

Aan de gemeente Overbetuwe
Dorpsstraat 67
6661 EH Elst

Betreft: Inspraakreactie ontwikkelvisie Land van Tap betreffende raadsvergadering 6 april 2021

Geachte dames en heren,

Graag wil ik ingaan op hetgeen gezegd is tijdens de informatieavond omtrent de ontwikkelvisie van het Land van Tap op 9 maart 2021.

Daarnaast heb ik tijdens mijn rondgang in de buurt veel gesprekken gevoerd met de omwonenden van het Land van Tap en omwonenden van het Land van Tap die tevens lid zijn van het Dreamteam. Zij hebben mij verscheidene zeer belangrijke zaken verteld; er zijn veel misstanden aan het licht gekomen. Het is belangrijk dat u hiervan op de hoogte wordt gesteld.

Breed gedragen e-mail door omwonenden Land van Tap en omwonenden Land van Tap die tevens lid zijn van het Dreamteam van Fresh Forward

Tijdens de avond op 9 maart 2021 werd gezegd dat de e-mail van 7 maart 2021 van een mevrouw (van mij) op persoonlijke titel was geschreven. Dat is op zich juist. Dit kwam omdat ik op het moment van schrijven nog niet in de gelegenheid was geweest om met omwonenden van het Land van Tap e.e.a. te bespreken en dus ook nog geen e-mail kon sturen namens omwonenden van het Land van Tap en de omwonenden van het Land van Tap die tevens lid zijn van het Dreamteam van Fresh Forward. Maar zoals u wellicht ondertussen hebt kunnen lezen in de zestal e-mails die ik u op 20 maart 2021 heb gestuurd, wordt de inhoud van mijn e-mail van 7 maart 2021 – welke tijdens de informatieavond van 9 maart 2021 aan de orde kwam – breed gedragen door de omwonenden van het Land van Tap en door omwonenden van het Land van Tap die tevens lid zijn van het Dreamteam van Fresh Forward.

Schriftelijke verklaring leden van het Dreamteam van Fresh Forward

In de zestal e-mails welke ik u op 20 maart 2021 heb gestuurd, kunt u zien dat zes leden van het Dreamteam van Fresh Forward - die tevens omwonenden zijn van het Land van Tap - niet op de hoogte waren van het feit dat de enquête van Fresh Forward/Buro Ontwerp & Omgeving gebaseerd was op 3 en 4 lagen. Hadden zij dat wel geweten, dan was de stemming voor de 3 getekende modellen anders geweest. Zes omwonenden - die tevens leden van het Dreamteam van Fresh Forward zijn - hebben dit schriftelijk verklaard! Hierin sta ik dus absoluut niet alleen!

Als 6 actieve en zeer betrokken Dreamteamleden die jarenlang tijd en energie hebben geïnvesteerd in de totstandkoming van voorliggende visie zulke belangrijke informatie niet meekrijgen, dan is dit in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur zoals vermeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Gegoochel met het begrip “lagen”

Tijdens uw informatieavond op 9 maart 2021 wordt op het einde van de avond gesproken over het feit van het al dan niet mondeling benoemen van het aantal van 3 en of 4 lagen van het appartementencomplex (model 3) door de stedenbouwkundige van Buro Ontwerp & Omgeving aan het Dreamteam van Fresh Forward. Tijdens de informatieavond op 9 maart 2021 is door Buro Ontwerp & Omgeving gezegd dat het aantal lagen in woord is overgebracht en “gelukkig waren we in coronatijd, alles is gefilmd” wordt gezegd tijdens de informatieavond.

Ik was verbaasd dat er sprake was van een film waarin alles was vastgelegd, zoals Buro Ontwerp & Omgeving verklaarde op 9 maart 2021 tijdens de informatiebijeenkomst. Ik wist niet beter dat er een presentatie was geweest de gemeente Arnhem tijdens een digitale bijeenkomst van het Dreamteam van Fresh Forward en zoals u weet mag er i.v.m. de AVG-wetgeving bij de participatiebijeenkomsten

niet worden gefilmd. Dus ben ik op zoek gegaan naar een filmpje en heb het filmpje van de stedenbouwkundige gevonden. Er is dus blijkbaar van te voren een film gemaakt door de stedenbouwkundigen van Buro Ontwerp & Omgeving en deze heeft men ons getoond tijdens een digitale bijeenkomst van het Dreamteam. Tijdens het opnieuw bekijken van het filmpje viel het mij op dat de stedenbouwkundige continue spreekt over lagen. Maar hij vertelt niet wat er verstaan wordt onder “lagen”. Ook in de ontwikkelvisie die op schrift is gesteld, wordt continu het woord “lagen” gebruikt. Ook hier wordt niet verteld wat er verstaan wordt onder het woord “lagen”. Tijdens het filmpje is het aantal “lagen” in bijzonder kleine lettertjes getoond – die niet direct leesbaar zijn - als een detail bij een model, terwijl ook met de cursor van alles werd aangewezen in de tekening waar tegelijkertijd van alles over werd verteld. Je werd overspoeld met informatie en indrukken. De kleine lettertjes waren niet leesbaar als je naar de presentatie luisterde en volgde wat door de cursor werd aangewezen. Door dit semantisch gegoochel en gebruik te maken van informatiemanipulatie door cruciale informatie te onthouden bij de Dreamteamleden (zijnde leken op stedenbouwkundig gebied) door genoemde cruciale informatie zodanig in te brengen zodat het niet direct zichtbaar is en waarbij tevens de mensen worden afgeleid met de bewegende cursor en allerlei gesproken informatie, wordt geprobeerd om de mensen te manipuleren. Deze informatie betreffende het aantal woonlagen en het begrip lagen is zo cruciaal, dat hier niet zomaar aan voorbij gegaan mag worden in de presentatie.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 9 maart 2021 wordt er door alle betrokkenen, waaronder raadsleden en ambtenaar - en ik zelf in mijn e-mail van 7 maart 2021 – gesproken over bouwlagen of woonlagen.

Nu blijkt dat lagen, bouwlagen, woonlagen verschillende begrippen zijn in de wereld van stedenbouwkundigen (zijnde professionals) en dat deze begrippen ook nog per gemeente anders gehanteerd kunnen worden. Dit wordt tijdens de presentatie van de stedenbouwkundige (professional) **niet verteld en niet toegelicht** aan ons als burgers en leden van het Dreamteam (zijnde stedenbouwkundige leken) en ook niet aan u als leden van de Raad.

De ingehuurd deskundigen en de betreffende ambtenaar hebben nagelaten en verzuimd om de leden van het Dreamteam voorafgaand aan de enquête op een deugdelijke, transparante wijze te informeren. Hierdoor zijn de leden van het Dreamteam onjuist en onvolledig geïnformeerd. En met deze onjuiste en onvolledige informatie hebben de leden van het Dreamteam de enquête ingevuld. Deze presentatie en voorlichting zijn zo ondeugdelijk dat dit niet gebruikt mag worden als pijler onder de voorliggende ontwikkelvisie. Daardoor mag de uitslag van de enquête ook niet gebruikt worden als pijler voor de voorliggende ontwikkelvisie.

Wij als burgers en waarschijnlijk u als raadsleden ook, zijn niet bekend met het verschil in de begrippen van “lagen”, “bouwlagen” en “woonlagen”. Maar een stedenbouwkundige hanteert meerdere begrippen en kent hier wel het onderscheid in. In de volksmond en eenieder die niet beroepsmatig bezig is met stedenbouwkundige zaken wordt het woord “bouwlaag” gebruikt, **maar men bedoelt eigenlijk het begrip “woonlaag”**. **Het stemmen in de enquête heeft plaatsgevonden met het begrip “laag” en dit begrip laag is niet door de stedenbouwkundige aan de leden van het Dreamteam uitgelegd. De zes leden van het Dreamteam hebben “laag” geïnterpreteerd als WOONLAAG en hebben gekozen voor maximaal 3 WOONLAGEN. Dit is schriftelijk door hen bevestigd via een officiële inspraakreacties, welke zijn opgenomen in ibabs.**

Wat wordt bedoeld met het begrip “lagen”? Is dit een verzamelnaam voor verschillende soorten lagen? Wat houden de begrippen “laag”, “bouwlaag” en “woonlaag” in?

En wat is de definitie van het begrip “laag” in de voorliggende ontwikkelvisie en wat is de vertaling van dit begrip naar de praktijk? Als nu het begrip “laag” niet wordt gedefinieerd, dan kan men in de toekomst alle kanten op met dit begrip “laag”.

Een woonlaag onder een schuine dakconstructie wordt niet gezien als zijnde een bouwlaag. Dat houdt dus in dat één bouwlaag kan bestaan uit twee woonlagen. Concreet betekent dit dat in voorliggende visie de genoemde 4 lagen in de praktijk kunnen gaan bestaan uit 5 woonlagen.

En hoe zit dit met een souterrain, daarin kun je ook wonen, is dat een bouwlaag of valt dat ook niet onder het begrip bouwlaag? Kunnen dan in voorliggende visie 4 lagen in de praktijk neerkomen op 6 woonlagen (één extra woonlaag als souterrain en één extra woonlaag onder de schuine dakconstructie)?

Hetzelfde geldt voor de begrippen kelder, penthouse, half verdiepte aanleg van een woonlaag of garage, vliering en zolder, een halfhoge zolder en wonen onder een al dan niet schuine dakconstructie? Hoe zit dit dan?

Om het nog onduidelijker en lastiger te maken, kunnen deze begrippen ook nog eens per gemeente anders geïnterpreteerd worden!

Omdat dit op verschillende manieren geïnterpreteerd kan worden, is het uiterst belangrijk dat dit vooraf expliciet, eenduidig en duidelijk is.

De 6 Dreamteamleden die tevens omwonenden van het Land van Tap zijn en 11 omwonenden van het Land van Tap hebben schriftelijk verklaard dat zij verzoeken om maximaal 3 woonlagen aan te houden in de ontwikkelvisie. Zie inspraakreacties vermeld in ibabs van 6 Dreamteamleden die tevens omwonenden van het Land van Tap zijn:

21-04-06.02 Inspraakreactie 11-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van een omwonende en een omwonende die tevens lid is van het Dreamteam van Fresh Forward.docx (24KB) en

21-04-06.02 Inspraakreactie 12-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van twee omwonenden beiden tevens leden Dreamteam Fresh Forward.docx (23KB) en

21-04-06.02 Inspraakreactie 13-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van drie omwonenden LvT die tevens alle drie leden zijn van het Dreamteam Fresh Forward.docx (23KB) en

21-04-06.02 Inspraakreactie 14-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van drie omwonenden LvT die tevens alle drie leden zijn van het Dreamteam Fresh Forward.docx (22KB) en

21-04-06.02 Inspraakreactie 15-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van acht omwonenden LvT en ondergetekende die lid is van het Dreamteam Fresh Forward.docx (20KB) en

21-04-06.02 Inspraakreactie 16-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van drie omwonenden LvT waarvan 1 omwonende lid is van het Dreamteam Fresh Forward.docx (20KB)

Zes Dreamteam leden hebben schriftelijk verklaard dat zij bij het invullen van de enquête zijn uitgegaan bij model 3 van maximaal 3 **woonlagen**. Als zij bij het invullen van de enquête hadden geweten dat het om 4 woonlagen zou gaan, dan was de stemming anders verlopen. Zij verzoeken u maximaal 3 woonlagen aan te houden in de ontwikkelvisie. Zie inspraakreacties vermeld in ibabs van 6 Dreamteamleden die tevens omwonenden van het Land van Tap zijn:

21-04-06.02 Inspraakreactie 11-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van een omwonende en een omwonende die tevens lid is van het Dreamteam van Fresh Forward.docx (24KB) en

21-04-06.02 Inspraakreactie 12-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van twee omwonenden beiden tevens leden Dreamteam Fresh Forward.docx (23KB) en

21-04-06.02 Inspraakreactie 13-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van drie omwonenden LvT die tevens alle drie leden zijn van het Dreamteam Fresh Forward.docx (23KB) en

21-04-06.02 Inspraakreactie 14-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van drie omwonenden LvT die tevens alle drie leden zijn van het Dreamteam Fresh Forward.docx (22KB).

Daarnaast hebben 11 omwonenden van het Land van Tap schriftelijk verklaard dat zij inmiddels begrepen hebben dat tijdens het traject de Dreamteam-leden van Fresh Forward een enquête van dit bureau hadden ontvangen. Deze 11 omwonenden van het Land van Tap hebben ook begrepen dat op het moment van het invullen van de enquête door de Dreamteam-leden van Fresh Forward niet bekend geweest dat model 3 - het appartementencomplex - uit 3 en of 4 lagen zou kunnen bestaan. Zij zijn bij het invullen van de enquête uitgegaan bij model 3 van maximaal 3 **woonlagen**. Als zij bij het invullen van de enquête hadden geweten dat het om 4 woonlagen zou gaan, dan was de stemming anders verlopen. De 11 omwonenden verzoeken u maximaal 3 woonlagen aan te houden in de ontwikkelvisie. Zie inspraakreacties vermeld in ibabs van 11 omwonenden:

21-04-06.02 Inspraakreactie 15-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van acht omwonenden LvT en ondergetekende die lid is van het Dreamteam Fresh Forward.docx (20KB) en
21-04-06.02 Inspraakreactie 11-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van een omwonende en een omwonende die tevens lid is van het Dreamteam van Fresh Forward.docx (24KB) en
21-04-06.02 Inspraakreactie 16-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van drie omwonenden LvT waarvan 1 omwonende lid is van het Dreamteam Fresh Forward.docx (20KB)

Mevrouw Faber-De Lange heeft tijdens de informatieavond van 9 maart 2021 gezegd (tijdstip 2.24.00) dat de keuze tussen model 2 en model 3 een proces-aspect is. Ze heeft gezegd: “Hoe is van die drie modellen tot het voorkeursmodel gekomen”?

Zoals u weet is dit gebeurd aan de hand van een enquête. Voor de goede orde is de informatie-input voorafgaand aan de enquête onvolledig, ondeugdelijk en manipulatief tot stand gekomen. Deze enquête mag dan ook niet als pijler onder de ontwikkelvisie dienen.

Bovendien is het ook uiterst belangrijk dat ik u als raadsleden over dit proces informeer. De uitkomst van de ontwikkelvisie voor het model 3 is gebaseerd op de gehouden enquête. De modellen zijn overigens bedacht door het bureau waarbij de financiën buiten beschouwing zijn gebleven. De genoemde enquête is niet alleen intrinsiek ondeugdelijk, maar er spelen nog veel meer ondeugdelijke aspecten rond de enquête.

Proces-aspecten:

Meerdere enquêtes, verschillende uitgangspunten

Ik heb tijdens mijn rondgang bij de omwonenden van het Land van Tap en de omwonenden van het Land van Tap die tevens lid zijn van het Dreamteam van Fresh Forward, vernomen dat er meerdere enquêtes zijn geweest met verschillende uitgangspunten. Bij de ene enquête was op het moment van invullen niet bekend dat het om 3 en of 4 lagen zou gaan en bij een andere enquête was op het moment van invullen wel bekend dat het om 3 en of 4 lagen ging. Omdat de uitgangspunten van deze verschillende enquêtes verschillen, mogen de uitkomsten van deze enquêtes niet bij elkaar worden opgeteld. Eenieder van ons weet dat je geen appels en peren bij elkaar mag optellen. De resultaten/uitkomsten van deze enquêtes mogen niet bij elkaar worden opgeteld, omdat de uitgangspunten verschillen. De thans voorliggende ontwikkelvisie is gebaseerd op de uitkomst van deze enquêtes. Aangezien de enquêtes een zeer belangrijke rol spelen bij het tot stand komen van deze nu voorliggende ontwikkelvisie, kunnen de uitkomsten van deze enquêtes niet gebruikt worden voor het vaststellen en aannemen van deze ontwikkelvisie. Dit in verband met strijdigheid met de beginselen van behoorlijk bestuur zoals vermeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De thans voorliggende ontwikkelvisie van Bureau Ontwerp en Ontwikkeling d.d. 29 oktober 2020 mag daarom niet aangenomen worden als ontwikkelvisie voor de toekomst.

Proces-aspecten:

Mogelijkheid om enquête meerdere keren in te vullen en onreglementair te stemmen

Ook heb ik vernomen tijdens mijn rondgang in de buurt dat het mogelijk is geweest om de digitale enquête die gestuurd werd aan de Klankbordgroep/het Dreamteam van Fresh Forward/Bureau Ontwerp & Ontwikkeling meerdere keren in te vullen en te versturen en op deze onreglementaire wijze te stemmen. De verstuurde digitale enquête had dusdanig beveiligd moeten zijn op het gebied van ICT dat dit niet mogelijk was geweest. Het is mogelijk geweest dat respondenten meerdere keren hun stem hebben uitgebracht. Aangezien de enquêtes een zeer belangrijke rol spelen bij het tot stand komen van deze nu voorliggende ontwikkelvisie – de voorliggende ontwikkelvisie is gebaseerd op de uitslag van de enquête - kunnen de uitkomsten van deze enquêtes niet gebruikt worden voor het vaststellen en aannemen van deze ontwikkelvisie. Dit in verband met strijdigheid met de beginselen van behoorlijk bestuur zoals vermeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De thans voorliggende ontwikkelvisie van Bureau Ontwerp en Ontwikkeling d.d. 29 oktober 2020 mag daarom niet aangenomen worden als ontwikkelvisie voor de toekomst.

Proces-aspecten:

Mogelijkheid enquête digitaal door te sturen en onreglementair te stemmen

Daarnaast heb ik vernomen dat het mogelijk is geweest om de digitale enquête digitaal door te sturen naar anderen. Ook anderen hebben daardoor deze door hen ontvangen enquête kunnen invullen en verzenden en op deze wijze onreglementair kunnen stemmen. Het is mogelijk geweest en ik heb vernomen dat dit daadwerkelijk is gebeurd. Het is daarom mogelijk geweest dat iedere willekeurig persoon een stem (of meerdere stemmen) heeft kunnen uitbrengen. De verstuurde digitale enquête had dusdanig beveiligd moeten zijn op het gebied van ICT dat dit niet mogelijk was geweest. Aangezien de enquêtes een zeer belangrijke rol spelen bij het tot stand komen van deze nu voorliggende ontwikkelvisie Land van Tap, kunnen de uitkomsten van deze enquêtes uitgevoerd door Fresh Forward/Buro Ontwikkeling & Ontwerp niet gebruikt mogen worden voor het vaststellen en aannemen van deze ontwikkelvisie. **Dit in verband met strijdigheid met de beginselen van behoorlijk bestuur zoals vermeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).**

De thans voorliggende ontwikkelvisie Land van Tap van Buro Ontwerp en Ontwikkeling d.d. 29 oktober 2020 mag daarom niet aangenomen worden als ontwikkelvisie voor de toekomst.

Proces-aspecten:

De ene omwonende wel een enquête en de ander niet?

Ook heb ik vernomen dat er omwonenden zijn die geen lid zijn van het Dreamteam van Fresh Forward die geen enquête hebben gehad. Hoe kan dat? Welke criteria hieromtrent zijn er gebruikt door Fresh Forward en of Buro Ontwerp & Ontwikkeling en of Gemeente Overbetuwe?

Proces-aspecten:

Voorinformatie bij enquêtes

Ik heb vernomen dat omwonenden - die geen lid waren van het Dreamteam - en die onze uitgangspunten wel ondersteunen, maar verklaarden bij ons niet te kunnen mee tekenen. Dit, omdat door hen werd gezegd dat zij andere voorinformatie hadden gehad. Zij waren namelijk op het moment van het invullen van de enquête wel op de hoogte dat het appartementencomplex 3 en of 4 lagen (4 lagen op een hoek) zou zijn. Er zijn blijkbaar enquêtes geweest met verschillende uitgangspunten. **Dit is in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur zoals vermeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).**

De thans voorliggende ontwikkelvisie Land van Tap van Buro Ontwerp en Ontwikkeling d.d. 29 oktober 2020 mag daarom niet aangenomen worden als ontwikkelvisie voor de toekomst.

Ontsluiting via Rijksweg-Zuid vereiste

In verband met de bereikbaarheid en de veiligheid – politie, brandweer, ziekenauto - is het een vereiste dat er een ontsluiting komt via de Rijksweg-Zuid.

Twee Dreamteam-leden die tevens omwonenden zijn van het Land van Tap en 9 omwonenden van het Land van Tap hebben dit schriftelijk verklaard en verzoeken u dit als een vereiste in de ontwikkelvisie op te nemen. Zie inspraakreacties in ibabs:

[21-04-06.02 Inspraakreactie 11-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van een omwonende en een omwonende die tevens lid is van het Dreamteam van Fresh Forward.docx \(24KB\)](#) en

[21-04-06.02 Inspraakreactie 12-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van twee omwonenden beiden tevens leden Dreamteam Fresh Forward.docx \(23KB\)](#) en

[21-04-06.02 Inspraakreactie 15-03-2021 ontwikkelvisie Land van Tap van acht omwonenden LvT en ondergetekende die lid is van het Dreamteam Fresh Forward.docx \(20KB\)](#)

De ontwikkelvisie is naar mijn mening ondeugdelijk tot stand gekomen en kan daarom ook niet dienen als basis voor een nog op te stellen bestemmingsplan voor het Land van Tap. Teneinde te voorkomen dat het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op een onzorgvuldige voorbereiding (artikel 3:2 Awb) wil ik u verzoeken om deze ontwikkelvisie niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

Omwonende Land van Tap

Lid van Klankbordgroep en Dreamteam Fresh Forward