Gebundelde zienswijzen Chw Gaardenhage

Geanonimiseerd

Zaaknummer: 622659

#1

2021-1011209Z

INGEKOMEN - 2 NOV. 2021

In verband met COVID-19 werken wij zoveel mogelijk vanuit huis en is bezoek op onze vestigingen helaas momenteel niet mogelijk. Een afspraak via beeldbellen is wel mogelijk.
Zodra het weer mogelijk is ontvangen wij u weer graag op afspraak persoonlijk op één van onze vestigingen.

Gemeente Arnhem
Tav de gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Dossiernummer:
2CG.0.21.022735

Telefoon: [redacted]

Datum: 1 november 2021

Behandeld door:
[redacted]

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: [redacted]

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Chw Gaardenhage en zoals ter inzage tot en met 24 november 2021

Geachte leden van de raad,

Namens cliënten de familie [redacted], [redacted], [redacted] ARNHEM verder te noemen cliënten, wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen voornoemd ontwerp.

Zienswijze

De zienswijze luidt als volgt.

I. Volkstuinen en bestemming verkeer ter ontsluiting

Mijn cliënten hebben bezwaren van overwegende aard tegen de ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan en waarbij meer dan 7000m2 grond met de bestemming Groen in het verlengde van het einde van hun straat een nadere aanduiding Volkstuin krijgt. Ook verzetten zij zich tegen de verkeersbestemming binnen de bestemming Groen ter ontsluiting van de volkstuinen.

Onderstaand treft u eerst een uitsnede van de plankaart mbt het vigerende bestemmingsplan (1). Voorts treft u een uitsnede van de plankaart van het voorliggende ontwerp (2).

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam
De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A

KvK 33110754

1.


190582.8, 439741.2
Enkelbestemming
Wonen
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie
Bouwvlak
Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding - 1
Gebiedsaanduiding
milieuzone -
grondwaterbeschermingsgebied
15:05
28-10-2021

2.



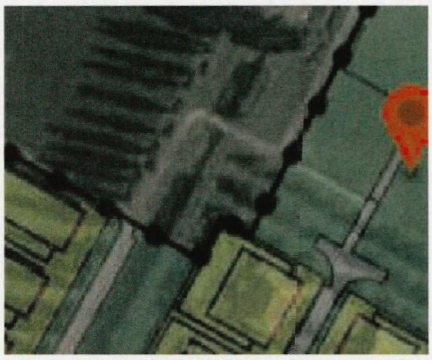
Cliënten en de andere bewoners van de straat hebben hun keuze om hun bouwkavel te kopen bepaald op de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en waarbij juridisch planologisch is vastgelegd dat hun straat doodlopend zou worden voor gemotoriseerd verkeer en zou aansluiten op de bestemming Groen.

In het thans voorliggende ontwerp is de verkeersbestemming doorgetrokken naar het gedeelte van de meer dan 7000m2 grond met functieaanduiding Volkstuin. In plaats van een rustige doodlopende straat, die met name door aanwonenden wordt gebruikt, verwordt de straat met de beoogde wijziging tot een doorgangsroute voor de gebruikers van de volkstuinen. Reeds in het kader van het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel is de beoogde ontwikkeling rechtens niet voorstelbaar.

Onverlet vorenstaande is ook is op geen enkele manier kenbaar in kaart gebracht door u wat voornoemde ontwikkeling betekent in termen van verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte hetgeen de ontwerpbesluitvorming reeds deswege onzorgvuldig maakt. Ook overwegingen mbt extra parkeercapaciteit ontbreken in het geheel.

Door mijn cliënten en andere bewoners zijn er gesprekken gevoerd met de gemeente voorafgaande aan het ter inzage leggen van het ontwerp en waarbij is voorgesteld, vanuit het idee dat de volkstuinen er zouden moeten komen, om de ontsluiting anders te organiseren. Hierbij is als voorstel op tafel gekomen om te ontsluiten via de Eka Thoden van Velzenstraat in deelgebied Hagen. Ik mag verwijzen naar onderstaande uitsnedes.

330-013




Eka Thodenvan Velzenstraat
John Grosmanstraat
Marius van Beeklaan

Genoemde straat is reeds niet doodlopend en daarenboven zijn de direct aanliggende kavels nog niet verkocht zodat aspirant kopers deze omstandigheid mee kunnen laten wegen bij het al dan niet kopen van een perceel. Voorgestelde ontsluiting is op voorhand veel minder bezwaarlijk in termen van een goede ruimtelijke ordening en behoorlijk bestuur.

Cliënten verzoeken u primair in het geheel af te zien van het leggen van een nadere aanduiding volkstuin ter plaatse en het leggen van een bestemming verkeer. Subsidiair verzoeken zij u de beoogde bestemming verkeer ter plaatse te laten vervallen en de verkeersontsluiting anders juridisch planologisch vorm te geven bijvoorbeeld via de Eka Thoden van Velzenstraat in deelgebied Hagen.

II. Herverkaveling

Cliënten hebben ook bezwaren van overwegende aard tegen het lichtzinnig verlaten van het kader van het vigerende bestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerp wordt het motief als volgt omschreven.

De wijk Gaardenhage is een moderne villawijk met ruime kavels en een strak ingerichte buitenruimte met kenmerkende hagen. Rond 2003 start de verkoop van in totaal 54 ruime kavels (ca. 1280 m2) waar mensen zelf hun woning op kunnen bouwen. Medio 2021 is ca. de helft van deze kavels nog niet verkocht of bebouwd.

Door onder andere de economische crisis vanaf 2008, de grootte van de kavels, die voor veel potentiële kopers niet betaalbaar zijn en de strenge beeldkwaliteitsregels die te weinig ruimte bieden om je 'droomhuis' te bouwen is de verkoop gestagneerd. De bedoeling is de verkoop weer vlot te trekken zodat de wijk kan worden afgebouwd. Daarnaast moet het plan voorzien in de behoefte aan bijzondere woonvormen, zoals betaalbare kleine woningen, samenbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap,

In samenspraak met de bewoners en omwonenden van Gaardenhage is een nieuw verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Mijn cliënten betwisten dat er geen vraag zou zijn in de markt naar de grotere kavels en zoals in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd althans zulks heeft u rechtens allesbehalve aangetoond.

Ik mag in dat kader ook verwijzen naar de oproep van de VVD fractie nav de beoogde ontwikkeling om de markt zijn werk te laten. Het door u gegeven motief voor voorliggende ontwikkeling is allesbehalve rechtens adequaat onderbouwd en onzorgvuldig.

Gaardenhage, laat de markt toch zijn werk doen

Gaardenhage is een zeer ruim en landelijk opgezette wijk. Ruime kavels met hoge eisen aan het beeldkwaliteitsplan, passend bij de verschillende woonbehoeften van onze stad. De vraag naar dit soort kavels is, zeker in de huidige markt, groot.
Het college lijkt nu het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan te willen wijzigen, omdat de kavels niet te verkopen zouden zijn.
De gemeente heeft nog 25 kavels in bezit, waarvan er 21 niet te koop worden aangeboden. Zolang je kavels niet te koop aanbiedt, is het niet vreemd dat deze niet verkocht worden. De vier kavels die wel op Funda zijn gezet, zijn allen gereserveerd voor de verkoop. Er is zelfs een enorme wachtrij ontstaan voor deze kavels. De interesse was zo groot dat er even geen nieuwe

330-013

geïnteresseerden op de wachtlijst werden gezet vanwege het beperkt aanbod van kavels dat in de verkoop is gegaan.

Daarom heeft de VVD de volgende vraag:
1. Waarom zijn niet alle kavels te koop gezet, zodat het geldende bestemmingsplan gewoon uitgevoerd kan worden?
Rebin Maref VVD Arnhem

Tevens is onduidelijk waar de frase in de toelichting op stoelt dat de plannen in samenspraak met bewoners en omwonenden van de Gaardenhaage zijn gemaakt. Uit bijgevoegd krantenartikel blijkt onder meer dat de huidige bewoners zich niet kunnen vinden in de plannen tot herverkaveling. In aanloop naar de Omgevingswet is participatie en het creëren van draagvlak van wezenlijk belang om een plan te kunnen verwezenlijken. Voorliggend ontwerp getuigt niet van draagvlak.

