

6 april 2016 *Voordracht Burgerbijeenkomst over NRE-bestemmingsplan*

kerkje Remonstrante, Dommelhoevstraat – door Lucie Loopstra

Wie zijn wij:

Een groep mensen die de verhalen van de gemeente over de toekomstige plannen merkwaardig vond. Wij zijn een paar burens die, onafhankelijk van elkaar, het idee heeft gekregen dat de gemeente informatie (nodig hadden om besluiten te beoordelen) achterhield.

Het NRE-terrein en het Picus gebied grenzen aan onze achtertuin;

1 er tegenaan, een schutting voor sommigen;

2 onze achtertuin: “eet u maar niet meer elke dag een aardbeitje uit uw tuin...” Bovendien stinkt de grond die als schoon aangemerkt werd. Dat is raar.

We zijn gaan zoeken, op verschillende onderwerpen

1 Vervuiling, rapporten klopten niet met eigen kaarten en ook onderling niet;

Kaarten na gaan kijken met oude foto's - er klopte nog minder. (Ook dat komt zo bij Peter)

2 Historie (komt zo uitgebreider bij Peter)

Omdat er bepaald is, zonder onderbouwing, dat alles wat er komt te herleiden moet zijn aan de vorige functie [en waarom dan geen rietland met koeien?] is dit een hoofdmoot.

Er klopt weinig van de historische rapporten over het terrein, ook niet van de genoteerde gebruikte productieprocessen en fabrieken. Metingen lijken dus verrassingen maar worden niet onderzocht.

3 Hoe worden de plannen onderbouwd?

Die worden onderbouwd met rapporten over sociale zaken, niet over chemie

Extreem voorbeeld Husken en Husken (monumenten deskundigen): afknippen van teerputten...

4 Wat krijgt Raad (die beslist) te horen van de ambtenaren over de onderbouwing, proces en buurt?

Notulen gemaakt en vergeleken met rapporten van de gemeente zelf. Dat klopte niet. Zeker niet met wetenschappelijke artikelen over vergelijkbare terreinen. De omgevingsdienst leest geen wetenschappelijke artikelen, ik heb het nagevraagd.

Halve waarheden zijn erger dan echte leugens, ze lijken complete verhalen maar verhalen die meer toedekken dan verklaren zijn niet prettig.

Wat kan je dan in zo een geval?

Vragen stellen aan ambtenaren;

WOBs indienen.

Het hielp niet, de vragen bleven, de gemeente stoomde door.

Het nieuwe bestemmingsplan gaat nu de horeca en andere zaken op het terrein legaliseren, ze zijn nu nog echt illegaal. Bij de rechter zei een ambtenaar: 'Niet alles op dit terrein is illegaal'

Notulen maken en die met elkaar vergelijken en die gebruiken als basis voor het indienen van zienswijzen;

Een beroep indienen.

Waarom? Je kan alleen de gemeente wijzen op wat ze wel gedaan heeft wat niet mag en op wat ze niet gedaan heeft maar wel had moeten doen.

Dat doen we hier vanavond.

We vertellen wat we gevonden hebben, wat we zijn gaan doen en hoe het verloop is van reacties van gemeente en rechters en andere bestuurders.

We zeggen niet wat de mening van anderen is. We zijn wel geïnteresseerd natuurlijk. Waarom nu - dit is de grens tussen onderzoek en politiek.

Onderzoek toont aan dat er wat is, bevestigd door de rechter, niet alleen vervuiling, maar ook bestuurlijk En nu verder.

Wat kan je **niet** als burger, in dit geval, met deze wetgeving van plannen door de gemeente?

Alternatieve plannen maken, Mensen vertegenwoordigen, dan zou je een schaduw gemeentebestuur zijn. Dat zijn we niet. Waarom zou je ook ?

De mensen uit de buurt worden al op een aantal manieren vertegenwoordigd bij de gemeente:

1 - De buurtvereniging, is wat de buurt er van maakt; kan overleggen, is niet democratisch gekozen maar gevormd uit hen die zin hebben. Toch wordt onze buurtvereniging genoemd als belangrijke partij in verweer gemeente – maar niet door de Raad van State...

2 - Trefpunt Groen, ze vertegenwoordigen ons allemaal, ze worden er voor betaald. De bedoeling is dat alle vragen over de wijk die gaan over groen en natuur, met onze wensen, bij hen terecht komen Daarbuiten om is het niet mogelijk met de gemeente in contact te komen over deze onderwerpen. Het moet dus werken, niemand klaagt.

3 - De wetten en plannen worden gemaakt door het college van B&W.

Die worden op 2 manieren gecontroleerd:

A: Door de krant: die zal volgens het dualistische systeem onderzoek doen als mensen (zowel gemeenteraadsleden als andere burgers) dat willen. Een soort van vertegenwoordiging op aanvraag Deze krant (het ED) doet dat alleen als we allemaal heel boos met spandoeken staan te zwaaien, anders komen ze niet. Ze verslaan niet de gemeenteraadscommissies, zodat we niet weten waar we vragen over moeten stellen. Je kan de verslagen van de vergaderingen wel opvragen overigens. Zonder het broodnodige verbinden van zaken aan elkaar in politiek commentaar, zoals een journalist kan en hoort te doen, communiceert dat moeizaam.

B: Door degemeenteraad: stemmen op hen of met hen in contact komen om de zaak uit te leggen is de enige mogelijkheid, zij moeten het college die de plannen maakt corrigeren op basis van vragen, beantwoord door ambtenaren. Diezelfde ambtenaren werken ook voor de wethouders, dat zou geen invloed mogen hebben op de antwoorden die ze aan de raad geven...

In dit NRE geval worden beslissingen van de raad gecontroleerd door het college, als ze niet goed zijn worden ze genegeerd. Stemmen heeft dan niet zo een zin meer.

Wat kan een gemeente zelf eigenlijk wel? Waar zijn ze voor?

Het enige wat sec een gemeente doet is het verdelen van geld. Over nog maar 10 % van de financiën kan een gemeente besluiten nemen, de rest van de uitgaves ligt al vast in landelijke richtlijnen die ze alleen uit kunnen voeren. Die 10 % geld verdelen is besturen.

De een wat meer de ander wat minder

Daarom worden er sociale rapporten gemaakt: Wie krijgt een speelveldje? Welke wijk heeft een extra school nodig? Welke wijk heeft minder behoefte aan een groenstrook?

Het is dus altijd een verdeling van diensten, voorzieningen op basis van zorgbehoefte.

Die keuzes moeten onderbouwd worden.

Alternatieve plannen maken is dus niet aan ons Met de brochure die onze buurt in November 2013 heeft gemaakt is ook niets gedaan... Een gemeente die een terrein als dit aanpakt zou een alternatief plan moeten hebben, dat hebben ze niet.

Er is wel een alternatieve achter-uitgang. Het NRE heeft potten met geld opgebracht die bij de provincie geparkeerd staan. Die noemen ze niet. (Dat komt zo bij Peter)

Onderbouwing

Onderbouwing voor NRE plannen kwam uit sociale rapporten (bv uit BAAC 2008, een adviesbureau op het vlak van cultuurhistorie). Op het NRE terrein waren vroeger kantoren van vrachtvervoerders, die betaalden hun sjouwers uit. Op betaaldag werd er een borrel geschonken. Die rede wordt gebruikt voor de horeca van nu. Afgezien van het willen gebruiken van de historie, moet dat wel? Kan je ook stellen dat er net zo goed banken en uitzendbureaus kunnen komen.

BAAC wijst ook steeds op hoeveel dure villa's overal staan. Als voorbeeld van de huizen om het terrein heen hebben ze de enige hoge witte huizen in de Lakerstraat gefotografeerd, gebouwd voor de financiële administrateur van Picus. Google maps spreekt dit rapport echt tegen.

Voor de raad wordt voorgesteld dat wij alles zelf ook wel kunnen betalen, zo rijk zijn we. Dat we protesteren is dus verweende onwil.

In gesprekken door de politiek over een buurt is het prettig als je weet waar het over gaat. Dus geeft men de buurt een handvat, een karakter. Hoe star dat gehanteerd wordt is een bestuursstijl die de wethouder kiest, geen verplichting.

We hebben een wijk karakter gekregen:

'Leefstijlen Eindhoven' karakteriseert de Lakerlopers als sociale, open en nuchtere mensen die van gezelligheid houden. In het Villapark zijn de bewoners zakelijk, zelfverzekerd en ambitieus.

Daaruit komt alleen een mogelijke bestuursstijl:

Een voorwaardenscheppende gemeente staat haaks op de leidinggevende gemeente en initieert en coördineert juist niet, maar laat dat over aan bedrijven, instellingen en particulieren. Ondersteunen kan de gemeente hierin wel. 'Slapende' initiatieven en ambities worden losgemaakt en waar mogelijk met elkaar verbonden.

Voorwaarden scheppen in een wijk die al tientallen jaren af is, is lastig, alle energie gaat naar het ondersteunen van het NRE terrein, de rest van de wijk wordt niet bestuurd want het mag alleen voorwaardenscheppend.

Deze sociale rapporten zijn nooit bedoeld om mensen voorzieningen of zorg AF te nemen, dat is wat anders! In dit geval gebeurt dat wel. De SP zei, als er allemaal goedkope huizen hadden gestaan dan was er wel gesaneerd.

Deze gemeente wil heel graag minder regels

De burgemeester gaat daarvoor naar Den Haag, elke stad heeft een eigen karakter en de wetten in die stad moeten daarop aangepast. Eindhoven is geen industriestad en dat vind hij jammer, want industrie geeft zoveel mogelijkheden. Hij wil vooruit kijken. Minder regels geven burgers eigen verantwoordelijkheid.

Hij wil niet de troep opruimen die ervoor gezorgd heeft dat Eindhoven zo een grote stad werd. Zonder NRE terrein was Geldrop groter geweest. Hij heeft het niet meer over eigen verantwoordelijkheid voor

de gemeente. Daarom was er ook een ambtenaar die kon zeggen dat bestemmingsplannen niet meer van deze tijd waren, te ouderwets!

Daarom kan de horeca afdeling van de detailhandel ook zeggen dat ze de bestemmingsplannen gewoon aanpassen [achteraf] !

Daaruit komt het verhaal voort dat we alles zelf moeten doen. Dus, zelf saneren, controleren, zelf parkeerproblemen oplossen, die zijn immers onze eigen schuld!

Eigen wetten voor de gemeente, eigen verantwoordelijkheid voor ons, hoe eigen is het terrein?

Waarom is het een eiland in de plannen? Functioneert het ook zo.?

Het terrein moet voor zichzelf zorgen. En de mensen van buiten het terrein mogen met 'het terrein' overleggen als alle plannen al besloten zijn. Daarom is op de kaart van nieuwe energie niets van de buurt getekend, die hoort er ook helemaal niet bij. Het terrein was vol gezet in de regelloze Utopiatijd, een gezellige WIJ die het samen creatief en bruisend zou gaan maken. De buurt hoorde daar niet bij. Het onderscheid is in stand gehouden. Voor een WIJ heb je echt een ZIJ nodig. Samenspraak is en blijft het dumpen van informatie en al besloten plannen bij die ZIJ.

Er is geen ondergrondse scheiding, helaas. Buiten het terrein wordt niet gesaneerd. Waterstromen worden niet of met moeite gemeten. Er is ook geen geluiddichte scheiding

Wel is er een verschil in behandeling, voorwaardescheppend initiatieven begeleiden.

Want, de initiatiefnemers zijn creatief, de buurt per definitie niet (sic). Wat is creatief?

De tegenstelling. Zij wonen niet begane grond, daar is alleen tijdelijke ruimte, ze mogen geen tuin.

Wij wonen wel begane grond en hebben geen betonplaat onder of rondom ons huis.

Toen ik begon met milieुरapporten opvragen zei de omgevingsdienst: "Mevrouw, u heeft er niets mee te maken, het is uw grond niet." Dat is zo, maar als uw vieze grond met zijn vuile vingers aan mijn schone grond komt heb ik er wel wat mee te maken.

De politiek is in deze plannen voorgelicht door de wethouders en ambtenaren en tot de besluiten gekomen die we kennen. Het wordt nu voorgesteld dat de raad heeft ingestemd met het deelsaneringsplan en het bestemmingsplan zoals het er nu ligt, maar dat is niet zo.

Dat konden wij ze vertellen en aantonen aan de hand van notulen, dat konden wij wel.

Daarom wordt er nu tijd genomen om na te denken.

De gemeente maakt hier bewust een keuze

Deze twee citaten zijn uit de notulen van de raadsvoorlichting 2014:

1 - Het gefaseerde saneringsplan is vorige week bij de omgevingsdienst ingediend. Zolang de functie van gebieden nog vaag is, is het plan en de volgorde dat ook. Dat komt vaker voor in Eindhoven.

De omgevingsdienst gaat het plan op wettelijke eisen nakijken en dan, komt er een ontwerpbeschikking, dan kunnen daar zienswijzen tegen worden ingediend, dan een definitieve beschikking en daar kan bezwaar tegen worden gemaakt. daar kan beroep tegen ingediend [*beroepszitting tweede keer is op 20 april 2016*].

Dit is in geen rechtszaak gebruikt maar is WEL de gehanteerde methode - het is toch in de raad verteld? ... maar dat weet de raad twee jaar later niet meer.

Maar nu hanteren we de snelweg methode [*die gaat dus gevolgd worden weet ik al van een ambtenaar die haar mond voorbij sprak, later, na afloop, komt er ook nog een nieuw bestemmingsplan overheen, ook als alles al gebeurd is. Want, zo ging het zoveel makkelijker. Eindhoven ontwikkelt gebieden volgens de PIEP-methode. Ze weten goed dat het niet zo mag, maar als er niemand PIEP zegt gaan ze gewoon door (uitleg van ambtenaar aan burger)*]

Deelplannen komen bij functie-/deelgebied; de omgevingsdienst geeft toestemming; daar kan geen zienswijze of beroep tegen worden ingediend.

In dit geval hoeven gebouwen niet gesaneerd te worden als ze een gesloten betonnen bodem hebben. Bij een klinker of tegelvloer moeten ze 30 tot 50 centimeter worden gesaneerd (*zou dat bij 5th genoeg zijn om de aanwezige tanks net niet te raken?*)

De gemeente gaat bij de gebouwen een functie zoeken die past bij de verontreiniging.

Kijk daarom is het dus horeca en niet andersom. Ze waren het inderdaad van plan...

