

...

Aan:
Gemeenteraad Westerkwartier
Postbus 100
9350 AC Leek

A A N T E K E N E N

Datum: 01-01-2024

Re: *‘Ontwerp bestemmingsplan Marum - Kruisweg 43, Synwood en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid’*

Met interesse heeft ondergetekende het *‘Ontwerp bestemmingsplan Marum - Kruisweg 43, Synwood en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid’*, inclusief de appendix met 16 bijlagen bestudeerd.

Om in termen van de oorspronkelijke *Timmerfabriek Gjaltema's ‘Volharding’* bv, de voorloper van Synwood bv, te blijven, het ingediende ontwerp bestemmingsplan ziet er *‘doortimmerd’* uit. De eerste keer dat wij over deze plannen door Roha bv werden geïnformeerd was rond 2010 en dus ook het woord *‘Volharding’* past prima bij de gebleken tenaciteit over bijna 15 jaar.

Bijgevoegd vindt u onze constructieve feedback en zienswijze die bedoeld zijn om het een en ander te verbeteren. Het moet niet gelezen worden als uitsluitend kritiek om de vinger op zwakke plekken te leggen maar als positieve bijdragen aan de besluitvorming van de verantwoordelijke instanties.

We verwachten dat in een uiteindelijke versie *Ontwerp bestemmingsplan*, behalve uiteraard aandacht voor de nieuwe bewoners en de natuur, van grondgebonden zoogdieren tot de dwergvleermuis, voldoende aandacht blijft voor de effecten van het plan op de huidige omwonenden.

De impact van het concept plan op het woongenot van de huidige bewoners langs de Pierswijk is geheel buiten beeld, gewoon nul-komma-niks, en dat is natuurlijk behalve erg teleurstellend nogal kortzichtig voor een *Ontwerp bestemmingsplan*, waarin de omgeving Pierswijk-Malijk als een direct communicerend vat met de *‘Synwood-wijk’* een dominante rol vervult.

Ontvangstbevestiging van dit bericht via e-mail ... wordt op prijs gesteld.

Met vriendelijke groet,

....

0. *Inleiding*

Voor ons ligt een *Ontwerp bestemmingsplan Marum - Kruisweg 43*: het is een professioneel werkstuk geworden, doorwrocht en met aandacht opgezet. Op het resultaat is jarenlang gezwoegd en dat is eenieder onmiddellijk duidelijk. Dat er na WWII in Nederland (bijna) continue woningnood is, staat niet ter discussie maar de eerste relevante vraag in het onderhavige geval blijft wel: waarom zou je überhaupt willen gaan bouwen op een voormalig fabrieksterrein? Als plattelandsgemeente wil je gewoon een stukje landbouwgrond, het liefst slechte grond en geen vruchtbare wel te verstaan, en je blijft grotendeels van saneringskosten en milieurisico's verschoond. Van voormalige fabriekslocaties krijg je alleen knellende hoofdpijn en spijt; zo leert de geschiedenis sinds de 60-er jaren toen er ook al woningnood was en 20 jaar later kostbare grondsaneringen moesten volgen.

Edoch, de gemeente Westerkwartier heeft al op voorhand in de begeleidende tekst geruststellende woorden gesproken: *De gemeente heeft aangegeven een herontwikkeling van fabrieksterrein tot woningbouwlocatie toe te juichen*. M.a.w. het is niet de bedoeling ons over de bouwplaats zorgen te maken. Onze aanname is derhalve, en we gaan er gemakshalve vanuit dat die klopt, dat de keuze voor een andere bouwlocatie van 115 woningen defacto binnen de gemeentegrenzen gewoon niet bestaat. Met andere woorden er is geen alternatieve plek binnen de huidige wettelijke kaders waar men nog de komende jaren 115 woningen in de gemeente Westerkwartier/Marum mag bouwen.

Is dat correct of staat dit voorstel nog in competitie met andere woningbouwvoorstellen? Was de gemeente sowieso zelf al proactief de afgelopen 15 jaar bezig om locaties te zoeken voor 115 woningen; via concrete acties, niet via het ontwikkelen van een beleidsplan, maar gefocuseerd en op zoek naar gunstige bouwlocaties? Of is het voor ons liggende plan toch meer een privaatrechtelijke bottom-up proces geweest, d.w.z. *ad hoc* zonder al te veel interferenties en correlaties met andere initiatieven op gemeentelijk niveau?

Adequate positionering van dit voorstel in context met andere concrete (geen algemene beleidskeuzes) woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente zou in de voor ons liggende teksten op zijn plaats zijn geweest, al was het maar om een goed gevoel bij het grotere plaatje van toekomstige inbedding te kunnen krijgen.

Onze feedback en zienswijze op het ingediende *Ontwerp bestemmingsplan* is opgebouwd langs de lijnen van *Algemeen* en *Specifiek*.

I. *Algemeen: 'Door meten tot weten'*

Deze bekende formulering moet worden toegeschreven aan ..., maar werd jammer genoeg in de volksmond later verbasterd tot de weinig houdbare en zelfs onzinnige gelijkheid *meten = weten*.

De uitspraak *'Door meten tot weten'* was bedoeld als stimulans om eerst goed na te denken over het opzetten en uitvoeren van experimenten om daaruit later gefundeerde conclusies te kunnen trekken. Statistische analyses, aantal metingen, sampling, foutenanalyses, standaarddeviaties, (in)homogeniteiten, Gaussisch niet-gecorrleerde of juist niet-Gaussisch wel-gecorrleerde data, et cetera spelen daarbij een essentiële rol.

Met die gereedschapskist hebben we ons bij de evaluatie van het *Ontwerp bestemmingsplan* geconcentreerd op de volgende appendices: Indicatief bodemonderzoek (Aveco de Bondt/ Enviso, bijlagen 4,5,6,7) en Natuurtoets (RHO, Ecogroen, bijlagen 8,9,10) en Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek (De Steekproef, bijlage 12).

Alle rapportages voldoen in goede tot in zeer ruime mate aan bovengenoemd gezegde: hulde daarvoor. Aan de intrinsieke opzet van het experiment wordt professionele aandacht geschonken, ofschoon in de uitvoering niet altijd duidelijk wordt gemaakt, waarom in sommige gevallen slechts 1 meting en/of 1 spectrum voldoende zou zijn en wat vooraf de sampling keuze precies heeft bepaald; deviaties en foutenanalyses worden niet in detail gepresenteerd. Of de mediaan belangrijk is of juist niet en eerder de extremen bepalend zijn voor de milieueffecten, wordt sowieso niet bediscussieerd.

Jammer genoeg munt het *Ontwerp bestemmingsplan*, weliswaar gestoeld op degelijke fundaties, niet uit in een integrale confrontatie van appendices met de uiteindelijke voorgestelde proefverkaveling die in de hoofdtekst wordt weergegeven. Bovendien worden er geen concrete kansberekeningen op ongelukken en gedetailleerde risicoanalyses gepresenteerd in het onderhavige geval (gedeeltelijk waarschijnlijk verstopt in sommige normeringen).

Ter illustratie: uit de appendices blijken, voornamelijk gebaseerd op historische gronden, 6 verdachte deellocales (tezamen met het gedeelte van de Pierswijk-dijk) al bij de start van het onderzoek, waarvan er 5 als ‘*ernstig maar niet urgent*’ vervolgens later met teksten worden weggepoetst.

De verdachte deellocales komen in het uiteindelijke voorstel van de proefverkaveling dan ook niet meer voor. Bijgevoegde Figuur 1 is een poging om die koppeling juist wel te maken, gebaseerd op combinatie van *Figuur 2.3 Proefverkaveling hoofdtekst* en *Figuur 3.1 Overzicht verdachte deellocales, bijlage 4*. Het levert meer inzicht op dat kan leiden tot de conclusie: om het risico voor de nieuwe bewoners zo veel mogelijk te reduceren, worden de verdachte locaties 1-5 ook gesaneerd: extra moeite & weinig kosten op de totale projectkosten maar met een duidelijke meerwaarde aan zekerheden voor de toekomstige bewoners en ook voor de gemeentekas. Kosten van deze extra sanering zijn, zover ons blijkt uit het ingediende *Ontwerp bestemmingsplan* niet onderzocht.

Grondsanering achteraf, d.w.z. als er al woonhuizen staan, levert uiteraard een ongelofelijke aanslag op de mentale en fysieke gezondheid van de nieuwe bewoners. Bovendien is grondsanering achteraf weliswaar mogelijk maar vaak alleen tegen astronomisch kosten. Dat hebben de tachtiger jaren wel bewezen in verscheidene gemeenten — bekend onder de wel erg sardonische namen als Lekkerkerk en Schoonebeek. Eenvoudige berekening indiceert voor een denkbeeldig vervuilde grondsanering van 115 woningen een prijskaartje van 75 miljoen 2022 euro's , e.e.a. gebaseerd op grondsanering Lekkerkerk 1980 en rekening houdend met inflatie en geldontwaarding. Dat risico moeten we natuurlijk niet accepteren: 4x de gehele jaarbegroting in 2022 Gem. Westerkwartier voor de post gezondheid & milieu!

De huidige wetgeving legt weliswaar *de rekening* voor saneringskosten vaker bij de oorspronkelijke vervuiler(s) maar in werkelijkheid komt van *betalen* niet zoveel terecht en in de praktijk draait normaliter de gemeenschap op voor de noodzakelijke uitgaven. In geval Lekkerkerk was dat maar liefst 99% voor de gemeenschap en 1% voor veroorzakers uit het verleden (die via schikking geen schuldbekentenis hebben afgelegd) .

Opgemerkt wordt dat de indrukwekkende stoet van verschillende rapporteurs in het onderhavige voorstel tot een nogal heterogene structuur leidt van de rapporten zelf, met erg veel onnodige herhalingen en doublures, waardoor de nietsvermoedende lezer behoorlijk op de proef wordt gesteld. Duidelijke instructies vooraf, aangaande opzet & structuur hadden bijdragen aan een meer uniforme presentatie en een beter leesbaar geheel.

De gepresenteerde conclusies van de verschillende onderzoeken blijven, e.e.a. afhankelijk van het vakgebied, sterk beschrijvend, niet altijd heel erg precies, noch kwantitatief, waarschijnlijk van wege het ontbreken van goede referentiekaders (behalve als het gaat om verwijzing naar normeringen).

Als je niet het gehele terrein onderzoekt zoals hier het geval is, toont het bodemonderzoek wel de *aanwezigheid* aan van milieutroep op een enkele plaats maar niet de *afwezigheid* van milieutroep over het gehele bouwterrein. Dat laatste kan dus ook niet de harde conclusie zijn, met wettig bewijs, van het onderzoek maar eerder een aanname. Met het predicaat '*lokaal ernstige maar niet urgente grondvervuiling*' wil je als nieuwe bewoner op deze mooie woonlocatie natuurlijk liever niet langs het Malijkse pad het Coendersbos in worden gestuurd.



Figuur 1: Projecties van proefverkaveling 'Synwood-wijk' en verdachte deellocaties (donker grijze gebieden 1-5). Combinatie van Figuur 2.3 Proefverkaveling hoofdtekst met Figuur 3.1 Overzicht verdachte deellocaties, bijlage 4.

Conclusie I:

Het *Ontwerp bestemmingsplan* is gebaseerd op degelijke meetmethoden en correct uitgevoerde metingen. Kansberekeningen /risico analyses zijn niet altijd overtuigend of geheel afwezig en leidt tot de slotsom dat de resterende 5 verdachte deellocaties ook meegenomen moeten worden in de grondsanering. Afwezigheid van milieutroep op het gehele bouwterrein kan met de gevolgde methodiek niet wettig, in natuurwetenschappelijk betekenis van het woord, worden vastgesteld.

II. *Specifiek: directe omgeving van de ‘Synwood-wijk’*

Over de natuur maakt het rapport zich terecht zorgen: van grondgebonden zoogdieren, vogels, amfibieën tot aan de dwergvleermuis passeren de catwalk bij de Synwood bv auditie. Ook de nieuwe bewoners kunnen zich verheugen op een passend welkomstwoord en een halleluja ontvangst. Da's mooi en allemaal oké maar enige concrete aandacht voor de impact van het plan op de huidige omwonenden is geheel afwezig, gewoon nul-komma-niks en dat is behalve teleurstellend ook bepaald kortzichtig.

Omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen hebben uiteraard effecten op de huidige leefomgeving van omwonenden. Tenminste twee voorbeelden die serieuze aandacht behoeven:

Ila. *De Malijkers*

In het *Ontwerp bestemmingsplan* wordt voorgesteld om het Malijksepad 9,11,13 te bereiken via een aangegeven stippellijn, over een smal paadje met bijna haakse bochten (zie Figuur 2). Dat moet een ondoordacht moment van de opsteller van het voorstel zijn geweest want het gaat hier om bedrijfsvoering met grote landbouwmachines, die zowel door de huidige eigenaar als door huurders worden gebruikt.

