

DOSSIERONDERZOEK SCHILDERS-
EN WADDENBUURT ZAASTAD



DOSSIERONDERZOEK SCHILDERS- EN WADDENBUURT ZAA NSTAD

- eindrapport -

mr. drs. Ad Schreijenberg
drs. Joost van den Tillaart
drs. Peter Bont

Amsterdam, september 2009
Regioplan publicatienr. 1923

Regioplan Beleidsonderzoek
Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
Tel.: +31 (0)20 - 5315315
Fax : +31 (0)20 - 6265199

Onderzoek, uitgevoerd door Regioplan
Beleidsonderzoek in opdracht van de
gemeenteraad Zaanstad.

Opmerking:

Dit onderzoek is louter en alleen gebaseerd op een analyse van schriftelijke bronnen (dossieranalyse). Er hebben derhalve dan ook geen gesprekken in het kader van dit onderzoek plaatsgevonden met welke personen dan ook.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding en vraagstelling	1
1.1	Aanleiding en achtergrond	1
1.2	Doelstelling en onderzoeksvragen	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Opzet van het dossieronderzoek	3
2.1	Fase 1: Welke informatie moet worden verzameld?	3
2.2	Fase 2: Bestuderen informatie	3
2.3	Fase 3: Het verzamelen en analyseren van verdere informatie	4
2.4	Fase 4: Rapportage	4
3	Analysekader	7
3.1	Wetgeving	7
3.2	Gemeentelijke wet- en regelgeving	8
4	De drie onderzochte projecten	11
4.1	Project 1 Voorslagterrein	11
4.2	Project 2 Jedelooschool	20
4.3	Project 3 Juliana van Stolbergschool	26
5	Conclusies	31
5.1	Voorslagterrein	31
5.2	Jedelooschool	34
5.3	Juliana van Stolbergschool	36
Bijlagen	39
Bijlage 1	Het gemeentearchief	41
Bijlage 2	Overzicht gestelde informatievragen	43

1 INLEIDING EN VRAAGSTELLING

1.1 Aanleiding en achtergrond

De projecten Jedelooschool, Juliana van Stolbergschool en Voorslagterrein in de Schilders- en Waddenbuurt in de gemeente Zaanstad kenmerken zich door lange besluitvormingstrajecten. Er leven vragen over de besluitvorming en procedures. De PvdA heeft een initiatiefvoorstel ingediend tot het opstellen van een feitenoverzicht van de besluitvorming over bovengenoemde projecten. Dit onderzoek gaat over de periode vanaf aanvang van deze projecten (circa 1998 voor de Jedelooschool) tot heden. De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 2 juli 2009 met dit initiatiefvoorstel ingestemd. Het onderzoek is uitgevoerd door een derde onafhankelijke partij, Regioplan Beleidsonderzoek. Het onderzoek is louter en alleen gebaseerd op een analyse van schriftelijke bronnen (dossieranalyse). Er hebben derhalve dan ook geen gesprekken in het kader van dit onderzoek plaatsgevonden met welke personen dan ook.

1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

Het doel van het onderzoek was om op basis van dossieronderzoek een overzicht van de feiten met betrekking tot de rol van het college en de Raad bij de totstandkoming, besluitvorming en uitvoering vanaf aanvang van de projecten Jedelooschool, Juliana van Stolbergschool en Voorslagterrein. Daarbij werd aangegeven welke wettelijke kaders en welk vastgesteld gemeentelijk beleid een rol heeft gespeeld bij de besluiten en de uitvoering daarvan.

Specifieke vragen:

- S1. Geef het feitelijk verloop van de besluitvorming rondom de genoemde projecten weer
- S2. Welke besluiten hebben de opeenvolgende colleges genomen en vielen die ook binnen de aan hen gedelegeerde bevoegdheden?
- S3. Op welke momenten en hoe heeft het college de Raad geïnformeerd?
- S4. Welke besluiten zijn wanneer door de Raad genomen?
- S5. In welke mate en op welke momenten heeft de Raad haar controlerende taak uitgevoerd?
- S6. Op welke momenten en op welke wijze zijn bewoners geïnformeerd over de projecten?
- S7. Zijn er feiten bekend, waarover de raad niet of onvoldoende geïnformeerd is, die van belang konden zijn bij de besluitvorming door de Raad?

Aanvullend dienen onderstaande vragen beantwoord te worden:

- A1. Hoe zijn de grondverkopen rond het Voorslagterrein en Juliana van Stolbergschool tot stand gekomen?
- A2. Hoe waren de eigendomsverhoudingen van het Voorslagterrein en de Juliana van Stolbergschool op het moment van de grondverkopen?
- A3. Welke prijzen zijn bij de verkoop gehanteerd en hoe kwamen die prijzen tot stand?
- A4. Welk beleidskader lag aan de prijsvorming ten grondslag?
- A5. Waarom is er bij de aanbesteding van de Jedelooschool gebruikgemaakt van een prijsvraag?
- A6. Welke rol speelden het college en de Raad bij deze prijsvraag?
- A7. In hoeverre is de procedure rondom de prijsvraag gecontroleerd en door wie?

1.3 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk lichten we de gehanteerde gefaseerde opzet van de dossieranalyse toe en in het derde hoofdstuk presenteren we het analysekader waarin de relevante wettelijke en beleidskaders worden weergegeven. In het vierde hoofdstuk beantwoorden we vervolgens de onderzoeksvragen, waarna in het vijfde hoofdstuk de conclusies volgen.

2 OPZET VAN HET DOSSIERONDERZOEK

Het dossieronderzoek is gezien de vertrouwelijkheid van sommige documenten en het handiger werken met fysieke archiefstukken grotendeels op locatie, dat wil zeggen op het gemeentehuis en het Stadskantoor van Zaanstad, uitgevoerd. Daarbij verliep het onderzoek in vier opeenvolgende fasen. Deze fasen waren:

- Inventarisatie en verzamelen van informatie;
- Bestuderen van informatie;
- Verzamelen en analyseren van verdere informatie;
- Rapportage.

2.1 Fase 1: Welke informatie moet worden verzameld?

In de eerste fase van het onderzoek zijn we op basis van openbare bronnen nagegaan wat er met de projecten sinds ongeveer 1998 is gebeurd. Op basis hiervan kregen we een eerste inzicht in:

- Welke activiteiten er bij de drie projecten hebben plaatsgevonden;
- Welke wet- en regelgeving daarop van toepassing is;
- Welke informatie hierover beschikbaar zou moeten zijn.

Vervolgens is er een overzicht gemaakt van informatie die bij de gemeente zal worden verzameld en is er een eerste opzet van het analysekader gemaakt.

Het overzicht met de te verzamelen informatie is tezamen met het analysekader besproken met de werkgroep. De op- en aanmerkingen zijn gebruikt in de volgende fasen van het onderzoek.

2.2 Fase 2: Bestuderen informatie

De tweede fase van het onderzoek bestond uit het bestuderen van de direct beschikbare informatie. Direct beschikbare informatie bestond uit de informatie uit het gemeentearchief¹ en de informatie die al eerder door de betrokken diensten en afdelingen² in drie ordners is geleverd aan de Raadsgriffie. Op basis van deze fase hebben we een chronologisch overzicht van de beschikbare stukken en de bijbehorende relevante informatie samengesteld. Als relevante informatie beschouwen we die informatie die nodig is voor de beantwoording van de onderzoeksvragen. Dit betreft in ieder geval alle communicatie tussen het College en de Raad (inclusief raadsbesluiten),

¹ Zie bijlage 1 voor meer informatie over het gemeentearchief.

² Het gaat om de Dienst Wijken (gebiedsmanagement, wijkmanagement en afdeling Ruimte en Milieu), de Dienst Publiek (afdeling Planologische Vergunningen/Juridische Zaken en afdeling vergunningen) en de Dienst Stad (afdeling Grondzaken).

tussen het College en bewoners en tussen de gemeente Zaanstad en derde partijen over de drie projecten. Overige informatie werd beoordeeld op haar waarde met betrekking tot de beantwoording van de onderzoeksvragen. Aan de hand van het chronologisch overzicht zijn we nagegaan welke informatie er nog mist. Dit heeft de basis gevormd voor de in fase 3 gestelde informatievragen.

2.3 Fase 3: Het verzamelen en analyseren van verdere informatie

De derde fase van het onderzoek bestond uit het verzamelen en analyseren van nadere informatie. Allereerst hebben we daartoe het DisZa-systeem³ gericht geraadpleegd (gezocht op dossier en datum) en hebben we de documenten opgezocht, waarvan in de eerste fase werd geconstateerd dat ze misten. In sommige gevallen bleek er desondanks informatie niet beschikbaar. Door middel van de zogenaamde specifieke informatievragen hebben we deze stukken bij de betrokken afdelingen opgevraagd. Zie voor een overzicht bijlage 2.

Op 1 september 2009 hebben we vervolgens alle betrokken afdelingen benaderd met de volgende algemene vraag:

Heeft u de beschikking over schriftelijke informatie ten aanzien van de projecten Jedelooschool, Juliana van Stolbergschool dan wel het Voorslagterrein, die volgens de richtlijnen van de gemeente Zaanstad in het archief moet worden opgenomen, maar waarvan dat op dit moment om bepaalde redenen (nog) niet het geval is? Hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan informatie waarmee u nog werkt of die nog in behandeling is, informatie uit de tijd dat er andere archiefvereisten waren, informatie die u uit het archief in gebruik heeft, et cetera.

Op deze manier zijn in theorie alle stukken die relevant zijn voor het onderzoek en zich nog binnen de gemeente bevinden, tot onze beschikking gekomen. Deze fase is afgesloten met het daadwerkelijk analyseren van de beschikbare en verzamelde informatie.⁴

2.4 Fase 4: Rapportage

Op basis van de eerste drie fases van de dossieranalyse is een conceptrapport opgesteld. Dit conceptrapport is voorgelegd aan de werkgroep. In een bespreking met de werkgroep zijn vervolgens vragen en

³ DisZa staat voor: Digitaal Informatie Systeem Zaanstad.

⁴ Alle beschikbare informatie houdt in: alle schriftelijke stukken die er over de drie projecten binnen de gemeente en de elektronische systemen van de gemeente beschikbaar zijn.

onduidelijkheden aan de orde gekomen. Deze hadden geen betrekking op de juistheid van de geconstateerde feiten, maar op onduidelijkheden in de rapportage en eventuele toelichtingen. Op basis van deze commentaren is vervolgens een definitieve eindrapportage tot stand gekomen.

3 ANALYSEKADER

De in het dossieronderzoek geconstateerde feiten zijn naast de relevante wettelijke kaders en beleidskaders gelegd. Op deze manier is de rechtmatigheid van het handelen getoetst.

3.1 Wetgeving

In deze paragraaf wordt het wettelijk kader geschetst dat ten grondslag ligt aan de beoordeling van de gang van zaken in de drie projecten. De wetten, inclusief daaruit voortgekomen lokale regelgeving, die meegenomen worden in het analysekader van dit onderzoek zijn:

- *Wet Bodembescherming (Wbb)*

Deze wetgeving is relevant met betrekking tot bodemonderzoek dat in het kader van de projecten is gedaan. Relevante bepalingen zijn artikel 39, 39c, 39d en 52 jo 88. Daarin zijn respectievelijk zaken bepaald ten aanzien van ernstige bodemverontreiniging, de schriftelijke verslaggeving daaromtrent aan het bevoegd gezag, het opstellen van een nazorgplan, het uitvoeren van nader onderzoek en de bevoegd gezag gemeenten in het kader van deze wet.¹

- *Algemene Wet Bestuursrecht (Awb)*

Relevante bepalingen uit de Awb die hier van toepassing zijn, zijn de bepalingen met betrekking tot bezwaar en beroep (artikel 1:5), de bekendmaking en mededeling van besluiten (afdeling 3.6), het bepaalde onder titel 4.1 met betrekking tot de verkorte voorbereidingsprocedure en bepalingen met betrekking tot het horen van de aanvrager en belanghebbenden (afdeling 4.1.2).

- *Wet Ruimtelijke Ordening (Wro)*

Met name de oude Wro is relevant, aangezien de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, tweede lid van deze wet wordt gevolgd.

- *Woningwet*

Het bepaalde in de Woningwet met betrekking tot de bouwvergunning is relevant (artikel 40 Woningwet en verder). Daarin zijn onder andere de verplichting tot een bouwvergunning vastgelegd en de aanvullende eisen en uitzonderingen daarop.

¹ Zaanstad wordt in het kader van de Wbb aangewezen als een bevoegd gezag gemeente. Dat wil zeggen dat de gemeente gelijkgesteld wordt aan een provincie en dat daarmee schriftelijke verslaglegging van bodemonderzoek aan de gemeente afdoende is. Zie ook het besluit aanwijzing bevoegd gezag gemeenten wet bodembescherming.

- *Gemeentewet*

Titel III van de Gemeentewet, met betrekking tot de bevoegdheden van het gemeentebestuur, is hier van toepassing. Aan de hand van het bepaalde onder deze titel kan bepaald worden of de Raad en het college van B en W naar hun bevoegdheden hebben gehandeld.

- *Bouwbesluit*

Het Bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken, zoals woningen, kantoren, winkels en dergelijke in Nederland minimaal moeten voldoen. De bouwplannen in deze projecten moeten hiermee in overeenstemming zijn.

3.2 Gemeentelijke wet- en regelgeving

Naast de wettelijke kaders waarbinnen de projecten bezien dienen te worden, is het ook van belang te kijken naar de gemeentelijke beleidskaders die er bestaan. Deze beleidskaders volgen onder andere uit gemeentelijke verordeningen en notities en zijn een al dan niet bindende uitwerking van de landelijke wetgeving.

