

**Onderwerp:** FW: Verzoek om onderstaand schrijven bij de RTGc vergaderstukken op ibabs toe te voegen betreffende informatiebijeenkomst Ontwikkelvisie Land van Tap

---

**Aan: Gemeente Overbetuwe  
Dorpsstraat 67  
6661 EH Elst**

**Geachte dames en heren,**

**Onder verwijzing naar de Politieke Avond op dinsdag 9 maart 2021 betreffende de informatiebijeenkomst Ontwikkelvisie Land van Tap verzoek ik u hierbij - per omgaande - onderstaand schrijven bij de RTGc vergaderstukken op ibabs toe te voegen en mij hiervan een schriftelijke bevestiging te doen toekomen.**

**Met vriendelijke groet,  
Lid van het Dreamteam FreshForward**

**Aan: Gemeente Overbetuwe  
Dorpsstraat 67  
6661 EH Elst**

**Geachte dames en heren,**

**Hierbij vraag ik uw aandacht voor het volgende.**

**Aanstaande dinsdagavond 9 maart 2021 gaat u zich op de Politieke Avond buigen over de ontwikkelvisie m.b.t. het Land van Tap. Het is uiterst belangrijk dat u beseft wat het doel en het beoogd effect is van het voorliggend plan dat op deze avond wordt besproken.**

**Zoals u heeft kunnen lezen is het doel van voorliggend stuk om tot een geactualiseerd ruimtelijk kader voor de ontwikkelvisie van het Land van Tap te komen.**

**Onder het beoogde effect wordt verstaan dat er een goede basis wordt gecreëerd voor verdere planvorming voor het Land van Tap.**

Voor wat betreft de **actualisatie** en **het beoogde effect voor een goede basis** wil ik u graag over het volgende op de hoogte brengen.

### **Actualisatie**

In mei 2018 is ondergetekende gestart in de Klankbordgroep van het Land van Tap. Het traject van het voorliggend plan voor het Land van Tap is door de gemeente Overbetuwe in april 2019 overgedragen aan de organisatie van het team van FreshForward in Hilversum en deze is begonnen ver voordat de corona-crisis ons allen in haar macht heeft gekregen. Circa 98% van het doorlopen traject heeft plaats gehad voordat de corona-crisis een zeer grote impact op ons allen kreeg, zowel economisch, financieel, maatschappelijk en uiteraard medisch. Deze gevolgen treffen niet alleen de burgers, ook gemeenten, overheden en bedrijven. De financiële middelen om ieders plannen te realiseren nemen met de dag verder af. Zoals gezegd heeft dit een grote nadelige invloed op de financiën van burgers, gemeenten, overheden, nationale en internationale organisaties.

**FreshForward** heeft onze projectgroep destijds de naam **Dreamteam** gegeven. U begrijpt het wellicht al, the sky was the limit. De opzet van FreshForward is van meet af aan geweest om onze dromen te gaan realiseren in een plan dat zij voor ons uitstippelde en FreshForward heeft haar uiterste best gedaan om onze dromen in het plan te verwerken. Kosten noch moeite werden gespaard. Tijdens het doorlopen traject heeft FreshForward ons plannen en ideeën voorgehouden, waarbij geen enkele rekening werd gehouden met de financiële haalbaarheid m.b.t. de uitvoering van deze plannen. Zowel voor de bouw van woningen, de aankleding van de openbare ruimte en creatieve ideeën voor invulling was er op geen enkel gebied een grens, er was dus ook geen limiet voor wat betreft de financiën. Alles was mogelijk. Deelnemers van het Dreamteam kregen van FreshForward uiteindelijk 3 verschillende versies van hun vertaling van de invulling van het Land van Tap. Dit heeft geresulteerd in 3 verschillende tekeningen van mogelijke inrichtingen van het Land van Tap. Twee invullingen met laagbouw gecombineerd met parkeren en één met een appartementencomplex van 3 hoog gecombineerd met parkeren. Deelnemers uit het Dreamteam mochten hun voorkeur uitspreken voor één bepaalde invulling. Daar kwam uit dat er net iets meer voorkeur was voor één appartementengebouw op het Land van Tap met een zeer rijke en luxueuze invulling van de openbare ruimte. Het verschil voor de voorkeur van model 2 en model 3 was niet significant. Deze keuzes zijn gemaakt op een moment dat er nog geen sprake van de corona-crisis - the sky was the limit – bij FreshForward voor wat betreft de invulling en uitvoering van het aan ons gepresenteerde plan.

De deelnemers van het Dreamteam konden kiezen voor 1 van de 3 door FreshForward bedachte invullingen van het Land van Tap. Zoals gezegd, er was net iets meer voorkeur voor het appartementencomplex met 3 bouwlagen

met parkeerplaatsen en een rijke en luxueuze invulling van de openbare ruimte dan voor model 2 met laagbouwoningen.

Nadat er door de deelnemers van het Dreamteam was gekozen, sprak de stedenbouwkundige van FreshForward in een volgende digitale bijeenkomst van het Dreamteam plotsklap over een appartementencomplex op het Land van Tap met een bouwhoogte van 4 bouwlagen! Hier was gedurende het gehele jarenlange voorafgaande traject nooit sprake van geweest! We bevonden ons in de afrondende fase van het traject en plotseling werd er door FreshForward één verdieping bij bovenop gezet nadat de definitieve keuze was gemaakt! **De keuzes die door de deelnemers en omwonenden uit het Dreamteam zijn gemaakt, zijn nooit gebaseerd geweest op een appartementencomplex met 4 verdiepingen. Deze 4<sup>e</sup> bouwlaag is achteraf zonder overeenstemming met ons als deelnemers van het Dreamteam van FreshForward opgenomen in de ontwikkelvisie. FreshForward probeert dit ten koste van ons als omwonenden door te drukken. Het komt op mij over als misbruik van macht en informatiemanipulatie en dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals beschreven in de Algemene Wet Bestuursrecht. Als omwonenden en leden van het Dreamteam hadden geweten dat men van plan was het appartementencomplex 4 bouwlagen hoog te maken, dan was de stemming voor een voorkeursconcept anders geweest.**

**Tijdens de digitale bijeenkomst van de deelnemers van het Dreamteam en FreshForward hebben meerdere omwonenden aangegeven dat in het voortraject nooit gesproken is over een appartementencomplex van 4 bouwlagen hoog en dat men niet voor een appartementencomplex gekozen zou hebben in de wetenschap dat dit 4 bouwlagen hoog zou worden!!!**

In de notulen die hiervan werden gemaakt door begeleiders van het traject van de gemeente Overbetuwe werd vermeld dat deelnemers het appartementencomplex “hoog” vonden. Dit was niet juist. Omwonenden hadden aangegeven dat het “te hoog” was en dat er in het voortraject nooit sprake is geweest van 4 bouwlagen en dat bewoners andere keuzes hadden gemaakt in de wetenschap dat het appartementencomplex 4 bouwlagen hoog zou worden. Zelfs na uitdrukkelijk verzoek werd “hoog” niet veranderd in “te hoog”. Dit werd geweigerd. Helaas wordt dit niet met u als raadsleden gecommuniceerd in het voorliggend stuk. Vandaar dat ik u hier vooraf - in de juiste context - van op de hoogste stel.

De Ontwikkelvisie die nu voorligt gaat een actuele basis vormen voor verdere planontwikkeling van het Land van Tap. Alhoewel de Ontwikkelingsvisie nog een bepaald abstractieniveau heeft, **zou deze meer duidelijkheid moeten gaan bieden voor de directe omgeving, aldus de doelstelling van uw gemeente.** En dat is nu absoluut niet het geval. Er is tijdens het traject in de Klankbordgroep en in het Dreamteam van FreshForward nooit gesproken over

een 4<sup>e</sup> bouwlaag. Ook in alle voorgaande jaren waarin omwonenden en gemeente met elkaar in gesprek zijn geweest over het Land van Tap is nooit gesproken over woningen of appartementen met 4 bouwlagen. Pas zeer recent op het einde van het traject bij FreshForward werd plotseling tijdens een digitale vergadering door de stedenbouwkundige van FreshForward een 4<sup>e</sup> bouwlaag tussen neus en lippen genoemd **nadat de besluitvorming had plaatsgevonden. Hierdoor is er geen draagvlak voor de voorliggende ontwikkelvisie.**

Daarnaast is er door de omwonenden en deelnemers van het Dreamteam met een lichte voorkeur gekozen voor het model met het appartementencomplex in het midden. Maar deze keuze is niet gebaseerd om een appartementencomplex met 4 bouwlagen, daar was op het moment van keuze geen sprake van. De voorkeur voor één van de laagbouwplannen (model 2) en het appartementencomplex (model 3) lagen zeer dicht bij elkaar. **De vraag is nu welk plan de grootste voorkeur zou hebben gekregen indien op het moment van keuze bekend was dat het appartementencomplex 4 bouwlagen hoog zou kunnen worden. Meerdere bewoners zouden in dat geval niet voor het appartementencomplex hebben gekozen. Al met al is er sprake van een ondeugdelijke en manipulatieve gang van zaken en een ondeugdelijk proces waar geen ontwikkelvisie met grote financiële consequenties in crisistijd op gebaseerd kan en mag worden.**