2 – vraag van de VVD op 9 oktober 2014 = *is de reservevoorziening voldoende voor deze sanering?*

A= zoeken we op, krijgt u voor het weekend. *April 2016 en ze zijn er nog niet. Daar draait het dus om*

Wij kunnen dus niemand vertegenwoordigen, u moet het allemaal zelf doen, of via uw bestaande vertegenwoordiging wat doen.

Wij kunnen alleen plannen en rapporten vergelijken en de krant lezen.

Het idee dat de gemeente ons vraagt voor mediation als bij gebouw 3 is dus scheef. Mediation is tussen partijen, we zijn geen partij. Zelfs als we het gedaan hadden, of de werkgroep Picuskade-NRE was niet afgehaakt en had de wijk vertegenwoordigd, dan was het bij een rechtszaak scheef gelopen

De plannen vallen onder de 'crisis en herstelwet'.

Het eerste en bijna enige waar de zaak om draait is of je direct belanghebbende bent, niet of je verstand van zaken hebt en de aangeklaagde partij misschien wel een misstap heeft gedaan. Alleen of de aanklagende partij er zelf last van heeft: Wat is uw nadeel van dit plan? Woont u wel genoeg dichtbij om er last van te ondervinden? Daar ga je dan als je iets of iemand vertegenwoordigt

Daarbij, een handtekeningen lijst is 1 klacht, samen ingediende bezwaren maken slechts 1 klacht.

Mocht er een echte misser zijn dan kan de rechter daar wat mee. Dat is dan ook een signaal. Er is dan echt wat mis. Er is ook landelijke en Europese wetgeving. Niet alleen lokaal. De Europese wetgeving heeft Picuskade tegengehouden tot nu toe, dat was de Ecologische hoofdstructuur.

Verandering in samenhang van plannen kan alleen via de politiek

Dat hebben wij nog niet gedaan.

Plaatsen damwand en kaartje 3.4.

Afscherming en Nazorg

[deze damwand is nu uitstekend te zien tussen het opkomende gras, hij zit er gewoon nog. Bij het uiteinde stinkt het al jaren] Dat betekent dat Wooninc gewoon er boven

op wilde bouwen en het ding door laten lekken. Wat lekt er? Voor een tank is er geen damwand nodig, die laat je leeglopen, ruimt de boel op, klaar.

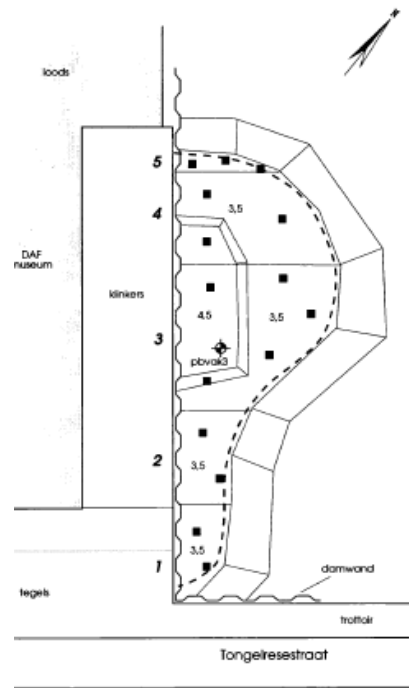
Voor meerdere tanks is dat ook wel zo, alleen lastig als je de tanks niet kan afvullen omdat ze dan kunnen drijven. Daar heeft niemand zich zorgen over gemaakt. Waarom lekt het toch vanonder het museum, waarvandaan komt dat?

We missen nog een oude gasfabriek of wat. De eerste fabrieken gooiden de teer zo in de grond, er was nog niet eens een teerput. Die stonden ongeveer daar. Er is geen saneringsrapport, geen historische plattegrond, geen gemeentelijke informatie nu over het productieproces.

Wel is dat aanwezig in boeken op de TUE.

Mogelijkheid 2, het een sluit het ander niet uit, in de loop van de jaren is er een paar keer vervuild oppervlak van het NRE terrein gebruikt om natte grond op te hogen. In dat geval ligt het NRE terrein met vervuiling en al letterlijk ONDER het DAFmuseum.

De langs de grens met het DAFmuseum geplaatste damwand dient ter afscherming van het gesaneerde terreindeel van de olieverontreiniging op het terrein van het DAFmuseum. Zolang deze verontreiniging niet is aangepakt dient de damwand op zijn plek te blijven om hercontaminatie te voorkomen. Gelet op de afwezigheid aan relevante restverontreinigingen met olie in de controlemonsters (grond en grondwater) is nazorg niet aan de orde.



Marktwerving met eigen Eindhovens karakter

wie in de buurt, oud of nieuw, wordt er hier niet om de tuin geleid, niet alleen financieel

De deelsanering nu onder de rechter; gaat alleen, echt alleen over het stuk vanaf de Nachtegaallaan tot aan de grens met Picus. Vanaf de schuttingen van de huizen aan de Dommelhofstraat tot de nieuwe weg met rioolbuis. Dan niet in de gebouwen.

Er was door de raad bepaald op 22 september 2015 dat er GEEN postzegsanering zou komen, dat had geen nut met de grondwaterstromen. Je kan dan na een paar jaar weer opnieuw beginnen als je niet bij de dijk start. De gemeente houdt de morele verantwoordelijkheid voor sanering van het hele terrein, nu en later. Dus ook de dijk, de kade.

Dat was onze eis in de rechtszaak. Alles van te voren overnieuw, 1 historisch rapport, 2 metingen, en dan 3 kijken wat er moet gebeuren. Daarna pas een totaal bestemmingsplan voor het hele terrein op basis van wat er daarna mogelijk is.

Wij konden u niet vertegenwoordigen, omdat bij vertegenwoordiging ook verantwoordelijkheid hoort en daaruit komt dan aansprakelijkheid voort.

Dat laatste is bij de gemeente ook een heet hangijzer en dat kan je dus verkopen.

Winst maken uit een probleem heet hier marktwerking.

Marktwerking kan en werkt als alle partijen gelukkig ermee zijn

Dat kan ook door partijen buiten boord te zetten en alleen te kijken naar de gelukkigen die overblijven...

De wijk had dus een karakter gekregen Dat was lastig voor de gemeente

Nu is het verhaal dat het terrein zijn eigen sanering moet betalen.

Een oud industrie terrein met verwaarloosde industriewijk eromheen hip maken heet met een mooi woord gentrification,

Een stukje theorie om te begrijpen waarom de raad instemde met een deel van de plannen. Zo is het hen verteld, zo loopt het in veel Europese steden en daar buiten ook wel via een vast patroon van bruisende plannen. Ze heten echt overal zo, op dit NRE terrein is het 'Organisch Ontwikkelen'. Ze gaan er ook een brouwerij op zetten. Eerst de oude gebouwen opknappen, dan de vooruitstrevende creatieve initiatiefnemers erin, vandaaruit de buurt trendy maken.

Niet alleen het ontwikkelpatroon lijkt in de steden op elkaar, de winkels ook. Het totale resultaat kan best aardig zijn.

Oude bewoners uit de omliggende wijken eruit, huizen opknappen en yuppen erin Projectontwikkelaars gaan er brood in zien

Yuppen vinden de omringende wijken toch wel eng, dus hek eromheen.

Dat hek is om mensen buiten te houden, die eerst dat gebied als openbare ruimte hadden, ruimte van de stad die de stad verkoopt. De verantwoordelijkheid en ook de aansprakelijkheid zijn dan verkocht aan de projectontwikkelaars. Lakerstraat nieuw gedeelte, particuliere straat tegenover DAF. Een leuk ommuurd tuintje met wipkip. Wegenonderhoud is nu voor de projectontwikkelaar, per straat een andere straks.

Een gevolg is dat de leidingleggers moeten betalen om er een leiding in te leggen. De afnemers van de nutsbedrijven betalen dan extra. Dat verdienmodel aan openbare ruimte voor de gemeente gaat nog jaren problemen geven. Nieuw gedeelte Lakerstraat is dat al zo. Dat zouden we nooit meer zo doen....

Leuk allemaal in theorie die gentrification waarmee een bestuur van een stad een goede daad kan doen, maar hier waren de huizen in de buurt meer waard dan de gebouwen op het terrein zelf. Daarom kon dit hele project niet samen met de buurt, die werd er niet beter van maar de huizen worden juist minder waard door dit plan. Die marktwerking wordt uit de voorlichting gehouden.

De hele buurt totaal, dus inclusief het NRE-terrein heeft het zelfde karakter en kreeg de dezelfde bestuurstechniek erbij: voorwaardescheppend.

Maar verschil moet er zijn. De buurt was per definitie niet creatief, geen van de 1100 mensen, en die op het NRE terrein zijn zeer creatief.

Wat is creatief in dit geval: een marktwaarde, het kost niks en brengt veel op.

Subsidie, wel eruit, niet erin!

Het was een nieuw proces en de initiatiefnemers mochten wel begeleiding krijgen bij het proces. De wethouder moest toegeven dat 1.4 miljoen aan begeleiding wel veel was, maar we zijn een lerende organisatie.

De provincie vond dat er gesaneerd moest worden en heeft subsidie[s] gegeven. Voor sanering gasfabrieksterrein. Het hele terrein dus.

Die worden nooit gecontroleerd. in 2014 was er nog geld voor de riolering, in 2015 was er geen geld meer. Maar ook geen riolering. Dat was NIET de subsidie van 2.33 miljoen. Die is ook op. Wat er nog meer uit is gehaald aan subsidie weten we niet. De raad vond het heel normaal en vroeg niet verder.

De sanering moet nu starten vanaf een [kunstmatig, rekenkundig] lege portemonnee.

Gebruikersovereenkomst = tijdelijk = geen bouw of brand inspectie = planexploitatie komt na vaststelling bestemmingsplan. Er was al om gevraagd op 9 sept 2014!

De horeca moet het doen Die zit er in met een gebruikersovereenkomst. Voordelen: De horeca hoeft hier dus geen onderhoud aan de gebouwen te doen. Alle nutsleidingen zitten achter 1 meter voor het hele terrein. Subsidie van de gemeente aan de horeca. Dat is nog eens gemeentepils. De horeca hoeft niet aan eisen van geluidsisolatie of aan andere eisen te voldoen; zelfs geen brandcontrole want ze zijn tijdelijk.

Het terrein heeft geen bewaking, dat moet 5th doen, die zitten er officieel als onbezoldigd nachtwaker. Ze doen trouwens niks als je ze uit hun bed belt. Bewaking, dat moeten we zelf oplossen als buurt, door overleg... Dit is officieel, ook in het definitieve plan staat geen enkel kader voor handhaving of controle, Bij de rechtbank voor 5th werd ook gezegd dat het aan de horeca zelf werd overgelaten. Als iedereen zich netjes gedraagt is alles toch goed.

Deze tijdelijke horeca moet blijven zitten tot er genoeg gespaard is voor de sanering. Stel dat er ruim winst gemaakt wordt voor de gemeente, na aftrek van onderhoud, nutsvoorzieningen, schoonmaakkosten, winst voor horeca zelf eraf, van 100.000,- per jaar. Dat is inclusief evenementen. 10 jaar voor 1 miljoen,

En ondertussen klopt de som niet meer omdat de sanering groter moet, de vervuiling is dan echt wel doorgelopen. Bacteriën eten geen zware metalen en die zijn juist het gemeenste gedeelte. Die minerale olie in zuivere vorm is zo weg, die zit er niet veel. Het gaat juist om de andere stoffen die ze niet gemeten hebben.

Marktwerking op het terrein;

Voorbeeld 5th marktconform? Rede van komst nog steeds niet onderbouwd of verklaard.

Na wat gesjor en getrek is er nu een koopovereenkomst gesloten. Hij is niet opvraagbaar wegens concurrentie overwegingen. We twijfelen of de marktwerking hier wel juist is toegepast. We weten dat het perceel van 5th gebruikt wordt om de watertoets van Picus af te handelen, dat staat daar in de anterieure overeenkomst die gesloten blijft? Marktwerking? Maar wel, als 5th verkocht wordt is er geen enkele restrictie, nu een zachte intieme jazzclub met 3 terrassen en 900 bezoekers en groot podium. Straks?

Voorbeeld gebouw 3 Terug naar het riool

Het riool zou moeten worden gerestaureerd. Dat moest want het was voor Picuskade. Met anterieure overeenkomst. Het loopt langs gebouw 3 dus het werd in plan aangepast, "het was voor gebouw 3". Er kwamen binnenkort voorzieningen in gebouw 3, dus het kon worden verhuurd.

Ook in het gebouw, sinds het gebouw in het regelvrije Utopia was, zat beeldenstorm. Een zware industrie die niet meer op het TUE terrein mocht omdat daar woningen in de buurt kwamen. Er mag niet gewoond worden binnen een straal van 200 meter, dat is zo als er een goede schoorsteen en afzuiging is. Die is er hier niet. Die dampen gaan niet alleen naar buiten. Maar ja, het is goedkope ruimte, tijdelijk nietwaar? De gemeente heeft geen last van zorgplicht. Wie er last van heeft mag een handhavingsverzoek indienen, wij hebben het nog niet gedaan.

Het mocht van de raad omdat mevrouw Schreurs had gezegd dat het gesaneerd was, daar hebben we het niet meer over [sept 2014] Het rare is dat niemand weet dat het gesaneerd is. De gemeente zegt nu zelf dat het zwaar vervuild is onder het gebouw. Asbest erin was niet erg. Er mag dus niets aan het gebouw gebeuren of verbouwd worden. Nu mag iedereen erin omdat het slechts een wijziging van gebruik is. Er hoefde ook geen brandinspectie. Zolang er niet verbouwd wordt.

De huur van het pand per m2 was laag, er zouden nieuwe voorzieningen komen en daarna zou de huur omhoog gaan.

Uit het voorgaande blijkt dat er helemaal geen nieuwe voorzieningen kunnen komen.

Toch, de huur moest maar vast omhoog, tegen het contract in. Volgens marktconforme prijs, die elders dus de helft was. Volgens de redenatie nu loopt de huur over 10 jaar af.

Ook gebouw 3 moet voor zichzelf zorgen, maar moet ook alle huur van parkeerplaatsen die gehuurd worden bij het station opbrengen... die zijn nl voor de ambtenaren uit gebouw 1 en dat hoeft NIET voor zichzelf te zorgen. Die vallen in theorie buiten het NRE terrein fase 1 en 2. Er komt dus straks nog een NRE bestemmingsplan, naast deze kleinschalige buurt.

Voorbeeld Gebouw 2

hier komt het mogelijke gebruik van niet vertegenwoordigen en wel vertegenwoordigen een beetje in de knoop. Gebouw NRETWEE is mede-trekker van het NRE terrein. Omdat er 11 of meer concreet gekende mensen gaan wonen. Wij zijn individuele egoïsten omdat we deze groep het investeren in zo een mooi leven niet gunnen. Het individuele geklaag van ons houdt de schitterende ontwikkelingen voor de **hele** buurt tegen.

De buurt maakt geen deel uit van het NRE terrein! Het NRE terrein maakt deel uit van de buurt in de plattegrond maar nooit in de plannen.

In realiteit houdt een groep van zo'n 30 NRE-initiatiefnemers de sanering tegen, door mee te doen aan de gemeentepannen. Op die plaats zouden zo 400 atelierwoningen kunnen komen als er wel gesaneerd werd, dus waar zit de egoïstische proportionaliteit? Die sanering is meer ten gunste van onze huizen, dat wel. Die staan niet op pootjes, de NREwoningen daar straks wel. Of op een gemeenschappelijke ruimte waar ook wel een kop koffie mag worden geschonken = horeca.

Als voorbeeld een punt van NRETWEE. Zij onderhandelen met 5th [ze wonen verder weg straks met panden ertussen dan de bezwaarmakers] en vinden dat geweldig. "Nieuwe mensen weten dat er wel geluid is zo naast het centrum". Omwonenden **HEBBEN** al geïnvesteerd en wonen hier al, we worden meteen afgedaan als oud. Initiatiefnemers wonen hier nog niet en hebben nog niet geïnvesteerd.

De initiatiefnemers worden hier dus niet als eenlingen maar als groep gepresenteerd, maar de omwonenden zijn altijd eenlingen. We mogen elkaar niet vertegenwoordigen, de initiatiefnemers worden voor 1.4 miljoen bijgestaan door de gemeente. Ze worden mee gecoördineerd, en profiteren daarvan.

De vraag is of de omwonenden ten gunste van deze groep allemaal even een deel van de waarde van hun investering, in liefde, enthousiasme, creativiteit, levensvreugde en financiën met vreugde af willen staan voor dit plan? Juist dat, wat de initiatiefnemers nu zelf zeggen te verliezen door ons toedoen... ze hebben het nog niet eens. Wij wel. Is dat marktwerking?

De gemeente geeft de overeenkomsten met de initiatiefnemers pas NADAT het plan definitief is, ze worden dus niet per internet na gestuurd zoals de raad beloofd werd op 22 september 2015

Alle besluiten van de raad over het behouden van verantwoordelijkheid worden genegeerd. De verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid worden verkocht.

Dat kan je slim vinden, een gaatje in de wet, wat handig, dat is pas marktwerking. Je mag er ook wat anders van vinden. Ik constateer wel dat er hier gerommeld wordt, als dat nodig is op deze schaal klopt er iets niet.

Samenvatting

1 Het bestemmingsplan NRE-terrein is gemaakt om sanering niet uit te voeren.

2 Het saneringsplan is gemaakt om horeca bestemmingsplan te maken .

Want

A: ze hebben het zo gespeeld dat wij bezwaar maken tegen sanering, voor ons was er immers niets geregeld, wij wonen niet op een betonplaat of in een huis op pootjes.

B: het lijkt straks dat het niet doorgaat door onze onmogelijke eisen.

Zie opmerking ambtenaar: “hoe meer jullie protesteren, hoe meer last jullie krijgen”.

Daar de huur voor alle panden 10 jaar is en de sanering voor in de panden dus ook pas na 10 jaar gaat gebeuren is de naam **tijdelijk** voor dit plan verwarrend. Er staat totaal geen tijdclausule in het plan zelf. Het tijdelijk in het plan zou ook kunnen gaan over de tijdelijke horeca. Dat moet tijdelijk zijn omdat je niet meer dan 8 uur in de gebouwen mag verblijven (ARBO). Dan staat er eigenlijk **Definitief horeca bestemmingsplan**.

Dat is heel wat anders. Dat betekent dat de sanering zo oppervlakkig in het deelsaneringsplan kon als je maar wilt, het wordt toch niet uitgevoerd.

Dit bestemmingsplan is gemaakt om de sanering niet uit te voeren.

Er is heel zorgvuldig geen enkele termijn van uitvoering vermeld, in geen enkele rechtszaak. Behalve bij 5th die uitdrukkelijk zei het pas na 10 jaar te investeren.

Nagekeken in de notulen van raadsvoorlichting 9 september 2014.

maar nu de snelweg methode , *[die gaat dus gevolgd worden weet ik al van een ambtenaar die haar mond voorbij sprak, later, na afloop, komt er ook nog een nieuw bestemmingsplan overheen, ook als alles al gebeurd is. want, zo ging het zoveel makkelijker. Eindhoven ontwikkeld gebieden volgens de PIEP methode. Ze weten goed dat het niet zo mag maar als er niemand PIEP zegt gaan ze gewoon door. Uitleg van ambtenaar aan burger]*

Deelplannen komen bij functie-/deelgebied; de omgevingsdienst geeft toestemming; daar kan geen zienswijze of beroep tegen worden ingediend.