- *Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Zaanstad*

In de APV zijn enkele voor dit onderzoek relevante algemeen verbindende voorschriften opgenomen. Daarbij gaat het om: artikel 4.5.2 (kapverbod), artikel 4.5.3b (beslistermijnen), artikel 4.5.5 (bijzondere vergunningsvoorschriften) en het bepaalde in afdeling 4.1 over geluidshinder.

- *Notitie vrijstellingenbeleid ex artikel 19 Wro Zaanstad 2007*

Deze notitie regelt de toepassing van het vrijstellingenbeleid inzake bestemmingsplannen in de gemeente Zaanstad. Hoofdstuk 3 van de notitie behandelt artikel 19, tweede lid, Wro. Bepaald wordt onder andere dat de gemeente meewerkt aan (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan binnen de doelstelling past.

- *Verordening bodemsanering Zaanstad 2006*

Deze verordening regelt de vereisten voor de indiening van een saneringsplan en de maatregelen die voor en na de sanering door de aanvrager en de gemeente dienen te worden genomen.

- *Bouwverordening*

Hoofdstuk 8 van de bouwverordening behandelt de sloopvergunning.

- *Regels voor de administratie van het grondbedrijf Zaanstad*

In deze regels ligt vastgelegd hoe het grondbedrijf dient om te gaan met de administratie van eigendommen die de gemeente koopt en verkoopt.

- *Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de gemeenteraad*

De taken van de leden van de gemeenteraad en de gang van zaken tijdens vergaderingen zijn in dit reglement verankerd.

- *Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van het college van burgemeester en wethouders*

De taken van de leden van het college van B en W en de gang van zaken tijdens vergaderingen zijn in dit reglement verankerd.

4 DE DRIE ONDERZOCHE PROJECTEN

In dit hoofdstuk bespreken we de drie projecten afzonderlijk en formuleren we met behulp van de informatiebronnen en het in het vorige hoofdstuk geschetste analysekader gedeeltelijk een antwoord op de onderzoeksvragen van dit onderzoek. Per project wordt in de volgende paragrafen, na een korte achtergrondschets, een overzicht van de betrokken actoren gegeven. Daarnaast geven we een chronologisch overzicht van de relevante feitelijke gebeurtenissen en de daarmee samenhangende besluiten.¹ En ten slotte bespreken we de belangrijkste gebeurtenissen en besluiten. Daarbij komt eveneens aan bod op welke bronnen we ons baseren, welke informatie (eventueel) nog ontbreekt en welke eventuele bijzonderheden er spelen.

4.1 Project 1 Voorslagterrein

4.1.1 Korte achtergrondschets

Het Voorslagterrein is in eerste instantie eigendom van de gemeente Zaanstad. In 1994 ontstaan plannen om woningen te ontwikkelen op het braakliggende terrein. OBAN BV heeft het terrein sinds 1997 in erfpacht van de gemeente Zaanstad en wil graag de woningbouw ontwikkelen. In 1998 laat OBAN een verkennend bodemonderzoek uitvoeren. Een besluit betreffende de sanering van het terrein wordt in 2003 genomen. De gemeente Zaanstad zal de saneringskosten dragen. In 2005 wordt een bouwvergunning verleend aan OBAN. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van 82 woningen en een commerciële kantoorruimte op het Voorslagterrein. OBAN heeft de grond op het moment van schrijven van dit onderzoek niet formeel in eigendom. Er is (nog) geen koop- en exploitatieovereenkomst afgesloten.

4.1.2 Actoren

De betrokken actoren bij dit project zijn:

- Gemeente Zaanstad (raad en college van B&W)
- Raad van State
- Bewonersvereniging Schilders- en Waddenbuurt
- OBAN (HBG Vastgoed) - Projectontwikkelaar
- Vries en van de Wiel - Bodemonderzoek
- Vereniging Zaandams Volkshuisvesting (ZVH) – Woningcorporatie

¹ Dit overzicht bevat niet alle feitelijke gebeurtenissen, maar slechts die gebeurtenissen die relevant zijn in het licht van de vraagstelling van dit onderzoek.

4.1.3 Chronologisch overzicht van gebeurtenissen

Tabel 4.1 Chronologisch overzicht Voorslagterrein

Datum	Activiteit
31-10-1994	Verkennd bodemonderzoek Frans Halsstraat 29b, Zaandam
23-07-1998	Afspraak gemeente met OBAN: OBAN laat bodemonderzoek uitvoeren, de gemeente zal de kosten evenredig naar oppervlakte dragen
30-05-2001	Rapportage De Vries en van de Wiel aan gemeente: er moet een saneringsplan worden opgesteld, er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging
25-09-2001	Afspraken tussen de Vries & van de Wiel, Oban en een aantal gemeentelijke diensten over sanering.
04-10-2001	Toetsing gemeente Zaanstad van het voorstel voor de inrichting van het Voorslagterrein
07-12-2001	Saneringsplan de Vries & van de Wiel (in opdracht van OBAN)
06-02-2002	Aanvraag instemming met het saneringsplan door OBAN
02-04-2002	Ontwerpbeschikking Voorslagterrein
17-04-2002	Zienswijze bewonersvereniging inzake het project sanering voorslagterrein
14-05-2002	Definitieve beschikking Voorslagterrein.
21-05-2002	Aanvraag vrijstelling bestemmingsplan en aanvraag bouwvergunning door OBAN
31-05-2002	Bezwaar tegen het project door bewonersvereniging
04-06-2002	Aanvraag bouwvergunning door OBAN
05-06-2002	Besluitnota B&W. Hoe om te gaan met betrekken bewoners? Klankbordgroep (Variant A) of bewoners slechts informatie te geven, om de bouwwerkzaamheden doorgang te laten vinden (variant B).
13-06-2002	Besluit B&W totaalplan Schilders- en Waddenbuurt (variant B wordt daarbij gekozen).
20-06-2002	Binnenkomst verzoek om voorlopige voorziening bewonersvereniging bij Raad van State
28-06-2002	Wijziging totaalplan Schilders- en Waddenbuurt
29-06-2002	Brief van bewonersvereniging aan B&W: is er sprak van misleiding?
08-07-2002	Telefax HBG (OBAN) aan gemeente. In september zullen OBAN en de gemeente een exploitatieovereenkomst tekenen voor de ontwikkeling van 82 woningen en een commerciële ruimte op het Voorslagterrein.
10-07-2002	Verzoek B&W aan bewonersvereniging tot intrekken voorlopige voorziening
15-07-2002	Voorlopige voorziening wordt ingetrokken door bewonersvereniging
26-07-2002	B&W licht plannen schriftelijk toe aan bewonersvereniging
21-08-2002	Prijsaanbieding aanleg bergbezinkbassin door OBAN (872.100 euro ex btw)
26-08-2002	Vragen CDA-fractie in Commissie Bouwen en Wonen. De raadscommissie wil betrokken worden bij het voortraject van de plannen voor het Voorslagterrein. De wethouder meldt dat er afspraken gemaakt moeten worden hoe de commissie eerder dan gepland betrokken kan worden.
12-09-2002	Bekendmaking openbare hoorzitting door B&W aan bewonersvereniging
20-09-2002	Hoorzitting verzet naar andere datum
27-10-2002	Brief van bewonersvereniging ter aanvulling van hoorzitting
04-02-2003	Besluit B&W beslissing op bezwaarschrift tegen WBB beschikking
13-02-2003	Schriftelijke reactie bewonersvereniging op B&W besluit
20-02-2003	Wijzigingsbeschikking locatie Vincent van Goghweg
23-02-2003	Afschrift hiervan naar: waterschap, VROM, kadaster en bewonersvereniging
09-04-2003	Bezwaarschrift wijzigingsbeschikking sanering Voorslagterrein door bewonersvereniging
09-04-2003	Vergunningverlening voor de aanleg van het bergbezinkbassin.
05-03-2003	ZVH (Vereniging Zaanams Volkshuisvesting) verzoekt vrijstelling betalen leges bouwvergunning voor OBAN
13-03-2003	Bezwaar en verweerschrift tegen de wijzigingsbeschikking locatie Vincent van Goghweg

Vervolg tabel 4.1 Chronologisch overzicht Voorslagterrein

Datum	Activiteit
04-04-2003	Brief over sanering Voorslagterrein aan bewonersvereniging
08-05-2003	Samenwerkingsovereenkomst met bewonersvereniging
18-06-2003	Wijzigingsbeschikking sanering Voorslagterrein
07-08-2003	Beslissing op bezwaar van bewonersvereniging
01-03-2004	Ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van 82 woningen en een commerciële kantoorruimte (Voorslagterrein) aan de Vincent van Goghweg
14-04-2004	DZ-fractie vraagt in de openbare vergadering van het cluster stedelijk beheer naar het verkoopbedrag van het Voorslagterrein. De wethouder antwoordt dat een andere wethouder dit in de portefeuille heeft. Verschillende partijen doen daarnaast een oproep om in overleg te treden met de ontwikkelaar en de bewoners.
10-06-2004	Besluit B&W: ruimtelijke onderbouwing vastgesteld. Procedure artikel 19, lid 2 WRO opgestart.
07-2004	Diverse zienswijzen ten aanzien van de vrijstellingsprocedure ingediend
04-10-2004	Brief van College aan Raad: beantwoording vragen fractie CDA, inzake bouwplan en collegebevoegdheid ten aanzien van instellen vrijstellingsprocedure
15-11-2004	Brief van College aan Raad: beantwoording art. 40 vragen DZ, inzake schilders en waddenbuurt Jedeloo en Voorslagterrein
24-05-2005	Besluit B&W: vrijstelling artikel 19 lid 2 WRO inzake Voorslagterrein
29-07-2005	Verlening bouwvergunning (20021063) inclusief strekking ingediende zienswijzen
09-08-2005	Artikel 40 vragen CDA-fractie. Wanneer krijgt de raad inzage in de bouwplannen van het Voorslagterrein?
24-04-2006	Openbare vergadering commissie burgemeester. De Raad heeft eerder aangegeven, eerder betrokken te willen worden bij binnenstedelijke bouwplannen, met name als deze gevoelig liggen in de omgeving.
17-08-2006	Uitspraak beroep tegen besluit Gedeputeerde Staten inzake hogere grenswaarden Vincent van Goghweg te Zaandam
11-06-2007	Uitspraak Rechtbank Haarlem
04-10-2007	Verzoek OBAN aan gemeente: Op 14-05-2002 is er een definitieve beschikking ontvangen betreffende de sanering met een geldigheid van 4 jaar. Als gevolg gemeentelijk ingrijpen (bergbezinkbassin) is de sanering slechts gedeeltelijk uitgevoerd. Nu de bouwvergunning binnen is wordt gevraagd naar verlenging vergunning tot tenminste 1 juli 2008
23-01-2008	Verlening kapvergunning
20-02-2008	Bezwaarschrift kapvergunning
26-02-2008	Verlenging geldigheid saneringstermijn tot augustus 2008
03-03-2008	Koop- en exploitatieovereenkomst toegezonden aan OBAN
10-04-2008	Raadsnotitie rondvraag bouwplan Voorslagterrein. De bouwplannen kunnen pas in het bestemmingsplan worden opgenomen als er een onherroepelijke bouwvergunning ligt. De Raad is kritisch ten aanzien van het handelen van het college. Zij sluit zich aan bij de kritiek van de Raad van State. De wethouder zegt het plan te willen "repareren".
27-03-2008	Uitspraak Raad van State m.b.t. hoger beroepschrift n.a.v. uitspraak betreffende beroepschrift tegen bouwvergunning en planologische vrijstelling plan 82 woningen Vincent van Goghweg te Zaandam (plan Zwarte Bruinvisch)
15-04-2008	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vincent van Goghweg te Zaandam
14-05-2008	Goedkeuring bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten
08-07-2008	Inspreeknotitie hoorzittingen Voorslagterrein
30-07-2008	Verlenging geldigheid saneringstermijn tot 1 januari 2009
09-09-2008	Gewijzigde koop- en exploitatieovereenkomst toegezonden aan OBAN
09-10-2008	Besluitenlijst wijziging bestemmingsplan. Fracties geven vrij unaniem aan dat zij moeite hebben met het voorliggende bouwplan: te volumineus en de bebouwing te dicht. Daarnaast veel groen verloren. Hoe hard zijn de toezeggingen aan de ontwikkelaar? Reactie wethouder volgt 16-10-2008.

15-10-2008	B & W besluit ten aanzien van bezwaarschriften omwonenden Voorslagterrein
16-10-2008	Besluitenlijst bijeenkomst bestemmingsplan. De wethouder meldt dat de exploitatieovereenkomst nog niet is getekend omdat er nog bezwaren lopen.
31-10-2008	Bezwaarschriften deels niet ontvankelijk deels gegrond
19-11-2008	Beslissing verzoek op voorlopige voorziening
20-11-2008	Besluit gemeenteraad. De wethouder: Gaat gesprek aan met ontwikkelaar en buurtbewoners en verstrekt een overzicht van procedures en data met betrekking tot de bodemsanering en kapvergunning. Bouwvergunning is echter al verleend en kan niet meer ingetrokken worden.
20-11-2008	Motie VVD-fractie tot instellen mediation tussen bewonersvereniging en gemeente. Ingetrokken en in gewijzigde vorm unaniem aangenomen.
20-11-2008	Motie DZ-fractie tot rapportage over de gang van zaken rond de drie projecten. Verworpen.
20-11-2008	Motie ROSA tot wijziging bestemmingsplan Voorslagterrein. Verworpen.
26-11-2008	Melding onvoorziene omstandigheid bodemsanering door BAM
26-11-2008	Melding wijziging saneringsplan aan OBAN
27-11-2008	Verzoek om voorlopige voorziening bewonersvereniging Schilderbuurt, Waddenbuurt en Koog Bloemwijk
3-12-2008	Bewonersbrief over de stand van zaken mbt sanering Voorslagterrein
8-12-2008	Bijeenkomst over de verhouding tussen gemeente en bewonersvereniging
23-01-2009	Wijziging van het saneringsplan
10-02-2009	Raadsinformatiebrief over het bestemmingsplan
16-02-2009	Bewonersbrief over grondwateronderzoek Voorslagterrein
23-06-2009	Verzoek om voorlopige voorziening
24-06-2009	Beroep van bewonersvereniging Schilderbuurt, Waddenbuurt en Koog Bloemwijk
25-06-2009	Voorstel (VVD/DZ) tot raadsonderzoek. Verworpen.
25-06-2009	Voorstel (PvdA) tot feitenonderzoek. Aangenomen.
30-06-2009	Rapportage m.b.t. verkennend asbestonderzoek Voorslagterrein te Zaandam. Er wordt asbest aangetroffen.
30-06-2009	Beschikking saneringsevaluatie (deel)sanering R08-B283 molen B Vincent van Goghweg te Zaandam

4.1.4 Duiding gebeurtenissen

We zullen hier de belangrijkste gebeurtenissen uit het chronologisch overzicht uitlichten en nader bespreken. Het gaat om de samenwerking met Oban, de gang van zaken rondom de bodemsanering, de vrijstellingsprocedure van het bestemmingsplan, de eigendomsverhoudingen van het Voorslagterrein en de gehanteerde termijnen.

