



G E M E E N T E B O R N E

Nummer: 12int00535

4.3

Initiatiefvoorstel Borne-Nu

“Bodemonderzoek en constructieonderzoek appartementencomplex De Karmelhof te Zenderen.”

Commissie : Ruimte
Vergaderdatum : 3 april 2012
Vergaderdatum Raad : 24 april 2012

Borne, februari 2012

Aan de gemeenteraad.

Voorstel

Bij de sloop van het voormalige AOC te Zenderen en de bouw van het appartementencomplex “De Karmelhof” te Zenderen is er geen sprake geweest van “adequaat toezicht” door de gemeente Borne. Toen tijdens de bouw, in 2006, bij een gebiedsgerichte controle, overtredingen werden geconstateerd is niet gehandeld conform de in het draaiboek Handhaving Ruimtelijke Regelgeving vastgelegde procedure.

Asbest.

Het (asbest) sloopdossier is zeer onvolledig. De (wettelijk verplichte) aanvraag, inventarisatierapport en beschikking zijn bij het onderzochte dossier wel aanwezig, maar het (eveneens wettelijk verplichte) vrijgaverapport ontbreekt. Overige stukken zoals ingevulde checklists van inventarisatierapporten, verslagen van bezoeken van slooplocaties voor de sloop en stortbonnen ontbreken grotendeels. Het sloopproces is niet actief, met aandacht voor de risico's van asbest, gevolgd. Er was geen zicht en greep op het sloopproces.

Bodemverontreiniging.

Grondstromen en speciaal de toepassing daarvan zijn niet actief, met aandacht voor de risico's gevolgd. Vervuilde depotgrond is zonder schone grond verklaring uitgereden op twee aangrenzende agrarische percelen.

Er is geen zicht en greep op de toepassing van grond en bouwstoffen

Kwaliteit en veiligheid appartementencomplex

Nadat tijdens een gebiedsgerichte controle was geconstateerd dat werd gebouwd in afwijking van de verleende bouwvergunning is er geen voldoende controle geweest en is er niet gehandhaafd volgens de regels van de gemeente Borne (Draaiboek Handhaving Ruimtelijke Regelgeving). Hierdoor werd pas, na ingebruikname van het complex, bij de gemeente bekend dat het bouwwerk deels was gesitueerd op een beekloop en een gemeentelijke riolering. Bij de beoordeling van de constructieve veiligheid is met deze gewijzigde situatie geen rekening gehouden. Er zijn ventilatieberekeningen in het bouwdoosje aangetroffen. Er kan in het dossier niets terug worden gevonden van een controle van berekeningen op de bouwplaats.



G E M E E N T E B O R N E

Door voornoemd handelen door de gemeente bestaat het risico dat de kwaliteit van de leefomgeving rond het appartementencomplex "De Karmelhof" is aangetast. Ook kan er (op termijn) sprake zijn van gevaarlijke en levensbedreigende situaties vanwege verzakking.

Indien er voorschriften door de overheid zijn gesteld, dan mag een ieder verwachten dat deze voorschriften ook worden gehandhaafd. Nu dit niet c.q. onvoldoende is gebeurd is de rechtszekerheid aangetast. Hierdoor wordt het vertrouwen in de regelgeving geschaad en is het aan de raad om gesignaleerde tekortkomingen te herstellen.

Daarom roept Borne-Nu de gemeenteraad van Borne op om:

- **In te stemmen met een onderzoek naar de bodemkwaliteit van de grond onder het maaiveld rond het appartementencomplex en van de twee tegenoverliggende percelen.**
- **In te stemmen met een onderzoek naar de constructie van het appartementencomplex en de scheurvorming en ventilatie in het bijzonder.**
- **Deze onderzoeken te laten verrichten door externe, daartoe gecertificeerde, bureaus.**
- **Hiertoe een commissie van onderzoek uit de raad te benoemen die de keuze van het onderzoeksbureau bepaald, eventuele betrokkenen kan horen en het onderzoek blijft aansturen.**

Namens de fractie van Borne-Nu,

Martin Velten.
Fractievoorzitter.



G E M E E N T E B O R N E

Toelichting bij initiatiefvoorstel.

Inleiding

Voor 2003 was er, vanwege gebrek aan capaciteit en bestuurlijke prioriteit, weinig structuur in de handhavingswerkwijze van de gemeente Borne. Toezicht vond nagenoeg alleen plaats na klachten van derden, via meldingen of toevallig (ad-hoc). De meeste procedures werden vervolgens niet daadwerkelijk doorgezet. Hierdoor kwam de geloofwaardigheid van de gemeente in het geding.

In 2003 besloten college en raad dan ook tot een nieuwe werkwijze.

Er werd een beleidsnota "handhavingsbeleid gemeentelijke regelgeving" vastgesteld waarin ondermeer stond:

- Het streven is om alle bouwvergunningen na gereed melding te controleren. (regulier toezicht)
- Het streven moet zijn dat jaarlijks alle verleende bouwvergunningen worden gecontroleerd (regulier toezicht)
- Gebiedsgerichte controles worden gestructureerd (projectmatig toezicht)
- Objectgerichte controles worden gestructureerd (projectmatig toezicht)

"De gemeente Borne gaat beter toezien op de naleving van bestemmingsplannen en (bouw-) vergunningen. Overtredingen zullen strenger worden aangepakt. Daartoe gaat een ambtenaar zich fulltime bezighouden met het handhavingsbeleid", aldus een persbericht.

