

23 MEI 2006

2006241392 ✓

Aan de inspecteur
Milieuzaken van VROM inspectie Noord.
t.a.v dhr. Moes
postbus 30020
9700 RM Groningen

Hoogezand, 19 Mei 2006
p/a A.J.M van Veen
Kalkwijk 85
9603 BC Hoogezand

Geachte heer Moes,

Naar aanleiding van de brief van 17 mei 2006 van de Gemeente Hoogezand- Sappemeer, en het telefoongesprek dat van Veen 18 mei met u gevoerd heeft, delen mevr. Schreuder, dhr van Veen en enkele buurtbewoners u mede, dat wij ernstig bezwaar maken tegen de sanering van de stortlaag gelegen aan de Groninger Kroon, en de verhardingslagen nabij het Ketelhuis en Schoorsteen.

Bovengenoemde saneringen worden uitgevoerd op basis van niet correct uitgevoerde grondonderzoeken door C.B.B.

Voorafgaande aan deze onderzoeken hebben ter plaatse diverse grondwerkzaamheden en grondverplaatsingen plaatsgevonden.

Een groot gedeelte van de stortlaag was al eerder verwijderd, en afgevoerd in het plangebied voordat er asbest onderzoek heeft plaatsgehad.

Zowel de Fa. Tauw als de Grontmij hebben verklaard o.a. op de Rechtszitting van 10 oktober 2005 dat het onderzoek van oktober 2004 door C.B.B. niet conform de regels is uitgevoerd. Ten aanzien van het C.B.B. rapport met betrekking tot de stortlaag heeft dhr. Berghuis van afd. milieu Gem. H.S. op 18 mei 2006 aan van Veen verklaard, dat het onderzoek onvolledig is en dat er nog veel vraagtekens zijn ten aanzien van dit rapport.

In de brief van 17 mei 2006 van de Gemeente H.S. wordt gemeld, dat het VROM zijn goedkeuring nog moet geven ten aanzien van het plan van aanpak.

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u dringend, niet in te stemmen met de saneringen, en ons in de gelegenheid te stellen ons ernstige bezwaar tegen deze gang van zaken nader toe te lichten.

Ter plaatse van de door de Gemeente H.S. in het verleden gedeponeerde stort, en waarvan de Gemeente verklaart, dat dit niet vervuild was, hebben de families van Veen en Kliphuis plm. 40 jaar een groentetuin gehad, onwetend van het feit dat het vervuild was.

Dit is u per fax toegezonden op 19 mei 2006.

Bijlages:

1. brief van Tauw van 26 september 2005.
2. procesverbaal van Pleidooi van de Rechtszitting van 10 oktober 2005.
3. brief van de Gemeente H.S. van 17 mei 2006.

Aldus getekend,

23 MEI 2006

2006 271392 ✓

PROCES-VERBAAL VAN PLEIDOOI

Proces-verbaal van pleidooi, gehouden op 10 oktober 2005 in één der zalen van het gerechtsgebouw van de Rechtbank Groningen, in de zaak met nummer: 64285 / HA ZA 03-268, van:

GEMEENTE HOOGEZAND-SAPPEMEER,

zetelend te Hoogezand,
eiseres,
hierna te noemen de gemeente,
procureur mr. mr. J.D. Leerink,

en

Jantje SCHREUDER-REDEKER,

wonende te Hoogezand,
gedaagde,
hierna te noemen Schreuder,
procureur mr. J.P. van Stempvoort,

Tegenwoordig zijn:

mr. J. van der Vinne, voorzitter,
mr. J.H. Praktiek,
mr. T.K. Hoogslag,
mr. L.T. de Jonge, griffier.

Na uitroeping van de zaak zijn verschenen:

mr. G.J. Jager, beleidsmedewerker van de gemeente
A.L. Suiker, van ontwikkelingscombinatie Vosholen C.V.
mr. Leerink, procureur voornoemd
Schreuder, gedaagde voornoemd
mr. Van Stempvoort, procureur voornoemd

tevens zijn verschenen de deskundigen:

- mr. G.J. Niezink
- ing. J.H. Noteboom
- F.A.M. Keurentjes

alsmede de door de deskundigen ingeschakelde deskundige ing. G. te Rijdt (Grontmij)

De voorzitter opent de zitting.

Mr. Leerink en mr. Van Stempvoort lichten de standpunten van hun cliënten toe aan de hand van pleitnotities en nader door hen in het geding gebrachte producties (4, respectievelijk 16 producties). Voorts geven zij antwoorden op de hen gestelde vragen. De pleitnotities en producties worden geacht aan dit proces-verbaal te zijn gehecht en daarvan deel uit te maken.

