Vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad tav	Beantwoord	Eventuele toelichting
Wanneer was er bekendheid met de verontreiniging, en wanneer is wie daarover geïnformeerd?		
Wat is er gedaan om schade voor de gemeente te voorkomen, en wat had er gedaan kunnen worden?		Er zijn voor de sanering meerdere offertes opgevraagd. Getracht is de kosten van de sanering op dhr. Haarman te verhalen. Een complete analyse wat er verder gedaan had kunnen worden, valt buiten het bestek van dit onderzoek
Hoe is de bodemsanering verlopen, wat waren de onvermijdelijke kosten, en hoe kan het dat belangrijk bewijsmateriaal verdwenen is?		
Wat was de bemoeienis van politiek / bestuur in al deze stappen (wie en wanneer) en wat waren de ambtelijke adviezen?		
Zijn er acties zijn ondernomen om te achterhalen of er derden waren die wisten van het stortgat? Zo, ja welke. Zo neen waarom niet?		
Waarom is na de ontdekking van het stortgat geen aangifte gedaan bij het Openbaar ministerie? Wat zijn daarvoor de redenen geweest?		
Was de opdracht van de gemeente aan Hunneman milieu-advies in overeenstemming met de landelijke richtlijnen?		
H9 Juridische procedure		
Waarom werden de onderzoeksrapporten en de hoogte van de gemaakte kosten geheim gehouden?		De argumenten om geheimhouding op te leggen of te bekrachtigen zijn niet altijd expliciet of gedocumenteerd.
Wist het college dat ook zonder dat ene beruchte artikel in het koopcontract (ik meen 10.7) het verhaal van schade juridisch heel moeilijk wordt? Hebben de twee advocaten daarop gewezen? Wat is gedaan met de mail van XXX om juist niet in beroep te gaan? Was de wijze waarop de kosten voor sloop en sanering van de aangekochte bedrijven zijn geraamd destijds breed gehanteerd? Is daarbij rekening gehouden met de gerede kans dat bij boerderijen stortlocaties of vervuiling zouden worden aangetroffen?		De argumenten en afwegingen om dhr. Haarman aansprakelijk te stellen zijn beschreven. De raming van de kosten voor sloop en sanering is mede gebaseerd op extern advies.
H2 tot en met H9 Informatieplicht van colleges		

Vragen en aandachtspunten vanuit de samenleving en de raad tav	Beantwoord	Eventuele toelichting
Hoe hebben de opeenvolgende colleges invulling hebben gegeven aan de informatieplicht jegens de raad?		De informatie die met de raad is gedeeld en in de archieven is aangetroffen, is beschreven. Mogelijk is meer informatie met de raad gedeeld: de wijze van archivering van raadsstukken en de manier van verslaglegging van vergaderingen maken dat een complete reconstructie niet mogelijk is.

Witte plekken vanuit de chronologische beschrijving

Onbekend is
H2 Structuurvisie
In de commissievergadering VROEZ van 5 februari 2002 meldt het college dat er een brief is binnengekomen over de structuurvisie. Onbekend is wie de afzender is van deze brief en wat de inhoud is.
H4 Aankoop Heesweg 48
Onderhandelingen over de aankoop Te Wierik in de periode half december 2004 tot en met medio mei 2005. Onbekend is wie ambtelijk en bestuurlijk bij de onderhandelingen betrokken zijn geweest, wat de inzet van de gemeente was en welke rol te verwachten verontreiniging heeft gespeeld.
In de vergadering van de commissie VROEZ van 4 oktober 2005 meldt wethouder Elshof desgevraagd dat de kosten van bodemsanering zijn onderzocht en in mindering zijn gebracht op de koopsom. Onbekend is waarom op de koopsom een bedrag van € 275.000 in mindering is gebracht in plaats van de door Hunneman daarvoor geraamde € 310.000. Onbekend is of de raad voor 30 maart 2010 over dit verschil is geïnformeerd.
H5 Aankoop Heesweg 44-44a
-
H6 Bestemmingsplan en grondexploitatie
In de raadsvergadering op 20 oktober 2005 stelt de fractie van de PvdA tijdens het vragenuur vragen over De Zegge VII. Onbekend is welke vragen zijn gesteld en welke antwoorden zijn gegeven.
Het ontwerp-bestemmingsplan dat eind november 2009 ter inzage wordt gelegd, wordt niet behandeld in de raad, onbekend is of het wel in een raadscommissie is besproken.
In de vergadering van 8 februari 2007 wordt de raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen aan te geven bij een aankoop op De Zegge VII, gronden Groote Wolthaar. De fractie LA verzoekt dit agendapunt in beslotenheid te behandelen. Onbekend is wat de argumenten voor dat verzoek zijn. Raad stemt in met dat verzoek, met stemmen van GB en SP tegen. In de besloten vergadering wordt geheimhouding opgelegd, argumenten onbekend.
H7 Sloop en sanering Heesweg 48-50
De te maken kosten voor de sanering van Heesweg 48-50 worden betrokken bij het opstellen van “de exploitatie bedrijventerrein De Zegge VII” die de raad op 26 maart 2009 vaststelt. Een apart raadsvoorstel daarvoor heeft wethouder Elferink op 15 april 2008 tegengehouden. In die exploitatie van maart 2009 is een bedrag van ruim € 1,6 miljoen opgenomen voor sloop en sanering binnen het plangebied. Dit bedrag is niet verder uitgesplitst. Met het vaststellen van deze grondexploitatie stelt de raad de middelen voor de hele sanering beschikbaar, dus inclusief Heesweg 48-50. Onbekend is of de raad op dat moment het bedrag voor alleen de sanering van deze locatie kent.

