

Alvorens u gaat overleggen over het Ontwerp Bestemmingsplan Stationsweg 4 te Oosterbeek, zou ik graag enkele zaken aan u voor willen leggen die betrekking hebben op de gemeentelijke reactie op onze Zienswijze.

Het gaat hierbij over een drietal Hoofdonderwerpen:

- 1) Het Peil
- 2) De uiteindelijke hoogte van het te realiseren gebouw
- 3) Stikstofberekening

1) Het Peil

Ik heb het huidige van toepassing zijnde Bestemmingsplan "Oosterbeek-Noord 2014" erbij gepakt en hierin staat expliciet opgenomen hoe het Peil bepaald wordt. De link naar dit document kan ik u later verstrekken, maar is heel makkelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl terug te vinden.

Hierin staat het volgende:

Punt 1.94 → Peil: dit wordt in dit artikel zeer gedetailleerd bepaald onder meerdere mogelijke omstandigheden mét ook nog situaties die gerangschikt worden onder "in andere gevallen".

De gemeentelijke reactie op onze Zienswijze was dat dit punt per abuis niet opgenomen was in het Ontwerp Bestemmingsplan. Dit is echter niet één zinnetje dat toevallig uit het Ontwerp Bestemmingsplan Stationsweg 4 verwijderd zou kunnen zijn.

Mij bekruipt het gevoel dat dit (dus "het bepalen van het peil") opzettelijk uit dit Ontwerp Bestemmingsplan verwijderd is. Elke bouwkundige wéét dat "het peil" vooraf bepaald dient te worden, dit is de basis van het maken van plannen.

Mag ik u eraan helpen herinneren dat ik in onze zienswijze (bovenaan pagina 2) de volgende opmerking gemaakt heb:

De architect kon mij niet uitleggen vanaf welk punt de hoogte van het geplande nieuwe gebouw gemeten wordt.

Nu laat ik de conclusie die u uit de combinatie van deze 2 keiharde feiten dient te trekken, volledig aan uw politieke kennis over. Mijn conclusie is dat ik door dit soort feiten, het door de gemeente vurig gewenste gevoel dat burgers vol vertrouwen terug moeten kunnen vallen op de gemeentelijke overheid, totaal niet kan rijmen.

Als zelfs dit soort basale zaken in een Ontwerp Bestemmingsplan ontbreken, bekruipt mij sterk het gevoel dat er zomaar óók op andere details dingen aangepast zouden kunnen zijn die niet wenselijk zijn bij een open en juist functionerende overheid. Ikzelf ben een "leek in dit vakgebied", maar als ik (als leek) het ontbreken van dit artikel moet bemerken, wie zegt mij dat er dan niet méér belangrijke details ontbreken of onjuist opgenomen zijn (waar ik geen weet van kan hebben).

2) De uiteindelijke hoogte van het te realiseren gebouw

Gaan we verder naar een ander niet onbelangrijk punt: De uiteindelijke hoogte van het te realiseren gebouw (dat is Punt 2).

In de door mij opgevraagde tekening komt de bouwhoogte nu uit op 12,26m (boven peil), dit was in voorgaande presentaties altijd "12 meter plus een beetje" (ik vraag me nu af of de woorden "een beetje" met opzet zijn gebruikt, want ik vind 26 cm niet "een beetje", maar dat terzijde).

De technische motivatie op pagina 10 van de gemeentelijke reactie op onze Zienswijze dat een verlaging van Het Peil vanwege "de waterhuishouding" niet mogelijk zou zijn, verwijs ik naar het rijk der fabelen. Een afschot van 1cm per 2m lengte is volgens de van toepassing zijnde NEN-norm toereikend voor rioleringswater; bovendien ligt de riolering heel veel dieper onder het peil, dus dit argument is hier volledig misplaatst (ik vraag me af waarom ik van de gemeente een dergelijk onjuist antwoord krijg, vindt u dat zo'n antwoord past bij een betrouwbare overheid?) Het op deze pagina (10) aangehaalde antwoord is meer een "cirkelredenatie", die niet juist is.

Omdat ik nu (met de tekening in de hand) deze duidelijkheid wél heb, nogmaals mijn verzoek om "het Peil" te verlagen:

Om in detail te treden:

- Peilmaat putdeksel: 47,44+ m NAP
- Door ontwikkelaar voorgestelde Peil: 47,98+ m NAP (= 54 cm boven putdeksel)
- Door mij voorgestelde Peil: 47,72+ m NAP (ofwel 26cm lager dan hetgeen door de ontwikkelaar voorgestelde Peil). Er blijft hierbij gebaseerd op het door mij voorgestelde Peil van 47,74+ m NAP een meer dan voldoende afschot over voor waterafvoer (de afstand van de stoeprand tot de voordeur bedraagt 15m, dus $15\text{m} / 2 = 7.5\text{cm}$ afschot benodigd, terwijl er daarna nog ruim 20cm afschot overblijft).