Naast hetgeen in de pleitnotitie is opgenomen is -zakelijk weergegeven- het volgende naar voren gebracht.

mr. Van Stempvoort:

- De door Tauw na februari 2005 geproduceerde stukken zijn geenszins overbodig. Tauw heeft telkens gereageerd op nadere stukken van de gemeente. Er is geen sprake van een herhaling van zetten. De nota's van na februari 2005 dienen derhalve eveneens vergoed te worden.
- Er wordt wel gesteld dat er 125 m3 grond afgevoerd moet worden maar dat staat niet vast.

- Grontmij heeft niet aangetoond dat de berekeningen van CBB juist zijn.
- CBB heeft in opdracht van de ontwikkelingscombinatie onderzoek verricht. Dit blijkt uit pagina 9 van het rapport. CBB is derhalve een partij-deskundige. CBB heeft het onderzoek niet conform de daarvoor geldende normen uitgevoerd. Het maakt wel degelijk uit of er sprake is van grond of van erfverharding. In geval van erfverharding geldt namelijk een ander protocol. De protocollen zijn bovendien niet gevolgd: er is te weinig materiaal onderzocht en het materiaal is niet gezeefd. Het laboratorium zegt ook dat de resultaten slechts indicatief zijn. De resultaten van het onderzoek kunnen dan ook niet worden overgenomen.
 - De gemeente heeft inmiddels zodanige werkzaamheden verricht dat het niet mogelijk is -in verband met contaminatie- wederom onderzoek te doen naar vervuiling ter plaatse.
 - Tijdens de descente heeft de gemeente *niet* aangegeven dat zij bang was voor vervuiling, dit blijkt ook niet uit het proces-verbaal van de descente. Schreuder heeft ter descente enkel opgemerkt dat er reeds een rapport lag. De gemeente ontkende dit toen.
 - De garage, met kap, past in de omgeving en bij de woning. Op die plaats past niet een garage met een plat dak.
Er moet rekening worden gehouden met een onrendabele top van 40% in plaats van 10%, zoals door de deskundigen geadviseerd.
 - De nota van Wijnberg betreft een second opinion. Dit is een kwestie die veel beroering veroorzaakt, het is dan ook niet vreemd dat Schreuder een second opinion heeft gevraagd.
 - Oterdoom heeft veel voorbereidend werk verricht, hetgeen mij veel tijd heeft bespaard. Al zijn werkzaamheden zijn gespecificeerd in bijlage DPO-B bij de pleitnotities. Schreuder heeft zich verbonden Oterdoom op uurbasis te betalen.
 - Voor het overige wordt alles weersproken dat niet uitdrukkelijk is erkend.

mr. Leerink:

- Ten onrechte stelt Schreuder dat thans bodemonderzoek niet meer mogelijk zou zijn. Er is enkel grond opgebracht, de grond is niet "geroerd".
- Het rapport van CBB d.d. 27 augustus 2002 ziet enkel op het perceel van Van Veen (de buurman van Schreuder). Schreuder wilde geen toestemming geven voor onderzoek.
- De Ruben-transactie is wel degelijk vergelijkbaar. Ruben had een deskundige in de arm genomen van LTO-vastgoed. Er is met Ruben onderhandeld. Aan genoemde ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst met Ruben is niets vreemds. Op verzoek van Ruben is de transactie 1 jaar uitgesteld. Hij had niet eerder geld nodig. Er is geen sprake van dat hij is gezwicht in verband met een gelegd beslag.
- De nota van Wijnberg (second opinion) komt op grond van de Ontheffingswet niet voor vergoeding in aanmerking. Slechts de rechtsbijstandskosten worden vergoed en niet de eventuele controle-kosten. Ook de nota van Oterdoom komt niet voor vergoeding in aanmerking. Bij vluchtige beschouwing van de specificatie valt bovendien op dat er werkzaamheden op staan die niets van doen hebben met de ontheffing.

mr. Niezink:

- Het deskundigenrapport heeft op zich laten wachten mede doordat de benodigde informatie van partijen ons zo laat ter beschikking werd gesteld.

Verontreiniging

- Tijdens de descente heeft de gemeente verklaard dat er wellicht sprake zou zijn van bodemverontreiniging. Schreuder heeft daarop, eveneens tijdens de descente, gezegd dat er reeds in 2002 een onderzoeksrapport was opgemaakt waaruit bleek dat er geen sprake was van bodemverontreiniging. Wij beschikten niet over dat rapport. Later hebben wij dit rapport alsnog ontvangen.

