

Geachte heer / mevrouw,

Hartelijk dank voor de uitnodiging voor de informatieavond m.b.t. de ontwikkeling van het voormalige tuincentrum op 22 maart aanstaande.

Gemakshalve ga ik er van uit dat er ook vragen gesteld kunnen worden tijdens deze bijeenkomst. Klopt er is gelegenheid tot het stellen van vragen. De beknopte versie van de antwoorden treft u tevens in uw brief.

Om nu te voorkomen dat er bepaalde vragen "uit de lucht komen vallen" en derhalve niet tot een antwoord gebracht kunnen worden, zou ik graag alvast op voorhand een aantal vragen met u willen delen zodat eventuele beantwoording tijdens de betreffende avond plaats kan vinden. Mede met het oog op de aanwezigheid van de wethouder, aangezien zij een behoorlijke rol in de gang van zaken tot nog toe heeft gespeeld. Wellicht is zij bij machte zelf enkele antwoorden te formuleren.

1. Tijdens verschillende vormen van communicatie, schriftelijk, vragen aan het college, WOB-verzoek, inspreken bij "It Petear", enz..., heb ik de vraag gesteld wat de aanleiding is geweest tot het aanwijzen van de betreffende locatie ,zeker met het oog op de complexiteit m.b.t., met name, de milieukundige aspecten in relatie tot het wederom wijzigen van de betreffende bestemming. Wederom aangezien deze ook al in 2018 is gewijzigd. Het antwoord is steevast dat dit deels leegstand van "oude" bedrijfspanden wegneemt en tegelijkertijd zorgt voor inbreiding in bewoningsgebieden.
 - a. Ten eerste is er sinds de bestemmingswijziging van 2018 geen dag leegstand meer geweest.
 - b. Ten tweede is er geen sprake van een "inbreidingslocatie" aangezien De Veiling een industriegebied is en blijft, waar bewoning is toegestaan.
 - c. Ten derde betreft het hier niet een "oud bedrijfspand" aangezien het betreffende pand van zeer recente datum is.
 - i. De vraag is dan ook wat het argument (de argumenten zijn) is tot deze keuze?

De gemeente kijkt naar een mogelijke bestemming die het meest aansluit bij de vraag. Zoals bekend is er veel behoefte aan woningbouw en wil de gemeente het lagere en middensegment bedienen. De staat van het bestaande pand is dan minder relevant. De locatie wordt als inbreidingslocatie gezien omdat het binnen de bebouwde kom ligt.

2. De Status van het project.
 - a. Het is nl. zo dat tijdens de bijeenkomst op 11 november jongstleden door de heer Oosterhagen werd aangegeven dat het "principe plan" al op haalbaarheid getoetst was bij de provincie.
 - b. Tijdens een informeel overleg met de gemeente ([REDACTED]) en ondergetekende (08 maart jongstleden) is duidelijk aangegeven dat er nog niet bij de provincie getoetst is, sterker nog, er is nog geen enkele toetsing geweest ten aanzien van haalbaarheid bij de overheidsdiensten. (FUMO enz....)
 - i. De vraag is dan ook wat de juridische status van het project is?

Er zijn nog geen formele stappen gezet. We zitten in de voorbereidingsfase. De ontwikkelaar heeft diverse onderzoeken laten doen naar ecologie, archeologie, geluid, milieu etc. in het kader van een voorontwerp bestemmingsplan. De conclusies van de onderzoeken worden getoetst door de gemeente/FUMO (geluid). Indien de conclusie kan worden getrokken dat aan alle wetgeving wordt voldaan wordt het voorontwerp bestemmingsplan aan het college van B&W aangeboden en vervolgens toegezonden aan de provincie en waterschap voor zogenaamd "vooroverleg" Deze overheden reageren dan op de plannen. Parallel daaraan wordt het voorontwerp bestemmingsplan

voor "inspraak" ter inzage gelegd. Een ieder kan dan reageren. Vervolgens wordt het "ontwerp" bestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd en kunt u wederom reageren. Van al deze stappen wordt u proactief geïnformeerd door de projectontwikkelaar.

3. In het kader van vraag 2 zou ik dan ook graag van de wethouder willen weten waarom er in september '21 al sprake is van het feit dat het plan als zodanig al definitief geworden is. Letterlijke citaat uit de betreffende gespreksnotitie luidt: *"Aanwezigen stellen gezamenlijk vast dat dit plan ter uitvoering moet worden gebracht"*. Dit betreft dus een verslag van een vergadering waarbij de wethouder aanwezig was en zich dus geconformeerd heeft aan dit citaat.

i. Betekent dit dan dat alle voorlichting, onderzoek en presentaties puur en alleen een toneelstukje zijn als er al besloten is op 27 september jongstleden?

De passage in de notulen kan mogelijk worden geïnterpreteerd als dat alles reeds is besloten. Dit is niet het geval. Wat wordt bedoeld met in "uitvoering" gebracht is het onderzoeken van de haalbaarheid.

4. Inhoudelijk het plan.

- a. In de brief van Zwanenburg van 13 maart jl. staat dat er rekening gehouden is met de opmerkingen vanuit de eerdere inloopbijeenkomst op 11 november jongstleden, daarnaast zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd ter onderbouwing van de haalbaarheid van betreffende plan.

i. Graag zou ik van de onderzoeken de betreffende rapportages ontvangen (liefst royaal) voor de 22^e zodat ik als belanghebbende kennis kan nemen van de inhoud. Daarnaast zou ik graag de credentials ontvangen van de uitvoerende partijen en of deze partijen geaccrediteerd zijn door een "notified body" om te kunnen verifiëren of er enige rechtsgeldigheid te verwachten is van deze partijen (vanuit juridisch oogpunt uiteraard rechtsgeldigheid zou ook een kvk kunnen zijn...).