In feite wordt de bereikbaarheid in het *Ontwerp bestemmingsplan* volstrekt onnodig op de proef gesteld en we stellen voor de huidige praktijksituatie voor de Malijkers 9,11,13 te handhaven, d.w.z. de kortste afstand tussen 2 punten is nog altijd een rechte lijn: een recht pad vanaf het perceel Malijksepad 13 (zie a, in Figuur 2) is derhalve de meest logische keuze.

Deze geboden oplossing kost geen bouwgrond en bevordert in belangrijke mate de verkeersveiligheid. Immers, het gestippelde traject over een smal paadje met haakse bochten leidt sowieso tot een onoverzichtelijk menging van verschillende verkeersstromen van landbouwvoertuigen met fietsers & wandelaars & andere recreanten met honden.

In de tekst wordt gemeld dat door Malijksepad 13 uitschrijving van KvK heeft plaatsgevonden. Voor het onderhavige onderwerp van een adequate toegangsweg voor de omwonenden is dat weinig relevant en dient dus uit de tekst te worden geschrapt; temeer omdat de huidige huurders/verhuurder van het perceel nu ook al grote landbouwmachines gebruiken en in de (nabije) toekomst weer inschrijving in KvK kan plaatsvinden.

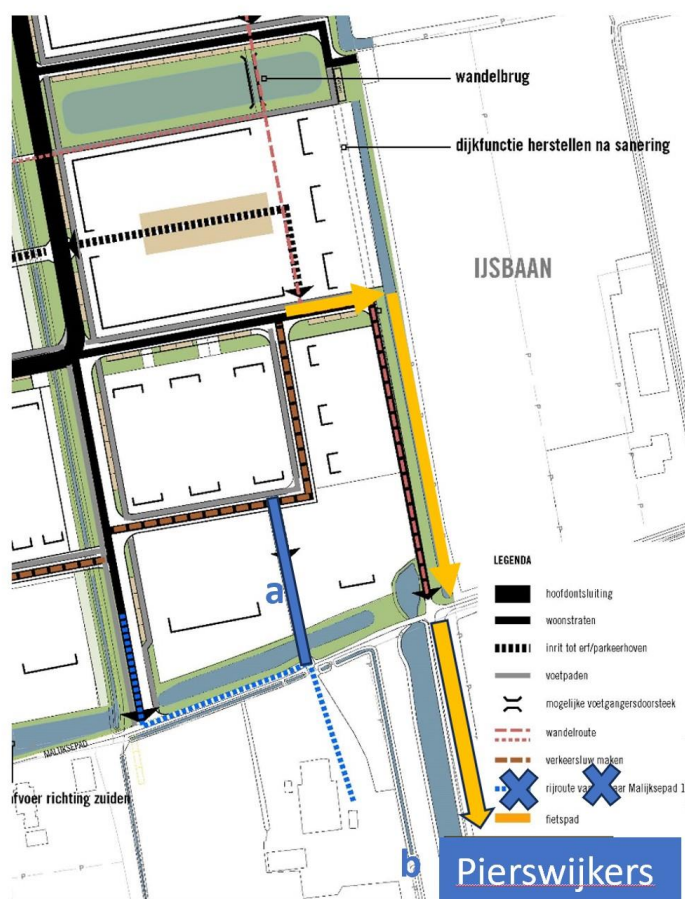
Het *Ontwerp bestemmingsplan* moet natuurlijk wel over een groter aantal jaren bestendig zijn, langer dan een momentopname.

Conclusie IIa:

Op grond van veiligheid en bedrijfseconomische argumenten dient de gesuggereerde verkeerstuurstructuur in het *Ontwerp bestemmingsplan* te worden gewijzigd. De voorgestelde toegangsweg met haakse bochten over een smal paadje naar Malijksepad 13 dient te worden geschrapt en vervangen met een rechte uitvalsweg van voldoende breedte vanaf het Malijkspad 13 en wel loodrecht op het Malijkse pad. Het voorstel gaat niet ten koste van de woningbouwlocaties.