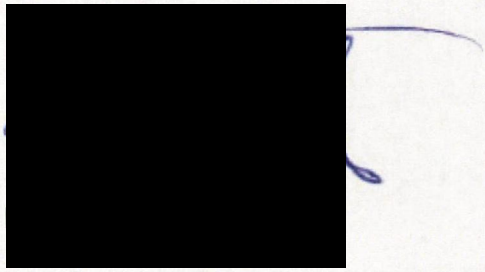
Ook overwegingen mbt extra parkeerbehoefte en capaciteit ontbreken in het geheel.

Verzoek
Op grond van het vorenstaande is voorliggend ontwerp onzorgvuldig voorbereid, in strijd met het motiverings-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en getuigt niet te strekken tbv een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro.

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet vast te stellen. De beantwoording van de zienswijze alsmede uw nadere besluit zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

DAS



#2

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 november 2021 20:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: Indienen zienswijze ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage

Aan: Gemeente Arnhem, t.a.v. mevrouw [redacted]
Van: [redacted]
Datum: 3 november 2021
Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage

Geachte mevrouw [redacted]

In de brief van de gemeente Arnhem van 13 oktober jl. lazen wij dat het ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage ter inzage ligt. Door middel van deze email maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.
Onze bezwaren tegen het bestemmingsplan Gaardenhage zijn gericht op de volgende punten:

1) In veld 1 worden er in plaats van oorspronkelijk 4 woningen, nu 20 tot 24 woningen gepland. Dit vinden wij een veel te grote verdichting welke doet geen recht aan de oorspronkelijke opzet van Gaardenhage. Wij hebben in 2017 onze woning aan de Mooieweg gekocht in de veronderstelling te komen wonen naast een ruim opgezette groene villawijk met weinig autoverkeer, conform het bestemmingsplan. En niet tegenover een compacte woonwijk met een factor 5 tot 6 meer huizen.
2) Door deze verdichting vrezen wij voor:
    a. Verlies van ruimtelijke kwaliteit t.o.v. huidige bestemmingsplan;
    b. Extra verkeer over de Mooieweg en Nel Klaassenstraat met bijbehorende geluidshinder en verkeersonveiligheid;
    c. Extra parkeeroverlast: parkeren in berm Nel Klaassenstraat vanwege ter krappe parkeernorm voor veld 1 (1,3 auto's i.p.v. 2);
    d. Een langere bouwperiode met alle bijbehorende overlast nu niet 4 afzonderlijke bouwprojecten gerealiseerd worden maar 12+1 = 13 afzonderlijke bouwprojecten;
    e. Verlies van woongenot (punt a, b, c en d).
    f. Waardedaling direct omliggende woningen Mooieweg en Nel Klaassenstraat;
3) Alle afwijkingen t.o.v. het oorspronkelijke bestemmingsplan zijn geconcentreerd in veld 1 en 2, in plaats van meer gelijkmatig verdeeld over de wijk. Door alle verdichting te concentreren in met name veld 1 worden bewoners van de Nel Klaasenstraat en de Mooieweg onevenredig getroffen. Veel harder dan de huidige bewoners van Gaardenhage, waar de facto niets verandert.
4) De afgelopen 1,5 jaar hebben wij deelgenomen aan 3 bewonersavonden. Daar hebben wij bovenstaande bezwaren mondeling geuit, en ook diverse verbeteringsvoorstellen aangedragen, bevestigt door twee emails. Zoals bijvoorbeeld minder woningen in veld 1, of het deel van veld 1 met 12 woningen te ruilen met het noordelijk deel van veld 2. Echter dit heeft niet geleid tot ook maar enige aanpassingen van de plannen voor veld 1 en veld 2. Ook tijdens de bewonersavonden bespeurden we t.a.v. veld 1 en 2 0,0 bereidheid tot een compromis bij de Wethouder. Naar onze mening hebben wij onvoldoende de mogelijkheid tot echte inspraak en participatie gehad en zijn wij onvoldoende bij de planvorming betrokken door de gemeente. Hiermee is naar onze mening geen recht gedaan aan inspraak conform de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage.

Wat wij anders zouden willen zien, zodat een beter gedragen plan ontstaat:

- Minder woningen in veld 1
- Verplaatsing /ruilen van de twee zuidelijke kavels van veld 1 met de twee noordelijke kavels van veld 2. Daarmee wordt een "rustiger" beeld en overgang verkregen van open gebied, naar matig bebouwd naar dicht bebouwd.
- Verplicht parkeren op eigen terrein en niet in de berm van de Nel Klaassenstraat, ook niet voor veld 2.
- Een minimale parkeernorm van 1,5 voor veld 1.
- Afsluiting Nel Klassenstraat net ten noorden van huisnummer 10 voor autoverkeer

Op die manier ontstaat een beter en meer gedragen plan dat meer recht doet aan alle belangen. Met minder juridische vervolgprocedures tot gevolg.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij daarom u het ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage niet vast te stellen, of zodanig te wijzigingen dat een beter plan ontstaat.

Met vriendelijke groet,



#3

Zaaknummer : 618520
Ontvangstdatum : 07-11-2021

Geachte heer/mevrouw [redacted]

Hartelijk dank voor uw aanvraag of melding. Uw zaaknummer is 618520

Als u de melding of aanvraag ingediend heeft via DigiD, kunt u de voortgang volgen op uw persoonlijke pagina:

https://www.arnhem.nl/mijnarnhem.

Heeft u nog aanvullende vragen, neem dan contact op. Onze contactinformatie vindt u op https://www.arnhem.nl/contact.

Met uw zaaknummer kunnen wij u sneller helpen. Houd daarom uw zaaknummer bij de hand als u ons belt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Arnhem

Uw Aanvraag of Melding

Naw gegevens	
Naambeschrijving:	[redacted]
Persoonlijke gegevens	
Voorletter	[redacted]
Achternaam	[redacted]
Emailadres	[redacted]
Telefoonnummer (10 cijfers)	[redacted]
Categorie	5 Overig
Onderwerp	Bezwaar bestemmingsplan
Mijn vraag/opmerking	Bezwaar herziening bestemmingsplan Gaardenhage

Ls.,
Bij dezen willen wij onze zienswijze gevel t.a.v. het bestemmingsplan CHW Gaardenhage met datum 2021-10-12.
Als potentiele kopers van een kavel in het plan Hagen zijn wij op zoek naar een ruim stuk grond alwaar wij ons huis voor de komende 30 jaar kunnen bouwen. Daarbij zoeken wij naast de rust die het wonen op een groot stuk grond biedt ook rust in dezelfde wijk. Gechargeerd, er moet geen snelweg om het perceel heen lopen. Het mooie van het wonen te midden van grote percelen is dat daarmee ook een ruime hoeveelheid groen/natuur behouden zal blijven.
Dit was ook ooit het vertrekpunt bij het opzetten van deze wijk. Zoals te lezen in het Beeldkwaliteitsplan BKP Hagen def.versie juni 2015: *"De woonwijk Gaardenhage, oorspronkelijk De Buitenmaten genoemd, is ontstaan en ontwikkeld vanuit een bijzondere ambitie. De landschappelijke situatie en toenmalige situatie met betrekking tot grondwaterbescherming dwong tot een extensief opgezette en groene wijk.*
Dit is vertaald in een concept voor een exclusief woonmilieu in het hogere prijssegment, en met een nadrukkelijke eigen identiteit. De wijk bezit door de ruim opgezette openbare ruimte van straten, bermen, boom- en haagbeplanting zowel een landschappelijk karakter dat goed aansluit op het omgevende oorspronkelijke polderlandschap, als dat het ook het kader bood voor ruime kavels met vrijstaande woningen."...
..."Het stedenbouwkundig plan levert de basis voor de specifieke wijkidentiteit. Een rechthoekige opzet van ruime groene straatprofielen in de richtingen van het onderliggende landschap, en de gecomponeerde invoeging van agrarische bebouwing en landschappelijke groengebiedjes langs de Mooieweg en de Huissensedijk, levert een overtuigende invoeging en aanhaking op het bestaande landschap, en tegelijk een onderscheid tussen 'natuur' (het landschap) en 'cultuur' (de stedelijke woonbebouwing)."

