

Vereniging 'Comité Verantwoord Beleid Overbetuwe' (CVBO)



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA ELST

Zetten, 17 september 2013

Uw kenmerk :
Inzake : bezwaar tegen afgifte omgevingsvergunning P&R-garage
Telefoon : 0488-451732
06-53107519
E-mail : voorzitter@cvbo-overbetuwe.nl

Geachte college,

In huis-aan-huis weekkrant De Betuwe van 14 augustus 2013 deelt u mede dat op 8 augustus 2013 een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een parkeergarage (P&R) en het maken van een uitweg aan de Energieweg ongenummerd.

De vereniging Comité Verantwoord Beleid Overbetuwe (CVBO) treedt mede op namens bewoners uit de omgeving van Elst Centraal. In haar doelstellingen is opgenomen het streven naar een gezond financieel beleid van de gemeente Overbetuwe en het voorkomen van activiteiten die dit bedreigen.

CVBO kan zich niet verenigen met de afgifte van genoemde omgevingsvergunning. Wij maken dan ook bezwaar tegen het verlenen van de op 28 maart 2013 aangevraagde omgevingsvergunning. Wij lichten dit bezwaar als volgt toe.

Initiatiefnemer voor de ingediende aanvraag is bouwbedrijf Aan de Stegge Twello B.V. (namens NS Poort). De P&R-garage maakt deel uit van het meeromvattende bestemmingsplan Elst Centraal. Overige onderdelen van het plan Elst Centraal zijn een nieuw gemeentehuis, kantoren, twee tunnels waarvan een kromme onder het spoor en een derde spoor met perron dat voor een deel op het terrein van Heinz komt te liggen.

Het integrale karakter van het bestemmingsplan

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 juli 2013 zijn belangrijke delen van het bestemmingsplan vernietigd. Het gaat dan in ieder geval om de bestemmingen "Kantoren" en "Maatschappelijk". Door dit besluit van de Raad van State is het niet toegestaan om kantoren en het Huis der Gemeente te bouwen op de percelen die behoren tot het bestemmingsplan Elst Centraal. Daarmee wordt de zogenoemde "gebiedsontwikkeling" ernstig belemmerd zo niet onmogelijk gemaakt. Door het verdwijnen van deze onderdelen uit het plan verliest Elst Centraal haar integrale karakter waarin alles met alles samenhangt. Ook B&W

Vereniging 'Comité Verantwoord Beleid Overbetuwe' (CVBO)



realiseert zich dat, getuige de mededeling van de burgemeester dat in september 2013 in de raad een aangepaste visie en strategie zal worden besproken. Het is mede om deze reden dat we zeer verbaasd zijn over het op dit moment verlenen van de omgevingsvergunning. Immers, nut en noodzaak van de P&R-garage hangen zeer nauw samen met de aanwezigheid van kantoren en Huis der Gemeente. De ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het Huis der Gemeente is ingetrokken. Nu Elst Centraal voor een groot aantal jaren niet zoals bedoeld mag worden gerealiseerd, is daarmee de P&R-garage in een andere realiteit terecht gekomen.

De behoefte aan parkeerplaatsen

Uit in uw opdracht gedaan onderzoek door bureau Akertech is gebleken dat de huidige capaciteit van 320 gratis parkeerplaatsen op maaiveldniveau aan de west- en oostzijde van het spoor ruim toereikend is. De hoogst gemeten bezettingsgraad was 75%. De reden om de P&R-garage te bouwen was enerzijds een kwalitatief betere parkeervoorziening en anderzijds vermindering van het ruimtebeslag ten gunste van kantoren en HdG. De laatste reden is inmiddels voor de komende tien jaar vervallen en de eerste reden is langs veel doelmatiger weg te bereiken. De parkeerbehoefte zal ook negatief worden beïnvloed door het wegvallen van Elst als een intercitystation, zoals in de ontwerp dienstregeling van NS is voorzien. Door al deze invloeden zal het aantal te parkeren auto's in ieder geval veel te laag blijken om de P&R-garage lonend te kunnen exploiteren.