Aangezien de gemeente had verklaard dat er mogelijk sprake zou zijn van verontreiniging wilden wij, de deskundigen, nader worden geïnformeerd. Uit pagina 3 van het taxatierapport van Van Santen & Gasille bleek dat er geen onderzoek was verricht naar de mogelijkheid van bodemverontreiniging. Zij adviseerden verkennend bodemonderzoek te laten verrichten. Wij hebben vervolgens (via de gemeente) aan CBB opdracht gegeven (nader) onderzoek te verrichten. Dit heeft geresulteerd in het rapport van oktober 2004. Naar aanleiding van de opmerkingen van Tauw over dit rapport waren wij voornemens Oranjewoud in te schakelen. Schreuder had hiertegen echter bezwaar. Daarom is Grontmij ingeschakeld, hetgeen aan partijen is medegedeeld.

Het rapport van CBB van oktober 2004 hebben wij als uitgangspunt gehanteerd bij het opstellen van ons rapport. CBB kan niet worden aangemerkt als partijdeskundige, anders dan het geval was in de door Schreuder heden aangehaalde uitspraak van de rechtbank Utrecht.

Niet relevant is of er sprake is van grond of van erfverharding. Wij hebben de terminologie overgenomen uit het rapport van CBB.

Het onderzoek van CBB is in zoverre onzorgvuldig geweest dat de monsters niet zijn gezeefd alvorens ze ter onderzoek naar het laboratorium zijn gegaan. Navraag bij het laboratorium heeft

echter geleerd dat vaker ongezeefde monsters worden aangeboden, die zij vervolgens zelf zeven. Hier is dat ook gebeurd. Zowel de gezeefde deeltjes als de in de zeef achtergebleven deeltjes zijn onderzocht. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het rapport van CBB. Naar ons oordeel kunnen de onderzoeksresultaten gebruikt worden, er behoeft geen superdeskundige te worden benoemd.

- Het asbest op de erfverharding, ten noordoosten van de grote schuur, dient verwijderd te worden. De interventiewaarde ligt ver boven de norm. De resultaten van de metingen aangaande het (witte) asbest in het puinpad zijn beneden de norm gebleven. Deze grond is geschikt voor hergebruik, eventuele afvoerkosten dienen dan ook niet voor rekening van Schreuder te komen. De interventiewaarde van de PAK's is niet dusdanig dat daarmee rekening moet worden gehouden bij de beoordeling van de waarde van de grond.

Grondwaarde

- In de zaak Lambeck hebben de deskundigen bij de vaststelling van de grondprijs ook gekeken naar transacties buiten Hoogezand-Sappemeer, omdat in de directe omgeving nagenoeg geen referentiepercelen waren. De rechtbank heeft destijds geoordeeld dat de deskundigen een te ruim referentiegebied hadden gehanteerd en dat zij zich hadden moeten beperken tot Hoogezand-Sappemeer. Bij de vaststelling van de grondprijs in de onderhavige zaak hebben wij ook transacties in de gemeente Zuidhorn betrokken. Een grondprijs van € 18,15 is reëel.
- In het door de gemeente overgelegde lijstje (productie PG.4 bij pleitnotities) staan transacties die dateren uit 1997 en 1998. Deze transacties zijn gelet op het tijdsverloop niet normatief in deze zaak, waar de peildatum 14 november 2003 is. Met betrekking tot de transactie Duit geldt dat Duit het recht kreeg te bemiddelen bij verkoop van de op de grond te bouwen woningen. De transactie De Boer-Tromp (productie P.10 bij pleitnotities) is van latere datum dan onderhavige. De Boer heeft heel veel land verkocht. Zonder nadere informatie is deze transactie, waarbij een prijs werd gehanteerd van € 22,- voor ons moeilijk te duiden. Ten aanzien van de transactie Ruben zijn er voor ons een aantal onduidelijkheden zodat deze transactie wat ons betreft niet gebruikt kan worden ter vergelijking. Zo weten wij niet of Ruben zijn toedeling heeft verkocht of zijn eigendommen. Bovendien lag er op het moment dat Ruben de zaak verkocht beslag. Waarmee dit verband hield weten wij niet. Het kan zijn dat hij onder de druk van het beslag de door de gemeente voorgestelde prijs heeft geaccepteerd. Daar komt bij dat uit de koopakte blijkt dat de verontreiniging voor rekening van de koper was, doch met de toevoeging dat indien verontreiniging zou worden aangetroffen in overleg zou moeten worden getreden.