Met het verkavelen van de kavels in vak 3 (plan Hagen) conform het herinrichtingsplan komen er in plaats van 4 huishoudens, nu 8-12 huishoudens te wonen. Dit geeft meer verkeer met als gevolg meer geluid en meer risico voor onze op straat spelende kinderen. Daarnaast geeft de toename in het aantal huishoudens ook meer geluid en door de bouw van meer huizen ook meer verstoring van het groene landschap. Omdat dit gebeurt tegen de achtertuinen van de reeds 3 verkochte grotere percelen in het plan Hagen zal dit leiden tot een waardedaling van de huizenprijzen aldaar, maar mogelijk ook in de rest van de wijk. Eenzelfde argumentatie houdt stand voor de tiny houses en het CPO in veld 1 en de verkaveling van veld 2 in het plan Gaarden 1. Daarbij past ons inziens het karakter van de wijk van de herziening niet meer bij het omliggende landschap en verdwijnt de rechthoekige opzet van de wijk door het invoegen van meerdere huizen op 1 terrein. Dit was juist een van de kenmerken van deze wijk.

Het plan van herziening geeft ook nog een tweede aanleiding tot bezwaar als het bestemmingsplan BKP Hagen def.versie juni 2015 wordt gelezen: *"De openbare ruimte voorziet technisch in de ontsluiting en herbergt de civiele infrastructuur. De ruime groene opzet is mede gebaseerd op de waterhuishouding. Vanwege de hoge grondwaterstanden kan het hemelwater niet worden geïnfiltreerd. Hemelwater wordt bovengronds afgevoerd met behulp van bodempassages (de greppels) richting de Mooieweg en vervolgens naar Rijkserwoerd. In het systeem zit een buffer langs de Mooieweg/Eka van Thoden van Velzenstraat."*

Een eis van het huidige plan is dat hemelwater op eigen terrein zoveel mogelijk wordt geïnfiltreerd ondanks de hogere grondwaterstand. Hemelwater mag niet worden afgevoerd via de riolering vanwege de beperkte capaciteit hiervan. Door het bouwen van meerdere huizen, zoals de herziening voorstelt, is er minder ruimte voor infiltratie van hemelwater met een hogere kans op waterafvoer problemen bij een toch al hoge grondwaterstand. Los van het hemelwater zullen er ook meer huishoudens op de riolering worden aangesloten met eveneens mogelijke capaciteitsproblemen.

Vanuit onze kant is er begrip voor de woningnood in Nederland. Echter, de wijk Gaardenhage is ooit opgezet met het idee daar plaats te maken voor natuur en hierdoor rust en ruimte te garanderen. Door de voorgenomen herziening wordt de opzet van deze wijk totaal aangepast en minder aantrekkelijk gemaakt voor de bewoners/kopers van originele kavels. Ons inziens zou veld 3 moeten worden behouden zoals ooit bedacht met 4 kavels gezien ook de ruime wachtlijst voor de grotere kavels. Als tegemoetkoming aan de woningnood, maar met het oog op behoud van het karakter van de wijk zouden de 7 kavels in Gaarden 1 kunnen worden herkaveld naar kavels voor 14 danwel maximaal 21 woningen in dezelfde stijl van de rest van de wijk. De tiny houses en CPO zouden dan geheel verdwijnen.

Dank voor het leven van onze zienswijze.

Hoogachtend,
[redacted]

#4

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 14 november 2021 16:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Zienswijze wijziging bestemmingsplan Gaardenhage

Beste [redacted]

Hierbij willen wij onze zienswijze kenbaar maken t.a.v. de wijziging van het bestemmingsplan Gaardenhage.

1. Sinds wij in 1998 aan de Mooieweg zijn komen wonen is het bestemmingsplan steeds in verschillende stappen verslechterd van een natuurlijk en landelijk gebied naar een gebied met een dichtere bebouwing.
   Deze wijziging is wederom een aantasting van het natuurlijke gebied, met name aan de westzijde van het plan. Helaas is dit precies bij ons voor het huis. Dus steeds weer aanpassingen ten nadele van de bewoners aan dit deel van de Mooieweg. De verdichting wordt onevenredig over het plan verdeeld ten gunste van de nieuwste bewoners aan de oostkant van het plan. Daar verandert, net als in de vorige plannen, wederom nauwelijks iets aan het oorspronkelijke plan. Kennelijk hebben zij de meeste invloed op de besluitvorming bij de gemeente.
2. Door de verdichting alleen aan de westzijde van het plan, worden wij onevenredig benadeeld. De inmiddels florerende volkstuintjes, zijn wat ons betreft een goede invulling voor dit gebied. Het verplaatsen van de volkstuintjes buiten de wijk Rijkerswoerd heeft nadelige gevolgen voor de leefbaarheid van de wijk.
3. Het concentreren van de bebouwing aan de Nel Klaassenstraat geeft extra parkeeroverlast rondom de kinderboerderij. Nu al wordt er regelmatig in de bermen van de Nel Klaassenstraat en de Marius van Beeklaan geparkeerd omdat er onvoldoende parkeerruimte is. De geplande parkeerruimte is ruim onvoldoende om dit op te vangen. Het parkeren zal zich verplaatsen verder de Nel Klaassenstraat in en tot op de Mooieweg overlast betekenen.
4. De Mooieweg wordt steeds drukker. Dit is een landelijke weg, bedoeld voor de aanwonenden en langzaam verkeer van en naar Huissen. Nu al zien we dat veel kinderen met de auto worden afzet op de Mooieweg, nabij de Lea Dasbergschool. Daarnaast wordt de Mooieweg veel gebruikt door schoolkinderen richting Huissen en v.v. Mocht het plan toch doorgang vinden, dan zijn verkeersmaatregelen noodzakelijk om autoverkeer over de Mooieweg naar de Nel Klaassenstraat te voorkomen. Een afsluiting is al toegezegd door de gemeente, echter dient er voorkomen te worden dat er vóór de afsluiting geparkeerd kan worden op de Nel Klaassenstraat en de Mooieweg. Dit veroorzaakt onveilige situaties omdat de Mooieweg hier niet op ingericht is.

De Mooieweg en Gaardenhage zijn, met de kinderboerderij, de Tuinmaat en het Stuitbos een uitloop- en recreatiegebied” voor de Wijk Rijkerswoerd. De verdichting van de bebouwing en de daarmee gepaard gaande parkeeroverlast zal een zeer negatieve invloed hebben op het open en natuurlijk karakter van de wijk. Het nieuwe plan past niet in het beeld- en kwaliteitsplan van dit gebied.

Mochten de plannen doorgaan dan gaan we ervan uit dat de toezeggingen als de afsluiting van de Nel Klaasenstraat en het planten van bomen op het weiland op de hoek van de Mooieweg (zoals op de schetsen staat vermeld en toegankelijk zoals oostelijk aan de Mooieweg) en de Nel Klaasenstraat door de gemeende worden nagekomen.

Indien gewenst zijn wij beschikbaar voor een nadere toelichting en zo nodig overleg hierover.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

#5

Gemeente Arnhem
t.a.v. [redacted]
Postbus 9029
6800 EL Arnhem
[redacted]

Arnhem, 14 november 2021

Geachte mevrouwe [redacted]

Als bewoners van de [redacted] in Arnhem willen wij graag onze zienswijze indienen op het voorgenomen besluit om het bestemmingsplan van Gaardenhage aan te passen. Wij reageren op de voorgestelde aanpassingen die op 13 oktober 2021 gepubliceerd zijn in het Gemeenteblad 2021, nummer 355819.

Laten we allereerst beginnen met uit te spreken dat we begrip hebben voor de wens van de gemeente Arnhem om (extra) woningen te realiseren. De woningnood is hoog, en daar zullen we allemaal ons steentje aan bij moeten dragen. Daar willen ook wij aan bijdragen, maar in onze ogen gaat de voorgestelde wijziging hierin een stap te ver.

Ons eerste bezwaar: het aantal woningen in deelgebied 1 en deelgebied 2
In 2012 hebben wij de vervallen boerderij op de Mooieweg 31 gekocht (de blauwe stip op de foto hieronder). Omdat de boerderij op een groot kavel stond (> 2600 m^2) is op ons verzoek toen het kavel gesplist en is het vrijkomende kavel apart verkocht. Dat is Nel Klaassenstraat 10 geworden. De onderstaande luchtfoto (figuur 1) laat zien wat de situatie was toen wij op de Mooieweg 31 kwamen wonen.



figuur 1: situatie in 2012, bij aankoop perceel Mooieweg 31

Toen wij op de Mooieweg kwamen wonen wisten we dat de nabijgelegen Gaarden 1 ooit bebouwd zouden worden. We gingen er vanuit dat daar 7 woningen zouden komen te staan. Daarnaast wisten we dat op het kavel dat achter ons huis ligt, ook een woning zou komen te staan. Dus wij gingen er vanuit dat er 8 woningen extra bijgebouwd zouden worden, zie figuur 2. Al met al een rustige woonomgeving.

Inmiddels zijn er, naast de voorgenomen wijziging van Gaarden 1, ook een aantal andere ontwikkelingen in onze directe omgeving waar de gemeente goedkeuring voor gegeven heeft, of voornemens is om die te geven. Het gaat om de bouw van een nieuwe woning aan de Mooieweg 29 (inmiddels gerealiseerd), en het opsplitsen van het kavel aan de Mooieweg 31a (in voorbereiding). In figuur 3 hebben we weergegeven wat het effect is van deze plannen.



figuur 2: verwachting in 2012 van het aantal toekomstige woningen (8 extra woningen)



figuur 3: huidige verwachting van het aantal woningen o.b.v. voorstel wijziging indeling Gaarden (39 extra woningen)

Ten opzichte van de verwachting die wij in 2012 hadden van onze toekomstige woonomgeving **stijgt** het aantal woningen in onze directe leefomgeving dus van **8** naar **39** woningen. Dat is bijna een **vervijfvoudiging**(!) van het aantal woningen.

Deze onverwachte vervijfvoudiging van het aantal woningen in onze, nu nog zeer rustige buurt, zal hoe dan ook gaan leiden tot een veel drukkere leefomgeving. Niet alleen door de stijging van het aantal verkeersbewegingen, maar ook bijvoorbeeld de overlast en het geluidsniveau zal stijgen. Op de nu nog rustige avonden zal het veel rumoeriger worden. En dat is iets waar wij in 2012 heel bewust niet voor gekozen hebben. Wij woonden hiervoor in Rijkerswoerd zelf, en wilden niet meer in zo'n drukke omgeving wonen.

Wij maken bezwaar tegen de enorme toename van het aantal woningen in vooral deelgebied 1 en de CPO, en in mindere mate in deelgebied 2. We begrijpen dat de gemeente meer woningen wil realiseren, maar in deelveld 1 stijgt het aantal woningen van 4 naar 24, dat is in onze ogen veel te veel. Ook vinden we dat het aantal extra te realiseren woningen scheef verdeeld is over de wijk. Vrijwel alle extra woningen komen in Gaarden 1 (en een stukje Hagen), terwijl achterin de wijk er geen sprake is van een toename van het aantal woningen. De 'lasten' worden ons inziens dus niet eerlijk verdeeld over de wijk.

Ons tweede bezwaar: de parkeernorm
In het voorstel is aangegeven dat voor deelgebied 1 de parkeernorm verlaagd wordt van 1.8 naar 1.3 parkeerplaatsen per woning. Juist in een gebied waar rust en landelijkheid de norm zijn, is het onbegrijpelijk dat de parkeernorm verlaagd wordt. Het gevolg van deze verlaging van de parkeernorm zal zijn dat er meer in de straat geparkeerd gaat worden. Zeker als mensen bezoek ontvangen zal er in de straat geparkeerd moeten worden als de parkeernorm zo laag is. Dit leidt tot een verrommeling van het straatbeeld en kapotgereden bermen. We vinden het ook op z'n zachtst

gezegd niet netjes dat de gemeente dit nu voorstelt omdat in de voorgesprekken steeds gewezen is op dit punt, en de gemeente toen toegezegd heeft dat de parkeernorm gehandhaafd zou worden.

Wij maken daarom bezwaar tegen het verlagen van de parkeernorm in het gehele plangebied.

Hoe dan wel?
Zoals als eerder aangegeven begrijpen wij dat er in Nederland meer gebouwd moet worden. En dat het aantal woningen in Gaardenhage moet stijgen begrijpen wij ook. Maar de nu voorgestelde aantallen, en dan met name in combinatie met de scheve verdeling van de extra woningen over het plangebied, zijn te hoog.

Wij hebben twee voorstellen tot aanpassing van de plannen, die zowel tegemoet komen aan de wens van de gemeente om meer woningen te realiseren als aan onze wens om in een rustige omgeving te wonen:

Voorstel 1:
Handhaaf de Tuinmaat op de huidige locatie, en verkavel deelgebied 2 zoals voorgesteld is door de gemeente (12 woningen).

- Voordelen:
  - Rustigere woonomgeving in Gaarden 1
  - De bewoners van Gaarden 2 zullen ook tevreden zijn omdat zij tegenstander zijn van de komst van de Tuinmaat naar de Paardenwei. Wij vinden de nabijheid van de Tuinmaat plezierig en zouden graag zien dat de Tuinmaat blijft op de huidige locatie
- Nadeel:
  - Er kunnen 24 woningen minder gerealiseerd worden (12 kleine woningen en CPO komen te vervallen).

Voorstel 2:
Verkavel deelgebied 1 op dezelfde wijze als deelgebied 2. Dat betekent dat in deelgebied 1 12 woningen komen in plaats van de geplande 24.

- Voordelen:
  - Rustigere woonomgeving in Gaarden 1
- Nadelen:
  - Er kunnen 12 woningen minder gerealiseerd worden.

Onze voorkeur gaat uit naar voorstel 1, maar voorstel 2 is voor ons ook acceptabel.

We vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en hopen dat de plannen nog aangepast kunnen worden. Zodat wij een fijne en rustige leefomgeving houden en er toch extra woningen binnen Gaardenhage gerealiseerd kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

#6

[redacted]

Van: Volkstuin De Tuinmaat <tuinmaat@gmail.com>
Verzonden: maandag 15 november 2021 09:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Zienswijze
Bijlagen: SAM_1134.JPG; SAM_1138.JPG; SAM_1142.JPG

Aan gemeenteraad Arnhem,

Hierbij ter kennisname doorgestuurd een zienswijze van één onzer leden betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Gaardenhage'.

Vriendelijke groet,
[redacted]
(secretariaat)

---------- Forwarded message ---------
Van: [redacted]>
Date: zo 14 nov. 2021 om 19:57
Subject: Zienswijze
To: Volkstuin De Tuinmaat <tuinmaat@gmail.com>

Beste Mensen van de Gemeente Arnhem,

Graag wil ik jullie laten weten hoezeer wij de afgelopen jaren genoten hebben van onze moestuin bij onze vereniging De Tuinmaat bij Rijkerswoerd.

Wij hopen van harte dat de plannen om de Tuinmaat een nieuwe plek te geven in de plannen van GAARDENHAGE door kunnen gaan.

De foto's (in de bijlage) van het plezier in onze moestuin spreken voor zich.

Ik wens de Gemeente Arnhem en de Gemeenteraad veel wijsheid toe met de besluitvorming.

Met hartelijke groene groet,
[redacted]

Virusvrij. www.avast.com







#7

Beste,

Bij deze wil ik een zienswijze indienen tegen het Ontwerpbestemmingsplan Chw Gaardenhage + m.e.r-beoordelingsbesluit.