Samenwerking met OBAN

Het chronologisch overzicht in paragraaf 4.1.3 start met de afspraken tussen OBAN en de gemeente over bodemsanering. In alle beschikbare stukken wordt bovendien gesproken van overleg tussen OBAN en de gemeente Zaanstad sinds 1998. Het wordt uit de bestudeerde stukken niet duidelijk waarom er juist met OBAN wordt samengewerkt rondom het project Voorslagterrein. Eerdere correspondentie met OBAN is niet te vinden. Volgens de kadastragegevens pacht OBAN de grond sinds 5 december 1997.

Er zijn onderhandelingen geweest met OBAN over een exploitatieovereenkomst in 2002. Er is echter tot op heden geen overeenkomst

daadwerkelijk gesloten. In een notitie van overleg tussen OBAN en de wethouder op 1 juli 2002 wordt echter wel gesproken over het feit dat het College de eerder gemaakte afspraken met OBAN respecteert en het project doorzet, maar bindende afspraken zijn er dan nog niet. Wel blijkt uit de correspondentie tussen de gemeente en OBAN dat er mondelinge afspraken zijn geweest over het sluiten van een overeenkomst. Of het hier om bindende afspraken gaat, is aan de hand van het dossieronderzoek niet duidelijk geworden. Deze correspondentie is eveneens van juli 2002, dat wil zeggen nadat de wethouder refereert aan bindende afspraken. Op basis van de beschikbare stukken is er echter op dat moment nog niets vastgelegd. Eind september 2002 zou de exploitatieovereenkomst ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden aangeboden; er is echter geen informatie beschikbaar waaruit blijkt dat dit ook gebeurd is. In de stukken worden lopende bezwaarprocedures genoemd als reden voor het niet tekenen van de overeenkomst door OBAN.

Bodemsanering

Op 6 februari 2002 wordt door OBAN een meldingsformulier bodemverontreiniging ingediend. Het betreft een aanvraag tot instemming met het saneringsplan voor het Voorslagterrein (van 7 december 2001). In het saneringsplan worden de saneringskosten geraamd op 700.000 gulden. Op 3 april 2002 wordt de ontwerpbeschikking gepubliceerd. Op 17 april 2002 uit de bewonersvereniging haar bedenkingen tegen het plan.

Op 14 mei 2002 wordt de definitieve beschikking gepubliceerd. Op 31 mei 2002 komt er een bezwaarschrift van de bewonersvereniging. De strekking van het bezwaar is dat door het verlenen van een beschikking inzake de bodemkwaliteit een binding ontstaat met het bouwplan en dat daarmee een open inspraakprocedure voor de ontwikkeling van het gebied volgens de bewonersvereniging niet meer mogelijk is. Op 20 juni 2002 wordt er door de bewonersvereniging ook een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend bij de Raad van State. Dit verzoek wordt echter op 15 juli 2002 ingetrokken, aangezien OBAN pas in november 2002 zal beginnen met de sanering van het Voorslagterrein. In oktober 2002 is er een hoorzitting in gevolgd de AWB met betrekking tot de bestreden beslissing van 14 mei 2002. Op 4 februari 2003 besluit het college van B&W op het bezwaarschrift tegen de beschikking. Zij verklaren het bezwaar ongegrond. Opvallend is dat tussen de hoorzitting en de beslissing op bezwaar enkele maanden verstrijken. OBAN had in principe met de werkzaamheden, die voor november 2002 gepland stonden, kunnen beginnen.

Op 20 februari 2003 wordt een wijzigingsbeschikking gepubliceerd. Daarbij wordt gekozen voor een verkorte procedure, zoals bedoeld onder titel 4.1 AWB. Uit de bestudeerde stukken wordt niet duidelijk waarom er wordt gekozen voor deze verkorte procedure.

Een dergelijke procedure kan worden doorlopen als de aanvrager en het bevoegd gezag van mening zijn dat er geen belangen van derden op het spel

staan. De procedure duurt dan maximaal zes weken. Bij twijfel mag de procedure niet gevolgd worden. Binnen de verkorte procedure wordt geen ontwerpbesluit opgesteld en worden er geen stukken ter inzage gelegd. Er wordt direct een definitieve beschikking opgesteld, die wel gepubliceerd wordt. Als er toch belanghebbenden blijken te bestaan en zij hebben bedenkingen tegen de definitieve beschikking, dan komt de beschikking te vervallen. Er moet dan een nieuwe beschikking worden aangevraagd en daarbij dient de standaardprocedure te worden gevolgd.²

Op 23 februari 2003 komt er een bezwaarschrift van de bewonersvereniging bij de gemeente binnen tegen de wijzigingsbeschikking met betrekking tot de sanering van het Voorslagterrein. Op 7 augustus 2003 besluit het college van B&W dat het bezwaar ongegrond is. Het bezwaar is ongegrond omdat een rapport van ECOcontrol (aanvullend historisch bodemonderzoek), dat aan de wijziging van de beschikking ten grondslag ligt, kan worden aangemerkt als een aanvullend onderzoek in de zin van artikel 28, tweede lid WBB. Daarnaast doen zich geen procedurele bezwaren voor tegen het afgeven van een wijzigingsbeschikking. De wijzigingsbeschikking heeft formele rechtskracht. De gemeente Zaanstad zal in principe nog steeds de saneringskosten dragen.

De sanering wordt in delen uitgevoerd. Omdat de gemeente Zaanstad en OBAN het niet eens raken over welke partij de kosten van de aanleg van een zogenaamd bergbezinkbassin dient te dragen wordt de sanering enkele malen uitgesteld. OBAN wilde het bergbezinkbassin aanleggen voor 872.100 euro exclusief btw. De gemeente gaat hiermee niet akkoord en zal zelf zorg dragen voor de aanleg van het bassin. Wat de uiteindelijke kosten hiervan geweest zijn is niet duidelijk. Ook is er sprake van een melding onvoorziene omstandigheid. OBAN vraagt twee maal verlenging aan van de saneringstermijn en krijgt de eerste maal een verlenging tot augustus 2008 en de tweede maal een verlenging tot januari 2009.

De "melding onvoorziene omstandigheid bodemsanering Zwarte Bruinvisch te Zaandam" kwam binnen op 25 november 2008, OBAN had de saneringswerkzaamheden op dat moment in overleg met de Gemeente Zaanstad gestaakt. Aan OBAN is daarop nogmaals mondeling door de gemeente aangegeven dat er vanwege de melding niet langer op basis van het betreffende saneringsplan gesaneerd mocht worden. Het saneringsplan wordt uiteindelijk gewijzigd op 23 januari 2009.

Op 30 juni 2009 volgt een beschikking ten aanzien van de sanering: de locatie is dan geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik "wonen met tuin". De sanering heeft de gemeente 257.000 euro excl. BTW gekost.

Gezien het bovenstaande vragen wij ons af of de verkorte procedure, zoals bedoeld onder titel 4.1 AWB, gevolgd had mogen worden. Er kwam namelijk toch een bezwaar binnen dat ontvankelijk werden verklaard. Daarmee mag aangenomen worden dat de bewonersvereniging wel degelijk als

² BSB Zuid (2005). Factsheet Meldingsplicht Wet Bodembescherming.

belanghebbende werd aangemerkt en dus een nieuwe aanvraag met inachtneming van de standaardprocedure op zijn plaats was. Omdat er tegelijkertijd wel andere bezwaarprocedures van de bewoners tegen het project liepen is niet duidelijk of het volgen van de verkorte procedure van invloed is geweest op de positie van de bewoners bij dit project.

Bestemmingsplan

Er is een vrijstellingsprocedure gevolgd als vastgelegd in artikel 19, tweede lid, WRO. Deze vrijstellingsprocedure is geheel in overeenkomst met het bepaalde in de notitie vrijstellingenbeleid ex artikel 19 WRO Zaanstad. Daarin wordt het volgende gesteld:

“De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.”

Op 23 juni 2004 wordt de planologische vrijstellingsprocedure gepubliceerd in het Zaanstads Journaal en rondom juli 2004 worden er door diverse bewoners zienswijzen ingediend ten aanzien van deze vrijstellingsprocedure van het bestemmingsplan. Uiteindelijk worden de belangen van Oban geprevaleerd boven de ingediende zienswijzen en op 24 mei 2005 besloten tot vrijstelling van het bestemmingsplan. Blijkens een antwoordbrief van het College aan de Raad (4 oktober 2004) heeft de CDA fractie geïnformeerd naar de procedure rondom de afhandeling van het bouwplan en het aantal ingediende zienswijzen. Uiteindelijk worden de belangen van Oban geprevaleerd boven de ingediende zienswijzen en wordt op 24 mei 2005 besloten tot vrijstelling van het bestemmingsplan.

Eigendomsverhoudingen

Uit het kadastrale bericht gedateerd op 4 november 2002 met betrekking tot het object “Voorslagterrein” (01-11-2002) blijkt dat de gemeente Zaanstad het terrein sinds 1973 deels in haar bezit heeft (het gaat om de H. nrs. 4720, 4721, 4722, 5091 en 6245). Sinds 5 december 1997 is de eigendom van een aantal stukken belast met erfpacht (H nrs. 4722 en 5091), dit deel van het terrein wordt gepacht door OBAN BV. Een kleiner deel van het terrein is eigendom van Waterschap het Lange Rond te Alkmaar (H nr. 4727). Op 3 maart 2008 is er een koop- en exploitatieovereenkomst voor de “Zwarte Bruinvisch”, deze wordt aan OBAN toegestuurd. Op 9 september 2008 wordt nogmaals de koop- en exploitatieovereenkomst aan OBAN toegestuurd. Uit een memo van 10 juni 2009 naar aanleiding van een overleg tussen de betrokken partijen blijkt dat op dat moment er nog enkele knelpunten zijn ten aanzien van de koop- en exploitatieovereenkomst en dat deze daarom nog niet kan worden gesloten. In zowel de fysieke dossiers als de digitale bronnen komt op het moment van dit onderzoek geen getekende koop- en exploitatieovereenkomst voor.

De inhoud van de anterieure koop- en exploitatieovereenkomst is, beknopt weergegeven, als volgt:

- OBAN heeft een gedeelte van de gronden die eigendom van de gemeente Zaanstad zijn in erfpacht en wil deze omzetten in vol eigendom (het gaat om de nummer 4722 en 5091).
- OBAN wil 82 woningen realiseren, waarvan 36 sociale sector en 78m2 commerciële ruimte.
- OBAN heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de grond. Daarbij hoort niet de aanleg van het bergbezinkbassin zelf, maar wel de sanering van de grond. De bak is inmiddels door de gemeente aangelegd. Voor de aanleg van deze bak heeft de gemeente extra kosten gemaakt. Deze saneringskosten worden verrekend;
- Verkochte I betreft de sectienummer 4722 en 5091 en is ter grootte van 1857 m2 en 1131 m2. Prijs: 1 euro. De afkoopsom voor de erfpacht bedraagt 56.904 euro kosten koper.
- Verkochte II betreft de gronden welke bestemd zijn voor de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut met nummer 9416. Prijs: om niet en kosteloze overdracht van OBAN aan de gemeente.
- Verkochte III betreft de gronden met nummer 9416, sectienummers 6245 (gedeeltelijk) en 4721 (gedeeltelijk) en is ter grootte van 5428 m2. Prijs: 1.812.770 euro exclusief btw.

De hierboven aangehaalde passages uit de koop- en exploitatieovereenkomst zijn door ons overgenomen uit een versie van deze overeenkomst die nog niet ondertekend was door OBAN. Uit een memo van 10 juni 2009 naar aanleiding van een overleg tussen de betrokken partijen blijkt dat op dat moment er nog enkele knelpunten zijn ten aanzien van de koop- en exploitatieovereenkomst en dat deze daarom nog niet kan worden gesloten. In zowel de fysieke dossiers als de digitale bronnen komt op het moment van dit onderzoek geen getekende koop- en exploitatieovereenkomst voor. Ook is er verder geen correspondentie te vinden tussen de gemeente Zaanstad en OBAN die ingaat op de koopovereenkomst gedateerd tussen 3 maart 2008, 9 september 2008 en nu. De achtergrond van de prijsvorming is daarom uit dit onderzoek niet duidelijk geworden.

Termijnen

Bij de besluiten op bezwaar zijn door de gemeente Zaanstad de genoemde termijnen in de AWB en de WBB niet in acht genomen. Op het bezwaar tegen de WBB beschikking van 31 mei 2002 is pas op 4 februari 2003 beslist. En op het bezwaar tegen het voorbereidingsbesluit van 23 februari 2003 wordt pas op 7 augustus 2003 beslist. De wettelijke termijn bij beslissing op bezwaar is zes weken en als er een externe advies- en hoorcommissie is ingesteld tien weken.