IIb. De Pierswijkers

De huidige Pierswijkers met BRP-adressen 2,3,4 en 6 houden, al dan niet gedwongen, van eenzame rust en genieten in hun eigen bubbel van hun Pierswijkpad. Zij maken gebruik van de oostkant van de Pierswijk die historisch en functioneel gekoppeld was aan Malijksepad 13/15, aan de voormalige melkfabriek (tot 1918) en aan Timmerfabriek Gjaltema's 'Volharding' bv vanaf 1918 tot medio 80-er jaren. In het verleden was het Pierswijkpad ook operationeel aan de westkant maar verviel na afbraak van Pierswijk 1 en na demping van de zwaai kom aan de Kruisweg rond 1954.



Figuur 2: Verkeersstructuur (Figuur 2.4 hoofdstuk);
a: voorstel toegangsweg naar Malijksepad 13; b: rijrichting en aansluiting aanwonenden Pierswijk
BRP 2,3,4,6.

De ontsluitingsweg is al meer dan 1½ eeuw *dé* lommerrijke Noord-Zuidlijn in Marum, waar Mokumers uit Hollandia hun groene vingers bij zouden aflikken. Het zal dus geen verrassing zijn dat met de komst van 115 huizen in de ‘Synwood-wijk’ de rust van de ‘bubbelaars’ aanzienlijk zal veranderen.

Wanneer je 115 huishoudens als buur erbij krijgt, betekent dit statistisch gesproken dat je in Nederland ook tegelijk max 30-50¹ honden met begeleiders kunt verwelkomen, met 350 fietsers² en nog xyz wandelaars. Als hond, voorzien van een goede neus, weet je onmiddellijk waar je lekker 2x per dag uitgelaten wilt worden: de Pierswijk natuurlijk! In beginsel allemaal prima wat ons betreft, geen bezwaar, maar het betekent wel in de orde van 50.000 (max) bezoeken en bezoekenjes per jaar *erbij* van het variabele cohort aan hond+begeleider+fietser+wandelaar wanneer de Pierswijk, zoals we mogen verwachten, een belangrijke populaire attractie en uitvalsbasis wordt van de onmiddellijk aangrenzende 115 recreërende huishoudens.

Sinds de overname van de Pierswijk door Roha bv, medio 80-er jaren, werd het de Pierswijkers onmiddellijk duidelijk gemaakt dat Roha bv geen geldelijke bijdragen in de kosten of financiële steun aan onderhoud van het Pierswijkpad zou verlenen door het ontbreken van zakelijke relevantie. Meerdere malen is door Roha bv herhaald dat er geen enkele economische interesse is in het Pierswijkpad en dat is zakelijk gezien ook wel te billijken.

Het Roha bv regime heeft derhalve de afgelopen 40 jaren ook niet geleid tot ook maar 1 substantiële investering in het pad, en slechts eenmalig werd via een strenge missive van de lokale brandweer een verwaarloosbare bijdrage afgedwongen van een — voor 40 jaar — boterzacht *nano*-prijsje, d.w.z. er zijn in 4 decennia geen bijdragen in het onderhoud van Roha bv ontvangen. Dit staat in flagrante tegenstelling met de duizenden euro’s aan investeringen die door sommige aanwonenden werden gefourneerd. Er is geen enkele aanwijzing dat deze situatie in essentie zal veranderen wanneer de ‘Synwood-wijk’ van de grond komt en als Roha bv de eigenaar blijft van het Pierswijkpad. De afgelopen 40 jaar was er geen (zakelijke) interesse in het Pierswijkpad, noch in zijn bewoners en de komende 40 jaar dus ook niet. Tegenovergestelde beweringen zijn volstrekt onjuist, onrealistisch en bovendien volkomen ongeloofwaardig.

Kadastraal onderzoek dat wij in het verleden hebben laten uitvoeren (.....), heeft uitgewezen dat op de Pierswijk-Oost kant — kadastraal bekend onder C10245 — voor geen van de Pierswijkers een erfdiensbaarheid rust. De ontsluitingsweg langs de Pierswijk eindigt momenteel op de Kruisweg en niet zoals oorspronkelijk van rechtswege is vastgelegd op het Malijksepad (vanaf de 19^e eeuw!). In feite berust de huidige uitgang op het voorbeeldig *naoberschap* en het praktisch ingestelde gedoogbeleid van ..., directeur & oprichter van de gelijknamige timmerfabriek.