In het oude bestemmingplan zouden er op veld 1 per kavel 1 woning gebouwd worden. Nu zijn dat er op de 2 zuidelijke kavels 12 en op de noordelijke 2 kavels een samenbouwproject.

Ten aanzien van de meest zuidelijke kavel van veld 1 (achterzijde van onze woning) heb ik een ondertekend schrijven van de gemeente dat er aan de oostzijde van dit zuidelijke kavel niet gebouwd gaat worden. In de oude situatie zou het bouwvlak daarom naar het oosten verschoven worden.

Ik ben dan ook tegen het bebouwen van dit gedeelte van de zuidelijke kavel van veld 1.

Omdat er nu 12 i.p.v. 2 woningen gebouwd gaan worden op de 2 zuidelijke kavels van veld 1 zullen er dan ook 12 i.p.v. 2 warmtepompen geplaatst gaan worden. Deze kunnen afzonderlijk misschien wel aan een bepaalde geluidsnorm voldoen maar gezamenlijk zullen zij veel overlast gaan geven.

Waar ik ook tegen in bezwaar ga (zienswijze indien) is dat het weiland dat aan de oostzijde van ons huis ligt en door ons gehuurd wordt van de gemeente Arnhem, nu de huur opgezegd gaat worden omdat enkele bewoners van de Mooieweg eisen dat er bomen geplant gaan worden. Zij beroepen zich op een belofte die ooit gedaan zou zijn door de gemeente maar die nergens genoteerd staat. In de diverse plannen staan de ene keer wel bomen ingetekend maar meestal niet. Nu in het nieuwste ontwerpbestemmingsplan zijn deze wel weer ingetekend.

Bij navraag in de buurt blijkt dat men bang is dat de gemeente op de plaats van het weiland huizen zal gaan bouwen. Ik heb hierover een gesprek gehad met o.a. mevr. Frederix van de gemeente Arnhem. Ik heb toen aangegeven dat de combinatie weiland/bomen ook tot de mogelijkheden behoord. Het weiland wordt door ons gebruikt om vee te laten grazen (gemiddeld 2,5 weken per jaar en daarnaast wordt er dan door ons onderhoud aan het gras en afrastering gedaan, welke nu voor rekening van de gemeente gaan komen). Ook heeft de gemeente dan geen inkomsten meer van de huur. Vee in de bewoonde kern van Arnhem! Mooier kan het niet. Inmiddels heb ik hierover terugkoppeling gehad maar die was niet in het voordeel van de dieren. De argumenten die genoemd waren zijn duidelijk niet door ter zake kundige gesteld.

Daar waar een deel van deze bomen gepland zijn gaan die de zon weghalen van mijn zonnepanelen die op het platte dak liggen van de garage. Hierdoor zal de stroomopbrengst heel ver zakken ten opzichte van nu. De panelen zullen dan minimaal 60% van de tijd in de schaduw van de bomen liggen.

Tegen deze bomen (die opgenomen zijn in het bestemmingsplan) dien ik dan ook een zienswijze in.

Resumerend, de punten waar ik een zienswijze voor indien zijn:

1e herverkaveling van de 2 zuidelijke kavels van veld 1. Waardoor er nu 12 woningen i.p.v. 2 woningen worden gebouwd.

2e bebouwing van het westelijk gedeelte van het huidige meest zuidelijke kavel van veld 1.

3e opzeggen van de huur van het weiland aansluitend aan de oostzijde van onze woning met als doel daar bomen te planten.

4e het planten van bomen die de zon wegnemen voor onze zonnepanelen op het platte dak (24 stuks).

5e plaatsen van 12 warmtepompen.

Indien deze zienswijze niet aan de eisen/voorwaarden voldoet dan hoor ik dat graag zodat ik dat aan kan passen.

Correspondentie kan alleen via de mail of de telefoon omdat wij gedurende 4 maanden in het buitenland verblijven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

#8

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 november 2021 19:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bestemmingsplan Gaardenhage
Bijlagen: Reactie naar aanleiding van de Webinar op 5 oktober 2020 mbt ontwikkeling plan Gaardenhage.odt

Geachte Mevrouw [redacted]

Gaarne voldoen wij aan uw verzoek een zienswijze in te dienen m.b.t. de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan Gaardenhage.

Wij zijn in 2007 door de Gemeente Arnhem overgehaald een kavel te kopen aan de John Grosmanstraat (nr. 7). Wat ons aantrok was een groene, rustige, ruime en verkeersluwe wijk. Met dit uitgangspunt kozen we voor een kavel tegen de bosrand, aan het einde van een doodlopende straat, met uitzicht op een weiland dat ook die bestemming had. Met een architect hebben we onze woonwensen binnen het zeer strikte bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ingevuld op basis van deze uitgangspunten (met de nodige problemen en vertragingen). Uiteindelijk hebben wij ons nieuwe huis eind 2009 betrokken.

De door uw voorgestelde wijzigingen in het bestaande bestemmings- en beeldkwaliteitsplan wijzigt de situatie voor ons. De wijk en onze straat zal niet meer deze uitgangspunten recht doen. Ons woongenot wordt door de voorgenomen plannen ernstig aangetast.

Naar onze mening is de door de Gemeente geschapen onzekerheid met betrekking tot de handhaving van de oorspronkelijke uitgangspunten, en het gebrek aan een marketingstrategie, de belangrijkste oorzaak dat de verkoop van de kavels vele jaren heeft stilgelegen. Onder deze omstandigheden gaan potentiële kopers niet eenvoudig over tot een forse investering. Wij zijn van mening dat er genoeg gegadigden zijn om kavels te kopen zodra de Gemeente deze onzekerheid met betrekking de bestemming opheft. De voorgenomen wijzigingen zullen naar onze mening resulteren in het afhaken van gegadigden voor de kavels en planschade claims van eerdere kopers.

Een voor ons zeer belangrijke wijziging is de permanente aanwezigheid van een volkstuinen complex op een aangrenzende perceel met ontsluiting door onze wijk en straat. Wij denken gezien de ervaringen met de "Tuinmaat" op de tijdelijke locatie in onze wijk, dat er geen zwaarwegende belangen zijn deze club een plaats te bieden in onze wijk, met ontsluiting door onze straat. Bovendien ontbreekt elke onderbouwing voor de uitbreiding van de "Tuinmaat". Op dit moment zijn zelfs op de kleinere locatie die de "Tuinmaat" gebruikt niet alle kavels in gebruik. Toevoegen van kassen en een verenigingsgebouw zal eenvoudig tot verrommeling en niet bedoeld gebruik leiden. Ook onduidelijk is in hoeverre alternatieve locaties, die makkelijker bereikbaar zijn en voor minder overlast zorgen, zijn onderzocht.

Voor een meer uitgebreide toelichting op deze zienswijze verwijzen we naar eerder ingediend commentaar, speciaal de in bijlage toegevoegde brief die we in 2020 tezamen met buren hebben verzonden.

Een kleine aanpassing op de oorspronkelijke plannen, namelijk de opsplitsing van de kavels in de deelgebieden 1) en 2) in kavels van min 600m2, is voor ons acceptabel. Evenwel zolang ook hier binnen het bestaande beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan wordt gebouwd. De voorgenomen plannen voor zogenaamde "tiny houses" ondersteunen we, onder verwijzing naar eerdere argumenten, niet.

Wij behouden ons het recht voor, indien de Gemeente op deze weg wil voortgaan, om aansluitend bezwarenprocedures, alsmede planschade-procedures, te voeren. Uiteraard hopen we dat het niet zover hoeft te komen en dat de Gemeente afziet van de plannen in de huidige vorm.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]



Reactie van de familie [redacted], familie [redacted] en de familie [redacted] naar aanleiding van de Webinar op 5 oktober 2020 mbt ontwikkeling plan Gaardenhage en de bijbehorende Powerpoint presentatie die op 6 oktober is toegezonden.

1. **Algemeen**

Het plan Gaardenhage is indertijd opgezet met als doel om te komen tot een groene, rustige, ruime en verkeersluwe wijk. Een eerste aanslag op die rust en verkeersluwheid heeft al plaatsgevonden, door het toestaan van het tot stand brengen van het project Arneco; vijftien wooneenheden in plaats van één.