Informatie aan bewoners

Uit het dossieronderzoek blijkt dat de gemeente Zaanstad er in eerste instantie nadrukkelijk voor heeft gekozen de bewoners beperkt bij de plannen voor het Voorslagterrein te betrekken. De gemeente heeft in juni 2002 voor de keuze gestaan tussen het opzetten van een klankbordgroep of het respecteren van de afspraken met projectontwikkelaars en daarmee overleg met de buurt te beperken tot informatievoorziening. Uiteindelijk kiest de gemeente voor de laatste variant.

Er is echter wel contact geweest tussen de gemeente Zaanstad en de bewoners(vereniging). Deels ging het daarbij om zienswijzen en bezwaarprocedures, maar ook in het algemeen was er contact. In mei 2003 kwam het tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de bewonersvereniging. De knelpunten in de relatie tussen de twee partijen tot dan toe worden benoemd en er wordt een nieuwe start gemaakt. Na 2003 ligt de communicatie tussen de partijen weer enige tijd stil of is zij niet gedocumenteerd. In 2008 stuurt de gemeente meerdere keren een bewonersinformatiebrief over de stand van zaken ten aanzien van het Voorslagterrein. Ook wordt dat jaar mediation ingesteld en vindt er in dat jaar een bijeenkomst plaats over de onderlinge verhoudingen.

Informatie aan de gemeenteraad

Waar het College dat wettelijk verplicht was, is de raad geïnformeerd over de plannen die er waren. Over het algemeen is echter weinig informatie verstrekt over de plannen met het Voorslagterrein. De gemeenteraad heeft wel meerdere malen aangegeven betrokken te willen zijn bij deze plannen en heeft later aangegeven dat dit te weinig zou zijn gebeurd. Er zijn door de jaren heen steeds vragen gesteld door de Raad, waarop door het College is geantwoord.

Ontbrekende informatie

Informatie die nog ontbreekt over de gebeurtenissen ten aanzien van het Voorslagterrein is:

- Correspondentie met betrekking tot het beëindigen van de grondwatersanering.
- Het verslag van de zitting 20-08-2009, het hoger beroep inzake de kapvergunning.
- Achterliggende informatie ten aanzien van de prijs van 1 euro voor een deel van het Voorslagterrein.
- Achterliggende informatie ten aanzien van de kosteloze overdracht van een deel van het Voorslagterrein door OBAN aan de gemeente.

Het is ons echter niet gebleken dat de informatie, genoemd onder de eerste twee punten, essentieel is voor de beantwoording van de onderzoeksvragen. De punten drie en vier sluiten wel aan bij een van de onderzoeksvragen (A3). Deze vraag kan daarom slechts beperkt beantwoord worden.

4.2 Project 2 Jedelooschool

4.2.1 Korte achtergrondschets

In 1998 doet het gemeentelijk grondbedrijf een oproep aan een vijftal projectontwikkelaars om te komen met biedingen op en invullingen van het terrein van de voormalige Jedelooschool. Drie ontwikkelaars doen een bod. Een bod is te laag. De overige boden betreffen een bod met de beste prijs en een bod met het beste plan. Daarom wordt besloten beide projectontwikkelaars uit te nodigen een nieuw bod te doen. De partij met het beste plan, Prozes (later Parteon), doet de tweede maal een beter bod en het bedrijf wordt gekozen. Prozes wil in eerste instantie 52 woningen bouwen, maar doet in 2007 een nieuwe aanvraag voor 36 woningen. De bouwvergunning wordt verleend in 2008. In oktober 2008 besluit het college van B&W op de uiteindelijke verkoopovereenkomst. Een nieuwe aanvraag voor een bouwvergunning volgt in 2009.

4.2.2 Actoren

De betrokken actoren bij dit project zijn:

- Gemeente Zaanstad (raad en college van B&W)
- Bewonersvereniging Schilders- en Waddenbuurt
- Prozes (later Parteon) – Woningcorporatie /projectontwikkelaar (samenwerkingsverband)
- J. Bakker – Projectontwikkelaar
- Purmer – Projectontwikkelaar
- Heddes – Projectontwikkelaar

4.2.3 Chronologisch overzicht van gebeurtenissen

Tabel 4.2 Chronologisch overzicht Jedelooschool

Datum	Activiteit
23-02-1998	Prozes informeert bij gemeente Zaanstad. Op 10 december 1997 was er overleg tussen de gemeente en Prozes over de plannen voor de Jedelooschool. Wat is de stand van zaken? Prozes wil graag betrokken worden en vraagt om af te zien van een inschrijvingsmethodiek.
23-03-1998	Gesprek gemeente Zaanstad met J. Bakker
23-07-1998	Vraag aan vijf projectontwikkelaars met een voostel te komen
01-11-1998	Vier plannen voor de Jedeloo locatie ingediend
14-04-1999	Commissie stadsontwikkeling/onderwijs. Wethouder is het ermee eens dat het hoofdgebouw overeind moet blijven.
31-05-1999	Twee hoogste bidders mogen nogmaals bieden (Prozes en Heddes)
21-07-1999	Besluit gebouw te verkopen aan Prozes
04-10-1999	Dagvaarding gemeente Zaanstad door J. Bakker
05-04-2001	De wethouder geeft in de raadscommissie economisch en sociale zaken aan dat de uitspraak in de procedure Bakker in te zien is.
27-09-2001	Brief van een bewoner aan het college over ontwikkeling Jedelooschool
08-10-2001	Brief van een bewoner aan de raad over ontwikkeling Jedelooschool: met algemeen stemmen besloten de brief ter afdoening in handen van het college van burgemeester en wethouders te stellen en de antwoordbrief ter

22-10-2001	kennisname aan de commissie Volkshuisvesting/Verkeer te zenden Brief van een bewoner aan het college en de raad over ontwikkeling Jedelooschool (zelfde procedure als 8-10-2001)
03-01-2002 - 22-2-2002	Bezwaarschriften tegen project 20002271, verandering bestemmingsplan Westzijde 213
04-03-2002	Nota bewonersvereniging "Binnenstedelijk bouwen vraagt om betrokken beleid"
27-03-2002	Informatieavond stedenbouwkundige visie Schildersbuurt
28-3-2002	Vragen bewoner naar aanleiding informatiebijeenkomst
11-06-2002	Brief bewonersvereniging aan college over totaalplan Schildersbuurt
14-07-2002	Brief bewonersvereniging over artikel 19 procedure Schildersbuurt
24-07-2002	Antwoordbrief college aan bewonersvereniging
17-02-2003	Opstarten verbouwen schoolgebouw tot woongebouw locatie Westzijde 213 in Zaandam
12-03-2003	Besluit B&W, vrijstelling artikel 19 lid 1 WRO
08-05-2003	Samenwerkingsovereenkomst met bewonersvereniging
12-06-2003	Commissie stedelijk beheer: meerderheid van de fracties wil het totale schoolgebouw behouden. De wethouder zegt toe dat de commissie financieel inzicht krijgt in de alternatieven. De wethouder geeft ook aan dat de samenwerking met de bewonersvereniging is opgezegd.
26-06-2003	Collegevoorstel aan raad: voorbereidingsbesluit gebied Jedelooschool
26-06-2003	Motie ROSA: second opinion financiële haalbaarheid. Verworpen.
26-06-2003	Motie SP: 10 sociale koopwoningen. Verworpen.
26-06-2003	Motie Groen Links: meer ruimte voor groen. Verworpen.
26-06-2003	Motie Groen Links: verplaatsing in- en uitrit. Aangenomen.
11-09-2003	Voorstel voorbereidingsbesluit Jedelooschool door de gemeenteraad. Verworpen.
07-11-2003	Gemeente aan bewonersvereniging: in overleg besloten dat behandeling bezwaarschrift tegen voorbereidingsbesluit aan wordt gehouden totdat een beslissing op de bouwaanvraag is genomen
24-02-2004	Besluit B&W: scenariodiscussie bouwplannen rondom Jedelooschool
27-04-2004	Brief bewonersvereniging aan B&W
10-06-2004	Besluit B&W: bouwplan voor omgeving Jedelooschool
17-06-2004	Overleg met de raad over alternatieve plannen. Zowel de VVD als de bewonersvereniging geven aan zaken aan de plannen te willen veranderen.
20-06-2004	Brief bewonersvereniging aan de gemeenteraad
01-07-2004	Raad geïnformeerd over plannen Jedelooschool. De plannen worden door de raad na stemming aangenomen.
01-07-2004	Motie DZ: besluitvorming Jedelooschool verdagen tot medio september 2004. Verworpen.
01-07-2004	Motie SP: 10 sociale koopwoningen. Verworpen.
15-11-2004	Brief van College aan Raad: beantwoording art. 40 vragen DZ, inzake schilders en waddenbuurt Jedeloo en Voorslagterrein.
16-12-2004	Motie DZ: motie van afkeuring tegen wethouder. Verworpen.
13-01-2005	Inspraakbijdrage bewonersvereniging in raadscommissie stedelijk beheer.
06-02-2005	Bewonersvereniging aan gemeente: op verzoek wordt bezwaar ingetrokken. Voorbereidingsbesluit heeft werkingsduur van een jaar overschreden.
27-09-2005	Verkenkend bodemonderzoek Oranjewoud
22-10-2005	Wethouder informeert de raad: toetsing aan bouwbesluit en welstand Jedelooschool afgerond
22-06-2006	Wethouder zegt toe de informatie uit de informatieavond over de Jedelooschool met de Raad te delen.
22-11-2006	Brief namens College aan Parteon. Gymzaal blijft staan. Maximaal 67 woningen. Geactualiseerde grondprijs is bepaald op 2.050.000 euro kosten koper.
08-12-2006	Monumentencommissie meldt op verzoek aan bewonersvereniging: college heeft positief advies monumentencommissie niet overgenomen. Slechts adviserend

22-01-2007	Brief Parteon aan gemeente: akkoord met grondprijs en aangepast plan.
21-02-2007	Uitleg gemeente Zaanstad aan bewonersvereniging over traject monumentencommissie en herontwikkeling Jedelooschool
01-03-2007	Bewonersvereniging ontstemt over reactie gemeente over monumentenstatus
08-2007	Verkennd bodemonderzoek door APS Milieu
21-08-2007	Besluit B&W: na verbouwing hoofdgebouw monumentencommissie vragen opnieuw te adviseren.
28-08-2007	Vrijstelling artikel 19, tweede lid WRO
10-10-2007	Zienschijzen tegen vrijstellingsprocedure voor Jedelooschool Westzijde 213 te Zaandam dossiernummer 50455
08-11-2007	Beslissing van gedeputeerde staten op verzoek om afgifte van verklaringen van geen bezwaar
08-11-2007	Motie DZ: besluitvorming Jedelooschool bespoedigen. Ingetrokken.
04-12-2007	Beslissing op ingediende zienschijzen
14-12-2007	Artikel 40 vragen DZ onder andere over prijsvraag Jedelooschool
18-12-2007	Besluit B&W: vrijstelling artikel 19, tweede lid WRO
10-01-2008	Reguliere bouwvergunning verstrekt
17-01-2008	Besluit B&W: verlening vergunning asbestverwijdering
18-01-2008	Brief van bewoner aan B&W: voorstel tot doorbreking impasse
30-01-2008	Besluit B&W: verlening sloopvergunning Parteon.
13-02-2008	Bezwaarschriften tegen verleende sloopvergunning 20090133 voor het slopen van een gedeelte van een schoolgebouw op Westzijde 213 te Zaandam
15-02-2008	Bezwaarschriften met betrekking tot het veranderen van schoolgebouw naar woongebouw op het adres Westzijde 213 te Zaandam
25-02-2008	Reactie gemeente op brief bewoner (18-01-2008). Vergunning is al verleend, dus op compromisvoorstel wordt niet ingegaan
05-03-2008	Sloopovereenkomst (inclusief asbestverwijdering)
13-03-2008	Motie DZ: sloopwerkzaamheden opschorten. Verworpen.
03-04-2008	Voorlopige voorziening namens de bewonersvereniging Schildersbuurt, Waddenbuurt en Koog Bloemwijk tegen bouwvergunning 20050455 m.b.t. de Jedelooschool Westzijde 213 te Zaandam
18-04-2008	Uitspraak rechtbank Haarlem
18-04-2008	Aanvraag ontheffing kapverbod locatie Westzijde 213 te Zaandam (Jedelooschool) door Parteon
29-04-2008	Toezending in drievoud aan Parteon de koop exploitatieovereenkomst met verzoek om deze ondertekend te retourneren
13-08-2008	Verlenen kapvergunning voor Westzijde 213 te Zaandam
15-09-2008	Toestemming op bouwwerkzaamheden uit te voeren voordat het koopcontract tot stand kwam
16-09-2008	Bezwaarschriften tegen verlenen kapvergunning 22 bomen op Westzijde 213 te Zaandam
16-09-2008	Zienschijze tegen bouw 36 woningen Rembrandtstraat Ruijsdaelstraat en J. van Scorelstraat te Zaandam
25-09-2008	Bezwaar ten aanzien van sloopvergunning en asbestverwijdering ongegrond
07-10-2008	B&W besluit. Instemming met koop- en exploitatieovereenkomst.
09-10-2008	Koop- en exploitatieovereenkomst Jedelooschool ondertekend door gemeente naar Parteon
09-10-2008	Asbestinventarisatie rapport en milieuadvies van de Jedeloo school aan de Westzijde 213 te Zaandam
20-10-2008	Bezwaar kapvergunning door bewonersvereniging
23-01-2009	Reactie op bezwaarschrift kapvergunning door bewonersvereniging: ongegrond
13-02-2009	Aanvraag bouwvergunning
12-05-2009	Intrekking beroep met betrekking tot Schildersbuurt te Zaandam
25-06-2009	Voorstel (VVD/DZ) tot raadsonderzoek. Verworpen.
25-06-2009	Voorstel (PvdA) tot feitenonderzoek. Aangenomen.
06-08-2009	Aanvraag kapvergunning voor Westzijde 213 te Zaandam

4.2.4 Duiding gebeurtenissen

In deze subparagraaf worden de belangrijkste gebeurtenissen uit het overzicht in de vorige subparagraaf uitgelicht en nader besproken. Het gaat ten eerste om de gang van zaken rondom de prijsvraag en de prijsvorming, vervolgens om de bouwplannen, en tot slot de gehanteerde termijnen en het bestemmingsplan.

