

Verslag gesprek met makelaars

Datum	5 juni 2025
Locatie	Stadhuis Beverwijk, Raadzaal
Tijdstip	13:00 – 14:00 uur
Aanwezig	
<i>Gemeente Beverwijk</i>	Rob Stapersma (projectleider), Marijke Hoencamp (communicatieadviseur), Carina Ruiter (notulen)
<i>Makelaars</i>	Brantjes, Teer, Magister, De Kroon.
Documentnummer	D-144739/Z-25-194428

Welkom en opening

- Voorstellen:
 - Rob Stapersma – projectleider onderzoek Aagtenpark;
 - Marijke Hoencamp – communicatieadviseur;
 - Brantjes makelaars;
 - Teer makelaars;
 - Magister;
 - De Kroon.
- De makelaars zijn uitgenodigd om te horen wat er vanuit hun vakgebied aandacht vraagt en waar we als gemeente rekening mee moeten houden. Als er vragen zijn, dan kunnen die direct gesteld worden.

Recente gebeurtenissen

- Er is onrust ontstaan over de benzeenverontreiniging nabij de woonwijk door berichtgeving van de lokale en landelijke media. In het tv-programma Nieuwsuur op NPO 1 is het een item geweest en ook in het Noord Hollands Dagblad (NHD) is er veelvuldig aandacht voor.
- Op 13 mei is een inloopbijeenkomst georganiseerd in het gemeentehuis voor bewoners en geïnteresseerden.

Locatie benzeenverontreiniging

- Bij het verlaagde deel van het Aagtenpark aan de zuidzijde van de snelweg begint de verontreiniging. Deze loopt tot aan een punt onderaan bij het Klaas Grootpad (zie figuur 1, de rode stippellijn geeft de locatie van de verontreiniging aan).

Onderzoek

- Nadat de raad had besloten om een grootschalig onderzoek in te stellen is een plan van aanpak geschreven met als onderzoeksvraag : “Hoe veilig is en blijft het Aagtenpark, de Broekpolder en de Bazaar ten aanzien van de volksgezondheid en flora en fauna als gevolg van de aanwezigheid van staalslakken, de blackbox, PFAS en de benzeenverontreiniging”?
- Voor het onderzoek van staalslakken, blackbox, PFAS en benzeenverontreiniging is het plan van aanpak verder uitgewerkt en opgesplitst in 50 te beantwoorden vragen.
- Het grootschalig onderzoek is eenmalig.
- Het grootschalig onderzoek wordt uitgevoerd door onderzoeksbureau SWECO.
- Het RIVM en de GGD beoordelen onafhankelijk de uitkomsten van het onderzoek

Jaarlijkse monitoring

- Monitoring van de leeflaag en het grondwater is jaarlijks. Resultaten uit deze onderzoeken worden meegenomen in het grootschalig onderzoek.

Benzeen

- Jaarlijks vindt er monitoring van het grondwater plaats. In april van dit jaar is een waarde van 50 µg/l gemeten. Dit ligt boven de norm van 30 µg/l .
- De waarde die in de sloot rondom het park en aan de rand van de woonwijk zijn gemeten, geven geen verhoogde benzeenwaarde.
- In peilbuis 128 (zie rode stip in onderstaande figuur 2), deze ligt nabij de woonwijk nabij het Klaas Grootpad, is op 15 meter diepte de verhoogde waarde van 50 µg/l gemeten van de benzeen. Dit wordt nu verder onderzocht.



Figuur 2| Locatie peilbuis 128 (rode stip)

Wat is er inmiddels gedaan:

- SWECO heeft eerst een literatuurstudie opgesteld om een helder beeld van de situatie te krijgen om het vervolgonderzoek (in het veld en laboratorium) op te kunnen stellen.
- Het RIVM en de GGD kijken als onafhankelijke organisaties mee met het onderzoek en beoordelen ook het nog op te stellen eindrapport.

Wat doen we aanvullend:

- Er worden extra peilbuizen geplaatst in de woonwijk
- Er wordt uitgezocht welke mogelijke saneringsmaatregelen er zijn. Dit is naar voren gehaald. Er wordt niet op de uitkomsten van het onderzoek gewacht.
- Op de eerste bijeenkomst van 13 mei kregen we teruggekoppeld van de bezoekers dat de informatie slecht beschikbaar/vindbaar, ook op de website. Hierop heeft gemeente Beverwijk het volgende gedaan.
 - Speciale pagina op website gemeente gemaakt, “Alles over het Aagtenpark”
 - Frequente digitale nieuwsbrief
 - Klankbord van 4 bewoners
 - Gesprekken met bewoners die zorgen hebben en dichtbij de plek met benzeen wonen.

Vervolg

- Op 2 juli 2025 is er een informatieavond.
 - De informatieavond wordt geleid door een externe dagvoorzitter.
 - De gemeente, GGD, OD IJmond en onderzoeksbureau SWECO zijn aanwezig.
 - Op deze avond laten we de uitkomsten van het veldonderzoek en laboratorium zien.
 - Ook vertellen we welke saneringsmogelijkheden zijn.
- Na 2 juli 2025 wordt het eindrapport opgesteld.
- Dan gaat het rapport naar het RIVM, de GGD en een onafhankelijke partij (op aandragen van de klankbord) ter beoordeling.
- Op basis van deze bevindingen en aanvullende adviezen wordt het rapport definitief gemaakt
- In september 2025 is het rapport definitief en wordt deze aan de raad en de bewoners gepresenteerd.
- Vervolgens neemt de raad een besluit over de financiële consequenties van de voorgestelde maatregelen.

Vragen

- *Makelaar: Als er jaarlijks gemonitord wordt, hoe kan het dan opeens zo een hoge waarde zijn?*

De verkregen vergunning geeft aan dat er moet worden gemonitord volgens een bepaald protocol en planning. Dit gebeurt jaarlijks. Nadat de eerste meting een verhoging van 11 µg/l lieten zijn, is de meting geïntensiveerd. Vervolgens zijn er extra peilbuizen geplaatst aan de rand van de woonwijk en aan de rand van het park.
- *Makelaar: Is er gezegd “het verminderd, je hoeft minder te meten?”*

Er is sinds 2012 jaarlijkse gemeten. De metingen lieten een positief verloop zien de afgelopen jaren. Daardoor mocht minder frequent gemeten worden. Uiteindelijk is enkel in het Coronajaar is niet gemeten. Toen er begin 2024 weer een verhoging werd gemeten, is direct weer geïntensiveerd met de metingen.
- *Makelaar: Vanuit bewoners is aangegeven dat pas nadat het in het nieuws kwam, de gemeente wat is gaan doen?*

NHD heeft bij de Aagtendijk een verhoogde pH-waarde gemeten in juni 2024, dit ging niet over benzeen. In september 2024 is toen door de raad om een grootschalig onderzoek ingesteld waar ook de benzeenverontreiniging in is meegenomen. De gemeente was dus al bezig met het onderzoek. De verhoging van de benzeenwaarde is aan licht gekomen tijdens de jaarlijkse monitoring van het grondwater. Deze meting stond net iets eerder gepland dan het uitvoeren van metingen vanuit het grootschalig onderzoek. De gegevens vanuit de jaarlijkse monitoring worden meegenomen in het grootschalig onderzoek.
- *Gemeente: Zijn er woningen die te koop stonden van de markt gehaald vanwege de berichtgeving?*

Nieuwsuur maakte het groot. Landelijke berichtgeving zorgt er ook voor dat familieleden en andere mensen elders uit het land ineens te horen krijgen dat de inwoners op een ‘gifbelt’ wonen. Dit roept emoties op. Een eerste schrikreactie was om je huis niet te verkopen of te kopen. Er is hierdoor in ieder geval een transactie gemist: bij kopers heerste er eerst euforie van ‘we hebben eindelijk een huis’. Toen de familie vroeg heb je het nieuws gelezen, hebben ze afgezien van de koop.

Nu zie je wel dat het minder erg wordt door openheid van zaken door gemeente Beverwijk.

Er is een verkorte periode waar emotie spelen en mensen er niet willen wonen of weg willen. Het is hoe wij als makelaars het framen en welke informatie de gemeente geeft, onder andere met openheid van zaken.