Hoewel alle postadressen van Arneco de Huissensedijk betreffen gaat alle verkeer door de wijk Gaardenhage. Waarbij helaas te constateren valt, dat er door sommigen bepaald niet rustig wordt gereden. Waarom niet een ontsluiting vanaf de Huissensedijk?

Door het versnipperen van de kavels dreigt een gebied te ontstaan, waar in totaal 69 wooneenheden zijn gesitueerd. Een toename van 46,8% ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

Opnieuw een aanslag op rust en verkeersluwheid.

Tenslotte bestaat de intentie om de Tuinmaat te verplaatsen naar helemaal achterin de wijk, gezien vanaf de Erasmussingel. Opnieuw met een toename van verkeersbewegingen, parkeerdruk en risico

op geluidsoverlast door de activiteiten op de Tuinmaat . Bovendien verdwijnt daarmee het laatste stukje polderlandschap.

Het moge duidelijk zijn, dat wij hier bepaald niet tevreden over zijn, ook al omdat de gemeente de afgelopen jaren op geen enkele manier blijk heeft gegeven zich serieus in te spannen om de resterende kavels actief aan de man te brengen. Ter illustratie: we bezitten een powerpoint-presentatie uit 2007 waarin al wordt gesproken over het verkleinen van de kavels vooraan in de wijk; dertien jaar terug!

De gemeente heeft vorig jaar en voorgaande jaren tijdens bewonersbijeenkomsten gezegd, dat als er gegadigden voor de nog resterende kavels zich zouden melden, dat het natuurlijk prima zou zijn als de wijk volgens plan wordt volgebouwd. We hebben echter moeten constateren, dat de gemeente bewust een aantal kavels als niet-beschikbaar heeft aangemerkt, en ondanks toezeggingen in maart dit jaar deze kavels nog steeds niet als beschikbaar aanduidt . Zie ook het verslag van de bijeenkomst in maart dit jaar waarin zelfs opgenomen staat, dat tijdens die bijeenkomst door de gemeente was aangegeven, dat die belemmering er op dat moment al zou zijn afgehaald. Niet dus!

Al met al is het vertrouwen in de afgelopen jaren, dat de gemeente op zorgvuldige wijze omgaat met de belangen van de huidige bewoners tot onder het nulpunt gedaald.

Wij behouden ons dan ook het recht voor om zienswijzen in te dienen bij voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen en aansluitend bezwarenprocedures (tot aan de Hoge Raad), alsmede planschade-procedures.

2. **Te handhaven eisen met betrekking tot bouwen in Gaardenhage**

Alle huidige bewoners hebben als verplichting voor het mogen bouwen moeten instemmen met (o.a.):

- Het realiseren van tenminste twee parkeerplekken op eigen terrein
- Een verbod op het aansluiten van de hemelwaterafvoer op het rioleringssysteem, om ervoor te zorgen dat regenwater in het gebied zelf wordt opgevangen en in de bodem kan infiltreren.

Wij zijn van mening , dat deze eisen onverkort moeten worden gehandhaafd voor de hele wijk.

> Noot 1: De gemeente heeft hier onvoldoende op gehandhaafd. Wij vermoeden, dat voor sommige bestaande woningen niet is voldaan aan het bovengronds afvoeren van hemelwater. Die woningeigenaren zouden alsnog verplicht moeten worden aan die eis te voldoen.
>
> Noot 2: al een groot aantal jaren geleden is uit uitlatingen van gemeentemedewerkers duidelijk geworden, dat het huidige rioleringssysteem maar net voldoende is voor het oorspronkelijk geplande aantal van 47 woningen, zelfs uitgaande van het afkoppelen van hemelwater. Dit zal dus een serieus aandachtpunt moeten zijn om te voorkomen dat straks problemen met de riolering gaan ontstaan.

3. **Kavelindeling**

In bewoners-overleggen vorig jaar en dit jaar is door de bewoners naar voren gebracht, dat als er al tot versnippering zou moeten worden overgegaan, dat dan de voorkeur uitgaat naar een opbouw van vóór in de wijk (nabij Erasmussingel) naar achteren met steeds groter wordende kavels.

Het voorstel dat nu voorligt wijkt daar voor veld vier en vijf vanaf.

In veld vier houden de kavels de oorspronkelijke grootte, terwijl ze in veld vijf kleiner worden gemaakt.

Ons voorstel is dat om te draaien, dus de indeling van veld vijf toepassen op veld vier en omgekeerd.

4. **Tuinmaat en nieuwe doorgang naar Stuitbos**

Zoals in de inleiding al aangegeven, zijn wij niet gelukkig met de voorgenomen verplaatsing van de Tuinmaat naar het weiland tegen het Zeegbos aan. In de eerste plaats door het “verrommelen” van het landschap ter plaatse in de nabijheid van onze woning , waarmee het laatste stukje polderlandschap dreigt te verdwijnen. Niet voor niets hebben wij in het verleden bewust gekozen voor het kavel aan het eind van de John Grosmanstraat. Als daar toentertijd al een volkstuinencomplex zou zijn geweest, dan hadden we een andere keuze gemaakt.

Daarnaast gaat dit extra omgevingslawaai veroorzaken, plus verkeersbewegingen en parkeerdruk.

Het voornemen om een beperkt aantal parkeerplaatsen op het terrein van de Tuinmaat te maken, zal voor een gedeelte van de tijd voldoende zijn. Komen er echter meer auto’s dan de ingeplande parkeerplek kan bergen, dan is het zeer waarschijnlijk dat mensen zullen kiezen voor het parkeren van hun auto in de keerlus van de John Grosmanstraat, of langs de John Grosmanstraat, omdat dat de kortste loopafstand betekent . Daar staan ze dan pal tegen de heg op de stroken met grasklinkers, op zes meter van de gevel.

Het is een illusie om te denken dat tot in lengte van jaren de tuiniers de discipline zouden willen opbrengen om langs de Eka Thoden van Velzenstraat te parkeren. Daar bevindt zich weliswaar als extra buffer een fietspad en een groenstrook tussen de hagen rond de percelen aan de ene kant , en de parkeerstrook met grasklinkers aan de andere kant Op dit moment zijn die percelen nog niet bewoond, maar ook daar zullen toekomstige bewoners niet gelukkig zijn met extra parkeerdruk.

Dat pleit dus voor een oplossing die ervoor zorgt dat het niet nodig is dat in de John Grosmanstraat of de Eka Thoden van Velzen parkeerruimte voor de Tuinmaat wordt gezocht.

Dan zijn er twee mogelijkheden:

- zorg ervoor dat de parkeerplaats binnen het hek van de Tuinmaat voldoende ruim bemeten is;

- overweeg om een overloop te maken in de bocht van het fietspad naar het bruggetje over de watergang (rode rechthoek in tekening 1), die afgesloten kan worden en uitsluitend toegankelijk is voor leden van de Tuinmaat, omzoomd met een haag.



Tekening 1, overloop parkeerruimte, omzoomd met haag en afsluitbaar.

Een derde oplossing om parkeren in de John Grosmanstraat te voorkomen zou kunnen zijn, om het eind van de John Grosmanstraat uit te voeren zoals dat in het oorspronkelijke plan ook stond: geheel afsluiten, nu dan door het plaatsen van een afscheiding in de vorm van hagen tussen de punt van het voorgenomen terrein van de Tuinmaat en het bruggetje over de watergang. Zie de zwarte balken in tekening 2. In contacten met diverse bewoners van de John Grosmanstraat blijkt, **dat volledig afsluiten ieders sterke voorkeur heeft.**

Er staat immers al een bord doodlopende straat richting de oneven nummers.

Dat afsluiten zou ook prima kunnen worden gedaan door het doortrekken van de watergang van het bruggetje tot aan het Zeegbos (zie schematisch de blauwe aanduidingen in tekening 2). Dat voorkomt tevens, dat hondenbezitters die vanuit het Zeegbos zouden komen via de eventuele nieuwe ontsluiting hun dieren laten uitwaaieren over het terrein.