Prijsvraag en prijsvorming

Uit de bestudeerde stukken wordt niet duidelijk *waarom* er bij de aanbesteding van de Jedelooschool gebruik is gemaakt van een prijsvraag. In ieder geval is duidelijk dat het college de prijsvraag heeft uitgezet en er geen stukken beschikbaar zijn waaruit blijkt dat de raad hierover is geïnformeerd.

Op 23 juli 1998 worden vijf projectontwikkelaars (Heddes Bouw, Ludovicus B.V., Malieschild B.V., Prozes en De Purmer B.V.) uitgenodigd om een bieding te doen op het pand te Westzijde 213, ook wel Jedelooschool genoemd met daaraan gekoppeld het opnieuw ontwikkelen van het pand. Een bod dat aan de voorwaarden voldoet wordt van de projectontwikkelaars verwacht voor 1 oktober 1998. Uit de bestudeerde stukken wordt niet duidelijk waarom er voor deze projectontwikkelaars is gekozen. Drie projectontwikkelaars, Heddes Bouw, Purmer B.V en Prozes, brengen daadwerkelijk een bod uit.

November 1998 worden vier plannen voor de Jedeloo locatie getoetst aan de ruimtelijke randvoorwaarden door DSMB, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouw. Zie tabel 4.3 voor een overzicht van de ingediende plannen. Uit de bestudeerde stukken wordt niet duidelijk waarom er vier plannen voor de locatie zijn getoetst terwijl er maar drie biedingen van projectontwikkelaars zijn binnengekomen.

Tabel 4.3 Ingediende plannen Jedeloo locatie

Architect	Projectontwikkelaar	Beoordeling
Inbo	Prozes	Enkele aanknopingspunten om na forse aanpassingen een redelijk plan te kunnen worden
Bakker, Boots, van Haaren en Dijkhof	Niet bekend	Geen aanknopingspunten om in een gewijzigde vorm tot een succesvol plan te komen
Hooyschuur en Reinbergen	Niet bekend	Geen aanknopingspunten om in een gewijzigde vorm tot een succesvol plan te komen
Klous en Brandjes	Heddes	Voldoet grotendeels aan de randvoorwaarden. Er zijn nog enkele vragen maar die komen aan de orde in opvolgende fasen van het plan.

Op 24 februari 1999 worden de biedingen in het college van Burgemeester en Wethouders behandeld. Prozes heeft het hoogste bedrag geboden maar het plan van Heddes Bouw voldoet beter aan de gestelde ruimtelijk

randvoorwaarden. Geconstateerd wordt dat het bod van Purmer B.V. als onvoldoende kan worden beschouwd. Zoals uit tabel 4.3 blijkt is het niet bekend welke architect voor Purmer B.V. een plan heeft ingediend.

Op 05 maart 1999 geeft de Dienst DSMB aan dat wanneer er gekozen moet worden tussen de ontwikkelaars Prozes en Heddes de voorkeur wat hen betreft uitgaat naar Heddes vanwege de uitwerking van het ingediende bouwplan. De Dienst Welzijn geeft echter te kennen dat zij de voorkeur uitspreken voor Prozes. Dit omdat de betalingen van onderwijshuisvesting gebaat is bij een zo hoog mogelijke opbrengst van het gebouw. Mocht er toch voor Heddes wordt gekozen dan stelt de dienst voor om compensatie van deze misgelopen inkomsten te vragen bij de betreffende partij.

Op 4 mei 1999 wordt in het college van Burgemeester en Wethouders besproken dat nader overleg met Prozes heeft geleid tot een nieuw plan waarbij met name de woningaantallen drastisch naar beneden zijn bijgesteld. Als gevolg hiervan heeft Prozes zijn bod naar beneden bijgesteld. Omdat er een verschil bestaat in de wijze waarop de bidders de saneringskosten hebben verwerkt in de totaalprijs wordt besloten de bidders nogmaals een bieding te laten doen waarbij de saneringskosten voor een bedrag van 500.000 gulden als stelpost zijn opgenomen waarbij meerkosten betaald worden door beider en minderkosten ten goede komen aan de gemeente en aan Prozes de eis stellen alsnog tien extra parkeerplaatsen in hun plan te verwerken.

Op 31 mei 1999 worden de twee hoogste bidders, Prozes en Heddes Vastgoed per brief nogmaals uitgenodigd om een bod op de Jedelooschool te doen daarbij rekening houdend met de ruimtelijke randvoorwaarden en een stelpost voor bodemsanering, Op 14 en 18 juni brengen respectievelijk Prozes en Heddes Vastgoed opnieuw een bod uit.

Uiteindelijk wordt op 21 juli 1999 Prozes per brief namens het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad geïnformeerd dat het heeft besloten het pand Westzijde 213 aan Prozes te verkopen tegen het uitgebrachte bod van **3.232.145,00 gulden**. Dit is op dat moment het hoogste bod waarbij ook het bouwplan zodanig is dat het aan de ruimtelijke randvoorwaarden voldoet. Uit de bestudeerde stukken wordt niet duidelijk of de gemeenteraad is voorgesteld het pand te verkopen dan wel dat het advies voor te leggen aan een commissie.

Het feitelijk verloop van de biedingen is in tabel 4.4 weergegeven.

Tabel 4.4 Overzicht van de prijsbiedingen op de Jedelooschool

Partij	Eerste bod	Tweede bod	Derde bod
Purmer B.V	Fl. 1.225.000,-	Niet uitgenodigd	
Heddes Bouw	Fl. 2.655.000*,-	Fl 2.155.000**,-	Fl. 3.100.001,-
Prozes	Fl. 3.334.269*,-	Fl 3.200.000***,-	Fl. 3.232.145,-

* Gecorrigeerde bieding inclusief post van 500.000 gulden voor eventuele saneringskosten. Minderkosten komen ten gunste van de gemeente.

** Exclusief saneringskosten van **500.000** gulden.

*** Inclusief saneringskosten van **50.000** gulden met meerkosten voor gemeente.

Op 23 oktober 2006 is er een overleg geweest tussen Parteon (de rechtsopvolger van Woonmij) en de gemeente. Om verder tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden en tevens de planvorming door Parteon haalbaar te maken, is op dat moment besloten de gymzaal in het plan te laten staan. Hierdoor komen de oorspronkelijk geplande elf rijenwoningen te vervallen. Eventueel zou er ter plekke nog een twee onder één kap woning gebouwd kunnen worden. De gronden rondom gymzaal blijven deel uitmaken van de herinrichting. Op basis van dit woningbouwprogramma van maximaal 67 woningen is door de gemeente een geactualiseerde grondprijs van 2.050.000 euro exclusief BTW bepaald. Parteon meldt op 6 december 2006 dat het ook bij deze verkoopprijs betrokken wil blijven bij de herontwikkeling van het gebouw en gaat op 22 januari 2007 akkoord met de grondprijs en het aangepast plan.

De uiteindelijke koop- en exploitatieovereenkomst tussen Parteon en de gemeente Zaanstad wordt op 9 oktober 2008 ondertekend in opdracht van het college van Burgemeester en wethouders. De koopsom bedraagt daarbij in totaal **2.010.600,64 euro**. Deze prijs is tot stand gekomen op basis van het eerder gedane bod door Prozes verminderd met de kosten ten behoeve van onvoorziene asbestsanering, het dichtzitten van het gebouw met staalplaten, en de kosten ten gevolgen van brandschade. In totaal bedragen deze minderingkosten 65.024,36 euro.

Bouwplannen

De verandering van het bestemmingsplan voor de Westzijde 213 (Jedelooschool) leidt tot veel bezwaren van omwonenden in januari 2002. Ook tegen het uiteindelijke voorbereidingsbesluit gaat men in bezwaar. Op 17 november 2003 wordt in overleg tussen de gemeente en de bewonersvereniging besloten dat de behandeling van het bezwaarschrift aan wordt gehouden totdat de beslissing op de bouw aanvraag is genomen. Het college van B&W stemt op 10 juni 2004 in met het bouwplan. Het bouwplan wordt op 1 juli 2004 voorgelegd aan de gemeenteraad.

Termijnen

In de stukken komen wij brieven tegen waarin gerefereerd wordt aan een bezwaarschrift van dhr. J. Bakker.³ Hierop zou, volgens diens advocaat, door de gemeente Zaanstad niet zijn gereageerd. De correspondentie hierover is echter niet compleet, zodat wij niet kunnen beoordelen of hier rechtmatig gehandeld is. Ook de overige correspondentie tussen dhr. J. Bakker en de gemeente ontbreekt in de stukken.

³ Dhr. Bakker had betrokken willen worden bij de ontwikkeling van de Jedelooschool. Er zouden hierover voordat de prijsvraag werd uitgezet toezeggingen zijn gedaan door de gemeente. Dit heeft geleid tot juridische procedures tussen de twee partijen.

Daarnaast is in overleg met de bewonersvereniging besloten tot de behandeling van een bezwaarschrift in een later stadium, namelijk tot de beslissing op de bouw aanvraag is genomen. Volgens artikel 4:14 AWB is dit een wettelijke mogelijkheid.

Bestemmingsplan

Er is een vrijstellingsprocedure gevolgd als vastgelegd in artikel 19, tweede lid, WRO. Deze vrijstellingsprocedure is geheel in overeenkomst met het bepaalde in de notitie vrijstellingenbeleid ex artikel 19 WRO Zaanstad. Daarin wordt het volgende gesteld:

“De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.”

Informatie aan bewoners

In 2001 laten bewoners van zich horen ten aanzien van de plannen voor de Jedelooschool. Het College reageert schriftelijk. Daarna zijn er informatiebijeenkomsten voor bewoners georganiseerd en is er veelvuldig gecorrespondeerd tussen de gemeente Zaanstad en de bewonersvereniging. In 2003 wordt een samenwerkingsovereenkomst getekend.⁴ Na 2003 ligt de communicatie tussen de partijen weer enige tijd stil of is zij niet gedocumenteerd. In 2008 komen de partijen weer bij elkaar.

Informatie aan de gemeenteraad

Het College heeft op enkele momenten in het bouwtraject, met name in reactie op vragen van raadsfracties, een overzicht van de stand van zaken met betrekking tot het Jedelooschool project gegeven.

4.3 Project 3 Juliana van Stolbergschool

4.3.1 Korte achtergrondschets

In 2003 is de school formeel nog van het Regio College in Zaandam. OBAN heeft dan echter een koopovereenkomst gesloten met deze partij. Vooruitlopend op de notariële levering van deze overeenkomst doet OBAN in 2003 het voorstel aan de gemeente Zaanstad de school te verhuren als overloopschool. Achtereenvolgens hebben meerdere scholen(groepen) interesse om hun overschot aan leerlingen in de voormalige Juliana van Stolbergschool te plaatsen. Uiteindelijk wordt in 2007 door de gemeente Zaanstad besloten dat zij zal afzien van verdere pogingen om het gebouw weer voor onderwijsdoeleinden te gebruiken. De reden daarvoor is te vinden in forse investeringen die gedaan moeten worden om het gebouw geschikt te maken voor onderwijs en milieubeperkingen waardoor het gebouw niet optimaal gebruikt kan worden.

4.3.2 Actoren

De betrokken actoren bij dit project zijn:

- Gemeente Zaanstad (raad en college van B&W)
- Regiocollege Zaanstad – Eigenaar schoolgebouw
- OBAN – Projectontwikkelaar
- Interconfessionele Scholengroep Amsterdam e.o. (ISA) – Gegadigde schoolgebouw
- Openbaar Onderwijs Zaanstad (OPO) – Gegadigde schoolgebouw
- Praktijkschool “De Faam” – Gegadigde schoolgebouw
- Vereniging Zaanse Volkshuisvesting (ZVH) – Woningcorporatie

4.3.3 Chronologisch overzicht van gebeurtenissen

Tabel 4.5 Chronologisch overzicht Juliana van Stolbergschool

Datum	Wat
15-04-2003	Offerte Dienst Stadsbedrijven overloop centrumscholen in vml. Jv. Stolberg in opdracht OPO (Openbaar onderwijs Zaanstad). Kosten zouden zijn 956.383 euro inclusief btw.
03-06-2003	Melding Oban aan gemeente Zaanstad ten aanzien van ter beschikking stellen van Juliana van Stolbergschool.
16-09-2003	Besluit B&W: mogelijke inzet van de vml. Juliana van Stolbergschool om schoolvoorziening te realisering;
07-10-2003	Brief OPO (openbaar onderwijs Zaanstad) aan gemeente (dienst wijken): staan positief tegenover hergebruik maar zien knelpunten in kosten en onderhoud
13-11-2003	Democratisch Zaanstad stelt vragen aan college over verhuur en verkoop Juliana van Stolbergschool
24-11-2003	Besluitnota college: vragen DZ worden beantwoord
14-04-2004	Democratisch Zaanstad vraagt in de raadsvergadering nogmaals naar de verkoopbedragen van de Juliana van Stolbergschool Wethouder mevrouw Kroesen (CDA) antwoordt dat dit in de portefeuille van wethouder Linnekamp thuis hoort. Verwijst naar eerdere discussies over dit onderwerp, met name in relatie met het bouwplan voor de Jedelooschool, dat deze avond weer op de agenda staat.
15-11-2004	Brief college aan Raad: beantwoording vragen DZ Er is (nog) geen sprake van een definitieve overeenkomst over de verkoop van de school. Bij de transactie is de gemeente beperkt betrokken: alleen effectueren correctie kadastrale inmeting
18-11-2004	Raming werkzaamheden overloop centrumscholen in Juliana van Stolbergschool.
10-12-2004	Brief OBAN aan gemeente Zaanstad (dienst wijken): voorstel verhuur van de gebogen vleugel van de school aan gemeente.
20-07-2005	Overleg van de gemeente met ISA (interconfessionele scholengroep Amsterdam) op 20 juli 2005: isa wil gebruik maken van lokalen Juliana van Stolbergschool.