Het gebouw kan dan met de huidige afmetingen perfect gebouwd worden én tegelijkertijd is het voor ons als direct aanwonende qua hoogte veel minder belastend.

Het gaat ons er juist om, om een oplossing te vinden om de uiteindelijk te realiseren hoogte van het gebouw niet onnodig de lucht in te laten schieten en dit blijkt (ook technisch gezien) dus gewoon heel goed mogelijk. Waarom wordt hier dan geen gehoor aan gegeven?

3) Stikstofberekening

Voor wat betreft "ons bezwaar 6 uit de zienswijze (zijnde het 3^e punt dat ik hier nu benoem), ivm de stikstofberekening" ... hierin ben ik absoluut niet voldoende technisch onderlegd, maar ... ik kan de reactie op onze Zienswijze totaal niet rijmen... Er wordt gesteld dat er een bouwperiode van 36 weken (zijnde 180 werkdagen) benodigd is om het gebouw te realiseren en tegelijkertijd geeft de ontwikkelaar aan om 2 jaar bezig te zijn met de bouw en daarmee de stikstofuitstoot over zo'n periode uit te spreiden. Ik kan er niet bij dat indien er slechts 180 werkdagen bouwtijd nodig zouden zijn, de ontwikkelaar ervoor zou kiezen om hier 2 jaren (= 520 werkdagen) voor te gaan gebruiken. Mij bekruipt het gevoel (mede gesterkt door de beide hiervoor aangehaalde onderdelen) dat hier maar wat gezegd wordt om de procedure doorgang te kunnen laten vinden.

Onze bezwaren vanwege "Verkeer en Parkeren", "Bestemming Wonen" en "Afwijken van de Gebruiksregels" lijken door de gemeente afdoende beantwoord c.q. uitgelegd te zijn, waarvoor dank. Het feit dat wij hier niet verder tegen motiveren, betekent niet dat wij de gevaren voor bijvoorbeeld "Verkeer en Parkeren" niet zouden zien, maar dit ligt op het bordje van de gemeente. Er zat

trouwens ook in het onderdeel "Bestemming Wonen" een door de gemeente erkende fout in het Ontwerp Bestemmingsplan, die dankzij onze reactie nu door de gemeente gecorrigeerd is.

Hiermee komt het aantal fouten in dit Ontwerp Bestemmingsplan nu al uit op 2, waarvan één zeer grove (het Peil) en één waarvan de impact wat minder groot lijkt (Bestemming Wonen).

Het feit dat er überhaupt zulke fouten in dit Ontwerp Bestemmingsplan zitten, vind ik ernstig, zeer ernstig. Zulke dingen mógen gewoonweg niet voorkomen. We hebben het hier niet over een pakje suiker dat je bij de supermarkt koopt, we hebben het hier over een Ontwerp Bestemmingsplan waar alle mogelijke details voor vastgelegd dienen te worden. Dit is toch "dagelijkse kost" voor de deskundigen bij de gemeente c.q. ODRA? Hoe kan het dan zijn dat er zulke fouten optreden? Als ik "als leek" uit een zo'n 5cm dik dossier deze fouten weet te plukken, dan zitten er ongetwijfeld meer, veel meer (grote of kleine) fouten in deze stukken. Dat kán en mág niet het geval zijn bij een overheid die pretendeert open en betrouwbaar te handelen.

Samengevat kom ik tot de conclusie dat dit document er alle schijn van heeft dat het niet zorgvuldig genoeg tot stand gekomen is. Daarom vraag ik van u, dat u opstaat om borg te staan voor een betrouwbare en vertrouwenwekkende overheid en doe hierbij dan ook een dringend beroep op u om dit Ontwerp Bestemmingsplan Stationsweg 4, Oosterbeek integraal af te keuren en door een andere partij dan de huidige, opnieuw te laten opmaken. Er mag immers geen enkele twijfel bestaan dat het Ontwerp Bestemmingsplan niet goed doordacht tot stand gekomen is; er hangt veel te veel van af.

De vertraging die de bouwplannen hiermee oplopen lijkt mij niet enorm (we hebben het dan over "enkele weken... maanden"); zo'n vertraging zal wél enorm kunnen worden indien u door wenst te gaan met dit Ontwerp Bestemmingsplan, want dan heeft het er alle schijn van dat ook dit Ontwerp Bestemmingsplan bij de Raad van State terecht zal komen.

Om in Paastermen te blijven... hopelijk kiest u eieren voor uw geld.