



Hörchner Advocaten
Mr. R. Hörchner
Princenhagelaan 1 B3
4813 DA Breda

Uw kenmerk
38412

Ons kenmerk
VB/19.0443

Bijlage(n)

Behandeld door

Zaaknummer
Z17025856

Datum
15 januari 2019

E-mailadres
@gemeentehulst.nl

Telefoonnummer
14 0114

Verzenddatum

Onderwerp
Project Perkpolder

FEB. 2019

Geachte mr. Hörchner,

Op 20 december 2018 ontvingen wij per email uw brief met hierboven genoemd kenmerk, waarin u onder andere verwijst naar uw eerdere brieven van 5 februari 2018 met hetzelfde kenmerk en aangeeft graag een inhoudelijke reactie op deze brieven te willen ontvangen. Uw brief is gericht aan zowel het College van B&W als aan de gemeenteraad. Het is in deze gevallen gebruikelijk dat het college beantwoording namens de gemeente op zich neemt. Uw brief is uiteraard wel aan de gemeenteraad verstrekt, door deze op het besloten raadsinformatiesysteem te plaatsen. Gezien passages in uw brief, die kwalificaties over verschillende personen bevatten, is voor deze handelwijze gekozen.

Per brief van 9 januari (verzenddatum 11 januari) hebben wij u laten weten graag op uw brieven te willen reageren. In deze brief treft u onze inhoudelijke reactie aan op zowel uw brieven van 5 februari 2018, als uw brief van 20 december 2018.

Reactie op brieven 5 februari 2018

In de inleiding van uw eerste brief van 5 februari 2018 spreekt u uw zorgen uit omtrent het voorgenomen project Perkpolder. Vervolgens benoemt u per onderwerp een aantal risico's, waarop wij hieronder zullen ingaan.

Afdeling: Wonen & Werken

Bezoekadres:
Grote Markt 24 4561 EB Hulst

Telefoon 14 0114
Vanuit buitenland +31 114 389000
Telefax +31 114 314627
WhatsApp +31 6 13323399

Postadres:
Grote Markt 21 4561 EA Hulst
Postbus 49 4560 AA Hulst

Website www.gemeentehulst.nl

Bankgegevens:

BAN NL 21 BNGH 0285044370
3IC BNGHNL2G
3TW Nummer NL810988707B01
3VK Nummer 20165080

Grootschalige bodemtoepassing en Lokaal Maximale Waarden

Voor de Westelijke Perkpolder is het in beginsel gewenst om een golfbaan met een uniek karakter en uitzicht over de Westerschelde te kunnen realiseren. In dat verband is de afgelopen jaren onderzocht of in deze polder een grootschalige ophoging zou kunnen plaatsvinden. Daarbij werd in eerste instantie ingestoken op een Grootschalige Bodemtoepassing (GBT) op grond van het Besluit Bodemkwaliteit. Na uitgebreid en zorgvuldig onderzoek heeft ons college inmiddels het standpunt ingenomen dat de voorgenomen grootschalige ophoging met het instrument van GBT niet haalbaar is.

Een ander instrument uit het Besluit Bodemkwaliteit is Lokaal Maximale Waarden (LMW). Het gaat daarbij om lokaal gebiedsspecifiek beleid dat door de gemeenteraad moet worden vastgesteld en waarbij de toegepaste grond afkomstig dient te zijn uit het eigen



bodembeheergebied, in dit geval Zeeuws-Vlaanderen. Tot op heden heeft de gemeenteraad nog geen voorstel tot vaststelling van LMW beleid voor de Westelijke Perkpolder ontvangen. Wanneer de gemeenteraad tot vaststelling van een LMW beleid zou besluiten, dan kunnen tegen dat besluit rechtsmiddelen worden aangewend.

Koop- en ontwikkelingsovereenkomst

Wij hebben onze bovengenoemde standpunten met betrekking tot ophoging van de Westelijke Perkpolder besproken met Hulst aan Zee B.V. (HAZ), de beoogde projectontwikkelaar voor deze gebiedsontwikkeling. Ook zonder de mogelijkheid van een grootschalige ophoging ziet HAZ voldoende potentie om door te gaan met de gebiedsontwikkeling. Op 21 december 2018 is er tussen Perkpolder Beheer B.V. en HAZ een Koop- en ontwikkelingsovereenkomst (KOO) gesloten, waarmee alle uitgeefbare gronden in het projectgebied gefaseerd aan HAZ worden geleverd en ontwikkeld. In de KOO wordt niet meer over het ophogen van het gebied gesproken. Indien HAZ nog een ophoging wenst, dient deze uiteraard binnen de geldende wet- en regelgeving te worden gerealiseerd. Het is nu aan HAZ om de plannen voor het projectgebied uit te werken. De gemeente speelt daarbij in eerste instantie een toetsende rol en laat zich daarbij leiden door de geldende wet- en regelgeving. Daarna kunnen vergunningen worden aangevraagd en kan na vergunningverlening tot uitvoering worden overgegaan.

In uw brieven benoemt u onder het kopje '*Beantwoording van vragen door de wethouder*' een aantal risico's, die bij de besluitvorming over de KOO een rol hebben gespeeld. Een gebiedsontwikkeling zoals project Perkpolder is nooit geheel zonder risico's. Dat hoeft niet te betekenen dat het project niet kan worden doorgezet of uitgevoerd. Het is zaak om de risico's inzichtelijk, acceptabel en beheersbaar te maken en te houden. De door u beschreven risico's zijn door ons onderkend. Zonder op de details van de KOO in te gaan, kunnen wij stellen dat deze zodanig is vormgegeven dat de risico's voor raad en college acceptabel zijn. Wij zijn tevreden met het feit dat er na een lange fase van contractvorming nu een overeenkomst is gesloten op basis waarvan het gebied daadwerkelijk tot ontwikkeling kan worden gebracht.

De door u benoemde risico's die direct betrekking hebben op, of gerelateerd zijn aan een grootschalige ophoging (waaronder de afspraken met Hens N.V.), zijn in onze ogen momenteel niet relevant meer, omdat een grootschalige ophoging niet langer onderdeel uitmaakt van het plan. Bovendien wordt in de KOO niet meer uitgegaan van een opstalrecht of vruchtgebruik, zodat de door u beschreven risico's die daarmee samenhangen naar onze mening niet langer aan de orde zijn.

Specifiek gaat u in op het risico van belangenverstremming, ambtelijke corruptie en valsheid in geschrifte. U schetst daarbij een hypothetische situatie, die momenteel niet aan de orde is. Wij zullen er op toezien dat deze situatie zich in de toekomst niet voordoet.

Beoordeling financiële risico's project Perkpolder

U heeft gemeend op basis van openbare en anoniem verkregen informatie een beoordeling van de financiële risico's van het project Perkpolder te moeten maken en stelt dat deze financiële risico's onverantwoord groot zijn. Natuurlijk bent u vrij om uw mening te voeren, maar wij delen uw mening in deze niet.

U schetst een beeld en trekt daarnaast conclusies op basis van aannames die wij niet onderschrijven. De financiële risico's van het project zijn voor ons voldoende inzichtelijk en wij achten deze acceptabel en beheersbaar. Financiële stukken, en als onderdeel daarvan de vermeende financiële risico's, zijn altijd onderdeel geweest van de verschillende besluitvormingsprocessen over project Perkpolder. Dat geldt met name voor de gemeentelijke besluiten om als enig aandeelhouder van Perkpolder Beheer BV door te gaan met het project Perkpolder en over te gaan tot het sluiten van de KOO met HAZ. Zowel de gemeenteraad als ons college hebben daarbij kennis genomen van de



beschikbare (financiële) informatie, hebben deze meegewogen in de overwegingen en zijn vervolgens tot democratische besluitvorming gekomen. Deze besluiten vormen de basis voor ons verdere handelen bij het project Perkpolder.

Risico's met betrekking tot fasering, waterstanden, veiligheid, kwel enz.

De risico's die u beschrijft onder de noemers 'fasering' en 'waterstanden, veiligheid, kwel enz.' hangen samen met het voormalige scenario waarin er een grootschalige ophoging zou plaatsvinden ten behoeve waarvan gronden al voor afname aan marktpartijen in gebruik zouden worden gegeven. Zoals eerder in deze brief is aangegeven, is dat scenario niet langer aan de orde. De in dat verband door u beschreven risico's zijn dan ook niet meer relevant.