Om professioneel te kunnen handhaven werd een "Draaiboek Handhaving Ruimtelijke Regelgeving" opgesteld.

De kwestie

Projectontwikkelaar "Maatschap Zenderesch" was omstreeks 2001 voornemens om aan de Hertmerweg in Zenderen, op de plek waar voorheen een klooster/agrarische opleiding was gevestigd, een restaurant/kapel, kantoorgebouw en een appartementencomplex te realiseren. Hiertoe werd het grootste deel van de bestaande gebouwen in 2001 gesloopt. Het restaurant en het kantoorgebouw werden omstreeks 2002 gerealiseerd. Het appartementencomplex pas in 2006/2007. Vanaf begin 2007 werden de eerste appartementen bewoond.

Op 20 augustus 2001 werd door de Gemeente Borne onder Nr. 2001/0203 een sloopvergunning afgegeven voor het gedeeltelijk slopen van het voormalig Agrarisch Opleidings Centrum aan de Hertmerweg 42 en 42a te Zenderen.

In deze vergunning was onder andere bepaald dat:

- Het in de bodem van het werkterrein brengen van sloopafval niet is toegestaan;
- Onder sloopafval wordt verstaan gevaarlijk afval, metalen, steenachtig afval, hout zonder verduurzamingsmiddelen en overig afval;



G E M E E N T E B O R N E

- o Het niet verontreinigd steenachtig afval ingevolge de Wet Milieubeheer naar een vergunninghoudende puinbreekinstallatie dien te worden afgevoerd;
- o De asbesthoudende materialen dienen te worden verwijderd, verzameld, opgeslagen en afgevoerd overeenkomstig het Asbestverwijderingsbesluit;
- o De leidingen van P.V.C. en P.E dienen te worden gescheiden van het overige afval en afgevoerd dienen te worden naar een bevoegde verwerker van kunststofafval.

Op 10 maart 2004 werd door de Gemeente Borne onder Nr. 2003/0275 een bouwvergunning afgegeven voor het bouwen van een woongebouw met 12 appartementen aan de Hertmerweg te Zenderen.

In de toelichting op deze vergunning was onder andere bepaald dat:

- o Bij de start van de bouw de productgroep bouwkunde en milieu daarvan in kennis moet worden gesteld;
- o De gemeente de aannemer via een aanschrijving kan dwingen om het bouwwerk alsnog aan te passen aan de vergunde situatie, wanneer er wordt afgeweken van de goedgekeurde tekening(en), er wordt gehandeld in strijd met de Woningwet;
- o Aan de gemeente dient te worden doorgegeven wanneer de werkzaamheden zijn afgerond, zodat de gemeente dan het resultaat van de werkzaamheden kan komen controleren;
- o Het, na het gereedkomen van het bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning is verleend, verboden is dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien:
 - Het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de productgroep bouwkunde en milieu.
 - Er niet is gebouwd overeenkomstig de bouwvergunning.

Aangaande deze kwestie heeft de fractie van Borne-Nu, tijdens de raadsvergadering van 15 maart 2011 en middels brieven gedateerd 2 mei 2011 en 22 september 2011, vragen gesteld aan het college van B&W. Het college heeft schriftelijk geantwoord op respectievelijk 21 april 2011, 21 september 2011 en 1 november 2011.

Concreet wilden wij weten:

- o Of de gemeente heeft gecontroleerd en gehandhaafd in lijn met de in 2003 vastgestelde beleidsnotitie en het draaiboek handhaving ruimtelijke regelgeving;
- o Of de gemeente voldoende invulling heeft gegeven aan het regulier toezicht;
- o Of de gemeente Borne op de juiste wijze toezicht heeft gehouden op de asbestsloop;
- o Of de gemeente Borne de vervuild gebleken depotgrond conform de geldende wet- en regelgeving als "schoon" heeft aangemerkt;
- o Of het college van B&W heeft voldaan aan de informatieplicht aan de Raad.

Borne-Nu is tot de conclusie gekomen dat de gemeente Borne aangaande de bouw van appartementencomplex De Karmelhof ernstig is tekort geschoten wat betreft het regulier toezicht. Gemeente noemt hierbij als excuus capaciteitstekort en prioriteitstelling, maar gaat hierbij voorbij aan de strekking van de beleidsnotitie, waarin alleen een prioriteitenmatrix wordt gehanteerd bij geconstateerde overtredingen.

Toen tijdens de bouw, in 2006, dankzij een gebiedsgerichte controle overtredingen werden geconstateerd is niet gehandeld conform de in het draaiboek Handhaving Ruimtelijke Regelgeving vastgelegde procedure.

In 2008 zijn melding van overtredingen onvoldoende opgepakt. Evenals voor 2003 het geval was, zijn de opgestarte, ad-hoc. handavingsprocedures niet doorgezet.

Omdat in 2008 werd geconstateerd dat er deels in een ander bestemmingsplan was gebouwd, had de raad geïnformeerd moeten worden. Dit is achterwege gelaten.