Onbekend is
H8 Sloop en sanering Heesweg 44-44a
In het archief is een foto aangetroffen van de ligboxenstal, die volgens de technische kenmerken is genomen op 18 oktober 2011. Daarop is te zien dat de goten al zijn verwijderd en dat een stukje golfplaat uit het dak ontbreekt. Onbekend is wie de dakgoten heeft verwijderd, aangezien er dan nog geen opdracht tot sloop is gegeven. (Betreffende foto zit als productie 3 (p10), achter bijlage 46, tijdlijn 25 feb 2016)
Tegelijk met de opdracht voor het uitvoeren van het historisch onderzoek krijgt DHV van de gemeente het verzoek tot een prijsopgave voor de milieukundige begeleiding van de sanering, inclusief het opstellen van een plan van aanpak, evaluatierapport en directievoering. Onbekend is waarom Hunneman niet om een offerte hiervoor is gevraagd.
Onbekend is of over de gemeentelijke keuze voor een worst-case benadering een bestuurlijk besluit is genomen.
Onbekend is hoe de kostenfactor is afgewogen bij de beslissing om voor een worst-case benadering te kiezen
Op 8 augustus 2012 stuurt DHV een apart "Memo risicobeoordeling asbest" aan de provincie. Onbekend is op wiens initiatief en waarom dit memo is geschreven en welke rol het heeft gespeeld bij de beoordeling van het saneringsplan door de provincie.
Onbekend is hoeveel asbest uiteindelijk is aangetroffen. Volgens het evaluatierapport van april 2013 is 347 ton materiaal afgevoerd, zonder verdere specificatie.
De grove fractie die na het zeven overblijft, wordt in big bags gestort. Onbekend is om hoeveel big bags het gaat
De transportregistratie vermeldt een afvoer op 29 mei 2012 van 12 m3 bouw en sloopafval, met een eigen afvalstroomnummer. Dit maakt geen deel uit van de in het evaluatierapport vermelde afvalstromen. Onbekend is om welk materiaal dit gaat en of het afkomstig is uit het stortgat.
Tussen 27 februari 2012 en 14 april 2012 worden wethouder Wagenmans als bestuurlijk opdrachtgever en wethouder Haarman als voormalige eigenaar geïnformeerd. Dhr. Haarman is op 13 maart geïnformeerd. Onbekend is of en zo ja, hoe vaak en waarover zij in deze periode verder zijn geïnformeerd.
Op 11 juni 2012 stelt het raadslid Den Daas vragen over de sanering Heesweg 44. Onbekend is of het om schriftelijke of mondelinge vragen gaat. Het raadslid krijgt inzage in het dossier, waarin op dat moment de eerste versie van het historisch onderzoeksrapport van DHV uit april 2012 nog niet is opgenomen. Onbekend is eveneens waarom dit rapport op dat moment niet in het dossier zit.
Op 26 juni 2012 is er op verzoek van de gemeentesecretaris een ambtelijk overleg met wethouder Wagenmans. De secretaris kent het DHV-onderzoek niet en hoort tijdens het overleg over de vondst van een Pvc-buis. Onbekend is of de secretaris al wel op de hoogte was van de vondst van stortgat en asbestspot in februari.
Raadsvergadering 18 oktober 2012, openbaar deel. Desgevraagd meldt CDA-fractie dat het niet al eerder op de hoogte is gesteld. Onbekend is of andere fracties of raadsleden wel eerder zijn geïnformeerd.
H9 Juridische procedure
Presidiumvergadering op 18 april 2013. Het college bespreekt het advies van de advocaat over aansprakelijkstelling met het presidium. Onbekend is wat de uitkomst van deze bespreking is.
De advocaat wordt om advies gevraagd na het verlies van de rechtszaak over een eventueel hoger beroep. Onbekend is wie ambtelijk en bestuurlijk betrokken zijn geweest bij de vervolgstap om de advocaat om advies te vragen.