In dit geval hoeven gebouwen niet gesaneerd te worden als ze een gesloten betonnen bodem hebben. Bij een klinker of tegelvloer moeten ze 30 tot 50 centimeter worden gesaneerd *[zou dat bij 5th genoeg zijn om de aanwezige tanks net niet te raken?]*

De gemeente gaat bij de gebouwen een functie zoeken die past bij de verontreiniging.

Kijk daarom is het dus horeca en niets anders. Ze waren het inderdaad van plan.

Voor de duidelijkheid nog even welk plan er is ingediend... over de vele saneringsversies

Bij start plannen: **Deelsanering**: gemeente garandeert schoon om de gebouwen, sanering in de gebouwen is onder toezicht van de ODZOB, maar gebruiksafhankelijk. Latere verantwoordelijkheid bij de kopers/ontwikkelaars. Gebied verdeeld in postzegelsanering, afgebakend naar de nieuwe particuliere gebruikers.

koepelsanering 1, 22 sept 2015 zoals geëist in de raad, totaal uitgraven in 1 keer 1 meter diep, troep eruit op extreme diepere plaatsen, verantwoordelijkheid is gemeente als er later wat mis blijkt te zijn. Gaat over hele terrein, ook locatie Goliath enz.

koepelsanering 2, 28 okt 2015 zoals in de rechtszaal toen we een zaak hadden over de deelsanering zoals ingediend. Daar werd het niet meer zoals de raad geëist had, er werd niet meer gemeten naast de halfsteens muren, daar werd ook niet meer gesaneerd. In de gebouwen was alleen nog initiatiefnemers hun zaak, geen verantwoordelijkheid achteraf door de gemeente maar bij die initiatiefnemers. Afstand sanering tot gebouw niet omschreven. Wel totaal 1 meter afgraven en alle kernen van vervuiling verwijderen .[ook nog extra bevestigd op het eind van de zitting] Dus al tijdens de zitting tegenstrijdig, 5th is een van de grootste kernen van vervuiling. Gebied gelijk aan deelsanering

Koepelsanering 3, wijkbijeenkomst 2 november 2015,

Het plan wat er nu ligt is een minimumvariant en dit [woonfunctie] zou een uitbreiding zijn. Omdat de leidingen overal gelegd moeten kunnen worden.. Met een meter afgraven zou je 90 % van de vervuiling te pakken hebben, zei William Vlamings van de omgevingsdienst. Bij 5th aan de voorkant zit een oliespot en die willen ze tot 3 meter afgraven. (Dat is geen oliespot, of de tanks daar moeten lek zijn, er zit daar een teerput, de teer zal wel onder het gebouw zijn doorgelopen. 5th kan volgens hun eigen theorie al niet meer blijven staan)

Ze hebben nu proefsleuven gegraven. Ze moeten ook kijken of het wel kan zo dicht bij de gevel, zonder dat het gebouw instort. Er zijn nog geen kostenramingen bekend. Er is nog geen startdatum van de sanering bekend, het is nog bij de RVS. Het plan is dus definitief maar niet onherroepelijk.

Gebied gelijk aan deelsanering

Raamsanering, 10 december 2015 [zitting 5th den Bosch]: alleen om de gebouwen, afstand niet genoemd, gebied niet genoemd.

Koepelsanering 4, verweer gemeente in definitief tijdelijk bestemmingsplan NRE

Een koepelsanering in delen met deelplannen, zonder verdere informatie

Situatie nu, april 2016

20 april tweede zitting raad van state omdat de gemeente rapporten de eerste keer niet op orde had

Kortom

Deelsanering was inclusief wonen en schoon om de gebouwen, in verschillende stadia noem het een 2

De raad stemt in met een plan, afhankelijk van de uitvoering wel een 8

Tijdens de zitting was het een ruime voldoende, alles 1 meter eraf, dieper waar nodig, alles tegelijk, een redelijke 7

Huidige plan in verweer bestemmingsplan over de koepel of raamsanering is niet schoon om de gebouwen, exclusief wonen. Weer in stadia een postzegelsanering die net was afgestemd. Een min 5? Nog steeds is de financiering niet duidelijk.

Het schuiven van de plannen tijdens de procedure zorgt ervoor dat er een niet ingediende variant die ook niet beoordeeld wordt toch schijnbaar wordt goedgekeurd.

Ook in het verweer van de gemeente op het bestemmingsplan lopen deelsanering en bestemmingsplan in elkaar over.

Het gaat om waar precies de vervuiling is maar vooral om waar die heen gaat.

Vandaar het bezwaar van het Waterschap, die heeft gedeelde verantwoordelijkheid, wel de aansprakelijkheid nu en later?

Lucie Loopstra