G E M E E N T E B O R N E

Door deze, niet-adequate, handhaving bestaat het risico dat:

- o De kwaliteit van de (leef)omgeving is aangetast
- o Doordat is gesloopt en gebouwd in strijd met vergunningen er sprake is van onveilige situaties
- o Doordat de gemeente haar wettelijke taken in toezicht en handhaving niet zorgvuldig heeft uitgevoerd er overlast voor derden ontstaat

Indien er voorschriften door de overheid zijn gesteld, dan mag een ieder verwachten dat deze voorschriften ook worden gehandhaafd. Nu dit niet c.q. onvoldoende is gebeurd is de rechtszekerheid aangetast. Hierdoor wordt het vertrouwen in de regelgeving geschaad.

Borne-Nu vindt dit een slechte zaak. De gemeente dient de door ons gesignaleerde tekortkomingen zo snel mogelijk te herstellen. Daarom dringen wij in dit initiatiefvoorstel aan op:

1. Een bodemonderzoek gericht op de kwaliteit de bodem onder het appartementencomplex, onder het maaiveld rond het appartementencomplex en naar de bodemkwaliteit van de twee aangrenzende agrarische percelen.
2. Een bouwconstructieonderzoek van het uiteindelijk in strijd met de afgegeven bouwvergunning gerealiseerde appartementencomplex "De Karmelhof" in Zenderen.

Argumenten bodemkwaliteitsonderzoek

1. **Volgens B&W is de prioriteitstelling voor wat betreft het toezicht en de handhaving van de bouwregelgeving en de ruimtelijke ordening niet van toepassing op het toezicht op de afvoer van asbesthoudend sloopmateriaal. Toezicht op de daadwerkelijke asbestsloop is echter onvoldoende uitgevoerd.**
 - **De gemeente heeft een, bij de aanvraag van de sloopvergunning ingediend asbestinventarisatieverslag voor kennisgeving aangenomen.**
 - **Van de gemeente mag worden verwacht dat zij controleert of de in het inventarisatieverslag gemaakte opmerkingen en gedane aanbevelingen door het sloopbedrijf in acht zijn genomen. Dit is verzuimd.**
 - **Tijdens de asbestsloop had de gemeente, conform de geldende milieuwetgeving moeten controleren of de sloop en de afvoer van het asbest ook daadwerkelijk is verricht door gecertificeerd bedrijven. Dit is verzuimd.**
 - **In het "sloopdossier" zijn door ons geen stortingsbonnen aangetroffen waaruit volgens de gemeente zou moeten blijken wat er met het asbesthoudend sloopmateriaal is gebeurd.**
 - **Begin augustus 2008 was bij de gemeente nog volstrekt onduidelijk welk bedrijf er daadwerkelijk had gesloopt.**
 - **Een mededeling (achteraf), door de aannemer, dat Kamphuis de (asbest)sloop had verricht, wordt zondermeer als juist aangenomen.**

Het college antwoordde in 2011 op vragen van Borne-Nu:

- Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd.
- Door ons is achteraf aan de hand van stortingsbonnen gecontroleerd of dit afval volgens de regels is gesloopt, getransporteerd en gestort.



G E M E E N T E B O R N E

Conclusie Borne-Nu.

Conform het in 2001 nog geldende Asbestverwijderingsbesluit 1993 heeft er, voorafgaand aan de sloop van asbest uit het bouwwerk, een asbestinventarisatie plaatsgevonden door een daartoe gecertificeerd bedrijf. De gemeente heeft het rapport voor kennisgeving aangenomen.

De gemeente heeft tijdens de (asbest) sloopwerkzaamheden in 2001/2002 niet gecontroleerd. Dit leidt wij af uit een (vragen) brief van 22 juli 2008 van B&W aan de aannemer en uit een interne ambtelijke notitie van 19 augustus 2008 waarin de produktcoördinator ruimte en milieu een reactie geeft naar aanleiding van de, toen pas, door de aannemer gedane mededeling dat de sloop is verzorgd door sloopbedrijf Kamphuis.

In de brief van B&W staat: "Het ter plaatse aanwezige gebouw is (gedeeltelijk) gesloopt. Het is bij ons niet bekend waar de vrijkomende materialen naar toe zijn afgevoerd.."

De ambtelijke reactie luidt als volgt: *"Het is mooi dat we weten wie de sloper is geweest. Op zich is Kamphuis een vertrouwd adres. Echter middels bonnen moeten we duidelijkheid krijgen over het daadwerkelijk afvoeren van de sloopmaterialen naar een erkend verwerkingsbedrijf"*

- De gemeente weet derhalve niet of de asbestsloop is uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf.
- De gemeente weet evenmin of de in het asbestinventarisatierapport gedane aanbevelingen en waarschuwingen door het sloopbedrijf in acht zijn genomen.
- De gemeente weet ook niet of het verwijderen, verzamelen, opslaan en afvoeren van asbesthoudende materialen daadwerkelijk is gebeurd overeenkomstig het Asbestverwijderingsbesluit 1993.
- De gemeente verklaart in haar beantwoording van vragen van Borne-Nu dat controle achteraf heeft plaatsgevonden aan de hand van stortingsbonnen. Borne-Nu heeft geen "asbeststortingsbonnen" aangetroffen in de door de gemeente ter inzage verstrekte gemeentelijke dossiers.