Tekening 2, afsluiting John Grosmanstraat met hagen of watergang.

Qua inrichting van de voorgenomen plek voor de Tuinmaat: als eerste zij opgemerkt, dat er nu vijftig(!) relatief grote plekken zijn ingetekend. Dat lijkt ons ruim meer dan de huidige situatie.

Door het inrichten van een vergelijkbaar aantal percelen zoals nu in gebruik door de Tuinmaat kan dit met ongeveer de helft van de nu ingetekende kavels. Dan zou ook nog een stuk weiland intact kunnen blijven als extra buffer tussen Tuinmaat en bestaande bebouwing.

Onze voorkeur gaat dus uit naar een meer beperkte opzet, die dan ook zoveel mogelijk richting de Huissensedijk een plek zou moeten krijgen. In ieder geval een fasering hanteren, waarbij wordt gestart met het uitgeven van percelen die het dichtst bij de dijk liggen.

Hetzelfde geldt voor het ingetekende centrale opberghok: ook meer richting de dijk in plaats van nu in het midden.

Op dit moment vindt twee keer per jaar een schouw plaatst op de Tuinmaat in samenwerking met de o.a. de bewoners van Gaardenhage, om te borgen dat alles er ordentelijk uit blijft zien. Wij hechten er sterk aan dat dat wordt voortgezet, als de verplaatsing van de Tuinmaat inderdaad door zou gaan.

Tenslotte een opmerking ten aanzien van het ingetekende looppad vanaf het stuitbos langs de Tuinmaat:

Het Zeegbos heeft nu reeds zes plekken waar toegang is. Wij zitten zeker niet te wachten op nog meer hondenbezitters/crossbrommers die via het Zeegbos op deze plek de wijk in komen. Bovendien levert dit een extra mogelijkheid tot het illegaal dumpen van afval, zoals onlangs nog in de buurt van de C2000 mast is gebeurd.

Zoals het pad nu is getekend, loopt het zonder afscheiding langs de plek waar extra bomen zijn ingetekend. Dat betekent, dat iedereen die met zijn hond vanuit het Zeegbos daar aan komt geen enkel beletsel heeft om hem niet vrij los te laten lopen over het hele veld. Als dat pad er al zou moeten komen, dan moet dat in ieder geval uitkomen op het fietspad, en niet in het vrije veld.

Zie ook de optie van een watergang ter afsluiting van de John Grosmanstraat, zoals die eerder is genoemd.

Daarnaast is een veel kortere – en dus goedkopere - mogelijkheid om vanaf het Zeegbos eventueel een paadje naar de Huissensedijk te leggen, langs de bestaande C2000 mast. De goedkoopste oplossing is echter af te zien van een extra ontsluiting.

5. **Combineren van werkzaamheden**

Wellicht biedt het op de schop gaan van de wijk een goede gelegenheid om glasvezel aan te leggen. Voor zover ons bekend liggen er al loze leidingen naar de bestaande bebouwing, waar een vezel doorheen kan worden geblazen.

Daarnaast bestaat het plan bij de gemeente om in het kader van de Energietransitie Rijkerswoerd vóór 2030 gasloos te maken. Gaardenhage zou daarbij een proeftuin kunnen zijn: de nieuwe woningen gaan meteen gasloos worden, de bestaande krijgen de mogelijkheid dat ook te doen.

Afzenders:

[redacted]

#9

Aan: Gemeenteraad van de Gemeente Arnhem

t.a.v. (email): [redacted]

Arnhem, 18 november 2021

Betreft: Kennisgeving van bezwaar tegen het bestemmingsplan Gaardenhage

Geachte Raad,

Op 14 oktober jl. is het ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage bekend gemaakt. Ik deel u hierbij mijn bezwaren mee tegen dit bestemmingplan, aangezien het volstrekt in strijd is met de oorspronkelijke opzet van de wijk Gaardenhage en als ook tegen de handelswijze sinds de oprichting van de wijk van de kant van de Gemeente Arnhem.

1. **Opzet van de wijk.**

In het begin van deze eeuw is de wijk Gaardenhage in Rijkerswoerd gerealiseerd voor verkoop, gelegen in Arnhem-Zuid. Op 47 kavels, van 1100 tot 1800 m2, zouden huizen gebouwd kunnen worden, die door hun stijl en kleurstelling een homogeen beeld zouden vormen. Een luxe enclave in de wijk Rijkerswoerd, bedoeld om in die wijk diversiteit te realiseren. Rust, ver van het lawaai, mooie grote kavels voor tuin- en huisliefhebbers.

Projectontwikkelaar Kalliste zou 24 kavels verkopen, de Gemeente de overige 23. In december 2002 is de verkoop gestart met een advertentie van de makelaar van de Kalliste in de Gelderlander. De Gemeente bleef inactief, deed niets. “Wij hebben geen capaciteit, wij zijn te druk met de Schuytgraaf bezig” was het antwoord van de Gemeente toen. Gevolg: in de jaren daarna heeft de projectontwikkelaar de haar toebedeelde kavels -1 verkocht. En de Gemeente heeft de haar toebedeelde kavels niet verkocht, op 1 na.

2. **Onze aankoop.**

Mijn echtgenote en ik zijn momenteel rond 75 jaar oud. Om meer ruimte, meer tuin, een voor ons passend huis en vooral geen overlast en lawaai te krijgen voor een rustige periode na een druk werkzaam leven hebben wij als één van de eersten onze kavel begin 2003 gekocht en twee jaar later zijn wij er gaan wonen. Nog steeds wonen wij er met erg veel plezier (“ik heb nog vaak het gevoel hier met vakantie te zijn”, aldus mijn echtgenote) vooral vanwege de rust, de plezierige omgeving en de min of meer “gelijkgestemde” buurtgenoten.

Echter, als gevolg van de nu beoogde opzet van (een deel van) Gaardenhage, diversiteit met veel meer huizen, veel meer mensen, veel meer auto’s en verkeer, worden de oorspronkelijke doelstellingen van de wijk geweld aangedaan, zal de homogene uitstraling van het plan worden teniet gedaan en zal het gedaan zijn met de rust die ons in alle publicaties was gegarandeerd door de Gemeente. Wij hoeven de diversiteit van de wethouder niet, die past niet in onze wijk.

En wat betreft die diversiteit, die is er al in onze wijk door de bouw van CPO’s langs de Huissensedijk (Arneco), waarvan de bewoners ook altijd door ons wijk rijden en lopen. Daarbij, als de wethouder in Rijkerswoerd meer diversiteit wil, Gaardenhage vormt slechts 0,7% van Rijkerswoerd. Er zullen voldoende andere opties zijn om die diversiteit te realiseren zonder “verkrachting” van de betreffende wijk.

3. Marketing.

Na de eerste aankondiging van Wethouder Elfrink over herverkaveling van de wijk, nu ruim 8 jaar geleden denk ik, heeft de Gemeente Arnhem minstens 3 marketingbureaus ingehuurd om een strategie voor de verkoop van de kavels op te zetten. De bewoners wilden dat ook graag, willen dat nog steeds graag. Daarom hebben wij ons te allen tijde zeer positief opgesteld. Het moet mij echter van het hart dat wij veel zinloze ideeën en plannen voorbij hebben zien komen. Op de manier van de Gemeente zouden de kavels nooit verkocht worden.

Binnen onze wijk is ruime marketingkennis aanwezig, die wij al ook hebben aangeboden. De Gemeente heeft hier niets mee gedaan. Zo pleiten de bewoners onder andere al jaren voor plaatsing van de lege kavels op Funda. “Neen,” is (ook al jaren) het antwoord, “De Gemeente werkt niet met Funda, wij doen alles met onze eigen website, via Vastgoedplein.” Maar….. de bewoners komen uit heel Nederland. Wie kent die website?