- *Makelaar: Kunnen we wat downloaden om te verstrekken aan de toekomstige (ver)kopers? Iets digitaals die je kunt snel kunt aanpassen. Hier is behoefte aan.*
De gemeente wil uiteraard een kort, overzichtelijk memo opstellen die door makelaars gebruikt kan worden. Er is aan de makelaars gevraagd welke informatie ze daar graag op willen hebben.
- *Gemeente: Wat zijn wettelijke eisen ten aanzien van verontreinigingen vanuit de NWWI en NRV? Welke plicht heb je NWWI / NRV makelaar? En welke informatie is belangrijk voor een geldverstrekker?*
In het kadaster zijn documenten in te zien die op het perceel rusten.

De geldverstrekker wil zekerheid van het onderpand hebben. Ze houden zeker rekening met de woningwaarde en eventuele aanwezige verontreinigingen.
De makelaar bepaalt de woningwaarde en de geldverstrekker kijkt naar het kadaster om te zien wat er eventueel aan de hand is (verontreiniging). Een harde grens qua afstand wanneer je een verontreiniging moet melden is er niet.

Het is nog te vroeg om te zeggen wat de gevolgen zijn voor waarde van de woningen en of er meer of minder aanbod is. Voor nu is het vooral veel emotie.

De uitkomst van de onderzoeksrapporten, wat wordt er gedaan, de effectieve maatregelen die genomen worden en openheid heeft invloed op de waarde bepaling.
- *Makelaar: Als er gesaneerd moet worden welke kosten zijn daar aan verbonden?*
De kosten hangen af van welke maatregel er genomen gaan worden, dit wordt voorgelegd aan de raad. De raad besluit over de financiën die gekoppeld zijn aan de te nemen herstel- en saneringsmaatregelen voor de staalslakken en benzeenverontreiniging
- *Makelaar: Is er bekend hoe snel de benzeenverontreiniging zich verplaatst richting de woonwijk en is er een prognose hoe ver het in de wijk kan komen?*
De verplaatsing van de benzeen is volgens het rapport van Wareco ca. 1 ½ meter per jaar. Er wordt nu onderzocht of dat nog steeds zo is. De saneringsmaatregelen die in gang worden gezet moeten er uiteraard voor zorgen dat de verontreiniging niet verder uitbreid.
- *Makelaar: De eerste prioriteit is dus om de benzeenbel uit de woonwijk te halen, waar gaat het dan heen?*
De benzeenverontreiniging bevindt zich niet in de woonwijk, maar daar net buiten (zie figuur 1 en 2). De voorkeur van de gemeente is om het weg te halen. Je kunt de benzeenverontreiniging ‘opzuigen’ en zuiveren. SWECO doet onderzoek naar de saneringsmogelijkheden en hoe het opgezogen water dan af te voeren. Waarschijnlijk zal dit dan via de percolaat sloot gaan, welke in directe verbinding staat met de RWZI.
- *Makelaar: In hoeverre is de benzeen nu een risico?*
De benzeen zit op 15 meter diepte. Volgens de GGD is er geen gezondheidsrisico. Vanuit wet bodembescherming moet je wel saneren.

- *Makelaar: Misschien besluit de raad wel om niets te doen?*
Dit ligt niet in de lijn der wachting. Zowel het college van B&W als de raad heeft zich unaniem uitgesproken dat er gesaneerd moet worden.
- *Makelaar: Hoe komt het dan dat het zo landelijk nieuws is?*
“Gifbelt in Beverwijk” zijn verontrustende koppen waardoor het landelijk is opgepakt.

Informatie

- Informatiebijeenkomst op 2 juli 2025 is voor iedereen en vindt plaats in de sporthal in de Broekpolder.
- Bewoners ontvangen hierover een brief. Verder wordt het vermeld op de socials, huis aan huis blad en via persbericht.
- We hebben een Q&A op de website van gemeente Beverwijk, als er vanuit de makelaars iets gemist wordt, dan vernemen we dat graag.
- Wanneer het rapport gereed is, worden bewoners en geïnteresseerden uitgenodigd. Dit zal in september 2025 zijn.