



Kampen[®]

BEZOEKADRES

Burgemeester Berghuisplein 1
8261 DD Kampen

POSTADRES

Postbus 5009
8260 GA Kampen

T 14 038

E info@kampen.nl

T @gemKampen

I www.kampen.nl

De heer N. Jeurink
Gemeenteraadslid Kampen

Uw brief/kenmerk
augustus 2019

Ons kenmerk

59290-2019

Datum

29-10-2019

VERZONDEN 30 OKT. 2019

Schriftelijke Vragen ingevolge artikel 42 van het Reglement van Orde van de Raad

Onderwerp: Boven Havenstraat

Beste meneer Jeurink,

In augustus 2019 heeft u ons vragen gesteld over de bebouwing aan de Boven Havenstraat. U heeft aangegeven geen overzicht te hebben over de stand van zaken en de onderlinge samenhang van de diverse procedures m.b.t. sloop en herbouw van de villa aan de Boven Havenstraat 14 voormalige glashandel. U heeft ook vragen over de toekomst van het Boven Havenstraat-gebied. Hieronder staan de antwoorden op uw vragen.

- 1. Aan welke afspraken tussen de gemeente en de firma Mateboer projectontwikkeling over eigendom en eventuele overdracht van eigendom en oplevering van de villa (Boven Havenstraat 14) en de andere panden in het gebied aan de Boven Havenstraat acht het college zich gebonden en wanneer worden die afspraken geëffectueerd? Welke factoren zouden de planning kunnen vertragen en hoe wil het college vertraging voorkomen? Is sprake van sancties bij nieuw uitstel?**

De gemeente heeft de villa Boven Havenstraat 14/14-1 bij koopovereenkomst d.d. 17 mei 2017 verkocht aan Mateboer Projectontwikkeling B.V. ('Mateboer'). Het college is gebonden aan deze overeenkomst en zal deze ook nakomen. Op grond van de koopovereenkomst is de gemeente verplicht het pand leeg en ontruimd en vrij van huur of andere gebruiksrechten aan Mateboer op te leveren. Zodra dit het geval is, zal met Mateboer de datum van juridische levering bij notariële akte worden besproken.

Ontruiming van de krakers van het pand is derhalve een factor welke vertraging kan opleveren. Het college heeft de krakers reeds verzocht het pand vrijwillig te verlaten.



Mateboer heeft het college dringend verzocht om de ontruiming ten spoedigste af te dwingen, zodat zij na september 2019 de herontwikkeling ter hand kunnen nemen, te beginnen met de sloop. Verder uitstel van de ontruiming zou kunnen leiden tot een aansprakelijkstelling en (schadevergoedings-)vorderingen door Mateboer uit hoofde van niet-nakoming van de koopovereenkomst (wanprestatie). Dit wenst het college te voorkomen.

2. **Verontreiniging: in de koopovereenkomst geeft de gemeente aan niet op de hoogte te zijn van verontreinigingen die aanleiding zouden geven tot sanering of andere maatregelen (artikel 9 lid b, onder 1). Naar aanleiding daarvan hebben wij de volgende vragen:**
 - a. **Wat is de stand van zaken met betrekking tot het in 2018 of 2019 uitgevoerde bodemonderzoek? Welke verontreinigingen zijn aangetroffen, op welke diepte en welke vervolgmaatregelen zijn noodzakelijk?**

Op 13 februari 2019 is het Aanvullend bodem- en nader asbestonderzoek Boven Havenstraat 14 te Kampen van Tauw B.V. verschenen (kenmerk: R002-1252094MCR-V01-mwl-NL). Om antwoord te geven op bovenstaande vragen worden de conclusies uit het rapport hieronder geciteerd:

'5.1 Conclusie

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bodem op de locatie is tot minimaal 3,5 m -mv geroerd en bevat bijmengingen van diverse soorten puin, asbest, slakken, sintels en kooldeeltjes. Hoewel de bijmengingen heterogeen verdeeld zijn op schaal van monsterneming, wordt op basis van de huidige waarnemingen gesteld dat er geen sprake is van schone deelgebieden
- In de grond komen licht tot sterk verhoogde gehalten voor aan metalen. Plaatselijk overschrijdt het gehalte aan PAK de interventiewaarde en PCB en minerale olie de achtergrondwaarde. De sterk verhoogde gehalten zijn te relateren aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen. De verontreiniging in de grond is horizontaal niet afgeperkt. Verwacht wordt echter dat de bijmengingen op het gehele terrein voorkomen en een aanvullend onderzoek ten behoeve van horizontale afperking derhalve niet zinvol is. In verticale richting is slechts een zeer globale afperking behaald
- **Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m3) met metalen en PAK, waarbij de gehalten op schaal van monsterneming kunnen variëren**
- Tijdens het onderzoek is een laag waargenomen, bestaande uit baksteenpuin, sintels en slakken. Deze laag wordt (indicatief) aangemerkt als niet vormgegeven bouwstof
- **De locatie is plaatselijk verontreinigd met asbest. Tijdens het onderhavige onderzoek is in één sleuf een asbestnest waargenomen, waardoor het gehalte aan asbest de interventiewaarde overschrijdt.** De gemeten gehalten aan asbest worden met name veroorzaakt door de aanwezigheid van asbesthoudend plaatmateriaal. Het is mogelijk dat deze 'asbestnestjes' op meerdere plekken op de locatie voorkomen
- Het grondwater op de locatie is niet verontreinigd met minerale olie en/of aromaten vanuit omliggende percelen
- Tijdens het onderhavige onderzoek zijn geen verhoogde concentraties aan barium gemeten in het grondwater. De gemeten concentraties aan barium (>1) tijdens voorgaand onderzoek, kunnen worden veroorzaakt door de aanwezigheid van antropogene bijmengingen in de grond. Om te bepalen of de grondwater verontreiniging onderdeel uit maakt van het geval dient het grondwater ter plaatse van deze peilbuis nogmaals op barium te worden onderzocht.'



Dit bodemonderzoek maakt onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de villa. In deze omgevingsvergunning is de volgende bepaling opgenomen:

'De omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.2c, eerste lid, onder b, dan wel onder c, Wabo, niet eerder in werking dan nadat:

- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of*
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.'*

Op 21 augustus 2019 is het saneringsplan afgerond. Deze wordt op korte termijn ter instemming ingediend bij de provincie Overijssel.

- b. Kan het College garanderen dat de gemeente niet aansprakelijk is voor en geen bijdrage hoeft te leveren aan de kosten van een eventuele bodemsanering of andere bodembeschermingsmaatregel?***

Als aanvulling op de koopovereenkomst is het college met Mateboer overeengekomen dat er voor rekening van de gemeente een actueel bodemonderzoek of schonegrondverklaring zal worden overgedragen. Eventuele saneringskosten zullen tot maximaal € 50.000,- voor rekening van de gemeente komen.

- c. Is inmiddels bekend of in de villa of een van de andere panden aan de Boven Havenstraat sprake is van een noodzaak om asbest of asbesthoudende materialen te verwijderen? Zo ja, wie is dan verantwoordelijk voor de verwijdering daarvan en wie draagt de daaraan verbonden kosten?***

Villa Boven Havenstraat 14/14-1

Voor de aanvraag 'slopen binnen beschermd stadsgezicht' is het niet nodig om een asbestinventarisatie te hebben. Deze komt pas in beeld op het moment dat de sloopwerkzaamheden moeten worden gemeld. Om die reden hebben we de volgende tekst opgenomen in de begeleidende brief bij het verlenen van de omgevingsvergunning 'slopen binnen beschermd stadsgezicht'.

"Overige toestemmingen:

Op grond van artikel 1.26 Bouwbesluit 2012 dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden ingediend. Wij gaan er van uit dat u op de hoogte bent van de regelgeving omtrent de sloopmelding."

In de koopovereenkomst heeft Mateboer de gemeente gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het pand kan voortvloeien.

Voormalige glashandel Boven Havenstraat 8-10

Uit het asbestinventarisatierapport Boven Havenstraat 8-10 Kampen d.d. 5 juli 2019 (projectnummer: Al 19-196) blijkt dat er asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen in de voormalige glashandel. Saneren op korte termijn wordt geadviseerd. De sanering hiervan komt voor rekening van de eigenaar, te weten de gemeente.



Directeurswoning Boven Havenstraat 12

De gemeente is geen eigenaar van dit pand, dit is Mateboer Projectontwikkeling B.V. Het is de gemeente niet bekend of in dit pand asbest is verwerkt. Eventuele sanering komt voor rekening van eigenaar Mateboer.

3. **Gemeentelijke subsidie: uit de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst blijkt (artikel 13) sprake van een subsidie van de gemeente aan de firma Mateboer ter grootte van 160.000 euro "ten behoeve van de volledige renovatie van de van het verkochte deel uitmakende huidige opstal." Is deze gemeentelijke bijdrage getoetst op ontoelaatbare staatssteun? Waaruit blijkt dit?**

Deze bijdrage betrof (een gedeelte van) de subsidie van de provincie Overijssel voor het project 'Boven Havenstraat in Kampen'. Deze bijdrage zou dus niet rechtstreeks met gemeentemiddelen zijn bekostigd. In het geval deze subsidiebijdrage zou zijn uitgekeerd, zou deze geschaard kunnen worden onder de Europese de-minimisverordening, op grond waarvan decentrale overheden ondernemingen over een periode van drie belastingjaren tot € 200.000,- mogen steunen zonder dat dit staatssteun oplevert. Deze steun is zo minimaal dat het weinig tot geen impact heeft op de interne markt van de Europese Unie. Steun lager dan dit bedrag wordt geacht niet aan de criteria van artikel 107 lid 1 VWEU te voldoen en zijn vrijgesteld van de aanmeldingsplicht bij de Europese Commissie.

Deze vraag is overigens niet meer relevant, aangezien de provinciale subsidie reeds is vervallen en de gemeenteraad op 2 november 2017 (samengevat) heeft besloten om het raadsbesluit tot behoud en restauratie van de villa in te trekken en het college heeft opgedragen over te gaan tot sloop en herbouw van de villa. **Aangezien de villa niet gerenoveerd zal worden, is de afspraak uit artikel 13 van de koopovereenkomst niet meer aan de orde.**

4. **In het advies van de bezwaarschriftencommissie aan het College van B&W d.d. 5 juni 2019 m.b.t. het aanwijzen van enkele panden aan de Boven Havenstraat als gemeentelijk monument lezen we dat het college de aangevraagde monumentale status opnieuw moet beoordelen en daarbij advies moet vragen aan de Monumentenraad. Naar aanleiding daarvan hebben wij de volgende vragen:**
- a. **Heeft de Monumentenraad al advies uitgebracht inzake de monumentale status? Zo ja, is dat in overeenstemming met de eerdere (positieve) reactie van de Monumentenraad (zie bv. brief 23 mei 2018)?**

Op 01 juli hebben wij de Monumentenraad verzocht om op basis van artikel 3, lid 2 van de Erfgoedverordening een advies uit te brengen. **De Monumentenraad heeft op 02 augustus 2019 een schriftelijk advies uitgebracht. De Monumentenraad heeft gevraagd om aanvullende informatie.**

- b. **Is het college het met GroenLinks eens dat sloop van de villa een onomkeerbaar feit betekent en dat sloop dus opgeschort moet worden tot het college een besluit heeft genomen over de monumentale status van de panden?**

Het college van burgemeester en wethouders is het niet eens met het opschorten van de sloop. Bij de beantwoording van die vraag moeten de volgende aspecten worden meegewogen:

- Aan de omgevingsvergunning voor de sloop is niet de voorwaarde verbonden dat hiervan pas gebruik gemaakt kan worden nadat het college van B&W een (hernieuwd) besluit heeft genomen op de aanvraag om de panden Boven Havenstraat 8-10, 12 en 14 aan te wijzen als gemeentelijk monument.



- Het aanwijzen van het pand Boven Havenstraat 14/14-I als gemeentelijk monument strookt niet met de besluitvorming van de gemeenteraad omtrent de sloop en herbouw van het pand en de daaropvolgende sloop- en nieuwbouwvergunningverlening door het college van B&W en frustreert de uitvoering daarvan.
- De gemeente heeft het pand Boven Havenstraat 14/14-I bij koopovereenkomst d.d. 17 mei 2017 verkocht aan Mateboer Projectontwikkeling B.V. Het pand is juridisch nog niet geleverd en dus nog in eigendom bij de gemeente. Artikel 7:15 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt:

'De verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.'

Onder de werking van dit artikel vallen ook publiekrechtelijke beperkingen, zoals een aanwijzing als gemeentelijk monument. In de koopovereenkomst is door de gemeente niets vermeld over een monumentale status; het pand was ten tijde van het sluiten daarvan immers niet aangewezen als gemeentelijk monument. Mateboer heeft de aanwijzing als gemeentelijk monument daarom nooit aanvaard. In het geval het pand voor de levering wel als monument wordt aangewezen, dan kan Mateboer de gemeente aansprakelijk stellen wegens een tekortkoming in de nakoming van de koopovereenkomst (wanprestatie), met alle gevolgen van dien.

- c. In een brief van 11 december 2018 (kenmerk 18891-2017) geeft de gemeente Kampen aan dat er een (citaat) "integraal voorstel (wordt) voorbereid voor het hele gebied (aan de Boven Havenstraat, NJ). Dit integraal voorstel vraagt meer tijd dan verwacht om alle aspecten van het gebied mee te wegen. Uw verzoek (het toekennen van een monumentale status, NJ) wordt hierin ook meegenomen." In hoeverre acht het college sloop van de villa in dit licht rechtmatig en voldoen aan de eisen die gelden voor dergelijke panden en gebieden nu de visievorming nog niet is afgerond en de beoordeling van de monumentale status opnieuw dient plaats te vinden?***

Als het budget voor het opstellen van een gebiedsplan voor het gebied Entree Boven Havenstraat (groter dan alleen de panden en directe omgeving Boven Havenstraat 8 t/m 14) ongeschonden door de bezuinigingsopgaven komt, dan kan de planvorming in samenspraak met omwonenden en belanghebbenden worden voortgezet. In die planvorming zullen eerder genomen besluiten door uw raad (zoals de mogelijkheid tot sloop van het pand Boven Havenstraat 14/ 14-1) worden betrokken.

- 5. Welke maatregelen heeft het college laten uitvoeren/ uitgevoerd in de periode 2011-2019 om achteruitgang van de bouwkundige staat van de panden aan de Boven Havenstraat te voorkomen?**

De langdurige leegstand en de gekraakte situatie in combinatie met voorgenomen en steeds uitgestelde planvorming hebben geleid tot achteruitgang van de panden. De maatregelen van de afgelopen jaren zijn maatregelen geweest met betrekking tot veiligheid zoals het dichtzetten van de ramen verwijderen losse delen enz.

Vanaf 2017 zijn er met betrekking tot de villa in ieder geval geen maatregelen genomen, aangezien de raad het college toen heeft opgedragen het pand te slopen.



6. Toekomstvisie Boven Havenstraatgebied:

a. *Wat is de stand van zaken met betrekking tot de toekomstvisie voor het Boven Havenstraatgebied?*

De voorbereidingen voor het gebiedsplan Entree Boven Havenstraat zijn getroffen. Echter de heroverwegingen in het kader van de bezuinigingen hebben tot gevolg dat de eventuele start daarvan is uitgesteld tot na besluitvorming in de gemeenteraad.

b. *Op welke manier worden omwonenden en belangenorganisaties bij de visievorming en de ontwikkeling van het gebied aan de Boven Havenstraat betrokken?*

In het concept-projectplan is voorzien in een interactief traject bij de planvorming gebiedsplan Entree Boven Havenstraat in de vorm van ontwerpateliers.

7. *Het college toont zich geen betrouwbare overheid als het de voorgenomen sloop van de villa (Boven Havenstraat 14) onder meer motiveert met het argument dat daarmee uitvoering wordt gegeven aan een door de gemeenteraad aangenomen motie. Is het college het met GroenLinks eens dat een aangenomen motie niet volstaat om het eerder genomen raadsbesluit uit 2011 in te trekken en dat om sloop mogelijk te maken nog een separaat voorstel -namelijk een voorstel om dat raadsbesluit (restauratie villa, NJ) in te trekken- ter besluitvorming van de gemeenteraad voorgelegd dient te worden?*

Bij de beoordeling ons optreden en eventueel te nemen vervolgstappen geven wij het volgende in overweging. In de raadsvergadering van 2 november 2017 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen en daarin (samengevat) besloten om het raadsbesluit van 28 april 2011 tot behoud en restauratie van de villa Boven Havenstraat 14 in te trekken en het college op te dragen over te gaan tot sloop en herbouw van de villa. Conform deze wens van de raad hebben wij een omgevingsvergunning voor de sloop van de villa verleend, alsook een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.

Het college van B&W is daartoe als bestuursorgaan zelfstandig bevoegd, ongeacht het antwoord op de vraag of door de aangenomen motie het raadsbesluit uit 2011 al dan niet formeel is ingetrokken. Om sloop mogelijk is maken is derhalve niet nog een separaat raadsvoorstel nodig.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Burgemeester en wethouders van Kampen,
Namens dezen,

B. Koelewijn,
Burgemeester

A. Griekspoor-Verdurmen,
secretaris