⁴ Zie ook paragraaf 4.1.4 met betrekking tot het Voorslagterrein.

06-09-2005	Beknopt verslag gesprek ISA en de gemeente Zaanstad over de huisvesting van vo-scholen in Zaanstad. Gemeente stelt voor uit te gaan van gedachte dat gemeente pand aankoopt en vervolgens aan Isa beschikbaar stelt. Er is 1,2 miljoen euro voor gereserveerd.
21-09-2005	Beknopt verslag gesprek ISA en de gemeente Zaanstad over de huisvesting van vo-scholen in Zaanstad. Over milieu aspecten en kosten van verbouwing.
06-10-2005	Brief van Rossum bouwkunde over kosten verbouwing
09-12-2005	ISA wil het gebouw voor 20 jaar gebruiken voor onderwijs
21-03-2006	Brief OBAN aan gemeente: rapport verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door HB adviesbureau
17-05-2006	Oprachtverlening asbestinventarisatie aan Broomans
06-06-2006	Brief van Broomans BV, asbestinventarisatie rapport en kostenraming. Kosten asbest vrij maken hele pand 80.080 euro
28-07-2006	Brief van OBAN aan gemeente Zaanstad, dienst stad, grondzaken Op 31-01-2006 was er onderhoud.
08-12-2006	Memo dienst maatschappelijke ontwikkeling betreffende bouwkundige opname/ staat van onderhoud gebouw Juliana van Stolbergschool. Aanwezig ISA en gemeente. Inclusief foto's. Advies: slopen en nieuwbouw
10-01-2007	Brief college aan raad: convenant huisvesting voortgezet onderwijs Zaanstad en beknopt verslag bijeenkomst 'toekomst voortgezet in Zaanstad' 11 en 12 juli 2006. Stand van zaken zoals besproken met ISA wordt gemeld aan de raad
03-05-2007	Jaarstukken 2006. College aan raad Voorlopig plannen Juliana van Stolbergschool niet verder ontwikkeld. Misschien nieuwbouw op een andere locatie.
14-09-2007	Brief dienst maatschappelijke ontwikkeling namens college Zaanstad aan OBAN: Afgelopen twee jaar veel overleg geweest over mogelijk huisvesten van scholen in voormalig schoolgebouw. Er wordt afgezien van huisvesting scholen ivm. forse investeringen om het gebouw geschikt te maken voor onderwijs en zijn er zodanige milieubeperkingen dat het gebouw niet optimaal gebruikt kan worden.
2007	Burap II reservering van 2 miljoen voor de verhuizing van praktijkschool de Faam naar Juliana van Stolberglocatie
16-10-2008	Besluitenlijst besprekstukken Bijeenkomst ter bespreking bestemmingsplan Vincent van Goghweg Wethouder: Juliana van Stolbergschool: De eigenaar ZVH beraadt zich momenteel op de gebruiksmogelijkheden voor het pand c.a. Er leven ideeën over broedplaatsen cq ruimte voor startende ondernemingen. Toezeggingen portefeuillehouder: Wethouder zegt toe mbt Juliana van Stolbergschool de daar gehuisveste gebruikers te bewegen verpaupering tegen te gaan.
20-11-2008	Motie 122 van DZ: Gevraagd wordt om een rapportage van de gang van zaken rondom de drie projecten
08-12-2008	Verslag bijeenkomst gemeente met bewonersvereniging
April 2009	Vragen uit buurt aan wethouders (memo voor interne kennisname)/ Hoe kan het dat de gemeente de school met alle grond er omheen voor 29 euro per m2 heeft verkocht aan Oban, die inmiddels heeft verkocht aan ZVH die het wil doorverkopen zodat het een speculatieobject is geworden op kosten gemeenschap. Antwoord:

	Team accommodatiebeheer was niet betrokken bij verkoop. Gemeente geen eigenaar. Toenmalig eigenaar, Damland college (nu ROC) heeft de school destijds tegelijkertijd met een aantal andere locaties verkocht aan Oban. Gemeente heeft er geen bemoeienis mee gehad.
12-05-2009	Besluit gedeputeerde staten over bestemmingsplan Vincent van Goghweg (20-11-2008). In afwachting van meer duidelijkheid omtrent de toekomstige functie van het gebouw Juliana van Stolbergschool is de ruime bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' toegekend.
25-06-2009	Voorstel (VVD/DZ) tot raadsonderzoek. Verworpen.
25-06-2009	Voorstel (PvdA) tot feitenonderzoek. Aangenomen.

4.4.4 Duiding gebeurtenissen

We zullen hier de belangrijkste gebeurtenissen uit het chronologisch overzicht uitlichten en nader bespreken. Het gaat om het aanbod van Oban, de betrokkenheid van de gemeente bij de verkoop van de Juliana van Stolbergschool en de informatievoorziening richting de gemeenteraad.

Het aanbod van Oban

De inhoud van het schrijven van Oban op de datum van 3 juni 2003 is dat Oban bereid is het oostelijk deel van de Juliana van Stolbergschool ter beschikking te stellen voor een periode van 7 jaar rekenend vanaf 1 januari 2004 voor 25 euro per m² per jaar (kelder 12,50 euro m² per jaar) waarbij de gemeente cq. het openbaar schoolbestuur optreedt als zijnde de eigenaar en daarom alle kosten (ten aanzien van bijvoorbeeld het geschikt maken van het gebouw) op zich neemt. In totaal gaat het hierbij om een oppervlakte van 2400 m². Naast het ter beschikking stellen van het gebouw wil Oban afspraken maken met de gemeente over de invulling van het naastliggend sportterrein met een nader overeen te komen aantal woningen. Oban stelt dat als er hieromtrent concrete afspraken gemaakt kunnen worden, de huurprijs kan worden verlaagd worden naar 21 euro per m² (kelder 10,50 euro per m²). Concrete afspraken in deze zijn volgens OBAN een getekende grondovereenkomst als mede een onherroepelijke bouwvergunning. Dergelijke stukken hebben wij niet aangetroffen.

In december 2004 wordt door OBAN het voorstel gedaan dat de gemeente het pand kan huren voor 12.000 euro exclusief btw per jaar. Verbouwkosten zouden dan echter voor rekening van de gemeente komen. OBAN zou graag de bossages aan de oostzijde van de school ruilen tegen gemeentegrond. Uit de stukken blijkt niet of de gemeente op dit aanbod is ingegaan.

Later, in september 2005, is er overleg tussen de gemeente en de Interconfessionele Scholengroep Amsterdam (ISA). Zij willen de school gebruiken. De gemeente stelt voor het pand aan te kopen en te verhuren aan ISA. Een raming van de verbouwkosten is opgenomen en bedraagt 1,2 miljoen euro.

In juli 2006 is er contact tussen OBAN en de afdeling grondzaken van de gemeente. Resultaat van een eerder gesprek in januari van dat jaar is dat de gemeente de school zou kopen voor 750.000 euro. Namens de gemeente wordt daarbij een voorbehoud gemaakt inzake de bodemkwaliteit. De asbest die uiteindelijk gevonden wordt zorgt dat de gemeente niet zal kopen. OBAN stelt voor dat ze de asbest voor 17.500 euro laat verwijderen (in plaats van de door Broomans geoffreerde 80.000 euro) en stelt voor die kosten te delen. Uit de stukken blijkt niet of de gemeente op dit aanbod is ingegaan.

Uiteindelijk wordt in 2007 besloten dat de Juliana van Stolbergschool niet meer voor de huisvesting van scholen gebruikt zal worden. Dit omdat de kosten te hoog zijn en er milieubeperkingen zijn. De onderhandelingen met OBAN stoppen hier.

Betrokkenheid gemeente bij de verkoop

In een brief aan de gemeenteraad op 15 november 2004 informeert het college de raad over de betrokkenheid van de gemeente bij de verkoop van de Juliana van Stolbergschool. Er wordt gesteld dat bij de transactie van de Juliana van Stolbergschool de gemeente slechts in beperkte mate betrokken was. OBAN heeft in 2003 de gronden gekocht van de Stichting Regiocollege voor beroepsonderwijs en educatie en de medewerking van de gemeente was alleen nodig voor het effectueren van een actie van rectificatie in verband met een correctie van een onjuiste kadastrale inmeting in 1990 op het moment van overdracht van de grond aan de rechtsvoorganger van het Regiocollege.

We verwijzen naar de korte achtergrondschets van dit project in paragraaf 4.4.1. voor een verdere beschrijving van de gebeurtenissen rondom dit project.

Informatie aan bewoners

Ook voor dit project geldt dat er contact was tussen de gemeente en de bewonersvereniging. De nadruk lag in de correspondentie echter met name op de andere twee besproken projecten.

Informatie aan de gemeenteraad

Het College heeft vragen uit de gemeenteraad ten aanzien van de Juliana van Stolbergschool steeds beantwoord. Rode draad was dat de gemeente echter geen betrokkenheid had bij de koop of verkoop van de school, behoudens vanwege een onjuiste kadastrale inmeting.

5 CONCLUSIES

In dit concluderend hoofdstuk beantwoorden we de in het eerste hoofdstuk gestelde onderzoeksvragen of verwijzen we naar de beantwoording hiervan in eerdere hoofdstukken van dit rapport. Per project geven we daarnaast een antwoord op de aanvullende vragen.

5.1 Voorslagterrein

S1: geef het feitelijk verloop van de besluitvorming rondom de genoemde projecten weer.

Het feitelijk verloop van de besluitvorming rondom het Voorslagterrein is weergegeven in het chronologisch overzicht van gebeurtenissen zoals dat is terug te vinden in hoofdstuk 4.

S2: welke besluiten hebben de opeenvolgende colleges genomen en vielen die ook binnen de aan hen gedelegeerde bevoegdheden?

De besluiten die door de opeenvolgende colleges zijn genomen met betrekking tot het Voorslagterrein, op basis van ons beschikbare informatie, zijn:

- Afspraak over kosten bodemonderzoek met OBAN (23 juli 1998)
- Beschikking Voorslagterrein (14 mei 2002)
- Totaalplan Schilders- en Waddenbuurt (13 juni 2002)
- Verzoek tot intrekken voorlopige voorziening bewonersvereniging (10 juli 2002)
- Openbare hoorzitting (19 september 2002)
- Besluit op bezwaar tegen WBB beschikking (4 februari 2003)
- Wijzigingsbeschikking sanering Voorslagterrein (20 februari 2003)
- Besluit op bezwaar tegen voorbereidingsbesluit (13 maart 2003)
- Vaststelling ruimtelijke onderbouwing (10 juni 2004)
- Vrijstelling artikel 19, lid 2 WRO (24 mei 2005)
- Verlening Bouwvergunning (29 juli 2005)
- Verlening kapvergunning (23 januari 2008)
- Verlenging geldigheid saneringstermijn (26 februari 2008 en 30 juli 2008)
- Beschikking saneringsevaluatie (30 juni 2009)

De besluiten die door het college van B&W zijn genomen vallen binnen de aan het college gedelegeerde bevoegdheden. Het college heeft enkele beslistermijnen overschreden in het kader van de AWB. Daarnaast is volgens ons ten onrechte gebruik gemaakt van de verkorte procedure in de zin van titel 4.1 van de AWB. Of dit echter consequenties heeft gehad voor

belanghebbenden valt te betwijfelen. Verder is onze conclusie op basis van de beschikbare informatie dat het college in haar besluitvorming rechtmatig heeft gehandeld.

**S3: op welke momenten en hoe heeft het college de Raad geïnformeerd?
S7: zijn er feiten bekend, waarover de raad niet of onvoldoende geïnformeerd is, die van belang konden zijn bij de besluitvorming door de Raad?**

De fractie van Democratisch Zaanstad in de gemeenteraad stelde in 2002 vragen over het verkoopbedrag van het Voorslagterrein. In 2005 stelt de CDA-fractie vragen over het bouwplan. De raad is volgens de formele stukken nooit geraadpleegd over de bouwplannen voor het Voorslagterrein. Dit is echter juridisch ook geen vereiste, aangezien het college gebruik maakt van aan hem gedelegeerde bevoegdheden. Wel krijgt de raad (achteraf) inzicht in de gang van zaken door middel van een raadsinformatiebrief (10 februari 2009). We menen in deze dat het college de raad alle inlichtingen heeft gegeven die hij bij de uitoefening van zijn taak nodig heeft. Deze verplichting heeft het college ook. Alleen daar waar deze inlichtingen in strijd zijn met het openbaar belang kan het college dit nalaten.¹ Of politiek ook sprake is van het voldoende informeren van de raad is moeilijker vast te stellen. Bij de bespreking van het bestemmingsplan, in 2008, geven meerdere fracties aan dat ze moeite hebben met de realisatie van het bouwplan bij het Voorslagterrein. De wethouder geeft dan aan dat de bouwvergunning al verleend is.

**S4: welke besluiten zijn wanneer door de Raad genomen?
S5: in welke mate en op welke momenten heeft de Raad haar controlerende taak uitgevoerd?**

De gemeenteraad is zoals eerder aangegeven niet of beperkt bij de besluitvorming rondom het Voorslagterrein betrokken. Op het goedkeuren van het bestemmingsplan in 2008 na, heeft de raad dan ook zelf geen besluiten genomen. Zoals eveneens eerder uiteengezet heeft de raad achteraf wel de controlerende taak uitgevoerd en vragen gesteld aan het college over de gang van zaken rondom het project. Daarnaast zijn door de jaren heen moties ingediend ten aanzien van het project. Het merendeel daarvan werd verworpen.

S6: op welke momenten en op welke wijze zijn bewoners geïnformeerd over de projecten?

Uit het dossieronderzoek blijkt dat de gemeente Zaanstad er in eerste instantie nadrukkelijk voor heeft gekozen de bewoners beperkt bij de plannen voor het Voorslagterrein te betrekken. De gemeente heeft in juni 2002 voor de keuze gestaan tussen het opzetten van een klankbordgroep of het respecteren van

¹ Artikel 169, tweede lid jo artikel 169, derde lid, Gemeentewet.

de afspraken met projectontwikkelaars en daarmee overleg met de buurt te beperken tot informatievoorziening. Uiteindelijk kiest de gemeente voor de laatste variant. In 2002 is er een informatieavond geweest over de stedenbouwkundige visie op de Schildersbuurt. De bewonersvereniging heeft bedenkingen geuit bij de saneringsplannen voor het Voorslagterrein in dat jaar. Ook in 2002 is de vereniging in bezwaar gegaan en is er een hoorzitting geweest. In de jaren die daarop volgen is er wel communicatie tussen de gemeente Zaanstad en de bewoners geweest, maar voor zover in te zien alleen in het kader van bestuursrechtelijke procedures. In mei 2003 kwam het tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de bewonersvereniging. De knelpunten in de relatie tussen de twee partijen tot dan toe worden benoemd en er wordt een nieuwe start gemaakt. Eind 2008 stuurt de gemeente een bewonersbrief over de stand van zaken bij de sanering van het Voorslagterrein. In 2008 werd eveneens gestart met een mediationtraject. Op 8 december 2008 is een bijeenkomst geweest om de verhouding tussen de gemeente en de bewonersvereniging te bespreken en op 16 februari 2009 wordt er een bewonersbrief verzonden met informatie over het grondwateronderzoek. Op 26 mei 2009 hebben de bewoners tenslotte de mogelijkheid gekregen om in aanwezigheid van enkele milieudeskundigen vragen te stellen over de bodemsanering van het voorslagterrein.

A1: hoe zijn de grondverkopen rond het Voorslagterrein tot stand gekomen?

A2: hoe waren de eigendomsverhoudingen van het Voorslagterrein op het moment van de grondverkopen?

A3: welke prijzen zijn bij de verkoop gehanteerd en hoe kwamen die prijzen tot stand?

A4: welk beleidskader lag aan de prijsvorming ten grondslag?

Uit het kadastrale bericht met betrekking tot het object "Voorslagterrein" blijkt dat de gemeente Zaanstad het terrein sinds 1973 deels in haar bezit heeft. Sinds 1997 is de eigendom belast met erfpacht, dit deel van het terrein wordt gepacht door OBAN. Op 3 maart 2008 is er een koop- en exploitatieovereenkomst voor de "Zwarte Bruinvisch", deze wordt aan OBAN toegestuurd. Op 9 september 2008 wordt nogmaals de koop- en exploitatieovereenkomst aan OBAN toegestuurd. In deze overeenkomst wordt een deel van het verkochte voor één euro aan OBAN overgedaan en is er sprake van een kostenloze overdracht van een gedeelte van het terrein door OBAN aan de gemeente. De achtergrond van deze prijsvorming is uit het dossieronderzoek niet duidelijk geworden. In zowel de fysieke dossiers als de digitale bronnen komt op het moment van dit onderzoek geen getekende koop- en exploitatieovereenkomst voor. Dit zou betekenen dat de verkoop nog niet daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Beleidskaders die aan de prijsvorming ten grondslag lagen ontbreken. OBAN wacht met tekenen totdat er zekerheid was over de doorgang van het project, door de vele procedures heeft dit lang geduurd.

5.2 Jedelooschool

S1: geef het feitelijk verloop van de besluitvorming rondom de genoemde projecten weer.

Het feitelijk verloop rondom de besluitvorming van het project Jedelooschool is uiteengezet in hoofdstuk 4.

S2: welke besluiten hebben de opeenvolgende colleges genomen en vielen die ook binnen de aan hen gedelegeerde bevoegdheden?

De besluiten die door de opeenvolgende colleges zijn genomen met betrekking tot de Jedelooschool zijn:

- Vijf projectontwikkelaars uit te nodigen om een bod te doen op het pand 'Jedelooschool' (23 juli 1998)
- Twee van deze projectontwikkelaars uit te nodigen om nogmaals een bod te doen (31 mei 1999)
- Het gebouw te verkopen aan Prozes (21 juli 1999)
- Vrijstelling te verlenen m.b.t.artikel 19 lid 1 WRO (12 maart 2003)
- In te stemmen met het opstarten van de bouwvergunningsprocedure (10 juni 2004)
- Na de verbouwing van het hoofdgebouw van de Jedelooschool de monumentencommissie opnieuw om een advies te vragen (21 augustus 2007)
- Besluiten t.a.v. ingediende zienswijzen vrijstellingsprocedure (4 december 2007)
- Vrijstelling te verlenen m.b.t.artikel 19 lid 2 WRO (18 december 2007)
- Een reguliere bouwvergunning te verstrekken (10 januari 2008)
- Verlening vergunning asbestverwijdering (17 januari 2008)
- Verlening sloopvergunning (30 januari 2008)
- Een kapvergunning te verlenen (13 augustus 2008)
- Toestemming te verlenen om de bouwwerkzaamheden uit te voeren voordat het koopcontract tot stand is gekomen (15 september 2008)
- Een koop- en exploitatieovereenkomst met Parteon ten aanzien van de Jedelooschool te sluiten (9 oktober 2008)
- Diverse bezwaren ten aanzien van kapvergunningen, sloopvergunning en asbestverwijdering ongegrond te verklaren (23 januari 2009)

De besluiten die door het college van B&W zijn genomen vallen binnen de aan het college gedelegeerde bevoegdheden. Verder is onze conclusie op basis van de beschikbare informatie dat het college in haar besluitvorming rechtmatig heeft gehandeld.

**S3: op welke momenten en hoe heeft het college de Raad geïnformeerd?
S7: zijn er feiten bekend, waarover de raad niet of onvoldoende
geïnformeerd is, die van belang konden zijn bij de besluitvorming door
de Raad?**

Op 14 april 1999 wordt er, afgaande op de stukken, voor het eerst gesproken over de Jedelooschool. Dit gebeurt in de commissie stadsontwikkeling/ onderwijs. Op dat moment geeft de wethouder aan dat het hoofdgebouw van de school overeind moet blijven. In de raadsvergadering van 1 juli 2004 informeert het college de raad over de planvorming van het complex Jedelooschool te Zaandam. Gemeld wordt dat door een recente wijziging van het provinciaal beleid er in dit geval niet langer een procedure artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening dient te worden gevolgd (waarbij de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit dient te nemen) maar dat een artikel 19 lid 2 procedure volstaat. Het is daarom niet noodzakelijk het bouwplan voor te leggen aan de raad maar gezien de politieke gevoeligheid bij de ontwikkeling van dit complex is er voor gekozen toch de raad te informeren. De raad besluit zich positief uit te spreken over het bouwplan dat op dat moment is ontwikkeld voor de locatie van de voormalige Jedelooschool. Op 22 oktober 2005 wordt de raad door de wethouder geïnformeerd over de procesgang rondom de Jedelooschool. Gemeld wordt dat de toetsing aan het bouwbesluit en de welstand is afgerond. Op 22 juni 2006 zegt de wethouder toe informatie over een informatieavond over de Jedelooschool met de raad te zullen delen. Uit de bestudeerde stukken blijkt niet dat er andere momenten zijn geweest waarop het college de raad heeft geïnformeerd over het project Jedelooschool. Er zijn geen feiten bekend waarover de raad niet of onvoldoende geïnformeerd is.

**S4: welke besluiten zijn wanneer door de Raad genomen?
S5: in welke mate en op welke momenten heeft de Raad haar
controleerende taak uitgevoerd?**

In de commissie stedelijk beheer op 12 juni 2003, geeft de meerderheid van de fracties aan dat zij het totale schoolgebouw willen behouden. Vervolgens wordt op 11 september 2003 het collegevoorstel ten aanzien van het voorbereidingsbesluit Jedelooschool door de gemeenteraad verworpen. Voorts zijn er op meerdere momenten moties ingediend door de raad welke echter nooit zijn aangenomen. Eenmaal betrof het een motie van afkeuring tegen de wethouder. Meerdere malen zijn er schriftelijke vragen gesteld door een van de fracties. Deze zijn door het College per antwoordbrief beantwoord.

**S6: op welke momenten en op welke wijze zijn bewoners geïnformeerd
over de projecten?**

Op 26 september 2001 zijn bewoners geïnformeerd over de voorgenomen plannen van Prozes ten aanzien van de Jedelooschool en op 27 maart 2002 zijn de bewoners van de Schildersbuurt middels een informatieavond

geïnfomeerd over de stedenbouwkundige visie op de Schildersbuurt. Op 8 mei 2003 wordt er door de gemeente en de bewonersvereniging Schildersbuurt – Waddenbuurt & Koog Bloemwijk een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Vervolgens vindt er meerdere malen correspondentie plaats tussen de gemeente en de bewonersvereniging over het project Jedelooschool. Vaak is er contact tussen de gemeente en de bewonersvereniging over alledrie de projecten in dezelfde buurt gecombineerd.

A5: waarom is er bij de aanbesteding van de Jedelooschool gebruikgemaakt van een prijsvraag?

A6: welke rol speelden het college en de Raad bij deze prijsvraag?

A7: in hoeverre is de procedure rondom de prijsvraag gecontroleerd en door wie?

Uit de bestudeerde stukken wordt niet duidelijk *waarom* er bij de aanbesteding van de Jedelooschool gebruik is gemaakt van een prijsvraag. In één van de stukken wordt vermeld dat dit toentertijd de normale gang van zaken was. Aan overige beleidskaders ontbreekt het. In ieder geval is duidelijk dat het college de prijsvraag heeft uitgezet en er geen stukken beschikbaar zijn waaruit blijkt dat de raad hierover is geïnfomeerd. Tot slot zijn er geen stukken gevonden waaruit blijkt dat de procedure rondom de prijsvraag is gecontroleerd door welke partij dan ook.

5.3 Juliana van Stolbergschool

In het onderstaande beantwoorden we de onderzoeksvragen zoals weergegeven in paragraaf 1.2 voor de Juliana van Stolbergschool.

S1: geef het feitelijk verloop van de besluitvorming rondom de genoemde projecten weer.

Het feitelijk verloop rondom de besluitvorming van het project Juliana van Stolbergschool is uiteengezet in hoofdstuk 4.

S2: welke besluiten hebben de opeenvolgende colleges genomen en vielen die ook binnen de aan hen gedelegeerde bevoegdheden?

Uit een besluitenlijst van 16 september 2003 blijkt dat het college uitstel verleent tot het geven van een bouwopdracht voor de realisering van een aantal lokalen ten behoeve van de openbare basisscholen. Dit in verband met de mogelijke inzet van de Juliana van Stolbergschool om deze voorziening te realiseren. Uit de bestudeerde stukken blijkt niet dat het college van Burgemeester en Wethouders in Zaanstad in de onderzochte periode nog andere besluiten ten aanzien van de Juliana van Stolbergschool heeft

genomen anders dan het vaststellen van de antwoordbrieven aan de fracties die vragen aan het college hebben gesteld.

**S3: op welke momenten en hoe heeft het college de Raad geïnformeerd?
S7: zijn er feiten bekend, waarover de raad niet of onvoldoende geïnformeerd is, die van belang konden zijn bij de besluitvorming door de Raad?**

In een brief aan de gemeenteraad op 15 november 2004 informeert het college de raad over de betrokkenheid van de gemeente bij de verkoop van de Juliana van Stolbergschool. De gemeente was uitsluitend betrokken met betrekking tot het effectueren van een actie van rectificatie in verband met een correctie van een onjuiste kadastrale inmeting in 1990 op het moment van overdracht van de grond aan de rechtsvoorganger van het Regiocollege. Op 10 januari 2007 informeert het college de raad over de gesprekken die gaande zijn met ISA over het huisvesten van een school in de voormalige Juliana van Stolbergschool. Er wordt gemeld dat in dit plan het gebouw zal moeten worden aangekocht door de gemeente en vervolgens geschikt gemaakt moet worden voor het vmbo. De praktijkschool Faam kan dan mogelijk naar de Juliana van Stolberg verhuizen op het moment dat een andere school naar de huidige locatie van Faam verhuist.

Op 3 mei 2007 informeert het college via de jaarstukken over 2006 de raad over het gegeven dat de plannen omtrent de Juliana van Stolbergschool voorlopig niet verder worden ontwikkeld vanwege een dalende leerlingenprognose.

Uit de bestudeerde stukken blijkt niet dat er feiten bekend zijn waar de raad niet of niet voldoende over geïnformeerd is die van belang konden zijn bij de besluitvorming door de raad.