Onbekend is
De gemeente vraagt om een second opinion op dit advies aan Kienhuis. Onbekend is wie binnen de gemeente besloten heeft om een second opinion te vragen.
Op 9 februari 2015 vindt een informeel besloten overleg plaats tussen college en raad over een mogelijk hoger beroep. Onbekend is wat de opvattingen van de fracties zijn.

Bronverwijzingen

Het college heeft in februari 2016 en in juli 2016 twee zogeheten tijdlijnen met bijlagen gepubliceerd. De eerste betreft de juridische procedure Heesweg 44-44a over de periode 22 november 2004 tot en met 16 februari 2016. De tweede gaat over de structuurvisie 2003 in relatie tot de ontwikkeling van De Zegge VII en bestrijkt de periode 20 november 2003 tot en met 30 maart 2010. In de bronverwijzingen zijn deze reconstructies kortheidshalve aangeduid als Tijdlijn Heesweg 44-44a, respectievelijk Tijdlijn De Zegge VII. Beide reconstructies zijn te vinden op <https://www.raalte.nl/vergaderstukken>. Ook de overige bronnen hieronder zijn daar digitaal te raadplegen.

¹ Zie voor een uitgebreide toelichting: Stichting DecentraaBestuur.nl, 2013, "Geven de Raad alle inlichtingen", Den Haag. Zie:

http://decentraalbestuur.nl/images/Rapportage_informatievoorziening_gemeenteraad_def.pdf

² Ambtelijk memorandum, 19 januari 2001, gericht aan mw. Stegeman – Van der Veen

³ Zie oa adviesnota aan college, nr. 2543, dd. 12 juni 2002

⁴ Overlegnota t.b.v. de subcommissie PCFL, 20 nov 2002 (markeringen met pen in origineel archief). Het besluit van de commissie is niet in het dossier aangetroffen. In de definitieve structuurvisie is echter een bijlage opgenomen met een beantwoording van de gemeente op de reactie van de provincie, waaruit blijkt dat de commissie de in de overlegnota genoemde punten daadwerkelijk als standpunt aan de gemeente heeft overgebracht.

⁵ Structuurvisie 2003, bijlage Locatiestudie Bedrijventerreinen, p14

⁶ Besluitenlijst raadsvergadering 18 september 2003

⁷ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 4

⁸ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 5

⁹ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 6

¹⁰ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 7

¹¹ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 7

¹² Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 8

¹³ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 9

¹⁴ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 10

¹⁵ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 11

¹⁶ Verslag commissievergadering VROM, 16 nov 2004

¹⁷ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 13

¹⁸ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 14

¹⁹ Verslag van bestuurlijk overleg over partiële herziening Streekplan en Waterhuishoudingsplan naar aanleiding van de Stroomgebiedsvisies Vecht Zwarte Water en Achterhoek-Liemers, 5 november 2004

²⁰ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 14

²¹ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 15

²² Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 16

²³ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 19

²⁴ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 21

²⁵ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 7

²⁶ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 7

-
- ²⁷ Aparte analyse opgesteld door de gemeentesecretaris getiteld “20040917 Overzicht aspecten mogelijke aankoop Te Wierik t.b.v. B&W-vergadering”. Is in de Tijdslijn De Zegge VII bij een ander collegebesluit gevoegd, namelijk bijlage 14, besluit college 18 november 2004, pagina 6.
- ²⁸ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 8
- ²⁹ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 10
- ³⁰ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 11
- ³¹ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 11
- ³² Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 13
- ³³ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 17, p5
- ³⁴ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 18
- ³⁵ Concepttaxatienotitie Heesweg 48, 23 mei 2005, vertrouwelijk, in gemeentelijk archief aanwezig. Toestemming om deze informatie in dit rapport te verwerken is door dhr. Van Hoogmoed per mail op 29 december 2016 verleend aan auteur rapport.
- ³⁶ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 24, adviesnota is gedateerd 19 mei 2005
- ³⁷ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 28
- ³⁸ Kostenraming sanering Heesweg 48. Het rapport van Hunneman in de archiefmap is incompleet – de bijlagen, waaronder de rapportage, ontbreken.
- ³⁹ Verslag commissievergadering VROEZ, 4 okt 2005
- ⁴⁰ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 34
- ⁴¹ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 32, bijgevoegd memo, p2
- ⁴² Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 34
- ⁴³ Informatienotitie aan raad i.v.m. samenwerking TOW inzake Zegge VII, 18 december 2007
- ⁴⁴ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 7
- ⁴⁵ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 11
- ⁴⁶ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 1
- ⁴⁷ Voorstel van LTO vastgoed, dd. 28 juni 2005
- ⁴⁸ Interne ambtelijke mail, dd. 29 augustus 2005
- ⁴⁹ Wet Voorkeursrecht Gemeente zoals geldend in 2005, artikel 12
- ⁵⁰ Taxatie-notitie, dd. 15 dec 2005, dhr. Van Hoogmoed aan wethouder Gebben
- ⁵¹ Taxatie-notitie, dd. 15 dec 2005, dhr. Van Hoogmoed aan wethouder Gebben
- ⁵² Vonnis Rechtbank Overijssel, 15 januari 2014, r.o. 4.9, p5. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 48
- ⁵³ Verslag raadsvergadering 26 januari 2006
- ⁵⁴ Hunneman, Rapport Verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek op het terrein van de familie Haarman aan de Heesweg 44 te Raalte, 13 maart 2006, p2
- ⁵⁵ Mailwisseling dhr. Hunneman met auteur rapport, 30 december 2016
- ⁵⁶ Mailwisseling dhr. Hunneman met auteur rapport, 30 december 2016
- ⁵⁷ Mail dd. 23 mei 2006
- ⁵⁸ Besluiten B&W-vergadering 18 juli 2006
- ⁵⁹ Informatienotitie raad, vastgesteld in de B&W-vergadering van 18 september 2012, p9. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 25
- ⁶⁰ Mailwisseling dhr. Van Hoogmoed met auteur rapport, 20 december 2016
- ⁶¹ Raadsvergadering 18 oktober 2012, agendapunt 13, afwikkeling Zegge VII, bijlage 13
- ⁶² Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 31
- ⁶³ Tijdslijn De Zegge VII, bijlage 33
- ⁶⁴ Brief GS aan raad gemeente Raalte, dd. 18 december 2007, kenmerk provincie 2007/0586541
- ⁶⁵ Informatienotitie, dd. 18 december 2007
- ⁶⁶ Verslag raadsvergadering, 20 december 2007
- ⁶⁷ Besluitenlijst presidiumvergadering 7 januari 2008