**De doelstelling tot het bieden van meer duidelijkheid voor de directe omgeving is absoluut niet gehaald, het tegenovergestelde is bereikt.**

Ook hebben omwonenden aangegeven dat het absoluut noodzakelijk is dat indien het Land van Tap bebouwd gaat worden, er een ontsluiting komt aan de Rijksweg Zuid. Dit is ook noodzakelijk voor een goede bereikbaarheid van de essentiële hulpdiensten zoals brandweer, politie en ziekenauto. Deze ontsluiting aan de Rijksweg Zuid wordt nog steeds niet opgenomen in de randvoorwaarden bij de ontwikkelvisie, maar wordt slechts genoemd als zijnde iets dat nog nader bekeken moet gaan worden. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Er wordt gesteld dat er haast gemaakt moet worden met het vaststellen van een ontwikkelvisie en verdere planvorming van het Land van Tap. Ik vraag me af waarom dit nodig is. Het voorliggend onderzoek en traject voldoet juist niet meer aan de actualiteit. Het is achterhaald. Het proces is ondeugdelijk en de besluitvorming is op een onjuiste manier tot stand gekomen. Ook is er geen rekening gehouden met de ingrijpende actualiteit dat wij ons in een ongekende economische en financiële crisis bevinden en dat de planvorming zich daaraan moet aanpassen. Dit is niet gebeurd.

Ik vind het uiterst belangrijk dat u geïnformeerd wordt dat gedurende de looptijd van het doorlopen voorliggend traject van het Dreamteam van het stedenbouwkundig bureau FreshForward de economische, financiële, maatschappelijke en medische omstandigheden dermate ernstig veranderd zijn en wij ons in een economische, financiële, maatschappelijke en medische crisis bevinden. **Gemaakte keuzes zijn gebaseerd op de omstandigheden en uitgangspunten van voor de economische, financiële, maatschappelijke en medische crisis en de uitkomst van voorliggend onderzoek is derhalve absoluut niet meer met actualiteit in overeenstemming.**

**Deze uitkomst kan daarom niet meer door u gebruikt worden om tot een ontwikkelvisie te komen en kan evenmin als basis dienen voor verdere planontwikkeling.**

Er wordt gedaan alsof de wereld om ons heen gewoon doordraait en dat er niets veranderd is. Dat is niet zo. Dat is niet de realiteit en de actualiteit.

**Tijdens de rit had de doelstelling bij FreshForward bijgesteld moeten worden, maar dit is niet gebeurd!**

Hetgeen nu aan u voorgelegd wordt, kan niet worden gebruikt als zijnde de uitgangspunten voor de ontwikkelvisie en als zijnde het toetsingskader voor het Land van Tap. De uitgangspunten en het toetsingskader zijn structureel en drastisch veranderd door de economische, financiële, maatschappelijke en medische crisis.

**Ik verzoek u dan ook u bovengenoemde uitgangspunten voor de ontwikkelvisie niet te gebruiken als zijnde het toetsingskader voor het Land van Tap.**

**Ik verzoek u het voorgedragen concept met het appartementencomplex in het midden, model 3, niet mee te nemen als zijnde uitgangspunt, omdat op het moment van keuze niet bekend was dat het appartementencomplex 4 bouwlagen hoog zou kunnen gaan worden.**

**Ik verzoek u ervoor zorg te dragen dat - indien het Land van Tap bebouwd gaat worden - er een ontsluiting komt aan de Rijksweg Zuid.**

**Ik verzoek u nadrukkelijk conform de gemaakte afspraken c.q. het gecreëerde verwachtingspatroon bij de omwonenden van het Land van Tap de maximale bouwhoogte vast te stellen op maximaal 3 bouwlagen indien u toch mocht besluiten voor model 3.**

**Tevens verzoek ik u de conceptversie van model 2 niet uit te sluiten, maar mee te nemen in uw ontwikkelvisie.**

Graag zou ik e.e.a. persoonlijk aan u willen toelichten.

Met vriendelijke groet,  
Lid van het Dreamteam FreshForward