

## VERSLAG(Concept)

Vergadering : Regiegroep bodemsanering CPC Coevorden  
Datum vergadering : 29 oktober 2009  
Plaats : DHV kantoor Groningen  
Opdrachtgever : Provincie Drenthe  
Project : Bodemsanering CPC Coevorden  
Dossier : C7009-01-001

Ons kenmerk : MD-BO20092374  
Datum : 10 november 2009

Aanwezig : [redacted] en [redacted] (beiden Provincie Drenthe)  
[redacted] (Bouwfonds)  
[redacted] en [redacted] [redacted] Projectontwikkeling)  
[redacted] en [redacted] (Gemeente Coevorden)

DHV B.V.: [redacted] [redacted] [redacted] en [redacted]  
[redacted]

Afwezig : -  
Kopie : [redacted] (DHV), [redacted] (Landsadvocaat [redacted] Drooglever Fortuijn)

### 1. Opening

[redacted] leidt het overleg in.

[redacted] licht de doelstelling toe van het overleg:

- De uitgangspunten voor de sanering nader vaststellen door de diverse factoren (ruimtelijk, planning, financieel) te behandelen en openstaande acties te bespreken en vast te stellen;
- Draagvlak creëren voor de nader te onderzoeken saneringsvarianten.

### 2. Verslag vorig overleg (15 oktober)

Verslag wordt per pagina doorgenomen en wordt op een aantal punten aangevuld en gewijzigd. Verslag zal worden aangepast en opnieuw worden rondgestuurd.

### 3. Factoren

#### Ruimtelijk

In vorig overleg is het stedenbouwkundig plan in relatie tot ligging verontreiniging besproken. Vooral nog is vastgesteld dat hier geen wijzigingen in optreden. [redacted] bevestigt dat het huidig ontwerp vaststaat.

[redacted] heeft een memo voor de provinciale RSP stuurgroep opgesteld en toegestuurd waarin hij verzoekt om bodemaspecten en met name de sanering als afweging in het stedenbouwkundig plan volwaardig mee te nemen.

[redacted] is teleurgesteld dat desondanks hiermee geen rekening is gehouden.

laatste info;  
stedeb plan  
niet aangepast

doorbetalingen voor de huur worden teruggestort. [J] woont ook illegaal op de locatie. Hierop kan gemeente handhaven enerzijds via het bestemmingsplan. Er zou ook op basis van illegale bewoning gehandhaafd kunnen worden. Naar verwachting wordt ook hier een kort geding aangespannen en is het pand beschikbaar in december. Gemeente stemt hierover af met [J] projectontwikkeling.

[J] geeft aan dat een kort geding bedoeld is voor spoedeisende zaken en benadrukt om het spoedeisende deel niet te onderschatten. Hij geeft als optie mee om eerst overige zaken te regelen en daarna een kort geding aan te spannen. [J] zal volgende week de stand van zaken opnemen en overleggen met hun jurist om voor beide situaties vast te stellen wat nodig is voor het kort geding en de spoedeisende onderbouwingen voor de kort geding procedures op te stellen. Eventueel kan provincie en gemeente ondersteuning bieden voor deze onderbouwing.

[J] geeft aan dat indien ontruiming op problemen stuit, de planning binnen de tussen partijen gemaakte afspraken mogelijk niet haalbaar zal zijn. Dit kan een extra argument zijn om alsnog het stedenbouwkundig plan aan te passen.

[J] stelt een memo op met daarin een planning en scenario's om een overzicht te hebben van de reële termijnen wanneer panden ontruimd zijn en gestart kan worden met de sloop.

#### Sloop panden en vergunningprocedure

[J] heeft een tekening met fasering van de sloop als ingebracht stuk. Voordat sloop kan plaatsvinden, dienen een aantal zaken te worden geïnventariseerd in een nulsituatie:

- Inpandige inventarisaties op asbest en inventaris;
- Tekeningen bouwvergunningen
- Tekeningen heipalen en op staal gefundeerde panden;
- Hoe diep moeten bestaande fundaties worden verwijderd;
- Waar liggen de fundaties;
- Ligging trafostation (inpandig) en wie/wat zit erop;
- Woon/bedrijfssituatie.

De nulsituatie wordt aangevuld met een planningsdocument waarin de gehele sloop wordt opgenomen. Gemeente gaat dit samen met [J] projectontwikkeling oppakken. In week 45 vindt overleg plaats.

Daarnaast is afgesproken dat:

- ◇ Gemeente levert tekeningen heipalen/staal en fundaties aan [J] projectontwikkeling;
- ◇ Gemeente maakt afspraken met [J] inzake noodzaak weghalen funderingen en heipalen.

#### Afspraken (contract) [J] projectontwikkeling en supermarkten

[J] projectontwikkeling heeft het contract niet ter beschikking gesteld, maar de strekking van de meest belangrijke artikelen toegestuurd voor het overleg. [J] en [J] stellen dat zonder volledige contracten niet beoordeeld kan worden hoe hard de uiterste datum is van levering. Exacte afspraken tussen Projectontwikkelcombinatie en vastgoedbelegger zijn dus niet bekend. Wat is bijvoorbeeld de hoogte van de schade of boete voor [J] projectontwikkeling indien de grond niet op tijd geleverd wordt. De hoogte van de boete kan aanleiding geven om de deadline minder bepalend te laten zijn voor de sanering. Indien de boete bijvoorbeeld relatief laag zou zijn dan kan overwogen worden deze deadline te verschuiven om meer ruimte en tijd te krijgen voor de sanering.