-
- ⁶⁸ Brief aan dhr. Rozeboom, dd. 27 april 2009, gemeentelijk kenmerk 0901641
- ⁶⁹ Brief aan dhr. Rozeboom, dd. 27 april 2009, gemeentelijk kenmerk 0901641
- ⁷⁰ Mail van dhr. Rozeboom aan gemeente (mw. H. Bolding), dd. 23 sept 2009
- ⁷¹ Brief aan dhr. Rozeboom, dd. 29 september 2009, gemeentelijk kenmerk 0901641
- ⁷² Brief aan dhr. Rozeboom, dd. 15 juni 2009, gemeentelijk kenmerk 0901641
- ⁷³ Mail van gemeente (mw. H. Bolding) aan dhr. Rozeboom, dd. 2 sept 2009
- ⁷⁴ Informatienotitie juli 2010. Notitie is te vinden als bijlage 9.2 bij agendapunt 11, raadsvergadering 28 juni 2012, vaststelling bestemmingsplan Zegge VII
- ⁷⁵ Informatienotitie mei 2011. Notitie is te vinden als bijlage 9.3 bij agendapunt 11, raadsvergadering 28 juni 2012, vaststelling bestemmingsplan Zegge VII.
- ⁷⁶ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 2
- ⁷⁷ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 7
- ⁷⁸ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 14
- ⁷⁹ Besluitenlijst besloten raadsvergadering, 8 februari 2007
- ⁸⁰ Brief dhr. De Kort aan gemeenteraad, dd. 9 april 2009 en brief gemeenteraad aan dhr. De Kort, dd. 22 juni 2009
- ⁸¹ Verslag vergadering projectgroep, 24 september 2009
- ⁸² Informatienotitie, dd. 9 november 2009, p3. Notitie is te vinden als bijlage 9.1 bij agendapunt 11, raadsvergadering 28 juni 2012, vaststelling bestemmingsplan Zegge VII
- ⁸³ Informatienotitie mei 2011, p3. Notitie is te vinden als bijlage 9.3 bij agendapunt 11, raadsvergadering 28 juni 2012, vaststelling bestemmingsplan Zegge VII
- ⁸⁴ Gegevens gebaseerd op Projectenrapportages 2010 tot en met 2016
- ⁸⁵ Tijdlijn De Zegge VII, bijlage 7
- ⁸⁶ Prijsopgave Hoogeboom sanering en sloop Heesweg 48-50, dd. 24 maart 2006
- ⁸⁷ Informatienotitie inzake Bodemverontreiniging De Zegge VII. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44-44a, bijlage 25, p3. Dit is gebaseerd op een ambtelijk advies dd. 15 april 2008
- ⁸⁸ Interne mailwisseling gemeente, 15 april 2008
- ⁸⁹ Informatienotitie 9 november 2009
- ⁹⁰ Memo Grontmij, 24 oktober 2009, aanvulling asbestonderzoek
- ⁹¹ Informatienotitie inzake Bodemverontreiniging De Zegge VII. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44-44a, bijlage 25, p2
- ⁹² Memo Grontmij aan de gemeente Raalte, dd. 21 mei 2010
- ⁹³ Informatienotitie 27 juli 2010
- ⁹⁴ Informatienotitie mei 2011, p3. Notitie is te vinden als bijlage 9.3 bij agendapunt 11, raadsvergadering 28 juni 2012, vaststelling bestemmingsplan Zegge VII
- ⁹⁵ Informatienotitie inzake Bodemverontreiniging De Zegge VII. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44-44a, bijlage 25
- ⁹⁶ Raadsvergadering 18 oktober 2012, agendapunt 13 "Afwikkeling De Zegge VII", bijlage 8.1
- ⁹⁷ Informatienotitie inzake Bodemverontreiniging De Zegge VII. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44-44a, bijlage 25
- ⁹⁸ Opdrachtverlening Hoogeboom, 16 april 2012
- ⁹⁹ Hunneman, december 2012, Evaluatierapport sanering van de asbesthoudende inrit op de locatie aan de Heesweg 44 te Raalte
- ¹⁰⁰ Brief I&M-inspectie aan gemeente Raalte, dd. 21 februari 2013
- ¹⁰¹ ACMAA, 2011, Asbestinventarisatie type A, t.b.v. renovatie / sloop woningen en schuren Heesweg 44-44A Raalte, p12
- ¹⁰² Foto te vinden achteraan Tijdlijn Heesweg 44-44a, bijlage 46, productie 3 (p10)
- ¹⁰³ Gemeente Raalte, 28 februari 2012 Nieuwe constatering bodemverontreiniging, Heesweg 44a, gemeente Raalte. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 11
- ¹⁰⁴ Interne mail, 6 maart 2012

-
- ¹⁰⁵ Hunneman, maart 2012, "Nader bodem- en asbestonderzoek met plan van aanpak"
- ¹⁰⁶ Hunneman, maart 2012, "Nader bodem- en asbestonderzoek met plan van aanpak", p10
- ¹⁰⁷ Hunneman, maart 2012, "Nader bodem- en asbestonderzoek met plan van aanpak", p11
- ¹⁰⁸ Tijdlijn Heesweg 44-44a, bijlage 46
- ¹⁰⁹ DHV, 16 april 2012, Historisch onderzoek stortgat, p4
- ¹¹⁰ DHV, 7 september 2012, Aanvulling historisch onderzoek, p5. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 20
- ¹¹¹ DHV, december 2012, Evaluatierapport Sanering stortgat Heesweg 44 te Raalte, bijlage 10. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 31
- ¹¹² Brief DHV aan gemeente, dd. 17 april 2012. De uitvraag van de gemeente ontbreekt in het dossier.
- ¹¹³ DHV, april 2012 Heesweg 44 te Raalte, Sanering stortgat en asbestspot, Plan van Aanpak, p4
- ¹¹⁴ DHV, juni 2012, Afperkend asbestonderzoek
- ¹¹⁵ DHV, juni 2012, Afperkend asbestonderzoek, p8
- ¹¹⁶ DHV, juni 2012, Afperkend asbestonderzoek, p8
- ¹¹⁷ DHV, juni 2012, Afperkend asbestonderzoek. De berekeningswijze is opgenomen in bijlage 5
- ¹¹⁸ DHV, juni 2012, Afperkend asbestonderzoek, p10, 11
- ¹¹⁹ DHV, 8 augustus 2012 Memo aan provincie risicobeoordeling asbest, project Heesweg 44
- ¹²⁰ Mail dd. 23 augustus 2012
- ¹²¹ Antwoorden college vragen dhr. Den Daas, 18 september 2012, onderwerp: vragen inzake bodemverontreiniging Heesweg 44/44a. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44-44a, bijlage 26
- ¹²² Provincie Overijssel, 28 augustus 2012, Wet bodembescherming. Locatie Raalte, Heesweg 44, ontwerpbeschikking, p2
- ¹²³ RoyalHaskoningDHV, april 2013, Evaluatierapport Asbestsanering toplaag erf, Heesweg 44 te Raalte
- ¹²⁴ Mailwisseling dhr. Hoogeboom met auteur rapport, dd. 28 januari 2017
- ¹²⁵ Provincie Overijssel, 1 september 2013, Wet bodembescherming. Locatie Raalte, Heesweg 44, beschikking verzoek tot instemming met een evaluatieverslag
- ¹²⁶ Hoogeboom, 6 april 2012, gewijzigde offerte
- ¹²⁷ RoyalHaskoningDHV, december 2012, Evaluatierapport Sanering stortgat Heesweg 44 te Raalte. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 31
- ¹²⁸ Mail 2 mei 2012
- ¹²⁹ RoyalHaskoningDHV, december 2012, Evaluatierapport Sanering stortgat Heesweg 44 te Raalte, p9. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 31
- ¹³⁰ RoyalHaskoningDHV, december 2012, Evaluatierapport Sanering stortgat Heesweg 44 te Raalte, tabel 6, pagina 12. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 31
- ¹³¹ RoyalHaskoningDHV, december 2012, Evaluatierapport Sanering stortgat Heesweg 44 te Raalte, bijlage 10, transportregistraties. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 31
- ¹³² RoyalHaskoningDHV, december 2012, Evaluatierapport Sanering stortgat Heesweg 44 te Raalte, p4. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 31
- ¹³³ Weegbon Hoogeboom, 4 mei 2012
- ¹³⁴ RoyalHaskoningDHV, december 2012, Evaluatierapport Sanering stortgat Heesweg 44 te Raalte, pagina 13. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 31
- ¹³⁵ RoyalHaskoningDHV, december 2012, Evaluatierapport Sanering stortgat Heesweg 44 te Raalte, bijlage 9 (deel)
- ¹³⁶ RoyalHaskoningDHV, december 2012, Evaluatierapport Sanering stortgat Heesweg 44 te Raalte, pagina 13. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 31
- ¹³⁷ Partijkeuring grond Blekershoek, maart 2012
- ¹³⁸ Mail, dd. 6 augustus 2012
- ¹³⁹ DHV, 7 september 2012, Aanvulling historisch onderzoek, p5. Te vinden bij Tijdlijn Heesweg 44 – 44a, p4

-
- ¹⁴⁰ Verslag raadsvergadering 24 april 2013, p3 en p10. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 39
- ¹⁴¹ Memo van college aan raad, 16 februari 2016, p3. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a als laatste, ongenummerde bijlage
- ¹⁴² Besluit college, 12 feb 2013, p4. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, als bijlage 34
- ¹⁴³ Verslag raadsvergadering 24 april 2013, p3. te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 39
- ¹⁴⁴ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 0003
- ¹⁴⁵ Mail, dd. 14 maart 2012
- ¹⁴⁶ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 0003, citaat bij die datum
- ¹⁴⁷ Exacte datum ontleend aan verslag raadsvergadering 18 oktober 2012, punt 13, p4. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 28
- ¹⁴⁸ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 0003, citaat bij die datum. In combinatie met Verslag raadsvergadering 18 oktober 2012, punt 13, p9. te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 28
- ¹⁴⁹ Antwoorden op vragen van LA, 11 september 2012, beantwoord op 18 september 2012. In combinatie met Verslag raadsvergadering 18 oktober 2012, punt 13, p5, bijdrage Van der Wilt. Respectievelijk te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 26 en 28.
- ¹⁵⁰ Informatienotitie inzake Bodemverontreiniging De Zegge VII. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 25
- ¹⁵¹ Raadsvergadering 18 oktober 2012, agendapunt 13, ongenummerde bijlage "initiatiefvoorstel opheffing geheimhouding stukken De Zegge VII"
- ¹⁵² Besluitenlijst besloten raadsvergadering, 18 oktober 2012
- ¹⁵³ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 0002, p17
- ¹⁵⁴ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 0003, citaat bij die datum
- ¹⁵⁵ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 19
- ¹⁵⁶ Verslag raadsvergadering 18 oktober 2012, p7. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 28
- ¹⁵⁷ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 22
- ¹⁵⁸ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 36
- ¹⁵⁹ Bevindingenrapport beregeningsinstallatie, 16 oktober 2012, p3. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 27
- ¹⁶⁰ Vonnis Rechtbank Overijssel, 26 november 2014, zaaknummer C/08/139664 / HA ZA 13-232, r.o. 2.9. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44 – 44a, bijlage 53
- ¹⁶¹ Memorandum presidium, 15 januari 2013. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 32
- ¹⁶² Besluitenlijst presidium, 21 januari 2013
- ¹⁶³ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 33
- ¹⁶⁴ Besluitenlijst presidium, 11 februari 2013
- ¹⁶⁵ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 34
- ¹⁶⁶ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 35
- ¹⁶⁷ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 36
- ¹⁶⁸ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 38
- ¹⁶⁹ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 38, p2
- ¹⁷⁰ Memo van college aan raad, 16 februari 2016, p3. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a als laatste, ongenummerde bijlage
- ¹⁷¹ Mail gemeente aan advocaat Klostermann, dd. 25 september 2012
- ¹⁷² Brief advocaat Klostermann, dd. 26 september 2012
- ¹⁷³ Mailwisseling 17 oktober 2012 n.a.v. aanvullende vragen aangifte OM raad
- ¹⁷⁴ Memo van college aan raad, 16 februari 2016, p3. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a als laatste, ongenummerde bijlage
- ¹⁷⁵ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 39
- ¹⁷⁶ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 40
- ¹⁷⁷ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 41

-
- ¹⁷⁸ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlagen 43, 44, 45, 46 en 47
- ¹⁷⁹ Vonnis Rechtbank Overijssel, 15 januari 2014, r.p. 4.9, p5. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 48
- ¹⁸⁰ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlagen 49 en 50
- ¹⁸¹ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 51
- ¹⁸² Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 52
- ¹⁸³ Brief aan de fractie Lokaal Alternatief, 8 oktober 2013, beantwoording vraag in raad
- ¹⁸⁴ Vonnis Rechtbank Overijssel, 26 november 2014, zaaknummer C/08/139664 / HA ZA 13-232, r.o. 2.11 en 2.12. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 53
- ¹⁸⁵ Brief college aan dhr. Den Daas, 1 december 2014
- ¹⁸⁶ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 54
- ¹⁸⁷ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 55
- ¹⁸⁸ Mail namens college aan leden gemeenteraad, dd. 4 februari 2015
- ¹⁸⁹ Mail aan raadsleden, dd. 10 februari 2015
- ¹⁹⁰ Tekelijst ter inzagelegging adviezen hoger beroep
- ¹⁹¹ Besluit college 17 februari 2015
- ¹⁹² Memo van college aan raad, 16 februari 2016, p1. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a als laatste, ongenummerde bijlage
- ¹⁹³ Besluitenlijst presidium, 28 april 2015
- ¹⁹⁴ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 56
- ¹⁹⁵ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 57
- ¹⁹⁶ Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 59 en 60
- ¹⁹⁷ Arrest Gerechtshof Arnhem – Leeuwarden, 19 januari 2016, zaaknummer 200.165.927/01. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 61
- ¹⁹⁸ Mail van college aan raad, dd. 20 januari 2016
- ¹⁹⁹ Collegebesluit 2 februari 2016. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 0001
- ²⁰⁰ Informatienotitie Heesweg 44-44a, 2 februari 2016. Te vinden bij Tijdslijn Heesweg 44-44a, bijlage 0002