Dat NS wil bouwen spreekt voor zich, omdat maar liefst 80 % van de investering door overheidssubsidies wordt gedekt. Over een door het CVBO bij de Europese Commissie ingediende klacht wegens ongeoorloofde overheidssteun moet nog worden beslist. In de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Overbetuwe en NS Poort, die vlak voor het vertrek van burgemeester Tuijnman werd ondertekend, staat dat de gemeente €411.723 voor haar rekening neemt, de Stadsregio €2.174.000 en de Provincie €1 miljoen. Ook wordt daarin vermeld dat de gemeente zich daarnaast heeft verplicht tot de koop van 54 parkeerplaatsen voor een koopsom van €509.036 en maar liefst €21.600 euro per jaar aan servicekosten! Los daarvan heeft de gemeente zich ook nog verplicht tot de afname van 110 abonnementen voor de duur van 10 jaar voor een totaal bedrag van €1,21 miljoen. Al met al belopen de totale kosten voor de gemeente Overbetuwe voor de komende 10 jaar circa €2,5 miljoen voor overbodige parkeerplaatsen die door de gemeente zelf niet zullen worden gebruikt. Bij het uitblijven van verdere gebiedsontwikkeling bestaat het risico dat de P&R-garage door leegstand zal verpauperen en door de grote afstand tot het NS-station zal worden gemeden door reizigers. Bovendien blokkeert de garage nog als enige bouwwerk de eventuele uitbreiding naar vier sporen ter hoogte van Elst en belemmert het toekomstige mogelijkheden voor de gebiedsontwikkeling. Tenslotte zal deze P&R-garage leiden tot een slechtere bereikbaarheid van twee grote bedrijven aan de Energieweg en zal daarmee hun concurrentiepositie nadelig beïnvloeden.

Tenslotte willen we nog opmerken dat als gevolg van de gemaakte afspraken met NS Poort (Vastgoed) in de wijde omgeving van Elst Centraal parkeerverboden en -vergunningen zullen worden ingevoerd, die vervolgens ook weer gehandhaafd moeten worden. In de betreffende wijken zal dat extra werk, overlast en irritatie oproepen. De kosten voor handhaving zijn eerder door uw college gecijferd op €50.000 per jaar.

Vereniging 'Comité Verantwoord Beleid Overbetuwe' (CVBO)



Er is een uitweg

Gelukkig hoeft dat allemaal niet te gebeuren; er is een uitweg. De Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Overbetuwe en NS Vastgoed (of NS Poort) kan worden ontbonden. In artikel 19.1a is een verwijzing naar het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Omdat de kantoren en het gemeentehuis overduidelijk deel uitmaken van het bestemmingsplan en er nadrukkelijk is gesteld dat het om een integraal plan gaat, is het planologisch vernietigen van HdG en kantoren een ontbindingsgrond. Kantoren en gemeentehuis stuiten immers op zodanig ernstige bezwaren dat het bestemmingsplan als geheel, waarnaar art 19.1a verwijst, niet onherroepelijk is geworden.

Er is nog een mogelijkheid om de overeenkomst te ontbinden. Volgens artikel 19.1.c. kan de overeenkomst ook ontbonden worden "Indien de toegezegde subsidiebedragen om welke reden dan ook, worden verminderd, dan wel ingetrokken". In de subsidievoorwaarden is bepaald dat de garage uiterlijk 1 januari 2014 bedrijfs gereed dient te zijn opgeleverd. Deze termijn zal niet worden gehaald. Nu de behoefte aan parkeerplaatsen voor de gemeente geheel is weggefallen, valt niet in te zien waarom B&W zou moeten meewerken aan de realisering van deze parkeergarage op kosten van de inwoners van Overbetuwe.

Laatste ontwikkelingen

Tijdens de Overbetuwse raadsvergadering van 10 september 2013 heeft de raad besloten dat, in tegenstelling tot het voorstel van B&W, enkele alternatieven voor het bouwplan van het HdG naast het station, onderzocht moeten worden. In theorie zijn alle opties open: van het opknappen van de huidige gemeentehuizen tot een compleet nieuwe locatie op welke plaats dan ook in de gemeente. Op 22 oktober 2013 zal de raad in een voorbereidende vergadering onderling spreken over de formulering van de opdracht van de raad aan het college over de toekomstscenario's voor Elst Centraal. Volgens de planning vindt daarover in november 2013 besluitvorming plaats.

Gelet op het voorgaande is het onverantwoord om meer dan €5 miljoen aan overheidssubsidies te verstrekken voor een P&R-garage waarvan onduidelijk is of daaraan in de toekomst behoefte zal bestaan.

En B&W?

Wij begrijpen dat de gemeente een omgevingsvergunning moet verlenen indien het bouwwerk past binnen het bestemmingsplan en voldoet aan de geldende bouwvoorschriften. Het is echter in het belang van de inwoners van Overbetuwe indien de Samenwerkingsovereenkomst kosteloos wordt ontbonden, nu dat nog kan. Mocht NS dan toch nog willen bouwen, dan is dat voor eigen rekening en risico en worden de kosten niet meer afgewenteld op de burgers van Overbetuwe. Ons inziens is het maatschappelijk gezien onverantwoord dat de P&R-garage mag worden gebouwd en dat dat een gevolg is van de onvoldoende inspanningen van B&W om dat te voorkomen.