Aanbestedingsplicht en verboden staatssteun

Uw uiteenzetting onder het kopje 'aanbestedingsrecht en verboden staatssteun' heeft betrekking op een situatie, waarin door HAZ en Hens grootschalige werken in het gebied worden uitgevoerd, zonder dat de betreffende grond al is overgedragen en afgerekend. Een scenario met deze situatie is echter niet meer aan de orde. In de KOO is geen sprake van een opstalrecht of vruchtgebruik. Uw opmerkingen in dat verband zijn dan ook niet van toepassing op de huidige situatie. Wij zijn van mening dat de gesloten KOO voldoet aan de geldende regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun en in de KOO is uitgebreid aandacht besteed aan deze onderwerpen.

Overige overwegingen

Onder het kopje 'overige overwegingen' wijst u onder andere op enkele elementen in de overeenkomst tussen HAZ en Hens. Zoals eerder aangegeven is de grootschalige ophoging, die door Hens zou worden uitgevoerd, van de baan. De overeenkomst tussen HAZ en Hens en uw overwegingen daarbij, zijn voor ons dan ook niet meer aan de orde.

U constateert dat verschillende, volgens u benodigde, vergunningen nog niet zijn verleend. Dat klopt. Project Perkpolder bevindt zich momenteel niet in een fase waarin dat al zou moeten zijn gebeurd. Recent is er een KOO gesloten met HAZ en het is nu aan HAZ om de plannen voor het projectgebied uit te werken. Pas na een gedegen uitwerking en goedkeuring van het masterplan kunnen er vergunningen worden aangevraagd en kan er, na het verlenen van deze vergunningen, tot uitvoering worden overgegaan.

U stelt dat eerder uitgebrachte taxatierapporten nader moeten worden onderzocht. Wij zien daar geen reden toe. De voor project Perkpolder uitgebrachte taxatierapporten zijn opgesteld door beëdigde taxateurs, werkzaam voor een gecertificeerd bedrijf. Wij hebben geen reden om te twifelen aan de inhoud van de uitgebrachte taxatierapporten.

U geeft aan niet te begrijpen waarom de Provincie Zeeland uit project Perkpolder is gestapt. De Provincie Zeeland heeft als autonoom bestuur een eigen afweging gemaakt over deelname aan de verdere uitvoering.

Tenslotte stelt u dat de gemeente integriteitsbeoordelingen zou moeten hebben uitgevoerd ten aanzien van HAZ B.V. en Hens N.V. Uiteraard is er tijdens de fase van contractvorming onderzoek gedaan naar de contractspartners. Wij beschouwen de inhoud van dat onderzoek als vertrouwelijk en gaan daar in deze brief dan ook niet op in. Wij willen wel benadrukken dat het onderzoek ons geen aanleiding heeft gegeven om niet tot het sluiten van een contract met HAZ te kunnen overgaan.

Conclusies

In een aparte brief formuleert u uw conclusies en doet daarbij het verzoek om deze in het college en de gemeenteraad te bespreken en zo nodig door derden te laten toetsen. In algemene zin concludeert u dat een groot aantal essentiële feiten en rechtsvragen niet is onderzocht en dat de risico's onvoldoende in kaart zijn gebracht. Ons college deelt die conclusie niet. Wij zijn van mening dat er in de fase van contractvorming uitgebreid en

zorgvuldig onderzoek is verricht. Risicobeheersing maakt een belangrijk onderdeel uit van de aansturing van project Perkpolder en is altijd onderdeel van de advisering van ons college aan de gemeenteraad. Besluitvorming door zowel ons college als de gemeenteraad heeft in onze ogen dan ook altijd op basis van voldoende en correcte informatie en na zorgvuldige overwegingen plaatsgevonden.

Veel van uw conclusies zijn in onze ogen niet meer relevant nu een grootschalige ophoging geen onderdeel meer uitmaakt van het project en in de KOO geen sprake meer is van een opstalrecht of vruchtgebruik. Op uw overige opmerkingen en conclusies menen wij in het bovenstaande reeds voldoende te zijn ingegaan.

Reactie op brief 20 december 2018

U stelt dat de gemeente op het punt staat zich voor € 24 miljoen garant te stellen voor de ontwikkeling van project Perkpolder tot 2029. U vindt dat een eigenaardige gang van zaken en noemt daarvoor een vijftal genummerde redenen, waarop wij hieronder zullen ingaan.

Allereerst benadrukken wij dat de gemeenteraad bij het uittreden van de provincie Zeeland uit project Perkpolder heeft besloten om een borgstelling van € 24 miljoen af te geven aan de BNG. Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad besloten om de termijn van deze garantstelling te verlengen van 2023 tot en met 2029.

1. U vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente er vanuit gaat dat er op een wettige manier een sluitende exploitatie tot stand zal komen, nu een grootschalige ophoging met GBT niet langer aan de orde is. Op 21 december 2018 is er tussen Perkpolder Beheer B.V. en HAZ een Koop- en ontwikkelingsovereenkomst (KOO) gesloten, die HAZ de kans biedt om ook zonder grootschalige ophoging tot een gebiedsontwikkeling te komen. Het is aan HAZ om een plan uit te werken dat voldoende rendabel is om tot een sluitende exploitatie te komen. Voor de gemeente is het daarbij van belang dat de prijzen en momenten voor afname van grond vastliggen. Wij zien niet in waarom een sluitende exploitatie op voorhand zou zijn uitgesloten, omdat een grootschalige ophoging van de baan is.
2. U stelt dat er sprake is van kwade trouw, door een ontwikkeling in gang te zetten en te houden in de wetenschap dat dit wettelijk niet is toegestaan. In onze reactie op uw brieven van 5 februari 2018 zijn wij nader ingegaan op de aspecten GBT en LMW. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat de eerder beoogde grootschalige ophoging met GBT niet haalbaar is. Omtrent LMW zullen wij aan gemeenteraad een voorstel voorleggen.
3. U suggereert dat er bij project Perkpolder geen zaken zouden mogen worden gedaan met HAZ, omdat één van de aandeelhouders niet met succes door een integriteitsonderzoek zou kunnen komen. Zoals hiervoor al aangegeven is tijdens de fase van contractvorming onderzoek gedaan naar de contractspartners. Wij beschouwen de inhoud van dat onderzoek als vertrouwelijk en gaan daar in deze brief dan ook niet op in. Het onderzoek heeft ons geen aanleiding gegeven om niet tot het sluiten van een contract met HAZ te kunnen overgaan.
4. De kennisinstituten Deltares en RIVM hebben uitgebreid onderzoek gedaan naar de kwaliteit en effecten van de thermisch gereinigde grond (TGG) in de dijk bij Perkpolder. De aanleg van dit dijktraject en het onderzoek door Deltares en RIVM zijn uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft in juni 2018 laten weten dat de onderzoeksresultaten laten zien dat van een aantal stoffen hogere waardes worden gemeten ten opzichte van de normen. De risico's voor de gezondheid en het milieu blijken volgens Deltares uitermate klein. De sterkte van de dijk voor de veiligheid tegen overstromingen is niet in het geding en onmiddellijke maatregelen zijn niet noodzakelijk. Wel is verdere monitoring van eventuele verspreiding van de stoffen voorzien. Uiteraard volgen wij dit dossier met belangstelling. Het bovenstaande geeft ons

echter geen aanleiding om de verdere planvorming bij project Perkpolder stop te zetten. Wij streven er juist naar om voortvarend een vervolg te geven aan project Perkpolder om zo de sociaal-economische impuls aan het gebied te geven, die sinds het wegvallen van de veerdienst node wordt gemist.

5. U stelt dat de gemeente mede-veroorzaker is van het probleem met de zeedijk, omdat er onvoldoende toezicht zou zijn gehouden, milieuhygiënische verklaringen zouden ontbreken of niet zijn gecontroleerd en (contra-)monstering zou niet of te weinig hebben plaatsgevonden. Het is voor ons volstrekt onduidelijk waar uw uitlatingen op zijn gebaseerd.

Tot slot sommeert u ons om af te zien van het voortzetten van de ontwikkeling van project Perkpolder, wijst u daarbij op onze aansprakelijkheid en stelt u zo nodig aangifte te doen of ons te dagvaarden. Eerder in deze brief hebben wij u gemeld dat er inmiddels een koop- en ontwikkelingsovereenkomst is gesloten tussen Perkpolder Beheer B.V. en HAZ. Bovendien zijn wij voornemens om de ontwikkeling van project Perkpolder voortvarend door te zetten, om zo tot een sociaal-economische impuls voor het gebied te komen. Wij zien in uw brieven geen aanleiding om dat voornemen te wijzigen. Uiteraard bent u vrij om rechtsmiddelen in te zetten tegen besluiten die tijdens de diverse ontwikkelingsfases worden genomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende reactie op uw brieven te hebben gegeven.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst,
De secretaris, De burgemeester,