Opstallen

De loods/schuur is gewaardeerd op € 50.000,-, het ketelhuis op € 4.500,- en de schoorsteen op € 1,-. Het ketelhuis en de schoorsteen vallen onder de Monumentenwet, zij moeten blijven staan. Voor zover bekend rust er geen verplichting op de eigenaar om de opstallen te restaureren. Naar ons oordeel leveren de opstallen geen meerwaarde op. De gemeente vindt dat er rekening zou moeten worden gehouden met een negatieve waarde, doch dit zit reeds verdisconteerd in de complexwaarde.

Herbouwkosten garage

Schreuder had een zee aan ruimte voor de opslag van haar eigen zaken. Door de onteigening mist ze het genot van de schuur. Wij hebben onder meer rekening gehouden met de schuur die ze had (bakstenen, dakpannen). De garage zoals de gemeente heeft voorgesteld is niet passend. Een onrendabele top van 10%, zoals door ons geadviseerd, is niet te laag.

Inkomstenschade

Het gemis aan huuropbrengsten over 2003 dient Schreuder vergoed te krijgen.

Te Rijdt:

Het CBB-rapport is niet conform het protocol uitgevoerd. Dit betekent echter niet dat de resultaten niet bruikbaar zijn. Wij hebben een raming gemaakt van het aantal m3 dat afgegraven moet worden in verband met te hoge concentratie asbest. De raming is gebaseerd op de afmetingen en de diepte waarop het asbest is aangetroffen.

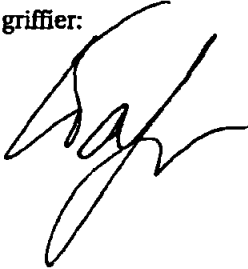
Niettegenstaande dat er thans een laag grond is aangebracht is onderzoek nog wel mogelijk. Voor zover ik weet is er geen protocol dat dit verhindert. Tijdens het onderzoek kun je rekening houden met het feit dat er grond is opgebracht.

Het is juist dat voor verhardingslagen een ander protocol geldt dan voor grond.

De voorzitter heeft de zitting gesloten en bepaald dat de zaak zal worden verwezen naar de rol van 4 januari 2006 voor vonnis.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

de griffier:



de rechter:



Voor ~~g~~ / kopie conform
De griffier van de rechtbank:



A.J.M. van Veen
Mevr. Schreuder Redeker
Fam. Bulle
Fam. Hoek

A.J.M. van Veen
J. Schreuder Redeker
H. Hoek & H. Bulle
~~*B. Hoek*~~ *B. Hoek*

Milieu
Telefoon (0598) 37 37 37
Fax (0598) 37 38 66
www.hoogezand-sappemeer.nl

Gerecht-Oost 157
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

Gemeente
Hoogezand-Sappemeer



VROM-INSPECTIE
REGIO-NOORD

23 MEI 2006

2006271392 ✓

Aan de bewoners,
Kalkwijk 65 - 101
9603 BC HOOGEZAND

Datum
17 mei 2006

Uw kenmerk

Uw brief van

Bijlagen

Ons kenmerk
HB2006051702

Contactpersoon
HBM Berghuis

Telefoon
(0598) 37 38 91

Verzonden
23 MEI 2006

Onderwerp
Sanering stortlaag/asbestverontreiniging

Geachte bewoners,

Deze week is begonnen met de voorbereiding van de sanering van de stortlaag, die is aangetroffen in het plangebied de Vosholen. De stortlaag bevindt zich op een diepte van ca. 50 cm en is gelegen aan de toekomstige Groninger Kroon (achter Kalkwijk 85). De afvalhoudende laag is ca. 30 cm dik en bevat asbest. Ontwikkelingscombinatie de Vosholen (OCV) is opdrachtgever.

Daarnaast zullen enkele asbesthoudende verhardingslagen (puinlaan en erf, nabij het ketelhuis en schoorsteen) worden verwijderd. Hiervoor is het Ministerie van VROM het bevoegde gezag. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd binnen het plangebied.

Het plan van aanpak is vorige week bij de Provincie Groningen ingediend en op 12 mei goedgekeurd. Indien ook VROM instemt met het plan van aanpak, zal de sanering op 22 mei beginnen. De sanering wordt uitgevoerd door Van Der Wiel Infra en Milieu bv. en neemt naar verwachting 4 weken in beslag. De milieukundige begeleiding is in handen is van CBB, respectievelijk Hamabest.