Het is derhalve onduidelijk wat er met het asbesthoudend sloopmateriaal is gebeurd!

1. **Volgens B&W heeft de toezicht op de afvoer van het sloopafval in de periode 2001/2002 niet plaatsgevonden. Deze controle zou toentertijd, vanwege capaciteitstekort, geen prioriteit hebben. In 2008 besloten B&W alsnog te onderzoeken wat er met het sloopafval is gebeurd. Dit "ad hoc" onderzoek is onvoldoende uitgevoerd.**
 - De gemeente had zich na controle van de achteraf overlegde stortingsbonnen moeten afvragen waarom er alleen maar steenachtig afval is afgevoerd, terwijl algemeen bekend is dat bij de sloop van gebouwen ook andere afvalstoffen vrijkomen. Dit is verzuimd.
 - Door de aannemer zijn stortingsbonnen overlegd die betrekking hebben op circa 100m³ steenachtig (sloopafval). Aangezien uit de aanvraag van de sloopvergunning blijkt dat de omvang van het sloopafval zeker 1200m³ zou zijn, had de gemeente verder moeten uitzoeken waar het resterende deel, ruim 90%, van het sloopafval is gebleven. Dit is verzuimd.
 - Foto's en getuigenverklaringen bewijzen dat op 10 juni 2008 sloopafval door een graafmachine voorzien van de aanduiding "OTC" wordt "ondergewerkt" aan de voorzijde van twee agrarische percelen achter het appartementencomplex. Het



G E M E E N T E B O R N E

sloopafval bestaat uit puin, bewerkt hout, (plastic)afvoerbuis, muurankers, cementbrokken. Gemeente heeft de foto's slechts voor kennisgeving aangenomen.

- **De gemeente had de in 2008 ingezette handhavingprocedure, conform de beleidsnota "handhavingsbeleid gemeentelijke regelgeving" moeten doorlopen. Dit is verzuimd.**

Het college antwoordde in 2011 op vragen van Borne-Nu:

- Dat door hen, vooraf aan de sloop, geen inschatting is gemaakt van de hoeveelheid vrijkomend sloopafval.
- Dat volgens hen daarom ook niet, aan de hand van de in 2008 alsnog door de aannemer overlegde bonnen, de juistheid en volledigheid van de afgevoerde hoeveelheid steenachtig afval (achteraf) gecontroleerd had kunnen worden.
- Dat daarom volgens hen niet meer is te beoordelen of acht vrachtwagenladingen afgevoerd steenachtig afval (totaal 95 m3), gezien de omvangrijke sloop, te weinig is.

Conclusie Borne-Nu.

In 2001 zou geen controle hebben plaatsgevonden vanwege prioriteitstelling c.q. capaciteitstekort. In 2008 start de gemeente echter wel een (controle) actie richting de aannemer. De door de aannemer alsnog overlegde stortingsbonnen worden door de gemeente voor kennisgeving aangenomen.

Dat, terwijl door de aannemer zelf, op het in 2001 ingeleverde aanvraagformulier voor een sloopvergunning, de omvang van het sloopafval schat op 1200 m3. Van ruim 1100 m3 sloopafval blijft derhalve nog steeds onduidelijk waar dat is gebleven. Bovendien had de gemeente moeten opvallen dat op de bonnen alleen maar sprake is van afvoer van baksteen/beton puin. Het blijft dus onduidelijk wat er met het andere, dus ook gevaarlijke, sloopafval is gebeurd.

Het is derhalve onduidelijk wat er met het merendeel van het sloopafval is gebeurd.

2. **Volgens B&W mocht de in 2008 aangetroffen hoeveelheid depotgrond (klasse industrie) in 2009, na zeving, zonder "schone grond" verklaring worden uitgereden op twee agrarische percelen. Volgens de gemeente heeft de aannemer achteraf, in 2011, aan de hand van een rekening van een grondverzetbedrijf en een afvoerbon van de firma Dusseldorp in voldoende mate aangetoond dat het puin uit het gronddepot is gezeefd voordat deze is uitgereden. De gemeente heeft dit "bewijsmateriaal" slechts voor kennisgeving aangenomen en geen verdere vragen gesteld.**

- **De gemeente had tijdens de controle van de factuur moeten opmerken dat deze factuur betrekking heeft op werkzaamheden die zijn verricht op respectievelijk 30 april 2010 en 21 mei 2010, terwijl de het zeven (handpacking) en uitrijden heeft plaatsgevonden op 3 november 2009. Dit is verzuimd.**
- **De gemeente had tijdens de controle van de achteraf overlegde afvoerbon moeten opmerken dat het gestorte materiaal afkomstig was van een "werk" waarvan de naam niet overeenkomt met de op eerder overlegde stortingsbonnen vermelde (werk)aanduidingen "AOC/Zenderen". Dit is verzuimd.**
- **De gemeente had tijdens de controle van de afvoerbon moeten opmerken dat het op 1 juni 2010 gestorte materiaal uit uitsluitend beton/metselpuin bestond terwijl zij uit hen inmiddels ter beschikking gesteld fotomateriaal had moeten constateren dat ook hout en plastic kabel zijn uitgezeefd. Dit is verzuimd.**