Het duidelijk gemis van rechtszekerheid en leiderschap heeft vanaf het midden 90-er jaren in de Roha bv periode geleid tot vrij ernstig verstoord en gestoord sociaal gedrag, gepeperd met verbetenheid en laag ontwikkelde gun-factoren. Heel tekenend voor deze tijd. Jammer vooral. Maar, in dit verband buitengewoon zorgelijk voor de toekomstige hoeveelheid stress & strain t.g.v. de attractie op 115 recreërende huishoudens die met veel hosanna in de ‘Synwood-wijk’ worden ontvangen.

¹ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland / Ministerie van landbouw natuur en voedselkwaliteit / Ministerie voor Natuur en Stikstof/ CBS (gechipte)

² CBS 2022

Het voor ons liggende *Ontwerp bestemmingsplan* rept met geen woord over het Pierswijkpad; dat is een ongezonde omissie, en naar de toekomst gewoon slechte struisvogelpolitiek. Het zou in de rede liggen dat i.v.m. de uitvoering van de bouwplannen van de 'Synwood-wijk' het Pierswijkpad als direct functioneel communicerend vat met de 'Synwood-wijk' eveneens overgaat naar de gemeente Westerkwartier. Dit is niet alleen meer dan logisch maar ook noodzakelijk. Ook in 2015 en in 2017 kwam die toekomstprojectie bij de discussies tussen Roha bv, de gemeente Marum, en aanwonenden al op tafel; in 2018 heeft Roha bv diezelfde ballon nog maar weer eens opnieuw opgelaten voor de Pierswijkers, mondeling zowel als schriftelijk.

Het wordt nu na 40 jaar Roha bv regime hoog tijd niet in het verleden te blijven hangen maar met de toekomst bezig te gaan en nieuwe kansen te entameren. Een mooie nieuwe 'Synwood-wijk' erbij tezamen met *dé*, maar dan wel door de gemeente tippy-top onderhouden, lommerrijke Pierswijk Noord-Zuidlijn, zouden de positieve uitkomsten moeten zijn.

Dat vereist voor het Pierswijkpad professioneel & goed leiderschap, met voldoende geaccepteerde autoriteit, communicatief vermogen en dat is momenteel privaatrechtelijk niet voorhanden. Consistent leiderschap met gezag dient voor de Pierswijk derhalve vanuit de gemeente Westerkwartier te komen.

Voor Pierswijkers zal het huidige woongenot met de komst van de 'Synwood-wijk' fors veranderen. Is dat erg? Misschien helemaal niet maar combinaties met ontoereikend leiderschap veroorzaken ongetwijfeld ernstige zorgen omtrent de mentale en fysieke gezondheid alsmede om de bijkomende afbreuk van het woongenot; dat kan nooit de bedoeling zijn als je ergens anders nieuwe woningen neerzet.

Natuurlijk, in Nederland is de woningnood (continue) immens zodat er zo snel mogelijk binnen de gegeven kaders gebouwd moet worden maar desalniettemin dient de gemeente tevens te staan voor de belangen en participatie van de reeds omwonenden bij de bouw van een nieuwe wijk. Dat aspect wordt in het voorliggende conceptplan van Roha bv voor Pierswijkers, zowel impliciet als expliciet, volledig ontkend en daar kunnen wij dus niet mee akkoord gaan.

Een essentiële vraag is of de aanzienlijke impact (zie boven) van de 'Synwood-wijk' op het woongenot in verhouding staat met het plezier van de recreanten. Volstrekt duidelijk is dat alleen de gemeente aangesproken kan worden op de zorgplicht langs de Pierswijk, en niet Roha bv, zoals het verleden al onomstotelijk heeft aangetoond.

We hebben t.a.v. de Pierswijkproblematiek geen behoefte aan alleen een 'peptalk' over nieuwbouw maar vooral behoefte aan een 'peptalk' over de soliditeit van gemeentelijke leiderschap voor de toekomstige leefbaarheid langs de Pierswijk als elementair communicerend vat met deze nieuwbouw.

Conclusie IIb:

In het *Ontwerp bestemmingsplan* dient expliciet aandacht geschonken te worden aan de effecten van de 'Synwood-wijk' op de leefomgeving van omwonenden langs de Pierswijk en tevens dienen toekomstbestendige oplossingen in dit plan opgenomen te worden, waarin primair de gemeente een leidinggevende rol heeft en van rechtswege de bevoegde instantie is dan wel wordt.

01-01-2024