

Kamp Projects B.V.
Postbus 26
1700 AA Heerhugowaard

Middenhof 2 | De Goorn
www.koggenland.nl



U15.007337

DATUM 17/12/2015
UW BRIEF VAN 04/11/2015
ONDERWERP 15. Bouwen - Dorpsstraat Obdam
ZAAKNUMMER ZK15003074

Geachte heer/mevrouw,

Op 4 december 2015 ontvingen wij een afschrift van uw brief die u aan de raadsleden van onze gemeente heeft gestuurd. Deze brief heeft als onderwerp "stagnatie herontwikkeling locatie Dorpsstraat te Obdam" en heeft een directe relatie met raadvragen over de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 13 mei 2015. Om die reden hebben wij besloten de beantwoording van uw brief daarop te laten aansluiten.

Op 14 december 2015 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van de beantwoording door ons college van de raadvragen. Voor de goede orde en uw informatie treft u deze antwoorden als bijlage aan.

Het spijt ons uit uw brief af te moeten leiden dat u de vertraging van het plan, waarvoor in 2008 een bouwvergunning is verleend, aan de gemeente Koggenland verwijt. Dat is niet het beeld dat wij van de door u gewenste ontwikkeling en de situatie na de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak hebben.

Om woningbouw op uw locatie mogelijk te maken is verdere bodemsanering noodzakelijk gebleken. De verantwoording daarvoor ligt in 1^e aanleg bij u als grondeigenaar en ontwikkelaar. Sanering van de bodem onder de openbare weg is, zolang daar geen bouwactiviteiten gepland zijn, niet aan de orde. Initiatieven (plan van aanpak) om te komen tot bodemsanering liggen dan ook volledig bij u.

Wij ontkennen echter niet dat er een relatie kan zijn tussen beide locaties. In diverse overleggen met u (vertegenwoordigers van u) is dan ook meerdere keren van gemeentezijde (financiële) ruimte geboden met u mee te denken over deze relatie, dan wel aanpassing van de bouwplannen die voor deze locatie door u zijn ontwikkeld. Maar nogmaals wijzen wij u er op dat de verantwoording voor de bodemsanering geheel bij u ligt.

Het ontbreken van een door u te ontwikkelen (stappen)plan, maakt dat wij op dit moment geen concrete afspraken kunnen maken. Uiteraard zien ook wij het belang van de (her)ontwikkeling van de locatie in, maar het gaat ons te ver de verantwoording hiervoor bij de gemeente neer te leggen. Concrete initiatieven van uw kant zien wij graag tegemoet, waarna wij uiteraard tot verder overleg bereid zijn.

Heeft u nog vragen of opmerkingen over de inhoud van deze brief? Neemt u dan contact op met Hans Mels, bereikbaar via telefoonnummer (0229) 54 84 31 of via e-mail h.mels@koggenland.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Koggenland.



A.M.T. Beuker
Gemeentesecretaris



R. Posthumus
Burgemeester

MEMO

Aan: de leden van de raad
Van: College van burgemeester en wethouders
Datum: 27 november 2015
Onderwerp: beantwoording vragen van het lid J.A.Mollet en het lid R. Klok namens respectievelijk de fractie Ok(é) en fractie GBK inzake herontwikkeling locatie Dorpsstraat in Obdam (Florisstaete).



D15.010541

Aanleiding:

Op 3 november 2015 ontving de voorzitter van uw Raad een email van bovengenoemde leden/fracties. Deze email heeft uw voorzitter ter afdoening in handen gesteld van het college. Stellers verzoeken daarin dat het college van B&W binnen de daarvoor gestelde termijn ingaat op “vragen ter verduidelijking van feiten zoals bedoeld in artikel 36 RvO 2015 ter schriftelijke beantwoording” .

De beantwoording van het college van B&W is als volgt:

1. Algemeen:

Stellers doen een aantal aannames/veronderstellingen die naar het inzicht van het college niet stroken met de feitelijke situatie. Het college wil niet verhelen verbaasd te zijn over het feit dat er – alvorens de vragen te stellen – geen verificatie van de aannames is gedaan. Het belang van uw gemeente en daarmee uw inwoners zou daarmee gediend zijn.

Wij hebben kennis genomen van een aantal (genoemd onder de punten a t/m g) door de stellers als ‘vaststaand gepresenteerde conclusies’.

Zonder hier afzonderlijk op in te gaan is het een vaststaand gegeven dat er in 2008/2009 een sanering heeft plaatsgevonden in opdracht van projectontwikkelaar Kamp. Dit op basis van een door de provincie (bevoegd gezag) in 2007 goedgekeurd saneringsplan.

Nadat de projectontwikkelaar de saneringswerkzaamheden had verricht, heeft de provincie in eerste instantie op 16 juli 2014 geoordeeld dat sanering voldoet aan de aanwijzingen die het college van Gedeputeerde Staten bij besluit van 9 juni 2009 heeft gegeven, nu alle restverontreinigingen zijn afgeperkt, een risico-evaluatie is uitgevoerd en een nazorgplan is opgesteld. Tegen dit besluit heeft de projectontwikkelaar bezwaar aangetekend waarna de provincie dit besluit op 12 september 2014 weer introk.

Tegen dit intrekingsbesluit heeft de gemeente Koggenland beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit omdat de gemeente van mening is dat wél voldaan kon worden aan de eisen van het saneringsplan, mits de geplande parkeerkelder onder het vergunde appartementencomplex (zoals met de projectontwikkelaar en de provincie ook was afgesproken) zou worden voorzien van een dampdichte vloer.