De uitweg aan de Energieweg ongenummerd

De P&R-garage zal moeten worden verbonden met aan- en afvoerwegen om de weinige parkeerders, die zullen overblijven, toegang te kunnen verlenen tot de P&R-garage. Helaas zijn de

Vereniging 'Comité Verantwoord Beleid Overbetuwe' (CVBO)



planregels op dit punt niet duidelijk. Op het terrein, waar deze uitweg wordt gesitueerd, geldt de bestemming "Verkeer-Verblijf". Dat betekent enerzijds dat "straten en paden" zijn toegestaan en anderzijds dat "verblijfsdoeleinden" en "verkeer-, vervoer- en verblijfsvoorzieningen t.b.v. railverkeer" als planregels zijn geschrapt. Omdat de kantoren en het gemeentehuis niet binnen Elst Centraal gebouwd zullen worden, zijn de parkeervoorzieningen nog uitsluitend bedoeld voor treinreizigers.

Op dit moment komen we dan ook tot de conclusie dat de uitweg voor verkeer niet passend is, evenals voorzieningen voor het verblijf.

Bodemverontreinigingen in Elst Centraal

Bij de besluitvorming over het bestemmingsplan Elst Centraal was bekend dat er op enkele plaatsen op de terreinen ten oosten van de huidige spoorlijnen, sprake was van ernstige bodemverontreinigingen. Het ging daarbij zowel om de aanwezigheid van asbest, minerale oliën, PAK's, zware metalen en bestrijdingsmiddelen. Voor enkele plaatsen werd de grond ongeschikt geacht voor zowel "de huidige als de toekomstige bestemming". Vervolgonderzoek werd noodzakelijk geacht.

Volgens een rapport van Ingenieursbureau Land, dat in opdracht van de Provincie Gelderland bodemonderzoek heeft uitgevoerd (R01-76650.01-JGA d.d. 15 april 2013), is het terrein in het verleden meerdere malen onderzocht. Naar aanleiding daarvan zijn er een drietal saneringen verricht en afgerond. Op het terrein zijn voor zover uit eerder onderzoek blijkt geen ernstige gevallen van bodemverontreiniging meer aanwezig.

Naar aanleiding van het door Land uitgevoerde onderzoek is gebleken, dat er een tweetal spots met een ernstige verontreiniging met asbest in de grond aanwezig is. Deze moeten worden gesaneerd. Niet uitgesloten kan worden dat op meer plaatsen op het terrein nog spots met asbest aanwezig kunnen zijn.

Tevens blijkt de bovengrond op meerdere plaatsen bijmengingen met puin, kooldelen, sintels en slakken te bevatten. Uit het eerder verrichtte onderzoek en saneringsmaatregelen blijkt dat op de locatie nog maximaal verontreinigingen met gehalten beneden de interventiewaarden aanwezig zullen zijn. Verwacht wordt dat de grond deels niet toepasbaar (onderstreping door Land) is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.

Het kan niet uitgesloten worden dat er plaatselijk op het terrein nog "hot spots" aanwezig zijn met verontreinigingen met olie, zware metalen, PAK's en/of asbest en ander bodemvreemd materiaal, aldus Land (pagina 17 en 18). Zij adviseren om voor het gehele plangebied een saneringsplan te maken, zodat bij de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken het eventueel aantreffen van een extra spot met asbest niet tot vertraging van de werkzaamheden zal leiden.

Volgens ingenieursbureau Land is er sprake van een redelijk vermoeden van (ernstige) bodemverontreiniging. Ons inziens is daaraan ten onrechte voorbij gegaan. De aanvraag voor een omgevingsvergunning had alleen al om die reden buiten behandeling gelaten moeten worden.

Tenslotte

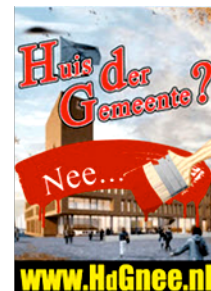
Gelet op vorenstaande, verzoeken we B&W van Overbetuwe om de verleende omgevingsvergunning in te trekken. Wij zijn bereid ons standpunt toe te lichten tijdens een zitting van uw Commissie voor de Bezwaren.

Vereniging 'Comité Verantwoord Beleid Overbetuwe' (CVBO)

Tevens verzoeken wij u de vergunninghouder en bouwer op de hoogte te stellen van deze brief.

In afwachting van uw reactie(s),

Hoogachtend,
Vereniging CVBO



Gerard de Leeuw,
voorzitter