**S4: welke besluiten zijn wanneer door de Raad genomen?
S5: in welke mate en op welke momenten heeft de Raad haar controlerende taak uitgevoerd?**

Uit de bestudeerde stukken blijkt niet dat er door de raad in de periode juni 2003 tot en met september 2007 besluiten zijn genomen over het de procedures rondom de Juliana van Stolbergschool. Ook blijkt niet dat er in de periode juni 2003 tot en met september 2007 momenten zijn geweest waarop de raad haar controlerende taak heeft uitgevoerd anders dan de vragen die door de fractie van Democratisch Zaanstad op meerdere momenten aan het college zijn gesteld. Later, op 09 oktober 2008, vraagt de fractie van de VVD wat er gaat gebeuren met de leegstaande Juliana van Stolbergschool. Op 16 oktober 2008 antwoordt de wethouder dat de huidige eigenaar, ZVH, zich momenteel beraadt op de gebruiksmogelijkheden voor het pand. Er leven ideeën over broedplaatsen cq. ruimtes voor startende ondernemingen. Er is eenmaal een motie ingediend waarin gevraagd werd naar de gang van zaken. Deze motie is verworpen. Vervolgens is in 2009 een voorstel tot een

raadsonderzoek gedaan, dat eveneens is verworpen. Een voorstel tot een feitenonderzoek in datzelfde jaar wordt aangenomen.

S6: op welke momenten en op welke wijze zijn bewoners geïnformeerd over de projecten?

Uit de bestudeerde stukken blijkt niet dat er in de periode juni 2003 tot en met september 2007 momenten zijn geweest waarop de bewoners zijn geïnformeerd over de plannen, procedures of omtrent de Juliana van Stolbergschool zelf. Later, tijdens bijeenkomsten waarbij de andere onderzochte projecten waren geagendeerd, zijn er echter enkele vragen uit de buurt gekomen over de procedures rondom de Juliana van Stolbergschool. Deze vragen spitsen zich vooral toe op de verkoopprijs van de Juliana van Stolbergschool. Zo blijkt uit een interne memo dat aan de wethouder is gevraagd hoe het kan dat de gemeente voor 29 euro per vierkante meter de school (en alle gronden er omheen) heeft verkocht aan Oban die het op zijn beurt heeft doorverkocht zodat er speculatiewinst op is gemaakt. In diezelfde interne memo is nog eens aangegeven dat de gemeente niet betrokken was bij verkoop omdat het geen eigenaar van het gebouw was. De toenmalig eigenaar heeft de school destijds tegelijkertijd met een aantal andere locaties verkocht aan Oban en de gemeente heeft er geen bemoeienis mee gehad. Vaak is er contact tussen de gemeente en de bewonersvereniging over alledrie de projecten in dezelfde buurt, vandaar dat de contactmomenten met bewoners grotendeels overlappen met die zoals genoemd bij de overige projecten.

A1: Hoe zijn de grondverkopen rond de Juliana van Stolbergschool tot stand gekomen?

A2: Hoe waren de eigendomsverhoudingen van de Juliana van Stolbergschool op het moment van de grondverkopen?

A3: Welke prijzen zijn bij de verkoop gehanteerd en hoe kwamen die prijzen tot stand?

A4: Welk beleidskader lag aan de prijsvorming ten grondslag?

Bij de grondverkopen is de gemeente Zaanstad nooit een partij geweest. Bij de transactie van de Juliana van Stolbergschool was de gemeente slechts in beperkte mate betrokken. OBAN heeft in 2003 de gronden gekocht van de Stichting Regiocollege voor beroepsonderwijs en educatie en de medewerking van de gemeente was alleen nodig voor het effectueren van een actie van rectificatie in verband met een correctie van een onjuiste kadastrale inmeting in 1990 op het moment van overdracht van de grond aan de rechtsvoorganger van het Regiocollege. Over de verkoopprijs is geen schriftelijke informatie bekend bij de gemeente. Er lag geen beleidskader aan de prijsvorming ten grondslag.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Het gemeentearchief

De gemeente Zaanstad beschikt sinds 1974 over twee fysiek gescheiden archieven. Een van de archieven is gevestigd in het gemeentehuis te Zaanstad en herbergt onder andere alle raadsstukken en besluiten van het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast zijn hier de onderwerpdossiers van de diensten Stadsbedrijven, Stad, Publiek en Concernstaf opgenomen. Het tweede archief is gevestigd in het Stadskantoor te Zaandam. Dit is de plek waar de onderwerpdossiers van onder andere de dienst Wijken zijn opgenomen. De projecten die wij in dit onderzoek bekijken, worden behandeld door de dienst Wijken en daarom zijn de betreffende archiefstukken in het Stadskantoor opgeslagen. Zodra een andere dienst een document ter archivering aanbiedt dat te maken heeft met deze projecten, wordt het automatisch doorgestuurd naar het stadsarchief, zodat het in de daar opgenomen onderwerpdossiers komt.

Aangezien het essentieel is dat alle relevante documenten daadwerkelijk zijn betrokken in de dossieranalyse, is het van belang dat al deze relevante documenten ook daadwerkelijk in het archief zijn opgeborgen. Het gemeentearchief is echter uiteraard afhankelijk van de informatiestukken die het krijgt aangeleverd. Deels bestaan daar procedures voor, bijvoorbeeld wanneer het gaat om inkomende en uitgaande brieven. Deze worden bovendien sinds juli 2001 ook gescand en in digitale vorm opgenomen. Sommige documenten worden echter niet vanzelfsprekend opgenomen in het gemeentearchief.

Na zeven jaar worden de fysieke exemplaren van bepaalde stukken vernietigd. Op 15 december 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders de vervangings- en vernietigingsprocedure vastgesteld, waarin is geregeld welke documenten wel en welke documenten niet fysiek dienen te worden bewaard. Het archiefteam maakt volgens deze gestelde richtlijnen een onderscheid in dossiers die wel of niet op vernietiging worden afgesteld. De gemeentearchivaris moet uiteindelijk goedkeuring geven aan de dossiers die vernietigd worden. Op dit moment zijn de stukken uit 2000 en 2001 die voor 2008 en 2009 op vernietiging zijn afgesteld, nog niet daadwerkelijk vernietigd. Ook zijn deze stukken nog in digitale vorm aanwezig.

De meeste diensten en afdelingen binnen de gemeente Zaanstad hanteren een zogenaamd werkdossier. Belangrijke en/of recente stukken over de projecten worden op de eigen kamer bijgehouden zodat deze er snel bij gepakt kunnen worden wanneer dat nodig is. Dit betreffen in principe kopieën van geregistreerde stukken die in het archief zijn opgenomen. Er is een rappelsysteem dat hierop toeziet.

BIJLAGE 2
Overzicht gestelde informatievragen
Tabel B2.1 Overzicht gestelde informatievragen

Datum	Gestelde informatievr(a)g(en)	Aan wie	Volledig beantwoord?
Voorslagterrein			
31-08-2009	<i>Kunnen wij beschikken over :</i> De brief van Wareco aan de gemeente d.d. 01-04-2003 m.b.t. beëindiging grondwatersanering?	Afdeling Ruimte en Milieu	Brief in bezit
31-08-2009	<i>Kunnen wij beschikken over :</i> De brief van Wareco aan de gemeente d.d. 01-04-2003 m.b.t. beëindiging grondwatersanering?	Afdeling Grondzaken	Brief in bezit
31-08-2009	<i>Kunnen wij beschikken over :</i> <ul style="list-style-type: none"> • De brief van Wareco aan de gemeente d.d. 01-04-2003 m.b.t. beëindiging grondwatersanering? • Het verslag van de zitting 20-08-2009 inzake het hoger beroep m.b.t de kapvergunning? 	Afdeling Planologische vergunningen, Juridische Zaken	Brief in bezit Verslag van zitting is niet beschikbaar
Juliana van Stolbergschool			
31-08-2009	<i>Zijn er documenten waaruit blijkt dat: (zo ja, kunnen wij daarover beschikken?)</i> <ul style="list-style-type: none"> • Er besprekingen/onderhandelingen hebben plaats gevonden tussen het bedrijf OBAN en de gemeente ten aanzien van het (voormalig) sportterrein naast de Juliana van Stolbergschool? • Er overleg heeft plaats gevonden tussen het bedrijf Gragt b.v. en het college voor of rondom 12-07-2004? • Waarom het bedrijf OBAN de school ooit heeft gekocht en welke plannen zij er mee hadden? 	Afdeling Grondzaken	Niet beschikbaar

Vervolg tabel B2.1 Overzicht gestelde informatievragen

Datum	Gestelde informatievra(a)g(en)	Aan wie	Volledig beantwoord?
31-08-2009	<i>Kunnen wij beschikken over:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Documentatie over de Juliana van Stolbergschool daterend van voor 04-04-2003? • Meer informatie (indien beschikbaar) over de eventuele plaats te vinden ruil tussen OBAN en de gemeente betreffende van grasveld en vijver tegen bouwgrond? • Een verslag van het onderhoud tussen OBAN en de gemeente op 31-01-2006 inzake de aankoop van de Juliana van Stolbergschool? 	Afdeling Grondzaken	Documenten van voor 4-4-2003 ontvangen Informatie beschikbaar Niet beschikbaar
31-08-2009	<i>Zijn er documenten waaruit blijkt dat: (zo ja, kunnen wij daarover beschikken?)</i> <ul style="list-style-type: none"> • Er door de gemeente is gevraagd om verhuur van de Juliana van Stolbergschool? • Er redenen waren voor de gemeente om de onderhandeling betreffende de huur/verhuur van de Juliana van Stolbergschool rond september 2007 af te blazen? 	Afdeling Wijkmanagement	Informatie beschikbaar, daarnaast geeft men aan dat er veel telefonisch is besproken.
31-08-2009	<i>Kunnen wij beschikken over:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Documentatie over de Juliana van Stolbergschool daterend van voor 04-04-2003? 	Afdeling Wijkmanagement	Informatie beschikbaar, daarnaast geeft men aan dat er veel telefonisch is besproken.
31-08-2009	<i>Zijn er documenten waaruit blijkt dat: (zo ja, kunnen wij daarover beschikken?)</i> <ul style="list-style-type: none"> • Waarom het bedrijf OBAN de school ooit heeft gekocht en welke plannen zij er mee hadden? • Er redenen waren voor de gemeente om de onderhandeling betreffende de huur/verhuur van de Juliana van Stolbergschool rond september 2007 af te blazen? 	Afdeling Planologische vergunningen, Juridische Zaken	De afdeling beschikt niet over deze documenten.

Vervolg tabel B2.1 Overzicht gestelde informatievragen

Datum	Gestelde informatievra(a)g(en)	Aan wie	Volledig beantwoord?
31-08-2009	<i>Kunnen wij beschikken over:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Documentatie over de Juliana van Stolbergschool daterend van voor 04-04-2003? • De antwoordbrief aan Democratisch Zaanstad die wordt genoemd in de besluitnota van 24-11-2003? • De antwoordbrief aan Democratisch Zaanstad die wordt genoemd in de besluitnota van 15-12-2003? • De brief die de gemeente aan OBAN heeft gestuurd als reactie op hun brief 10-12-2004? • Meer informatie (indien beschikbaar) over de eventuele plaats te vinden ruil tussen OBAN en de gemeente betreffende van grasveld en vijver tegen bouwgrond? • Een verslag van het onderhoud tussen OBAN en de gemeente op 31-01-2006 inzake de aankoop van de Juliana van Stolbergschool? • De brief die de gemeente aan OBAN heeft gestuurd als reactie op hun brief van 28-07-2006? 	Afdeling Planologische vergunningen, Juridische Zaken	De afdeling beschikt niet over deze documenten.
Jedelooschool			
31-08-2009	<i>Kunnen wij beschikken over :</i> <ul style="list-style-type: none"> • De brieven van 23 juli 1998 aan de vijf projectontwikkelaars die zijn uitgenodigd een bod te doen op de Jedelooschool? • de inkomende brief van 21 juli 1997 van Freidberg Neijzen advocaten i/o van J.Bakker? • de ingezonden brieven van J.Bakker d.d. 19-02-1998, 17-03-1998, 19-10-1998? 	Afdeling Planologische vergunningen, Juridische Zaken	De afdeling beschikt niet over deze brieven. ¹
31-08-2009	<i>Zijn er documenten waaruit blijkt dat:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Een partij de prijsvraag heeft gecontroleerd? • De Raad is betrokken bij de prijsvraag? 	Afdeling Planologische vergunningen, Juridische Zaken	De afdeling beschikt niet over deze documenten.
Vraag aan alle betrokken afdelingen ten aanzien van alle projecten			
01-09-09	<ul style="list-style-type: none"> • Heeft u de beschikking over schriftelijke informatie ten aanzien van de projecten Jedelooschool, Juliana van Stolbergschool dan wel het Voorslagterrein die volgens de richtlijnen van de gemeente Zaanstad in het archief moet worden opgenomen, maar waarvan dat op dit moment om bepaalde redenen (nog) niet het geval is? Hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan informatie waarmee u nog werkt of die nog in behandeling is, informatie uit de tijd dat er andere archiefvereisten waren, informatie die u uit het archief in gebruik heeft, etc. 	Alle betrokken afdelingen	Zie voetnoot ²

¹ Tussen het stellen van de vraag en beantwoording daarvan hebben wij via het DisZa systeem de brieven ter onze beschikking kunnen krijgen.

² De dienst wijken (afdeling wijkmanagement) heeft diverse stukken gestuurd. De afdeling milieu en de dienst stad hebben gereageerd met de mededeling dat zij geen documenten hebben liggen. De reactie van dienst publiek afdeling Planologische vergunningen / Juridische zaken kwam te laat om te worden verwerkt in deze rapportage (het gaat om informatie omtrent de bouw- en sloopvergunning) en van de afdeling vergunningverlening hebben wij geen reactie ontvangen.

REGIOPLAN BELEIDSONDERZOEK

Nieuwezijds Voorburgwal 35

1012 RD Amsterdam

T 020 531 531 5

F 020 626 519 9

E info@regioplan.nl

I www.regioplan.nl