Bij brief van 2 november 2015 heeft de projectontwikkelaar in een aan uw raad gerichte brief zijn visie rond de stagnatie van het herontwikkeling van de locatie bericht. In de brief wordt aan de gemeente verzocht om verantwoording te nemen voor de sanering en initiatieven te ondernemen om tot een oplossing te komen. Voor de goede orde melden wij dat deze brief van de projectontwikkelaar onderdeel uitmaakt van de ingekomen stukken voor de raadsvergadering van 30 november a.s. Daarbij is het voorstel om de brief ter afdoening in handen van het college te stellen.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Met de uitspraak van mei 2015 is gebleken dat niet aan de doelstelling van het oorspronkelijke saneringsplan uit 2007 is voldaan (gebruik waarbij het perceel zonder risico's voor de volksgezondheid voor 'wonen met tuin' in gebruik kon worden genomen).

Na de uitspraak hebben wij overleg gevoerd met de provincie en de RUD. Uit dit overleg trekken wij de conclusie dat:

- De geconstateerde restverontreiniging niet dermate urgent is dat de provincie als bevoegd gezag hier handhavend gaat optreden en tot actieve sanering verplicht. Van een risico voor de omgeving is in die zin dan ook geen sprake;
- dat de initiatiefnemende projectontwikkelaar "schuldig eigenaar" is van het eigen verontreinigd perceel en dat deze partij verantwoordelijk is voor een deugdelijke uitvoering van het saneringsplan van de provincie , waarna het vergunde dan wel - als de ontwikkelaar daar voor kiest - een aangepast bouwplan kan worden gerealiseerd;
- dat de gemeente verantwoordelijk is en blijft voor verontreiniging onder de weg, maar hier geen saneringsplicht heeft zolang de situatie van die weg niet wijzigt.

2. In antwoord op de 4 gestelde vragen:

1. Waarom is er geen voorlichting geweest naar inwoners en gemeenteraad over het vonnis en is zelfs gesteld dat er geen obstakels zijn voor spoedige bouw?

Antwoord: Omdat er op basis van de ons bekend staande feiten geen gevaar voor de volksgezondheid is en het vonnis een uitspraak op formele gronden betreft over het saneringsplan. Het ontgaat ons college om die reden waarom melding aan de raad zou moeten worden gedaan van het vonnis. Laat staan aan onze inwoners. Ons college is überhaupt van mening dat het weinig zinvol is om het aspect van volksgezondheid te benadrukken, terwijl daar geen enkele reden voor is. De indieners van deze vragen hebben daar blijkbaar andere opvattingen over met dito bedoelingen. Wij houden ons graag bij de feiten.

Er staat de ontwikkelaar niets in de weg om het grondwater te saneren volgens het vastgestelde saneringsplan of een aangepast sanerings- en/of bouwplan in te dienen.

2. Wat gaat het college aan de gevaren voor de volksgezondheid doen?

Antwoord: op dit terrein is de provincie Noord-Holland bevoegd gezag. De provincie ziet aan de hand van alle bodemonderzoeksresultaten geen gevaar voor de volksgezondheid en geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

3. Is het college bereid te bevorderen dat sanering alsnog gebeurt en het bouwproject wordt gerealiseerd?

Antwoord: hier zijn alle inspanningen tot op heden op gericht.

Los van de sanering bevorderen wij de realisering van het bouwplan ook via een eerder verstrekte financiële bijdrage aan het project.

De projectontwikkelaar heeft € 345.793,-- aan ISV-subsidie van de provincie ontvangen voor de ontwikkeling van het woonproject op deze locatie. Omdat het project (nog) niet is gerealiseerd, is met de ontwikkelaar op 12 februari 2013 een vaststellingsovereenkomst gesloten welke de terugbetaling van deze subsidiegelden regelt. Om de voortgang van het project niet in gevaar te brengen, hebben wij eerder besloten om de terugbetaling van deze gelden voornamelijk niet af te dwingen om zo doende de ontwikkelaar langer de tijd te geven.

Het is dan ook zeer teleurstellend uit de brief van de projectontwikkelaar te vernemen dat deze initiatiefnemende projectontwikkelaar nu de verantwoordelijkheid bij de gemeente probeert neer te leggen.

4. Welke stappen onderneemt het college om tot een snelle oplossing te komen?

Antwoord: wij wijzen ontwikkelaar Kamp nogmaals op de eigen verantwoordelijkheid voor sanering op het perceel. Het is aan Kamp om de sanering op een deugdelijke wijze uit te voeren teneinde te voldoen aan de criteria van het saneringsplan, of aangepaste plannen in te dienen. Dit alles ter goedkeuring door de provincie Noord-Holland.

Conclusie:

De projectontwikkelaar is als "schuldige eigenaar" zowel financieel verantwoordelijk als juridisch verplicht om tot een correcte sanering - conform het provinciaal saneringsplan - te komen. De provincie heeft als bevoegd gezag erop toe te zien dat de projectontwikkelaar deze sanering correct uitvoert. De gemeentelijke inspanningen zijn erop gericht om herontwikkeling van de locatie te bevorderen zonder dat gemeentelijk financieel bijdraagt aan deze sanering.

Beantwoording brief projectontwikkelaar

De brief van de projectontwikkelaar zal schriftelijk beantwoord worden overeenkomstig beschreven in bovenstaande conclusie.