De onderzoeken zijn in de afrondende fase en liggen ten tijde van de inspraakprocedure ter inzage. Wij willen/kunnen de stukken op dit moment niet ter beschikking stellen omdat ze nog niet definitief zijn. Wij kunnen de stukken verstrekken na goedkeuring college van B&W en bij de start van de inspraakprocedure.

- b. Tijdens het informele overleg, waar ik eerder naar gerefereerd heb, kwam ook naar voren dat er een insteek m.b.t. een mogelijke bestemming gekozen is wat eigenlijk leidt tot een zo groot mogelijk beschikbaar oppervlakte voor bebouwen binnen betreffende plan. Door binnen de mogelijke bestemmingen "te shoppen" kan er relatief dicht op eventueel overlast veroorzakende belendingen gebouwd worden waardoor er maximaal rendement uit de ondergrond gehaald kan worden.

i. Graag zou ik antwoord krijgen m.b.t. tot de vraag welke overwegingen daar aan ten grondslag liggen / hebben gelegen en wat het juridisch toetsingskader is zodat ik deze keuze zelf ook kan laten toetsen. Het is nl. zo dat er, volgens eigen ingewonnen advies, wellicht meerdere bestemmingen aangevraagd dienen te worden maar dat de beoogde woningen grenzend aan de achterzijde van de percelen aan De Veiling uitsluitend voor de bestemming bewoning in aanmerking komen welke zich tot een milieucategorie 2 bestemming dienen te verhouden met een afstand van 30 meter. Deze 30 meter dient dan een "neutrale bestemming te krijgen als "groen". Dit is herhaaldelijk aangegeven door ondergetekende en is gebaseerd op de handreiking "milieuzonering nieuwe stijl" van Infomil. Onder geen beding zou betreffende gebied als "gemend gebied" aangeduid kunnen worden, om de simpele reden dat er niet aan dat betreffende toetsingskader wordt voldaan.

Gezien de grote behoefte aan woningen wordt de beschikbare ruimte goed gebruikt. Dit is ook noodzakelijk voor de economische haalbaarheid van de plannen en om de woningen betaalbaar te houden. Er worden inderdaad verschillende bestemmingen toegepast zoals o.a. Wonen, Groen, Verkeer. Tijdens de presentatie gaan we verder in op de wetgeving omtrent de afstanden i.r.t. het geluidsonderzoek.

5. Ten slotte geeft u aan dat er een akoestisch expert is uitgenodigd om aan te geven *“hoe het in zijn werk gaat met afstanden rondom geluidsbronnen van bedrijven en wegverkeer en wat dit betekent voor mijn bedrijf of woning”*

a. Mooi dat u een expert uitnodigt, deze waren tot nog toe nog niet betrokken schijnbaar, maar het doel is mij niet duidelijk. Volgens mij hebben we nu te maken met een legale vergunde situatie waarbij wij, belanghebbenden, er van uit mogen gaan dat onze rechten, op basis van bestemming (en vergunningen uiteraard) in takt blijven, los van eventuele exploitatie plannen van betreffende terrein. Wanneer ik dan terug ga naar de status van het project dan begrijp ik niet waarom de betrokkenden en belanghebbenden een lesje in geluidstheorie nodig hebben. Wij mogen aannemen dat het gehele plan, wanneer het de status haalt om ingediend te worden, getoetst zal worden op wetgeving door het bevoegd gezag en wij, bij twijfel, deze toetsing nogmaals bij de rechter kunnen afdwingen. Ik heb dan ook een aantal vragen.

i. Ik zou graag de credentials ontvangen van de betreffende expert en of deze als zodanig geaccrediteerd is door een “notified body” om te kunnen verifiëren of er enige rechtsgeldigheid te verwachten is van deze “expert” (vanuit juridisch oogpunt uiteraard rechtsgeldigheid zou ook een kvk kunnen zijn...).

ii. Kunt u tijdens de vergadering meer duiding geven m.b.t. de functie en het doel van deze “expert”?

i. Adviseur geluid is geen beschermde titel

ii. Functie en doel is enerzijds duiding geven bij onderzoeken, richtlijnen en normen en anderzijds uitleggen met welke geluidsbronnen we in de omgeving te maken hebben en hoe je daar in deze casus ruimtelijke en bij realisatie rekening mee houdt.

Wij hopen dat de bijgaande reactie en de presentatie op de 22^e antwoord zullen geven op uw vragen en uw bezorgdheid kan wegnemen. Mocht dit niet of niet volledig het geval zijn, zijn wij bereid om de relevante rapporten met u te bespreken zodra deze ter inzage liggen.

M.vr.gr.,

██████████

PS: om een eerlijk speelveld te creëren zal ik proberen dit schrijven bij de belanghebbenden op De Veiling onder de aandacht te brengen. Ik ga er van uit dat u zorg draagt voor eventueel verdere verspreiding.

Het betreffen uw vragen en als u deze wilt delen met andere genodigden dan is dat aan u. De gemeente of ontwikkelaar zullen dit niet voor u verzorgen. De vragen die u heeft gesteld worden wel behandeld op de 22e.