Voor nadere informatie en/of inzage in de onderliggende rapportages kunt u contact opnemen met:

- Provincie Groningen, de heer G. Visscher, tel. 050-3164042;
- Gemeente Hoogezand-Sappemeer, de heer H. Berghuis, tel. (0598) 373891.

Voor vragen aan de uitvoering kunt u contact opnemen met Van Der Wiel Infra en Milieu bv., de heer A. Gruppen, tel. 06-51366183.

Hoogachtend,
namens Burgemeester en wethouders,

J.P. de Vos
Hoofd Milieu



Tauw

VROM-INSPECTIE
REGIO-NOORD

23 MEI 2006
2006271392

Tauw bv
Eemland 5 a
Postbus 722
9400 AS Assen
T (0592) 39 13 00
F (0592) 39 13 25
E info.assen@tauw.nl
www.tauw.nl

Postbus 133, 7400 AC Deventer

Plas & Bossinade
t.a.v. de heer mr. J.P. van Stempvoort
Postbus 1100
9701 BC Groningen

Contactpersoon

de heer ing. H.H. Hubbeling

Doorkiesnummer

(0592) 39 13 56

E-mail

hhh@tauw.nl

Datum 26 september 2005

Ons kenmerk L011-4342026BLN-gdj-V01-NL

Uw kenmerk -

Onderwerp Kalkwijk 87 te Hoogezand

Geachte heer Van Stempvoort,

Hierbij zenden wij u onze reactie op uw brief d.d. 28 juli 2005 inzake Schreuder/gemeente Hoogezand/05/083234.

Het CBB komt, samen met de Grontmij, tot de conclusie dat er 250 m³ verontreinigd materiaal afgevoerd moet worden. Deze conclusie wordt niet door ons onderschreven. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het niet duidelijk, of het materiaal in een dergelijke mate verontreinigd is met asbest, dat afvoer gerechtvaardigd is. De uitgevoerde onderzoeken zijn immers niet conform de daarvoor geldende normen uitgevoerd, zodat geen conclusie kan worden getrokken over de verontreinigingsgraad met asbest. Tevens is het terreingedeelte aan de noordoostzijde van de schuur groter weergegeven dan in werkelijkheid het geval is. Dit leidt tot een overschatting van de hoeveelheid te verwijderen materiaal. Voor een verdere beoordeling wordt verwezen naar voorgaande correspondentie.

Met betrekking tot het proces-verbaal merken wij op dat door de deskundigen, gezien de door Tauw gehanteerde zogenaamde "onbegrijpelijke terminologie", de Grontmij is ingeschakeld voor een second opinion. Echter, uit de reactie van de Grontmij blijkt dat zij geen inhoudelijke reactie geven op het door Tauw gegeven commentaar. Gezien het feit dat door het CBB de geldende onderzoeksnormen met betrekking tot onderzoek naar asbest in bodem dan wel puin met voeten getreden worden, kan er geen sprake zijn van een aanvaardbare rapportage waaruit blijkt wat de kwaliteit van de bodem/het puin met betrekking tot asbest is.

Tauw

Ons kenmerk L011-4342026BLN-gdj-V01-NL

Pagina 2 van 2

Het enige wat momenteel aangetoond is, is het feit dat de locatie verdacht is voor de parameter asbest. Er kan, op basis van de huidige onderzoeken, geen enkele uitspraak gedaan worden over een gehalte en/of omvang.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
ing. H.H. Hubbeling, projectleider

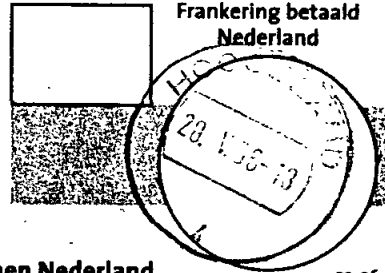


N.B.: In antwoord op uw vraag, in uw brief met kenmerk 48185-02/vst/ghh d.d. 20 september 2005, zijn wij van mening dat de gehanteerde (indicatieve) onderzoeksopzet voor zowel perceel "Van Veen", als perceel "Schreuder" vergelijkbaar is.

R Aangetekend



3S RRCA 9210157



TPGPOST

T/m 1 kg binnen Nederland

*aan de Inspecteur Milieuzaken
VROM inspectie Noord.
postbus 30020
9700 RM Groningen*

A. J. M. van Veen
Kalkwijk 05
9603 BC Hoogerzand.

02

02