

Vragen ter voorbereiding commissievergadering

Onderwerp: Herontwikkeling Breuwijck

Commissievergadering:	25 september 2025
Gesteld door:	PvdA / Jeroen Weyers
Portefeuillehouder:	R. Pijnenburg
Teammanager:	Hans Appelmans / B. van Nienhuijs
Deadline:	25 september 2025

Vraag:

N.a.v. de beeldvormende bijeenkomst en de presentatie Herontwikkeling Breuwijck heeft de PvdA een aantal vragen

1. Op mijn vraag tijdens de bijeenkomst heeft de wethouder al toegezegd informatie te geven over de noodzakelijke sanering. Ik wil deze graag wat explicieter maken. De PvdA wil graag informatie over:

- de mate van vervuiling
- eventuele effect op de gezondheid
- maatregelen die zijn genomen om deze vervuiling te verminderen
- wijze waarop wordt gecontroleerd, gehandhaafd
- inzicht in rollen en verantwoordelijkheden m.b.t. sanering (eigenaar, gemeente)

2. Vindt het College dat de kosten voor sanering een verantwoordelijkheid zijn van de eigenaar?

3. Zo ja, vindt u dat deze kosten dan geheel moeten worden terugverdiend met de bouw van woningen, naast het reguliere rendement wat beoogd is ook als dit ten koste gaat van betaalbare huurwoningen?

4. Wat is uw positie ten aanzien van de realisatie van de afgesproken minimale 30% sociale huur en hoe zorgt u voor het behalen ervan?

5. Wat gaat u doen met betrekking tot de sanering als de ontwikkeling niet doorgaat?

6. Waarom lukt het bij het andere plandeel om wel tot overeenstemming te komen met Woningbelang?

Antwoord:

Vraag 1: Informatie over de noodzakelijke sanering

Alle inzet is erop gericht om voor zowel plandeel EMA als Breuwijck een ontwikkeling mogelijk te maken waarmee een belangrijke bijdrage kan worden geleverd aan de woningbouwopgave van Valkenswaard. Tegelijkertijd wordt hiermee een plek verfraaid die voor velen al een behoorlijke periode een minder mooie plek is in Valkenswaard.

Uit het bodemonderzoek behorende bij het bestemmingsplan Luikerweg-Dommelseweg kan worden geconcludeerd dat een deel van de milieuhygiënische bodemkwaliteit nog niet geschikt is voor het toekomstige gebruik. Alvorens de gronden kunnen worden gebruikt voor een woonfunctie dient de bodemkwaliteit middels sanering geschikt te worden gemaakt. Deze sanering wordt uitgevoerd voorafgaand aan de bouw van de woningen.

De bodemverontreiniging op deze locatie is naar alle waarschijnlijkheid ontstaan als gevolg van de voormalige bedrijfsvoering. Over het algemeen zijn er geen tot lichte verontreinigingen aangetroffen op het overgrote deel van de locatie. Daarnaast is er sprake van meerdere (rest)verontreinigingen op een deel van de locatie met zink of minerale olie. Ondanks dat in deze gevallen sprake is van ernstige

bodemverontreiniging, is er geen sprake van een zorgplicht omdat de verontreiniging is veroorzaakt voor 1987.

Tijdens de sanering van de nabijgelegen locatie Kromstraat – Dommelseweg als onderdeel van de werkzaamheden aan de weg hebben is de saneringsinstallatie langer actief geweest om ook een deel van de verontreiniging in dit gebied mee te nemen. De huidige situatie op het terrein geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat er op dit moment sprake is van directe gezondheidsrisico's.

Ten aanzien van verantwoordelijkheden geldt dat de provincie bevoegd gezag is voor (een deel van) de sanering. De grondeigenaar is op grond van geldende wet- en regelgeving verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van de noodzakelijke sanering bij een functiewijziging. De gemeente ziet er als regisseur op toe dat een eventuele sanering conform de voorschriften wordt uitgevoerd en getoetst wordt door het bevoegd gezag.

Vraag 2: Vindt het college dat de kosten voor sanering een verantwoordelijkheid zijn van de eigenaar?

Ja. In lijn met het beginsel "de vervuiler betaalt" is het eigenaarschap van de gronden bepalend voor de verantwoordelijkheid tot sanering, ook wanneer het gaat om een historische verontreiniging. Alleen in bijzondere situaties (zoals bij onduidelijke veroorzaking) wordt van dit uitgangspunt afgeweken. Daarbij is het ook de vraag in hoeverre de gemeente een bijdrage kan leveren in verband met de risico's van ongeoorloofde staatsteun.

Vraag 3: Moeten deze kosten worden terugverdiend met woningbouw, ook als dat ten koste gaat van betaalbare huurwoningen?

Zonder een financieel haalbaar plan vindt er geen ontwikkeling plaats. De herontwikkeling van deze locatie is vanwege onder andere de noodzakelijke aankoop van gronden door de initiatiefnemer, bodemvervuiling en stedenbouwkundige inpassing een complexe en kostbare opgave. Het realiseren van sociale huurwoningen conform de woondeal en woonvisie blijft het uitgangspunt bij deze ontwikkeling.

Vraag 4: Wat is de positie van het college ten aanzien van de realisatie van minimaal 30% sociale huur, en hoe wordt dit geborgd?

Het college streeft naar het realiseren van 30% sociale huur. Tegelijkertijd is dit project vanwege onder meer de complexe eigendomssituatie, de saneringsopgave en de stedenbouwkundige inpassing financieel bijzonder lastig haalbaar te maken. Op dit moment is partij Breuijck nog in overleg met Woningbelang om te bezien of, en zo ja in welke vorm, sociale woningbouw op deze locatie gerealiseerd kan worden.

Vraag 5: Wat gebeurt er met de sanering als de ontwikkeling niet doorgaat?

Antwoord:

Een saneringsplicht ontstaat alleen op het moment dat het gebruik van de locatie wijzigt zoals bijvoorbeeld bij realisatie van een woonfunctie. Zolang het huidige gebruik van de locatie niet verandert, is sanering juridisch niet verplicht. Er zijn geen acute maatregelen noodzakelijk. Mocht de herontwikkeling niet doorgaan, dan blijft de verontreiniging in de bodem bestaan zonder verdere gevaren voor de volksgezondheid.

Vraag 6: Waarom lukt het in het andere plandeel wel om tot overeenstemming met Woningbelang te komen?

In het andere plandeel is, voor zo ver nu bekend, ook nog geen overstemming bereikt met Woningbelang. Wel krijgen we positieve signalen over de gesprekken tussen Woningbelang en EMA dat zij verwachten tot overeenstemming tot te komen.

De situatie in het andere plandeel is wezenlijk anders. Daar is sprake van een programma met een hoger aantal woningen, waardoor het mogelijk is om een

compleet bouwblok toe te delen aan Woningbelang. Daarnaast is er daar geen sprake van complexe verwervingen van grond van meerdere grondeigenaren, afschrijving van boekwaarden van panden op deze gronden en wordt er daar niet voor alle parkeerplekken een half verdiepte parkeervoorziening gerealiseerd. Dit leidt ertoe dat het ontwikkelproces in het andere plandeel in bepaalde mate eenvoudiger en financieel minder complex is.