*niet  
overwegen*

#### Overige contracten

■ J geeft aan dat het project draagt op de commerciële ruimtes en dat timing voor de supermarkten van het grootste belang is. Zowel ■ J als ■ J geven aan dat ook gekeken kan worden naar andere belangen en dus andere financieringsbronnen om het gat in de begroting te dichten. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan: wat levert het plan Holwert Zuid economisch of aan werkgelegenheid voor Coevorden of omgeving op. Indien dit substantieel is, kan ook bij andere beleidsterreinen gekeken worden of deze bij kunnen dragen aan realisatie van de plannen. ■ J geeft aan dat binnenkort een overleg plaatsvindt van de stuurgroep waarbij gedeputeerden ■ J ■ J en mogelijk ■ J aanwezig zijn. Hierin kunnen eventuele mogelijkheden gepolst worden.

#### 4. Mogelijkheden sanering

DHV heeft een memo ingebracht waarin saneringsvarianten zijn uitgewerkt die vallen binnen de € 2,5 mln. De memo wordt door ■ J toegelicht. Alle varianten hebben een saneringsdoelstelling die valt binnen trede 4. Er wordt in eerste instantie stil gestaan bij een tweetal varianten:

- Optie 5, de minimale variant lijkt een reële gezien het budget. In deze variant wordt geen vracht verwijderd, maar wordt alleen gemonitord (kosten 0.85 – 1,25 mln)
- Optie 6, een optimalisatie van variant 2 van de memo inzake de saneringsvarianten die op 15 oktober is voorgelegd door DHV met het verschil dat er nu alleen onder het pand tot 2,0 m-mv wordt ontgraven. (kosten € 1.95 – 3.05 mln).

■ J stelt dat het niet zo zinvol is om alle varianten te bespreken en dat naar zijn inzicht de aanpak van de sanering kan worden onderverdeeld in drie blokken:

- de sanering van de 1<sup>e</sup> meter (in combinatie met bouw en woonrijp maken);
- de aanpak van de puur productzone;
- langdurige monitoring en nazorg van de pluim.

■ J geeft aan dat hij geen goed gevoel heeft bij de minimale variant waarbij geen vrachtverwijdering plaatsvindt. Ondanks het feit dat de minimale variant wellicht een trede 4 sanering is die kan worden goedgekeurd door de provincie.

DHV geeft aan dat vrachtverwijdering geen doel op zich moet zijn. Zeker niet als maar een deel van de vracht (puur productzone) verwijderd kan worden. Indien de puur productzone niet in zijn geheel wordt verwijderd blijft er een verspreidingsrisico en zal verontreiniging niet uitdoven. De investering om een deel van de puur productzone te verwijderen is in dat geval niet kosteneffectief omdat dit niet leidt tot vermindering van de nazorg.

■ J stelt dat de minimale variant op dit moment de enige optie is gezien het huidige beschikbare harde budget, de zeer krappe planning en het ongelukkig gekozen stedebouwkundig plan. Met andere woorden: de huidige randvoorwaarden geven de provincie geen andere keuze.

■ J begrijpt dat ■ J dit stelt maar stelt de vraag of de provincie zou kiezen voor vrachtverwijdering indien er genoeg ruimte, tijd en geld beschikbaar zou zijn. ■ J antwoordt dat indien het ruimtelijk plan zodanig wordt gewijzigd dat er meer tijd (planning) en ruimte (ruimtelijk plan) is om iets te doen aan een puur productzone dat hij zich maximaal wil inspannen om te kiezen voor een variant waarbij zoveel mogelijk vracht en puur product wordt verwijderd. Dit wil overigens niet zeggen dat dit ook lukt, het is namelijk ook afhankelijk van het uiteindelijke budget dat vrijgemaakt kan worden door verschillende partijen.

Er wordt nog gediscussieerd over de mogelijkheden om de puur productzone aan te pakken. Besloten wordt om de discussie verder te voeren in een nader te formeren werkgroepje waarin een vertegenwoordiger van de projectontwikkelcombinatie, de gemeente, de provincie, ■ J van Arcadis (bouw en woonrijp plan) en adviseurs van DHV zitting nemen.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>tekeningen heipalen en fundaties aan [J]</li> <li>- Gemeente maakt afspraken met [J] inzake weghalen fundaties en heipalen;</li> <li>- [J] projectontwikkeling stuurt contract toe wat is gesloten tussen [J] en de supermarkt(en).</li> <li>- Aanvragen sloopvergunning</li> </ul>	Gemeente en [J]
Financieel	Bodemsaneringsbudget ligt tussen 1,5 2,5 mln	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Provincie en de gemeente dienen de 'harde' en zachte budgetten zoveel mogelijk hard te maken.</li> <li>- Op welke wijze worden kosten verdeeld gezien de bestaande en nieuw op te stellen SOK (outline juridisch)</li> </ul>	Werkgroep juridisch/financieel
Juridisch		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beoordelen contracten door werkgroep juridisch;</li> <li>- Vaststellen wat de juridische randvoorwaarden in de huidige situatie zijn volgens de bestaande contracten;</li> <li>- Bepalen wat de gewenste onderlinge afspraken moeten worden in het kader van de nieuw te sluiten overeenkomst;</li> <li>- Het uitwerken van deze afspraken in een overeenkomst (concept outline)</li> </ul>	Werkgroep juridisch/financieel
Saneringstechnisch		Voorstel optimale saneringsvariant waarbij tevens puur productzone wordt aangepakt	Saneringstechnische werkgroep

**Korte termijn acties:**

Acties	Wie
1. Contract en afspraken tussen projectontwikkelcombinatie [J] en supermarkt m.b.t. tot levering en planning.	Projectontwikkelcombinatie stuurt deze versie naar DHV. DHV zorgt voor verspreiding onder regiegroep

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen