

BIJLAGE Onderdeel uitmakend van het raadsvoorstel

Zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van TAM-Omgevingsplan
Spijkerkwartier – Arnhemse Broek

1. Inleiding

Het ontwerp omgevingsplan TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek heeft zes weken ter inzage gelegen van 4 november tot 17 december 2024.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

In de volgende paragraaf wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt hierop een reactie gegeven. In deze zienswijzennota worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat deze zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken.

Het wijzigingenoverzicht is als aparte bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

2.1. Naam en adressen van indieners zienswijzen

	Naam	Straat/postbus	Postcode	Plaats
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

2.2. Overzicht ingediende zienswijzen

Ziens wijze nmr	Samenvatting gronden	Reactie gemeente
#1+2	1. Bedrijfsruimte Prinsessestraat 14 De bestemming van de bedrijfsruimte aan de Prinsessestraat 14 is in 2009 gewijzigd van 'gemengd' naar 'wonen'. Het pand wordt feitelijk gebruikt als bedrijfsruimte. Verzoek om op deze locatie aan te sluiten bij huidig (en historisch) gebruik als bedrijfsruimte/kantoor.	We willen graag aansluiten bij het historisch en huidig gebruik van de bedrijfsruimte aan de Prinsessestraat 14. Dit wordt hersteld bij de vaststelling. Het pand aan de Prinsessestraat 14 krijgt de aanduiding 'activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging' en 'activiteit kantoor'.
#3	1. Werkgroep Spijkerkwartier De gemeente gaat voor signalen uit de buurt te veel af op de Werkgroep Spijkerkwartier. De signalen uit deze werkgroep zijn niet representatief voor de wijk.	De gemeente heeft verschillende gesprekspartners in de stad, waaronder de werkgroep Spijkerkwartier. Door te spreken met (vertegenwoordigers) van de werkgroep Spijkerkwartier kunnen signalen uit de buurt meegenomen worden in het omgevingsplan. Dit neemt niet weg dat er ook andere geluiden kunnen bestaan. Daarom is een inloopmoment gehouden waarbij alle geïnteresseerden welkom zijn. Ook heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen in de periode dat het ontwerp ter inzage ligt. Op deze manier kan iedereen participeren bij het omgevingsplan.
	2. Branchering Branchering via het omgevingsplan is geen effectieve maatregel om ondermijning en onwenselijke activiteiten tegen te gaan. Daarnaast kan het eerlijke ondernemers schaden. Verzoek om de branchering uit het omgevingsplan te halen en effectieve maatregelen te nemen.	In het omgevingsplan willen wij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bereiken. Dat doen we onder meer door bepaalde overaanwezige functies uit te sluiten en te beperken. Dit is nodig voor economische vitaliteit en de leefbaarheid van het gebied. De branchering staat niet op zichzelf. Het maakt onderdeel uit van het meeromvattend actieprogramma 'Schoon, Heel, Veilig'. Dit actieprogramma is erop gericht om de leefbaarheid en veiligheid van de Steenstraat en omgeving te verbeteren. Het tegengaan van ondermijnende activiteiten en het bevorderen van de wijkveiligheid zijn onderdelen van dit

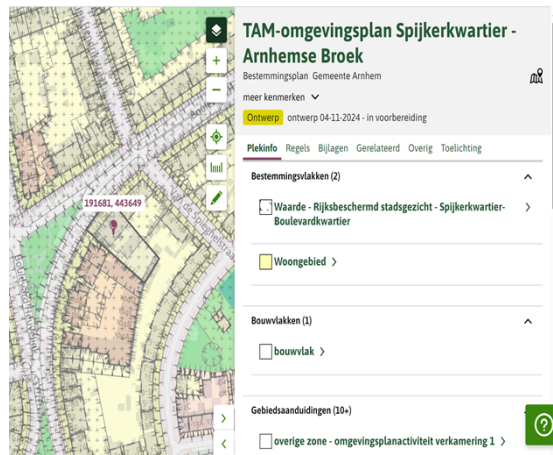
		Actieprogramma. Dit is in de toelichting van het omgevingsplan onderbouwd.
	3. Wonen plint Steenstraat Het omgevingsplan laat wonen niet toe op de plint van de Steenstraat. Wonen is op dit moment een economisch sterkere functie dan winkelfuncties op perifere locaties, dus door wonen toe te staan ontstaan juist (automatisch) omzettingen, die toekomstige problemen kunnen vermijden. Verzoek om wonen op de plint mogelijk te maken op de Steenstraat, dan wel, uitsluitend wonen uit te sluiten op die delen van het winkelareaal, die uit distributisch-planologisch oogpunt voor de toekomst redelijkerwijs economisch te exploiteren zijn.	De Steenstraat maakt onderdeel uit van de bestaande detailhandelsstructuur. Die structuur bewaken wij omdat dit nodig is om de wijkcentra zo vitaal mogelijk te houden. In een dergelijke structuur wensen wij voornamelijk detailhandel, afgewisseld met andere commerciële functies die gezamenlijk voor reuring en een actieve plint zorgen. Het toevoegen van wonen op de begane grond zou een dergelijke structuur en het profiel van de Steenstraat als winkelstraat hinderlijk doorbreken. Dit is zowel ruimtelijk als functioneel ongewenst. Wonen op de verdieping is wel mogelijk. Op de Steenstraat zijn meer functies mogelijk dan alleen winkels. Ook culturele, creatieve en ambachtelijke activiteiten kunnen zich vestigen aan de Steenstraat. Door deze planologische verruiming dragen we bij aan een positiever vestigingsklimaat voor ondernemers in de creatieve, culturele en ambachtelijke sector. Dit moet bijdragen aan een aantrekkelijkere Steenstraat.
	4. Woningsplitsing en verkamering In het omgevingsplan zijn verboden en voorwaarden voor woningsplitsing en verkamering opgenomen. Onverkorte opname van dit beleid in het omgevingsplan leidt tot een voor veel (potentiële) inwoners van het Spijkerkwartier (anders dan de werkgroep Spijkerkwartier verwoordt) tot een ongewenst effect. Het Spijkerkwartier met overwegend grote panden uit het begin van de vorige eeuw wordt door ondoordachte doorvoering van dit beleid uitsluitend nog toegankelijk voor nieuwe bewoners, die zich een hypotheek van € 1.000.000,- en meer kunnen veroorloven. Daarnaast is er in de toekomst door deze maatregel steeds minder plek voor doelgroepen met een zorgvraag, die tot nu toe ruim mogelijkheden in de wijk kenden. Wonen in het Spijkerkwartier moet bereikbaar blijven voor een breed publiek. Verzoek om het beleid ten aanzien van woningsplitsing en verkamering, met als uiting hiervan de drastische beperkingen ten aanzien van deze opties drastisch te herzien in het licht van het voorgaande.	In het ontwerp omgevingsplan TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek zijn de regels uit het Facetplan woningsplitsing en verkamering ongewijzigd overgenomen. Planologisch zijn er geen wijzigingen. Dit betekent dat woningsplitsing en verkamering onder voorwaarden mogelijk blijft. Er moet voldaan worden aan de voorwaarden voor het verlenen van een vergunning. In het verleden zijn in deze wijk veel kleine kamers of (onzelfstandige) studio's en appartementen toegevoegd van beperkte kwaliteit (laag woonoppervlakte, ontbreken buitenruimte/berging). Voor het Spijkerkwartier-Boulevardkwartier gelden als splitsingsvoorwaarden dat alle woningen over minimaal 70m² gebruiksoppervlakte dienen te beschikken en dat er zowel een buitenruimte als bergingsruimte aanwezig dient te zijn. Deze oppervlakte-eis is opgenomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen. Middels het facetplan woningsplitsing en verkamering zorgen wij ervoor dat de leefbaarheid toeneemt en woonoverlast beperkt wordt in de Arnhemse wijken en het Spijkerkwartier. De wijk Spijkerkwartier-Boulevardkwartier heeft een beperkt aandeel eengezinswoningen. Om deze wijk ook voor meerpersoonshuishoudens aantrekkelijk te houden, hecht de gemeente

		belang aan het behoud van ruime eengezinswoningen. Daarnaast heeft het toenemende aantal gesplitste woningen het gevolg dat het openbaar gebied intensiever gebruikt wordt, wat een toename van verkeer en parkeerdruk tot gevolg heeft.
	5. Bebouwingmogelijkheden achtertuinen In de tabel voor de bebouwingmogelijkheid van achtertuinen wordt in het geval van Kastanjelaan 35 geen recht gedaan wordt aan de reeds (decennialang aanwezige) bebouwing en gebruik in deze zone. Verzoek om in ieder geval voor het onderhavige perceel in het omgevingsplan de bebouwingmogelijkheid en gebruik minimaal in overeenstemming te brengen met het oppervlak van de feitelijk aanwezige bebouwing.	De bebouwing op dit perceel is al heel lang aanwezig en daarom is het voorstel om de bestaande (legale) bebouwing positief te bestemmen. Dit wordt hersteld bij de vaststelling (zie wijzigingenoverzicht).
#4	1. Tuindoorzichten In de huidige bestemmingsregels wordt het begrip tuindoorzicht niet genoemd, er zijn geen beperkingen opgenomen. Ook in de welstandsnota komt het begrip 'tuindoorzicht' slechts een maal voor, in een algemeen beschrijvende bijlage over negen wijken. In het huidige bestemmingsplan zijn tuindoorzichten als '(illustratieve) aanduiding' opgenomen op de 'cultuurhistorische waardenkaart bestemmingsplan Spijkerviertel-Boulevardkwartier-Spoorhoek'. De afgelopen jaren zijn er bouwactiviteiten vergund op locaties waar op de cultuurhistorische waardenkaart een 'tuindoorzicht' is aangegeven. In het ontwerpwijzigingsbesluit zijn 'tuindoorzichten' niet meer illustratief aangeduid, maar een significant en formeel onderdeel geworden van het 'te beschermen stadsgezicht'. Er is een bouwverbod ingesteld ter plaatse van 'tuindoorzichten' (Artikel 121 Bouwregel bouwverbod – tuindoorzicht). Dit beperkt de rechten van bewoners en eigenaren. De locaties die op de kaart zijn aangegeven als tuindoorzicht bieden geen doorzicht op (binnen)tuinen, maar bieden meestal zicht over de functie woongebieden (WG) of erven. Dit zijn geen groene kwaliteiten.	In het geldende bestemmingsplan Spijkerviertel - Boulevardkwartier – Spoorhoek hebben de tuindoorzichten geen juridische bescherming gekregen. In de cultuurhistorische waardenkaart die behoort bij de regels van het plan zijn de tuindoorzichten opgenomen als (illustratieve) aanduidingen. Er is geen verwijzing naar deze aanduiding opgenomen in de regels van het plan. In de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen dat de gevel- en tuindoorzichten zoveel mogelijk zijn beschermd door middel van lagere bouwhoogten en waar mogelijk (on)bebouwbaar zones. De achtergrond hiervan is dat de tuindoorzichten vooral van belang zijn wanneer opgaand groen in de binnengebieden/achter de bebouwing aanwezig is. Verder is aangegeven dat sommige huizen ook aan de achterzijde verzorgde gevels hebben met fraai gedetailleerde serres en/ of veranda's met uitzicht over de tuin. Dat betekent dat ook indien de hoeken deels zijn dicht gebouwd of zijn afgeschermd met een tuinmuur, er sprake is van een tuindoorzicht. Belangrijk is dat de hoogte van de bebouwing achter de hoofdbebouwing een beperkte hoogte heeft. Dat is geregeld in het omgevingsplan doordat hier alleen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. De regeling die in het ontwerp TAM omgevingsplan is opgenomen heeft ook een illustratieve betekenis. De aanduiding laat nog steeds bebouwing toe (conform de bijgebouwen regeling). Om onduidelijk over deze regeling te voorkomen, is het voorstel om het plan hierop aan te passen en de regeling te laten vervallen.

	Er is geen beleid dat de achterzijde van gebouwen architectonisch waardevol aanduid. Stedenbouwkundige plan blijft intact met de huidige regels. Door de tuindoorzichten kan er in de toekomst geen bijgebouw meer gebouwd worden achter het hoekhuis op de Driekoningstraat 45. Verzoek om de regels aan te passen, zodat wij niet beperkt worden ten opzichte van onze huidige rechten.	Hiermee wordt aangesloten op de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan en blijven de tuindoorzichten conform beschreven (naar het opgaande groen in de binnengebieden en naar achtergevels) behouden. Dit past binnen het uitgangspunt van het beschermde stadsgezicht.
	2. Toekomstige ontwikkelingen Wijkbrede ruimten, mogelijkheden of beperkingen gericht op de toekomst missen.	Het 'TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier Arnhemse Broek' maakt geen nieuwe (gebieds)ontwikkelingen mogelijk. Bij transformaties, zoals bij de Thorbeckestraat, moet eerst beoordeeld worden of dit past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent niet dat er binnen de kaders van dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Op veel plekken zijn verschillende activiteiten mogelijk, waardoor een functiewijziging zonder vergunning kan worden gerealiseerd.
	3. Horeca In bestemmingsplan is horeca gemaximeerd. Dit is niet opgenomen in het omgevingsplan. Horeca kan voor bezoekers een prettig verblijf betekenen, maar voor omwonenden veroorzaakt het vrijwel altijd overlast. Wordt het belang van bewoners/omwonenden voldoende meegewogen in de besluitvorming hierover?	Horeca zorgt voor verblijfskwaliteit en kan de commerciële structuren versterken. Daarnaast kan horeca voor een zekere mate van overlast zorgen. Deze overlast mag niet onevenredig zijn. De bestaande horeca wordt in het omgevingsplan aangeduid. Er wordt in het omgevingsplan geen nieuwe horeca mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er alleen met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) extra horeca toegestaan kan worden. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden waarbij de belangen van de omwonenden en de leefomgeving worden gewogen. Het beleidsmatig toetsingskader van dergelijke BOPA's is de vigerende horecavisie 'Mise-en-Place: de Arnhemse Horecavisie'
	4. Activiteit atelier "Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone activiteit atelier' is een atelier toegestaan." Deze zone omvat het oude gymnasium aan de Statenlaan. Maar hoe zit het met school 5 aan de Spijkerstraat, een pand dat eigendom is van SLAK-ateliers? Zijn hier geen ateliers toegestaan, of vallen deze onder een andere activiteit? Door de activiteit 'atelier' expliciet te onderscheiden, lijkt het alsof ateliers elders niet zijn toegestaan. Bovendien is onduidelijk wat precies wordt verstaan onder een 'atelier' en waar de grens ligt	In het omgevingsplan is de 'activiteit – atelier' opgenomen voor locaties waar atelier mogelijk is, maar geen andere culturele functies zijn toegestaan. Dit is het geval ter plaatse van Statenlaan 8. Op locaties waar meer culturele voorzieningen zijn toegestaan geldt de 'activiteit – cultuur'. Binnen deze activiteit zijn ook ateliers en expositieruimten toegestaan. Dit is het geval op School 5 (Spijkerstraat 47). Bedrijvigheid is alleen toegestaan indien er sprake is van de 'activiteit –bedrijf – geschikt voor functiemenging, 'activiteit - ambachtelijk

	tussen atelier en industrie. Er is geen definitie van de 'activiteit atelier' in de regels.	bedrijven' en/of 'activiteit - bedrijven creatieve sector'.
	5. Boom De boom met de aanduiding 'waarde boom' ter hoogte van de Driekoningendwarsstraat 50 is inmiddels gekapt en dus afwezig.	Bedankt voor deze opmerking. Voor het kappen van de waardevolle boom aan de Driekoningenstraat 30 is een kapvergunning verleend met daaraan gekoppeld een herplantplicht. De aanduiding 'waarde – boom' en bijbehorende regels zullen weggehaald worden.
	6. Activiteit bedrijf – geschikt voor functiemenging De geluidsnormen in de tabel bij artikel 35 zijn in de praktijk te hoog voor een woonomgeving. Geluid draagt verder dan de perceelsgrenzen, zeker in binnenterreinen/erven tussen de huizen. Geluidswaarden zoals tot 45 dB tot 23:00 uur aan de gevel van een woning zal voor veel bewoners buitenproportioneel hoog blijken. Het zou realistischer zijn om de geluidsnormen in woonomgevingen met 5 dB te verlagen, waardoor het toegestane geluid wordt gehalveerd.	In het omgevingsplan zijn geluidsnormen opgenomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. De geluidsnormen die zijn opgenomen in het omgevingsplan zijn gelijk aan de normen die golden op basis van het Activiteitenbesluit. De maximale geluidbelasting wijzigt dus niet ten opzichte van de bestaande situatie. Alleen de plek waar de geluidsnormen staan is gewijzigd. Met het opnemen van de geluidsnormen wordt gezorgd dat het maximale geluidniveau aanvaardbaar blijft. Daarnaast worden met deze waarden de bestaande rechten van bedrijven gerespecteerd. De geluidwaarden sluiten aan bij de wettelijke standaardwaarden voor geluid, die te vinden zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De regeling voor 'activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging' wordt wel aangepast om beter aan te sluiten op de Omgevingswet en de VNG handreiking activiteiten en milieuzonering.
#5	1. Groen Op de verbeelding zijn veel belangrijke groenstructuren grijs aangegeven. Daardoor lijkt grijs belangrijker dan groen. Dit kan op veel plekken andersom. Ook waar parkeerplekken zijn aangelegd in groenstroken een groene aanduiding aanhouden, mede omdat de bomen tussen de parkeerplaatsen belangrijk zijn.	Onder de Omgevingswet wordt niet langer gesproken over bestemmen, maar over het toedelen van functies aan locaties. Dit doen we in Arnhem door onderscheid te maken in de verschillende functionele gebieden die Arnhem rijk is. Het gebiedstype wordt bepaald door de dominante functie in een bepaald gebied. Zo vallen woningen bijvoorbeeld onder de functie Woongebied en straten onder de functie Openbaar gebied. De functies hebben vooral een structurerende werking en maken de plankaart (verbeelding) leesbaar. De functies zijn daarmee vergelijkbaar met de enkelbestemmingen uit het oude bestemmingsplan. De planologische rechten en verplichtingen volgen uit de op de verbeelding aangegeven activiteiten en de met die activiteiten corresponderende planregels. In het TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier-Arnhemse zijn de bestaande regels zijn zoveel mogelijk overgenomen, zonder inhoudelijke wijziging. Met de functieaanduidingen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingen. De belangrijkste groenstructuren zijn aangeduid met de functie Groen. Voor het overige zit er flexibiliteit in het

		plan. Dit betekent dat wegen en parkeerplaatsen aangeduid worden met de functie Openbaar gebied. Binnen de functie Openbaar gebied blijven groenvoorzieningen wel mogelijk.
	2. Bomenrijen De meeste structurerende en bomenrijen zijn niet aangegeven op de verbeelding. Enkele worden wel genoemd in de toelichting.	De bestaande regels zijn zoveel mogelijk overgenomen, zonder inhoudelijke wijziging. De cultuurhistorische waarden uit de cultuurhistorische waardenkaart worden in dit plan aangeduid en beschermd. De bomenrijen die beschermd zijn volgens de cultuurhistorische waardenkaart zijn overgenomen. Overige bomenrijen worden niet apart beschermd in dit plan. Op dit moment is er een wijziging van het omgevingsplan in voorbereiding om de beleidsregels uit het Bomenplan 2020 te vertalen naar een juridisch kader dat voldoet aan de Omgevingswet. Alle gemeentelijke bomen met een stamomtrek van meer dan 35 centimeter op 1,30 meter mogen (zodra het omgevingsplan is gewijzigd) niet zonder omgevingsvergunning voor een kapactiviteit worden geveld.
	3. Groene voortuinen Op de verbeelding zijn alle voortuinen in het Arnhemse Broek geel, behalve langs de C.A. Thiemestraat en een stukje Thorbeckestraat. We willen juist dat de voortuinen groen blijven of weer groen worden. Daarom in de hele wijk graag de voortuinen groen (T) aangeven. Voor het groene aanzien van onze wijk zijn groene voortuinen erg belangrijk.	De bestaande regels zijn zoveel mogelijk overgenomen, zonder inhoudelijke wijziging. De cultuurhistorische waarden uit de cultuurhistorische waardenkaart worden in dit plan aangeduid en beschermd. De groene voortuinen die beschermd zijn volgens de cultuurhistorische waardenkaart zijn overgenomen. Overige (groene) voortuinen worden niet apart beschermd in dit plan. Bestaande rechten van eigenaars worden gerespecteerd. Dit neemt niet weg dat de gemeente een groot voorstander is van vergroening van (voor)tuinen.
	4. Collectieve tuinen In de wijk zijn er een aantal grote collectieve tuinen. Deze zijn belangrijk voor de groene kwaliteit. Deze collectieve tuinen net zo aangeven als de collectieve tuinen in het beschermde stadsgezicht.	De binnentuinen die beschermd zijn volgens de cultuurhistorische waardenkaart zijn overgenomen in dit plan. Overige tuinen krijgen geen aparte bescherming. Wel wordt de hoeveelheid bebouwing beperkt.
#6	1. Perceel Statenlaan 6-8 Het behoud van de huidige zones op het perceel met groenbestemming is een goede zaak. Wij hopen dat het omgevingsplan ten minste evenveel bescherming biedt aan deze groenbestemming als het eerdere bestemmingsplan.	Het TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier-Arnhemse broek is grotendeels een technische omzetting van de bestaande bestemmingsplannen (in het tijdelijk deel van het omgevingsplan) in dit gebied naar de omgevingsplansystematiek. De bestaande regels zijn zoveel mogelijk overgenomen, zonder inhoudelijke wijziging. Dit betekent dat de bescherming van de groenbestemming inhoudelijk niet wijzigt. Dezelfde mogelijkheden en beperkingen zijn opgenomen.
	2. Laanstructuur Statenlaan Laanstructuur is niet vastgelegd in het omgevingsplan. Verzoek om deze wel	De bomen in de Statenlaan zijn in het geldende bestemmingsplan niet beschermd. De Statenlaan wordt in de Groenvisie van de gemeente Arnhem ook niet genoemd als hoofdstructuur bomenrij of

	vast te leggen en in de toelichting te benoemen.	structuurdragende bomenrij. Er is beleidsmatig nu geen aanleiding om de bomen in dit TAM-omgevingsplan te beschermen. Op dit moment is er een wijziging van het omgevingsplan in voorbereiding om de beleidsregels uit het Bomenplan 2020 te vertalen naar een juridisch kader dat voldoet aan de Omgevingswet. Alle gemeentelijke bomen met een stamomtrek van meer dan 35 centimeter op 1,30 meter mogen (zodra het omgevingsplan is gewijzigd) niet zonder omgevingsvergunning voor een kapactiviteit worden geveld.
	3. Beschermd stadsgezicht De Statenlaan heeft ook karakteristieke elementen. Verzoek om de Statenlaan op te nemen in het beschermd stadsgezicht, ofwel door dit vast te leggen in het omgevingsplan, ofwel op een andere manier.	Het Spijkerviertel en Boulevardkwartier zijn door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. Aanpassing hiervan kan alleen door het Rijk. De gemeente kan zelf ook gebieden aanwijzen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dat is een afzonderlijke procedure. Indien een gebied is aangewezen, wordt dit verwerkt in het omgevingsplan. Daar is nu geen sprake van.
	4. Boulevard Heuvelink Aan de zuidkant van de Boulevard Heuvelink, tussen de hoeken Van de Spiegelstraat en Kastanjelaan, is een gebied aangewezen als "overige functies". De op de kaart van het omgevingsplan ingetekende bebouwing is deels niet de huidige bebouwing. Op de plek waar nu in werkelijkheid al enkele decennia een rechthoekig flatgebouw van vier verdiepingen staat, staan in het omgevingsplan nog steeds twee separate huizen staan ingetekend. Dit flatgebouw heeft sinds jaar en dag een woonfunctie (huurappartementen, wellicht ook koopappartementen). Het is daardoor onduidelijk waarom deze locatie niet de bestemming "wonen" heeft in het nieuwe omgevingsplan. Verzoek om dit te corrigeren.	Ter plaatse van Boulevard Heuvelink 114-116 bevindt een flatgebouw met 4 verdiepingen. Wij gaan er vanuit dat dit flatgebouw bedoeld wordt. Dit flatgebouw heeft een woonfunctie in het TAM-omgevingsplan Spijkerviertel – Arnhemse broek. Hieronder is een uitsnede van regels op de kaart toegevoegd. op de kaart Menu ▾ 
	5. Rechtsgevolgen omgevingsplan Mijns inziens hadden bewoners actiever voorgelicht moeten worden over de rechtsgevolgen van het nieuwe omgevingsplan ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen. Welke rechten kunnen bewoners aan de huidige bestemmingsplannen ontleen, en welke rechten kunnen ze straks aan het nieuwe omgevingsplan ontleen?	In 2023 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet verandert het wettelijke stelsel van ruimtelijke ordening in Nederland. Een van de veranderingen is dat gemeenten in plaats van meerdere bestemmingsplannen nu één omgevingsplan hebben. Het omgevingsplan verschilt op een aantal punten van de bestemmingsplannen, maar er is ook veel hetzelfde gebleven. In een bestemmingsplan was opgenomen welke ruimtelijke regels op een locatie golden. Een

		ieder kan zien waar je mag bouwen, hoe je mag gebruiken en welke voorwaarden hieraan verbonden zijn. Dit is niet gewijzigd met de komst van de Omgevingswet. In het omgevingsplan is ook opgenomen wat de bouw en gebruiksmogelijkheden zijn. De rechtsgevolgen van een omgevingsplan zijn gelijk aan de rechtsgevolgen van een bestemmingsplan. Zodra het plan in werking is getreden zijn de regels in het omgevingsplan bindend. In het TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse broek zijn de regels uit de bestemmingsplannen overgenomen. De bouw en gebruiksmogelijkheden zijn voor het overgrote deel van het plan gelijk gebleven. Alleen op specifieke punten is dit niet het geval. Ook de procedure is gelijk gebleven. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt nog steeds gevolgd. Dit betekent dat er een ontwerp ter inzage wordt gelegd, waarop een ieder een zienswijze kan indienen. Daarna is er de mogelijkheid om beroep in te stellen.
	6. Zendmasten Graag zou ik van de gemeente informatie over het onderwerp zendmasten krijgen in relatie tot het nieuwe omgevingsplan, zowel over de inhoudelijke plannen van de gemeente m.b.t. 5G- en andere zendmasten als over de van toepassing zijnde procedures en de rechtspositie van bewoners op dat punt. Mogen bewoners op dat punt participeren, of niet? Hoe werkt dat onder de omgevingswet?	Een zendmast is een bouwwerk geen gebouw zijnde. Een aantal zendmasten mag vergunningsvrij gebouwd worden. Dit gaat om de volgende masten: - een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten - een bouwwerk voor een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, dat niet hoger is dan 5 Voor de overige zendmasten moet voldaan worden aan de regels uit het omgevingsplan. De maximale bouwhoogte moet in acht genomen worden. Voor bouwen in een verblijfsgebied is dit bijv. maximaal 5 meter. Een zendmast is over het algemeen hoger en kan niet aan de bouwregels uit het omgevingsplan voldoen. Om een zendmast te plaatsen (die niet vergunningsvrij is) moet worden afgeweken van het omgevingsplan. Dit kan via een omgevingsvergunning of het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor gelden de wettelijke procedures, inclusief participatie.

#7	1. Wonen Statenlaan 8 t/m 8A Het perceel 9029, sectie Q gelegen aan de Statenlaan 6 en 8 t/m 8A kent momenteel meerdere functies. Statenlaan 6 heeft een woonbestemming en het hoofdgebouw, nummer 8 t/m 8a, heeft een gemengde bestemming. Dit hoofdgebouw wordt gedeeltelijk gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw, en gedeeltelijk voor wonen. Een deel van het gebouw beschikt dus al over de gebiedsaanduiding "wonen". Het andere deel is nog uitsluitend bestemd voor maatschappelijke functies en kantoren. Gezien de toenemende behoefte aan woonruimte en de focus van de gemeente op inbreiding in bestaande bebouwde gebieden, past de gebiedsaanduiding "wonen" goed op deze locatie. Verzoek om de aanduiding 'wonen' toe te voegen aan het pand gelegen aan de Statenlaan 8 t/m 8A.	De zienswijze gaat over een voormalig schoolgebouw aan de Statenlaan (de Kleine Campus). In dit gebouw is met een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan onder andere wonen toegestaan. In de aanvraag, onderbouwing en vergunning is het wonen beperkt qua vierkante meters en uitsluitend toegestaan op een specifieke locatie. De gemeente snapt de wens van de eigenaar voor meer flexibiliteit en de behoefte aan wonen. Maar wil niet meer wonen mogelijk maken op deze locatie. In Arnhem wordt het steeds moeilijker om maatschappelijke en culturele functies een plek te geven. De locatie van de Kleine Campus middenin de wijk is zo'n plek. Het is belangrijk dat we dit soort plekken behouden voor Arnhem. In de omgevingsvisie staat beschreven dat er veel (16.000 in de periode 2020-2040) woningen bijkomen in Arnhem. Om de stad in balans te houden betekent dit dat er ook ruimte moet zijn voor voorzieningen om de toekomstige en huidige bewoners te voorzien in onder andere onderwijs, cultuur, detailhandel, werk etc. Op die manier blijft Arnhem een aantrekkelijke stad. Om ook in de toekomst te kunnen voorzien in deze "gezonde menging van functies" is het verstandig om als stad zuinig om te gaan met het transformeren van bestaande maatschappelijke bestemmingen naar een woonbestemming. Immers, maatschappelijke bestemmingen brengen financieel weinig op maar geven sociaal maatschappelijk een enorme meerwaarde aan een stad of een wijk. Er is altijd (schuif) ruimte nodig in het sociaal maatschappelijk domein en die moeten we als stad planologisch hebben en houden. Het zorgt ervoor dat de stad aantrekkelijk gehouden wordt en het kan helpen om snel maatschappelijke vraagstukken die op de stad afkomen een plek te geven op (school)locaties, etc. Er ontstaat op dit moment een kantelpunt in de stad, omdat er steeds meer locatiebehoefte is aan bijvoorbeeld kleinschalige werklocaties dan wel aan andere maatschappelijke voorzieningen. Daarom zullen we als stad zorgvuldige afwegingen moeten gaan maken zodat de woonontwikkelingen ook meer gestuurd kunnen worden naar de plekken in de stad waar de gemeente de verdichting echt wil laten landen. Arnhem streeft naar diversiteit in de stad en in de wijk, naar een combinatie van functies. Dus het behoud dan wel versterken van voorzieningen in de wijk en de stad is planologisch zeer wenselijk voor nu en in de toekomst.
-----------	---	--

#8	1. Spoorviaduct In het ontwerp Omgevingsplan heeft het spoorviaduct Hugo de Grootstraat/Merwedestraat de functie "Verkeer – Openbaar gebied – Verblijfsgebied". Het spoorviaduct Hugo de Grootstraat/Merwedestraat heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Verkeer-Railverkeer". Verzoek om het spoorviaduct overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan te voorzien van de functie "Verkeer – Spoorgebied" voorheen de bestemming "Verkeer-Railverkeer".	Dit wordt hersteld. Het spoorviaduct krijgt de functie Spoorgebied.
#9	1. Leiding-Hoogspanningsverbinding De functie Leiding-Hoogspanningsverbinding ontbreekt. Een waarde geeft niet voldoende bescherming Geen beperkingen voor uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Dat geldt ook voor beperkingen ten aanzien van risicovolle activiteiten en windturbines. Verzoek om deze alsnog op te nemen.	<i>Functie Leiding-Hoogspanningsverbinding</i> In het omgevingsplan worden functies gebruikt om de dominante functie van een bepaald gebied aan te duiden. De functies hebben vooral een structurerende werking en maken de plankaart (verbeelding) leesbaar. In het Arnhemse omgevingsplan gaat er geen directe bescherming uit van een functie. De planologische rechten en verplichtingen volgen in het omgevingsplan uit de op de verbeelding aangegeven activiteiten en de met die activiteiten corresponderende planregels. Voor de bescherming van de hoogspanningsverbindingen is een 'waarde – hoogspanningsleiding' opgenomen. Deze regel duidt aan waar de hoogspanningsleidingen zich bevinden. Daarnaast wordt er aangegeven dat er aanvullende bouw en werken- en werkzaamhedenregels gelden. De 'activiteit – hoogspanningsleiding' geeft aan dat een ondergrondse hoogspanningsleiding is toegestaan op de plaats waar deze activiteit geldt. De 'bouwregel – hoogspanningsleiding' bevat de beperkingen voor het bouwen ter plaatse van een hoogspanningsleiding. Gezien de systematiek van het omgevingsplan van de gemeente Arnhem is het toevoegen van een functie Leiding – Hoogspanningsverbinding niet noodzakelijk. <i>Omgevingsplanactiviteit hoogspanningsleiding</i> De 'omgevingsplanactiviteit – hoogspanningsleiding' geeft aan waarvoor een vergunning nodig is. Hier is inderdaad per abuis alleen opgenomen onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de bouwregel hoogspanningsleiding. In deze regel moet ook werken en werkzaamheden vergunningplichtig worden. Dit wordt hersteld. <i>Beperkingen ten aanzien van risicovolle activiteiten en windturbines</i>

		De systematiek van het omgevingsplan van de gemeente Arnhem is activiteit gericht. Enkel de activiteiten die op de verbeelding op een locatie zijn weergegeven, zijn toegestaan. Risicovolle activiteiten en het oprichten van windturbines zijn in de huidige systematiek ter plaatse niet toegestaan.
#10	1. Wonen bijbehorend Het gebruik van bouwwerken in het binnenterrein van de Boulevard Heuvelink 102 is niet langer toegestaan. De gebruiksmogelijkheden worden beperkt. In het vigerende bestemmingsplan bestaat deze beperking niet. Het is onduidelijk waarom dit is gewijzigd. Het gebruik als woning past binnen de ruimtelijke structuur van het gebied. Het binnenterrein wordt omringd met woningen. Het pand in het binnenterrein werd gebruikt als kantoor. Nu bestaat het voornemen om dit gebouw te transformeren naar wonen. De transformatie van het pand sluit aan bij de provinciale doelstellingen om het woningaanbod te vergroten.	Het klopt dat de regeling van een aantal binnengebieden in het plan gebied is gewijzigd. Deze wijziging heeft het doel om de leefbaarheid en vitaliteit van deze gebieden te vergroten. Het vigerende bestemmingsplan Spijkerviertel Spoorhoek biedt voor een aantal binnengebieden ruime planologische mogelijkheden. Het gaat om bebouwing die vaak werd gebruikt voor detailhandel of horeca waar de achtertuin vaak was volgebouwd met winkelruimte of magazijn. Hier zijn in het bestemmingsplan ruimte bebouwingsmogelijkheden voor opgenomen. Deze ruime mogelijkheden hebben geleid tot ruimtelijke situaties die niet meer beheersbaar zijn en voor veiligheid en overlast zorgen. Het gaat dan om het realiseren van woningen op de binnenterreinen. Deze binnenterreinen zijn hier niet geschikt voor. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden niet onderkend. Het is de voornemen om met de omgevingsplanwijziging die nu voorligt dit onbedoelde effect te repareren om te voorkomen dat de leefbaarheid in de wijk verder onder druk komt te staan. In het bestemmingsplan is er bij de bestemming 'Wonen' een bijgebouwenzone opgenomen. Hiermee wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdbebouwing en bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bijbehorende bouwwerken. De bijgebouwenzone zorgt er bij de bestemming 'Wonen' voor dat er geen nieuwe zelfstandige woningen op binnenterreinen toegevoegd kunnen worden. Binnen de bestemming 'Gemengd' en 'Centrum' is wonen toegestaan. Binnen deze bestemmingen wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Hierdoor zijn woningen mogelijk op het achtererf. Indertijd is niet onderkend wat dit zou betekenen voor de ruimtelijke structuur. Inmiddels is de ervaring dat dit door de jaren heen gezorgd heeft voor onbedoelde en soms onveilige inbreidingen van zelfstandige hoofdmassa's ten behoeve van wonen binnen bouwblokken. Dit leidt tot onbedoelde verdichting waarbij het stedenbouwkundige principe van "dynamiek aan de publieke buitenzijde en rust aan binnenzijde van een min of meer gesloten bouwblok" wordt

	omgedraaid. Dit is niet passend in de karakteristiek van de ruimtelijke opbouw van het spijkerkwartier dat bestaat uit half gesloten bouwblokken met een duidelijke voorzijde grenzend aan de openbare ruimte (zie ook de beschrijving van het rijksbeschermd stadsgezicht). Als we dit niet veranderen in het omgevingsplan dan ontstaat er ruimtelijk gezien een omkering van het stedenbouwkundig principe met als gevolg daarvan onleefbare situaties aan de binnenzijde van de bouwblokken die nooit zo bedoeld zijn. Specifiek voor het geval Boulevard Heuvelink 102 betekent dit dat bij een omzetting van de bijgebouwen naar zelfstandige wooneenheden op het binnenterrein de druk op het binnenterrein toeneemt en dat heeft gevolgen voor de bestaande aangrenzende woningen aan o.a. de Statenlaan. Nadelen van woningen op het binnenterrein zijn o.a: • Meer verharding en minder groen (waterberging / hittestress / identiteit en ambities binnen deze thema's) • Dichtslibben (karakter en kwaliteit van de binnengebieden met zekere openheid wordt aangetast) • Privacy en woongenot (woning midden in het binnengebied geeft aanvullende ogen en geluid op andere momenten dan een regulier gebruik van een achtererf) • Druk op openbare ruimte ○ Parkeren (parkeereis) ○ Eventuele inrit (bij parkeren op eigen terrein) • Aanvullend ruimtegebruik ○ Fietsparkeren ○ Bezoekersparkeren (fiets/auto) ○ Berging ○ afvalvoorzieningen • Sociale veiligheid & toegankelijkheid (geen binding met de plek, geen veilige/prettige toegang) • Brandveiligheid • Behoud van bestaande (waardevolle) bomen • Risico: verdere verkamering van woningen met ook 'kamers' op het achtererf met bijbehorende druk op de omgeving. Zelfstandige woningen op het binnenterrein passen niet binnen de oorspronkelijke ruimtelijke structuur, het tast de kwaliteit van een waardevolle cultuurhistorische structuur (waaronder de stedenbouwkundige opzet), die beschermd is door het Rijksbeschermd stadsgezicht, onevenredig aan. Gezien de bovengenoemde punten is het toevoegen van een woning/woningen op het
--	--

		achtererf bij de Boulevard Heuvelink 102 waar o.a. geen zelfstandige ontsluiting mogelijk is vanaf de openbare weg/publieke ruimte een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Het biedt tevens een precedent voor een verdere verslechtering. De bestaande stedenbouwkundige opzet (half gesloten bouwblokken) met duidelijke voorkant en achterkant is niet geschikt voor deze verdichtingsmogelijkheden.
	2. Planschade De wijziging in gebruiksmogelijkheden lijdt tot een waardedaling van de panden.	In verband met mogelijke waardedaling (nadeelcompensatie) geldt het volgende: in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet wordt ingegaan op tegemoetkoming in schade (voorheen planschade). Hierin is bepaald dat degene die vermogensschade (vermindering waarde onroerend goed) of inkomensschade (omzetsdaling) lijdt een tegemoetkoming kan aanvragen. Het gaat dan om schade die dan redelijkerwijs, rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven. Indien indiener van mening is dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van het onroerend goed of omzetsderving, kan hiervoor - na het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend.