

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. Vooralsnog is vastgesteld dat hier geen wijzigingen in optreden. [redacted] bevestigt dat het huidige 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;
Stedebouwkundig plan
is niet meer vast*

best. owl.
 Kenna foto
 - geol
 B...

█ heeft zitting in deze stuurgroep maar de memo is niet besproken omdat de ontwikkeling van de CPC locatie geen onderdeel vormt van RSP dat spoorgebonden is. █ licht toe dat er geen geld valt te verwachten vanuit de RSP gelden voor de CPC locatie en de bodemsanering. █ zegt ook niet te verwachten dat er extra geld beschikbaar komt, maar hoopt wel op een aanpassing van het stedenbouwkundig plan zodat de bodemsanering meer ruimte en tijd krijgt en daarmee financieel ook beter uitvoerbaar zal zijn.

De memo zou volgens █ mogelijk beter ingebracht kunnen worden in de projectgroep of stuurgroep van de Holwert binnen de gemeente. Binnen de gemeente zijn er twee projectgroepen:

- Zuidelijke bereikbaarheid
- Stationsomgeving

█ kan niet verklaren wat de gedachte precies is geweest vanuit stedenbouwkundig bureau Kandahar om dit plan als zodanig te presenteren. █ adviseert daarom om tevens met Kandahar van gedachte wisselen over het plan.

— pos groep - is gelsand, zie WS 4/11

Conclusie

Memo van █ wordt ingebracht in de projectgroep Holwert Zuid van gemeente Coevorden met als doel om aandacht te vestigen op de consequenties van het stedenbouwkundig plan in relatie tot de bodemsanering. Er zal van gedachte worden gewisseld met bureau Kandahar die het ontwerp heeft gemaakt. █ en █ pakken dit op.

Planning:

█ ligt de memo juridische procedures inzake ontruiming toe.

Situatie ESKI:

De huur van het bedrijfsmatig deel is opgezegd en dient per eind september 2009 de bedrijfsruimte leeg en ontruimt aan verhuurder (CPC) op te leveren. ESKI kan tot 1 november een verzoek tot schorsing indienen wat tot op heden niet is gebeurd. Na 1 november zal jurist van █ namens CPC een kort geding aanspannen voor ontruiming.

De huur van de woonruimte is geruime tijd geleden opgezegd en huurder heeft een redelijke termijn gehad om naar vervangende huisvesting te zoeken. Na 1 november zal hier eveneens een kort geding opgestart worden. Hier speelt de huurdersbescherming een grotere rol.

Om in het kort geding sterk te staan zullen spoedeisende argumenten aangedragen moeten worden. De bodemsanering is weliswaar spoedeisend maar is als argument minder goed bruikbaar omdat eerst een beschikkingstraject moet worden doorlopen waarin dit wordt vastgelegd (beschikking ernst en spoed). Dit zal zeker niet voor het kort geding afgerond zijn. Daarnaast zal in de beschikking worden vastgelegd wanneer met de sanering gestart moet worden (waarschijnlijk binnen een jaar, maar tot 4 jaar is ook mogelijk). Deze periodes zijn dermate lang dat dit geen handvaten geeft voor een snelle ontruiming. █ geeft tevens aan dat met huurder ESKI is afgesproken dat eventuele humane risico's die aanwezig zijn vanwege de uitdamping van de verontreiniging niet door de provincie en gemeente worden gebruikt om het pand te ontruimen. Belangrijkste argument hiervoor is dat eventuele humane risico's door relatief eenvoudige maatregelen voorkomen kunnen worden (bijvoorbeeld kruipruimteventilatie), zodat ontruiming op basis van uitdamping toch geen stand zal houden in een rechtszaak.

█ verwacht dat het pand in december leeg opgeleverd kan worden, maar heeft hiervoor geen garanties.

█ (APK service station):

█ huurt de bedrijfsruimte van de gemeente. De huur is inmiddels binnen contractperiode opgezegd. █ zou per 1 september 2009 het pand leeg en ontruimt leveren aan gemeente. █ geeft aan dat de

doorbetalingen voor de huur worden teruggestort. [redacted] 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 [redacted] projectontwikkeling.

[redacted] 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. [redacted] 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.

[redacted] 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.

[redacted] 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

[redacted] 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/bedrijfsituatie.

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

Daarnaast is afgesproken dat:

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

Afspraken (contract) [redacted] projectontwikkeling en supermarkten

[redacted] projectontwikkeling heeft het contract niet ter beschikking gesteld, maar de strekking van de meest belangrijke artikelen toegestuurd voor het overleg. [redacted] en [redacted] 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 [redacted] 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.

Overige contracten

met
antwoorden.

■ J geeft aan dat indien geen volledige inzage in alle contracten wordt gegeven, hij ook geen rekening kan houden met de afspraken in de contracten. Dit geldt voor zowel zwartgemaakte delen in overlegde contracten als niet overlegde contracten. Indien niet alle consequenties helder zijn, voelt ■ J zich niet gebonden aan deze contracten.

■ J zegt toe alsnog het contract tussen ■ J en de supermarkten toe te sturen.

Conclusies en acties planning:

- Opstellen memo planning en scenario's ontruimingen ■ J projectontwikkeling);
- Opstellen nulsituatie document sloop (Gemeente);
- Overall planning inventarisaties en aanvraag sloop;
- Gemeente levert tekeningen heipalen en fundaties aan ■ J (ook opnemen in nulsituatie document);
- Gemeente maakt afspraken met ■ J inzake weghalen fundaties en heipalen;
- ■ J projectontwikkeling stuurt contract toe wat is gesloten tussen ■ J en de supermarkt(en).

■ J zorgt voor het opstellen van het nulsituatie document, de gemeente levert onderdelen hiervoor aan. Ten behoeve hiervan hebben de gemeente en ■ J in week 45 een overleg gepland waarin afspraken gemaakt worden over wie wat aanlevert. Naast eerder genoemde aspecten worden ook leemtes in gegevens/kennis benoemd.

Juridisch

Vooralsnog wordt inhoudelijk niet ingegaan op de bestaande contracten. Een specialist moet beoordelen hoe de privaatrechtelijke afspraken tussen de partijen gecombineerd gaan worden met de publiekrechtelijke verplichtingen in het kader van de sanering. Er wordt een nieuwe SOK (samenwerkingsovereenkomst) tussen partijen gesloten. De landsadvocaat heeft al een outline liggen voor deze SOK. ■ J stelt voor om de Landsadvocaat, ■ J ■ J agendalid te maken van de regiegroep en de contracten te laten beoordelen. DHV stuurt alle van belang zijnde stukken door.








■ J stelt dat het de vraag is of de provincie toestaat dat een nazorglocatie in private handen komt. Dit aspect dient meegenomen te worden in de SOK.

Afgesproken wordt dat er een juridisch werkgroep wordt geformeerd waarin de volgende regiegroepleden gaan zitten: ■ J ■ J ■ J vertegenwoordiger namens de projectontwikkelcombinatie en de Landsadvocaat.


Financieel

■ J ligt kort toe dat er een concept reactie is van IMK. Bij CPC valt financieel niets te halen. IMK is nog wel vervolgonderzoek aan het uitvoeren omdat er veel opmerkelijke transacties hebben plaatsgevonden. Mogelijk worden eigenaren van CPC nog aangesproken. Daarnaast merkt ■ J op dat het niet zo kan zijn dat CPC € 475.000,- voor de verkoop van de grond ontvangt conform de huidige overeenkomst tussen CPC en de projectontwikkelcombinatie. Dit bedrag zal dan worden afgeroomd in verband met de ongerechtvaardigde verrijking. Dit zal nader worden afgesproken en uitgezocht in de juridische werkgroep.


■ J vraagt zich af op welke wijze het budget voor de bodemsanering wordt verdeeld over de saneringsfases. Wie is bijvoorbeeld verantwoordelijk voor de monitoring en nazorg. Dit zal nader uitgezocht moeten worden in het juridisch werkgroepje. De financiën en de wijze waarop partijen hun deel moeten inbrengen heeft een duidelijke relatie met de juridische verantwoordelijkheden en afspraken die gemaakt worden tussen de partijen. Voorstel is daarom om de juridische en financiële aspecten aan elkaar te koppelen in de werkgroep juridisch/financieel.

 geeft aan dat het project draagt op de commerciële ruimtes en dat timing voor de supermarkten van het grootste belang is. Zowel  als  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.  geeft aan dat binnenkort een overleg plaatsvindt van de stuurgroep waarbij gedeputeerden   en mogelijk  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  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).

 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^e meter (in combinatie met bouw en woonrijp maken);
- de aanpak van de puur productzone;
- langdurige monitoring en nazorg van de pluim.

 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.

 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 stedenbouwkundig plan. Met andere woorden: de huidige randvoorwaarden geven de provincie geen andere keuze.

 begrijpt dat  dit stelt maar stelt de vraag of de provincie zou kiezen voor vrachtverwijdering indien er genoeg ruimte, tijd en geld beschikbaar zou zijn.  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,  van Arcadis (bouw en woonrijp plan) en adviseurs van DHV zitting nemen.

Conclusie:

De saneringstechnische werkgroep zal een voorstel doen voor een saneringsvariant die waarbij er vanuit gegaan mag worden dat er voldoende tijd, geld en ruimte is om de sanering uit te voeren zodat de puur productzone kan worden aangepakt. In deze variant wordt ook optimaal afgestemd met het bouw- en woonrijp maken van het terrein (1^o meter) en de eventuele maatregelen nabij kwetsbare objecten zoals bij Kappa Triton.

5. Afspraken en acties

De volgende werkgroepen zijn geformeerd (onderstreept zijn de personen die trekker van de groep zijn):

- Nulsituatie: [redacted] [redacted] eventueel aangevuld met derden.
- Juridisch/financieel: technische en juridische vertegenwoordigers van provincie [redacted] [redacted] gemeente ([redacted] en jurist gemeente), projectontikkelcombinatie [redacted] [redacted] en de Landsadvocaat [redacted]
- Saneringstechnisch: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] (of vervanger), [redacted] (Arcadis) en DHV.

De werkgroepjes plannen zo spoedig mogelijk na dit overleg een werkgroepoverleg. In het eerste overleg worden afspraken gemaakt omtrent uit te voeren acties/werkzaamheden en milestones.

Op 2 december is het volgende regiegroepoverleg gepland. Hierin koppelen de werkgroepen hun bevindingen / stand van zaken terug. Eventuele stukken worden door DHV vooraf aan de regiegroepleden gemaïld. Hiertoe dienen de werkgroepen hun stukken uiterlijk 27 november voor 12.00 uur bij DHV te hebben aangeleverd.

Factoren	Uitgangspunten	Actiepunten	Wie
Ruimtelijk	Stedebouwkundig plan september 2009	<ul style="list-style-type: none"> - Memo [redacted] met voorstel tot heroverweging stedebouwkundig plan - Overleg met Kandahar over gekozen stedebouwkundig ontwerp - Kostenraming bodemsanering indienen voor exploitatieplan (bestemmingsplan procedure) in december 2009 	Provincie en gemeente [redacted] en [redacted] Gemeente [redacted]
Planning	Planning staat onder druk en oplevering gronden aan supermarkt lijken vooralsnog leidend	<ul style="list-style-type: none"> - Opstellen memo planning en scenario's ontruimingen [redacted] projectontwikkeling); - Opstellen nulsituatie document sloop (Gemeente); - Overall planning inventarisaties en aanvraag sloop; - Gemeente levert 	[redacted] projectontwikkeling [redacted] in overleg met gemeente [redacted] in overleg met gemeente Gemeente

		<p>tekeningen heipalen en fundaties aan Esprit;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeente maakt afspraken met <input type="checkbox"/> inzake weghalen fundaties en heipalen; - <input type="checkbox"/> projectontwikkeling stuurt contract toe wat is gesloten tussen <input type="checkbox"/> en de supermarkt(en). - Aanvragen sloopvergunning 	<p>Gemeente en <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>
Financieel	Bodemsaneringsbudget ligt tussen 1,5 2,5 mln	<ul style="list-style-type: none"> - Provincie en de gemeente dienen de 'harde' en zachte budgetten zoveel mogelijk hard te maken. - Op welke wijze worden kosten verdeeld gezien de bestaande en nieuw op te stellen SOK (outline juridisch) 	Werkgroep juridisch/financieel
Juridisch		<ul style="list-style-type: none"> - Beoordelen contracten door werkgroep juridisch; - Vaststellen wat de juridische randvoorwaarden in de huidige situatie zijn volgens de bestaande contracten; - Bepalen wat de gewenste onderlinge afspraken moeten worden in het kader van de nieuw te sluiten overeenkomst; - Het uitwerken van deze afspraken in een overeenkomst (concept outline) 	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 <input type="checkbox"/> en supermarkt m.b.t. tot levering en planning.	Projectontwikkelcombinatie stuurt deze versie naar DHV. DHV zorgt voor verspreiding onder regiegroep

2. Afstemming [J] en gemeente over juridische acties ivm ontruimingen en opname nulsituatie	[J] en gemeente houden regiegroep op de hoogte en stellen memo op voor eerstvolgende regiegroepoverleg
3. De memo van [J] om bodemsanering integraal te laten meewegen in het stedenbouwkundig plan, toesturen aan projectgroep Holwert binnen gemeente	Provincie samen met gemeente

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