G E M E E N T E B O R N E

- **De gemeente had tevens aan de hand van het hen ter beschikking gesteld fotomateriaal moeten opmerken dat het gestorte materiaal, indien afkomstig uit Zenderen, het resultaat moet zijn geweest van een “handpacking” die op zondag 2 mei 2010 werd verricht door “schooljongens”. Hierbij werd gebruik gemaakt van transportmiddelen voorzien van een aanduiding die verwees naar loon en grondverzetbedrijf uit Saasveld.**
- **Gemeente had conform de geldende wet- en regelgeving pas permissie tot uitrijden mogen geven nadat de gezeefde grond gekeurd en “schoon” was bevonden.**

Het college antwoordde in 2011 op vragen van Borne-Nu:

- Volgens het AP04 onderzoek heeft de grond in het depot de klasse “industrie”. Conform de geldende milieuwetgeving hebben wij, onder voorwaarde dat eerst het puin uit de partij wordt gezeefd, toestemming gegeven om de grond over beide agrarische percelen uit te rijden.
- Onder uitzeven van puin wordt door ons conform de milieuwetgeving verstaan, het ontdoen van puin.
- Gelet op de beperkte capaciteit en prioriteitstelling vindt er geen toezicht plaats op het zeefproces. Onze aandacht is in de periode 2004 t/m 2006 uitgegaan naar grotere bouwprojecten zoals “De Klippen”, “Sancta Maria” en “Mercuriusplein”.
- Gelet op de beperkte capaciteit en prioriteitstelling vindt er geen controle plaats van de gezeefde partij grond voordat deze wordt toegepast.
- De aannemer heeft achteraf aan de hand van een rekening van het grondverzetbedrijf en een afvoerbond van de firma Dusseldorp in voldoende mate aangetoond dat het puin uit het gronddepot is gezeefd voordat deze is uitgereden.
- Wij zijn het met u eens dat op de factuur (rekening) geen in rekening gebrachte zeefkosten zijn te achterhalen dan wel gespecificeerd vermeld.
- Het is ons niet opgevallen dat op de afvoerbond van Dusseldorp een ander “werk” staat dan “AOC/Zenderen” en er is geen navraag naar gedaan.
- Wij hebben de foto’s gezien en door ons is geconstateerd dat er op 3 november 2009 een primitieve zeping heeft plaatsgevonden en dat het uitgezeefde sloopafval bestaande uit puin, hout, plastic kabel e.d. met onbekende bestemming is afgevoerd op een primitieve platte wagen.
- Wij hebben geen stortingsbonnen gezien met een datering omstreeks november/december 2009.
- Wij kunnen u geen antwoord geven op de vraag waar, ervan uitgaande dat de grond toch afkomstig is van het werk “AOC/Zenderen”, de conform de overlegde stortingsbond, op 1 juni 2010 gestorte grond tijdelijk was opgeslagen.
- Wij zijn van mening dat de gemeente er voldoende op heeft toegezien dat de verwerkte grond vrij was van puin.
- De aannemer heeft na het zeven van de grond geen AP04 verklaring overlegd waaruit blijkt dat de restfractie schone grond is en de grond dus de kwaliteit “industrie” heeft verloren.
- Dit is in de onderhavige kwestie niet vereist c.q. aan de orde.
- De toezichthouders hebben op basis van hun ervaring en kennis geconcludeerd dat de hoeveelheid puin in de bodem van het achter de sloot liggende agrarisch gebied gering is. Hiervan zijn geen onderliggende stukken.
- Het is niet vereist c.q. aan de orde dat de aannemer/projectontwikkelaar na het zeven van de depotgrond met de classificatie “industrie” een AP04 verklaring overlegd waaruit blijkt dat de restfractie schone grond is en de grond dus de kwaliteit “industrie” heeft verloren.



G E M E E N T E B O R N E

- Er is door ons wat betreft het uitzeven van puin en de controle daarop gehandeld conform het milieujaarprogramma.
- Om met zekerheid te kunnen stellen dat de uitgereden grond niet puinhoudend is en er geen bodemvreemd materiaal aanwezig is zou alsnog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.
- Het laten instellen van zo'n onderzoek ligt in de eerste plaats op de weg van de grondeigenaar.

Conclusie Borne-Nu.

Op 22 juli 2008 deelden B&W de aannemer schriftelijk mee dat de door hen tijdens een controle op 8 juli 2008 aangetroffen opgeslagen hoeveelheid zand (gronddepot) circa 2000m³ groot was en dat het hen niet duidelijk was waar deze grond vandaan kwam en of dit schone grond betrof.

In een intern rapport melden de controlerend ambtenaren vervolgens nog dat zij hebben geconstateerd dat achter het appartementencomplex een stuk grond braak lag en dat er zich in dit deel van het terrein af en toe een steen/stuk puin bevond.

“Waar dit van afkomstig is, is onbekend”, aldus de ambtenaren. “Het terrein lag niet, zoals wordt beweerd door de heer X (vertegenwoordiger Vereniging Van Eigenaren), vol met puin.”

Die conclusie is juist, maar de ambtenaren gaan voorbij aan het feit dat de bewering door de heer X al was gedaan omstreeks maart/april 2008. Op 10 juni 2008 was het puin ondergewerkt met behulp van een graafmachine. De controlerend ambtenaren maakten foto's die ze bij hun rapport voegden. Uit het feit dat het voorste deel van het agrarisch terrein in tegenstelling tot de rest van het terrein mooi vlak was en het zand wit/geel van kleur was hadden zij moeten concluderen dat de grond op dit gedeelte was “omgewerkt”. Zij hadden hierover vragen moeten stellen aan de grondeigenaar.

Volgens de aannemer zou de depotgrond afkomstig zijn uit de bouwput van de kelder van de appartementen. Totaal zou hierbij 4377m³ grond zijn vrijgekomen. Een klein gedeelte zou zijn gebruikt voor de ophoging van het maaiveld rond de appartementen. Uit een op 26 september 2008 ingesteld extern bodemonderzoek (AP04 onderzoek) bleek dat de depot grond ongeveer 2500 m³ groot was en een vervuiling “klasse drie” (industrie) bevatte.

B&W deelden de aannemer mee dat de vervuilde grond alleen na zeving mocht worden uitgereden. Gelet op de beperkte capaciteit en prioriteitstelling vond er vervolgens volgens de gemeente geen toezicht plaats op het zeefproces. Dit is overigens ook niet nodig.

Borne-Nu heeft hierover vragen gesteld aan het Ministerie van VROM. Daar werd ons medegedeeld dat het niet uitmaakt hoe zeving plaatsvindt. Wel dient aangetoond te worden wat er met het uitgezeefde puin is gedaan. De gezeefde grond mag pas worden uitgereden wanneer deze opnieuw is onderzocht en voorzien is van een “schone grond” verklaring.

Fotomateriaal heeft inmiddels uitgewezen wat er met het uitgezeefde sloopafval is gebeurd. Het is op een oude gammele boerenkar verdwenen met onbekende bestemming. De grond is vervolgens uitgereden zonder schone grond verklaring.

Dat de grond verre van schoon was bewijzen foto's die zijn gemaakt op 2 december 2009. Een loonwerker heeft de grond omgeploegd en overal komt sloopafval boven de grond. Plastic kabel, brokken steen/beton en glas.



G E M E E N T E B O R N E

De achteraf in 2008 door de gemeente Borne ingestelde controle is onvoldoende uitgevoerd. De gemeente had pas toestemming mogen geven om de gezeefde grond uit te rijden wanneer een "schone grond verklaring" was overlegd.

Uit de in 2011 overlegde stortingsbon van 1 juni 2010 kan echter wel worden geconstateerd dat er minimaal 10.800 kg sloopafval is ondergewerkt op de agrarische percelen.

Argumenten bouwconstructie onderzoek

3. Volgens B&W heeft de toezicht op het bouwproces, vanwege capaciteitstekort geen prioriteit gehad. In 2006 constateerden B&W tijdens een gebiedsgerichte controle dat niet conform de in 2004 verleende bouwvergunning werd gebouwd. Het in aanbouw zijnde bouwwerk week sterk af van hetgeen eerder was vergund. Deze wijzigingen hadden echter betrekking op de indeling en gevels van de Karmelhof en niet zoals later door de gemeente wordt beweerd op een gewijzigde situering waardoor het complex vijf tot zeven meter in noordelijke richting is verschoven. Door deze verplaatsing is het complex ook niet alleen gedeeltelijk buiten het in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok komen te liggen, zoals de gemeente beweert, maar ook in een heel ander bestemmingsplan (buitengebied) en boven een beekloop.

Doordat het in 2006 ingestelde onderzoek niet volledig was, is men bij de beoordeling van de constructies in de gewijzigde bouwtekeningen uitgegaan van een gedateerd onderzoek naar de bodemopbouw (sonderingsonderzoek)

Mede door deze nalatige controle is het complex gesitueerd op een oude beekloop en kan gemeente in 2008 niet zondermeer alle verantwoordelijkheid van zich afschuiven.

- Er had bouwtoezicht moeten worden uitgeoefend door de gemeente. Met name controle op de fundering. Dit is verzuimd.
- In 2006 stelde de gemeente een onderzoek in, men had toen ook de situering moeten controleren. Dit is verzuimd.
- De gemeente had in 2006 moeten constateren dat door de verschuiving van vijf meter in noordelijke richting het complex op een gemeentelijk riool met afvoersloot was gerealiseerd. Dit is verzuimd.
- Door deze nalatige controle is de bodemopbouw niet opnieuw beoordeeld. Men is blijven uitgaan van sonderingen die in 2003 waren uitgevoerd, uitgaande van een andere situering.
- De gewijzigde indeling (er was een verdieping bij opgekomen) zette de nodige vraagtekens bij de eerder beoordeelde en goedgekeurde constructie. Omdat de constructuur uitging van de in 2003 beoordeelde bodemopbouw kon volgens hem worden volstaan met een bed van puin onder de keldervloer. Hiervoor werd circa 1000m³ puin gebruikt. Uit niets blijkt of de gemeente heeft gecontroleerd of hiervoor "schoon" puin is gebruikt.
- Nu gemeente nalatig is geweest bij de controle zou zelfs asbesthoudend sloopafval onder de keldervloer kunnen liggen.

Het college antwoordde in 2011 op vragen van Borne-Nu:

- Van de start van de bouw is geen melding gedaan. Ook is bij ons niet bekend op welke dag de bouw feitelijk is voltooid.



G E M E E N T E B O R N E

- Normaliter worden wij tenminste 2 dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden door de aannemer in kennis gesteld van het feit dat men met de werkzaamheden begint.
- Tijdens een gebiedsgerichte controle is door de bouwinspecteur geconstateerd dat men is gestart met de bouwwerkzaamheden.
- Tijdens die controle is ook geconstateerd dat het complex vijf meter in noordelijke richting is gesitueerd. Hierdoor is het complex gedeeltelijk buiten het in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok gelegen
- Welke reden de projectontwikkelaar hiervoor had is ons niet bekend.
- In november 2008 is geconstateerd dat er in strijd met het geldenden bestemmingsplan werd gebouwd.
- Zonder een bestemmingsplanherziening is het niet mogelijk om voor deze wijziging een gewijzigde bouwvergunning te verlenen.
- Wij hebben vervolgens beoordeeld dat het volgen van een bestemmingsplanherziening niet in redelijke verhouding staat tot de overtreding. Hiervan zijn geen gespreksnotities.
- Bij de eerstvolgende (wettelijk verplichte) actualisatie van het bestemmingsplan "Kom Zenderen" zal de feitelijke situatie alsnog worden bestemd. De situatie wordt gedoogd.
- Wij hebben aan de projectontwikkelaar per brief van 18 december 2008 medegedeeld dat hij voor de wijzigingen verantwoordelijk c.q. aansprakelijk is.
- Vervolgens is er door projectontwikkelaar een revisietekening ingediend m.b.t. de riolering en is er een nieuwe afvoersloot gegraven. Deze is in 2006 gegraven.
- Er zijn (in 2003) voldoende sonderingen gemaakt, ook gegeven de huidige situering van het bouwblok
- Visueel zijn volgens de constructeurs geen significante zettingen en verschilzettingen geconstateerd. Er is sprake van enig visueel storende scheurvorming.
- Wij hebben geconstateerd dat de fundering van het complex voldoet aan de daarvoor gestelde eisen. Van een strijdigheid met de zorgplicht is geen sprake.

Conclusie Borne-Nu.

De gemeente Borne zegt, vanwege prioriteitstelling, geen controle(s) te hebben uitgevoerd tijdens het bouwproces.

Tijdens het bouwproces, omstreeks juli 2006, constateerde de productcoördinator bouwkunde en milieu dat de indeling en de gevels sterk afweek van hetgeen waarvoor de bouwvergunning in 2004 was afgegeven. Conform het Draaiboek Handhaving Ruimtelijke Regelgeving deelt de productcoördinator bouwkunde en milieu de aannemer telefonisch mee dat het in aanbouw zijnde bouwwerk sterk afweek van hetgeen was vergund en dat deze situatie zo spoedig mogelijk hersteld diende te worden. Er werd een termijn gesteld waarbinnen een vergunbare gewijzigde bouwvergunning moest worden aangevraagd anders zouden de werkzaamheden stilgelegd kunnen worden. Vervolgens wordt verzuimd om deze mededeling schriftelijk te bevestigen.

Nadat de architect de aangepaste constructietekeningen heeft overlegd en de welstandscommissie en de brandweer volgens de architect ook geen bezwaren meer hadden werd de aannemer door de gemeente kennelijk in de gelegenheid gesteld de bouw te voltooien. Op 17 juli 2006 had een medewerker van constructiebureau Lucassen wel bepaald dat er een puinpakket zou moeten worden gebruikt als fundatie van het gebouw. Nergens wordt meer gesproken over c.q. aangedrongen op het alsnog indienen van een gewijzigde bouwvergunning. Gemeente was kennelijk voldoende geïnformeerd en stemde, door geen vervolgstappen te ondernemen, alsnog in met de gewijzigde bouw.



G E M E E N T E B O R N E

- Op 30 september 2008 deelde de productcoördinator in een brief aan de Vereniging Van Eigenaren mee dat de gewijzigde situering door de gemeente tijdens de bouw (dus omstreeks 2006) was bemerkt en akkoord bevonden?!
- Dit wordt in een brief van 31 maart 2011 van het college aan een bewoner van "De Karmelhof" nog eens bevestigd?!

Volgens het Draaiboek Handhaving Ruimtelijke Regelgeving:

- o Had er een hercontrole moeten plaatsvinden (stap 2). De bevindingen van deze hercontrole hadden door middel van het standaardrapportageformulier moeten worden gerapporteerd.
- o Had indien na hercontrole blijkt dat de overtreding niet (volledig) ongedaan is gemaakt een brief moeten worden verzonden waarin het voornemen van het nemen van een handhavingsbesluit wordt aangekondigd (stap 3)
- o Had er opnieuw een hercontrole moeten plaatsvinden (stap 4)
- o Had een onderzoek naar legalisatiemogelijkheden moeten plaatsvinden (stap 5)
- o Had, wanneer de overtreding nog steeds niet is beëindigd, aan het college van B&W moeten worden voorgesteld om over te gaan tot het opleggen van een last onder dwangsom of het toepassen van bestuursdwang (stap 6)
- o Had er opnieuw een hercontrole moeten plaatsvinden (stap 7)
- o Had, wanneer de overtreding nog steeds niet is beëindigd, de in het handhavingsbesluit genoemde sanctie moeten worden geëffectueerd (stap 8)

Borne-Nu heeft in de haar ter inzage verstrekte bouwdoSSIERS geen documenten aangetroffen die er op wijzen dat voorgaande stappen zijn gezet.

Begin 2008 wordt door vertegenwoordigers van de bewoners van het appartementencomplex "De Karmelhof" aan de gemeente gevraagd wat er was gebeurd met het sloopafval van het voormalige AOC complex. De gemeente nam deze vraag voor kennisgeving aan.

Op 8 juli 2008 kwam er een melding binnen van vervuiling van de Kipbeek nabij het appartementencomplex. Er werd een (milieu)onderzoek ingesteld. Toen (pas) bleek uit luchtfoto's dat het appartementencomplex op een andere locatie was neergezet dan dat op de ingediende bouwtekening was aangegeven. Het gebouw was circa 7 meter in noordelijke richting verschoven en stond boven op een voormalig gemeentelijk riool en een afvoersloot die zonder medeweten van de gemeente tijdens de bouw moest zijn gedempt. Er bleek een nieuwe afvoersloot te zijn gegraven, maar hier stond geen water in. Ambtenaren van het waterschap ontdekten later dat dit kwam omdat de toegang tot deze nieuwe afvoersloot was geblokkeerd (vermoedelijk om de afvoersloot te kunnen graven). Door de gewijzigde situering was het complex voor de helft in een ander bestemmingsplan komen te liggen (buitengebied). Hierover werd echter niet gecommuniceerd met de aannemer.

Op 22 juli 2008 berichtte de productcoördinator bouwkunde en milieu aan de aannemer dat was geconstateerd dat het appartementencomplex 4 meter verder naar achteren was gebouwd dan was vergund.

Merkwaardig genoeg deelde de productcoördinator op 30 september 2008 in een brief aan de Vereniging Van Eigenaren mee dat de gewijzigde situering door de gemeente tijdens de bouw (dus omstreeks 2006) is bemerkt en akkoord bevonden. Dit wordt overigens ook weer op 31 maart 2011, schriftelijk, door B&W aan een bewoner van De Karmelhof medegedeeld. Letterlijk staat er : "Het appartementencomplex is circa 5m verder naar achteren (in noordelijke richting) gelegen dan



G E M E E N T E B O R N E

is vergund. Deze gewijzigde situering, is toen wij dit tijdens de bouw bemerkten, door ons akkoord bevonden. De sonderinggegevens, berekeningen en de uitvoeringstekening van het fundament van de vergunde locatie van het appartementencomplex zijn terug te vinden in het bouwdoossier nr. 2003/0275”

Tevens deelt de productcoördinator en bouwkundig toezichthouder van de gemeente Borne mee dat hij van mening is dat men zich geen zorgen hoeft te maken omtrent zettingen, zakkingen en lekkage. De dilatatievoeg zou naar behoren werken en er is volgens hem slechts sprake van krimpscheuren.

“De constructieberekeningen zijn in opdracht van de gemeente door een ingenieursbureau gecontroleerd en akkoord bevonden”, aldus de productcoördinator.

Hiermee suggereert hij alsof de constructietekeningen zijn getoetst, rekening houdend met de verschuiving van 5 meter. Een verschuiving waardoor het gebouw boven een (gedempte) beekloop is komen te liggen. B&W geven op vragen van Borne-Nu gelijksoortige antwoorden. (zie hierna).

Dit is geen juiste weergave van de feiten!

De constructeur heeft de constructie alleen in 2006 nog een keer bekeken. Hierbij is hij ervan uitgegaan dat het gebouw op de plek stond waar de bouwvergunning voor is afgegeven. Er was door de gemeente een bouwwerk in aanbouw aangetroffen dat gezien uiterlijk en indeling sterk afweek van hetgeen vergund was. Men is er toen ten onrechte vanuit gegaan dat de situering niet was gewijzigd. Daarom bleef men zich ook baseren op de sonderingsgegevens uit 2003.

Tenslotte deelt de productcoördinator op 18 december 2008, namens B&W, onder andere aan de aannemer mee dat het object een aantal meters naar achteren is gebouwd. Omdat niet is gebouwd overeenkomstig de op 10 maart 2004 verleende bouwvergunning kunnen B&W geen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid nemen. De brief waarin dit staat bleek overigens in 2011 niet in de, ons ter beschikking gestelde, dossiers te zitten.

B&W delen in 2011 aan Borne-Nu mee dat er geen sprake is van een strijdigheid met de zorgplicht omdat zij hebben geconstateerd dat de fundering van het complex voldoet aan de daarvoor gestelde eisen. Bij die constatering zijn ze echter uitgegaan van een andere locatie waar geen sprake was van een complicerende factor als een (oude) beekloop.

In dezelfde brief delen B&W ook mee dat het object vanwege de gewijzigde situering buiten het in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok is gebouwd. Die conclusie is juist. Echter vanwege deze ommissie is het bouwblok ook deels in een ander bestemmingsplan gesitueerd. Namelijk in het bestemmingsplan “Buitengebied” en hierover had het college de raad zeker moeten informeren.

Borne, februari 2012

Namens Borne-Nu

Martin Velten

Fractievoorzitter