Pas vorig jaar is de Gemeente overstag gegaan en heeft 8 kavels op Funda gezet. Daarvan zijn er nu 7 verkocht en de 8^{e} is gereserveerd. De vraag en de interesse zijn er dus wel degelijk. De wethouder heeft onlangs op ons uitdrukkelijke verzoek alsnog 3 kavels (Veld 5) voor verkoop vrij gegeven. Momenteel is er nog een zodanige wachtlijst voor die kavels (25 aanvragen), dat de Gemeente de inschrijving op die wachtlijst heeft stopgezet.

Eenvoudige conclusie: nu zou ook direct Veld 3 voor verkoop vrijgegeven moeten en kunnen worden. De betreffende kavels liggen immers binnen het Hagen-deel van de wijk liggen, zijn dus blijkbaar erg goed verkoopbaar en zullen bijdragen aan het homogene karakter van de wijk. En, het scheelt op dezelfde oppervlakte maar 1 kavel (3 ipv de beoogde 4).

Kortom: er is altijd vraag geweest naar de kavels in de wijk, er is nog steeds veel vraag naar de kavels in de wijk. De opzet van de wijk, zoals destijds beslist, toegezegd en gepubliceerd door de Gemeente, dus ook de Velden 1 en 2 kan geheel gehandhaafd worden met behoud van het vigerende beeldkwaliteitsplan. En of er vraag is naar de woningen die de wethouder nu vanuit haar visie voor diversiteit wil laten neerzetten (Velden 1,2 en 3), is nog zeer onzeker. “Dat weten wij niet” was het antwoord tijdens de laatste (digitale) informatieve bijeenkomt.

4. Verkeerssituatie.

De Stadsboerderij de Korenmaat heeft naast de educatieve functie ook een mooie speeltuin die door veel kinderen uit Rijkerswoerd regelmatig wordt bezocht. Zodanig, dat op zonnige woensdagen, zaterdagen en zondagen nu al vele auto’s geparkeerd staan op de Marius van Beeklaan ondanks het feit dat de (nu nog aanwezige) grote parkeerplaats bij de volkstuinen ook voor een bezoek aan de Stadsboerderij gebruikt kan worden.

In dat eerste gedeelte van de wijk moeten nu tientallen nieuwe huizen komen met waarschijnlijk gemiddeld meer dan één auto per gezin. Die zullen bijna alle via de Marius van Beeklaan de wijk binnenkomen en verlaten. De parkeerplaats bij de volkstuinen zal ook vervallen.

Dat alles zal zorgen voor veel meer drukte en gevaarlijke situaties voor de vele kleine kinderen, die komen spelen. Dat wordt voor ons, ook vanwege onze kleinkinderen die vaak naar de speeltuin gaan, erg gevaarlijk en onacceptabel. Ook hiervoor heeft de Gemeente nog geen goede oplossing kunnen aangeven.

5. Een betrouwbare overheid?

Wij hebben destijds (2003) de kavel verkocht op basis van de schriftelijke vastlegging, publicatie, door de Gemeente dat de wijk bestemd was voor mensen, die “in het groene hart van Rijkerswoerd” wilden wonen, in de rust midden in de levendige wijk Rijkerswoerd. Dat klopt, is geheel juist.

Na ongeveer 10 jaar kwam wethouder Elfrink met zijn herverkavelingsplannen, om financiële redenen.

Nu, in 2019/2020 komt wethouder Bouwkamp met haar herverkavelingsplannen, met een geheel afwijkende opzet van de bewoning, om principiële redenen (diversiteit).

In maart 2022 zijn er weer Gemeenteraadsverkiezingen. Welke partij levert dan de nieuwe wethouder en wat zullen zijn/haar plannen met onze wijk dan weer worden?

Kortom, de Gemeente verandert in twee decennia van het ene uiterste naar het andere uiterste en wij, de bewoners, zijn en worden daar de dupe van. Hadden wij dit alles van te voren geweten, dan betwijfel ik of wij hier waren komen wonen. Ik stel dan ook dat de Gemeente met betrekking tot onze wijk in strijd met het Vertrouwensbeginsel van de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur heeft gehandeld en ben van mening dat het College van B&W hierop door de Gemeenteraad moet worden aangesproken.

6. Samenvatting.

1.De Gemeente heeft zich vanaf het begin van Gaardenhage volstrekt onvoldoende ingespannen om de kavels te verkopen.

2.De redenen om hier te komen wonen en waarom wij hier zijn komen wonen, worden in de nieuwe opzet geweld aangedaan. En de door de wethouder gewenste diversiteit is reeds in de wijk aanwezig, en kan ook elders in Rijkerswoerd worden gerealiseerd.

3.De Gemeente heeft veel te lang vastgehouden aan haar eigen bedoelingen en geen gebruik gemaakt van de knowhow bij de bewoners van Gaardenhage. Eerdere inschakeling van Funda, dus luisteren naar de mening van de wijk, had geleid tot veel eerdere verkoop van de kavels. En de kavels van Veld 3 moeten nu ook direct worden vrijgegeven.

4.Er is in het nieuwe plan veel te weinig parkeergelegenheid voor de bezoekers van de Korenmaat. Wij vrezen voor verkeersproblemen en ongelukken gelet op de vele kleine kinderen, ook onze kleinkinderen.

5.De Gemeente schendt het Vertrouwensbeginsel van de Algemene Bepalingen van Behoorlijk Bestuur en moet daarop aangesproken worden.

Wij maken dan ook ernstig bezwaar tegen het voorliggende bestemmingsplan

Wij verzoeken u ons van de voorgang van het proces op de hoogte te houden.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

#10

Aan de Gemeenteraad Arnhem
Postbus 9029
6800 AL Arnhem

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Chw Gaardenhage
Datum: 17 november 2021

Geachte raadsleden,

Namens de Biologische Tuinbouwvereniging De Tuinmaat dien ik onderstaande zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Chw Gaardenhage, landelijk bekend onder het plan-identificatienummer NL.IMRO.0202.967-0201, gepubliceerd op 13-10-2021.

Definitieve plek
Als vereniging zijn wij blij met de nieuwe plek, die er voor volkstuinen in het nieuwe bestemmingsplan is ingeruimd. Uiteraard waren we liever op de huidige locatie blijven zitten, omdat we daar al zeven jaar de klei hebben bewerkt en onze tuintjes hebben ingericht. Maar we wisten dat onze aanwezigheid daar tijdelijk zou zijn en zien uit naar de nieuwe definitieve plek, waar niet elk jaar onzekerheid is of we kunnen blijven.

Waardevol voor de buurt
De tuinen van onze vereniging hebben een waardevolle functie voor onze buurt. Moestuinierders uit Rijkerswoerd en omliggende wijken maken gebruik van deze mogelijkheid om hier een deel van hun eigen groenten, fruit en bloemen te kweken. Voor onze wijk, waar maar weinig mogelijkheden tot activiteiten zijn, is behoud van deze voorziening van groot belang. De volkstuinen dragen bij aan de samenhang en contacten tussen wijkbewoners; mensen met verschillende achtergronden en nationaliteiten. In steden bestaan nog maar weinig plekken waar mensen met verschillende achtergronden samenkomen, samenwerken en samenleven. De volkstuin is wel zo'n plek. Hier verbouwen we onze eigen gewassen en wisselen onderling kennis, zaden, zaailingen, plantjes, recepten en tuintips uit. Enkele keren per jaar ontplooien wij ook gezamenlijke activiteiten op de tuin, die altijd erg gezellig zijn. Zo draagt het complex bij aan een gezellige buurt en aan de gezondheid van de deelnemers, niet alleen de huurders zelf maar ook hun meewerkende en mee-etende gezinsleden en vrienden. Volkstuinen hebben daarnaast een stress verlagend effect en houden mensen in beweging.

Bijdrage aan biodiversiteit
Met alle verschillende gewassen dragen de moestuinen ook bij aan een grote biodiversiteit. De biodiversiteit van de paardenwei, waar nu voornamelijk alleen gras op staat, zal sterk vergroot worden door de aanleg van de biodiverse hagen rondom en de verschillende planten op de moestuinen.

Inrichting
Op de huidige locatie hebben wij al een aantal jaren getoond dat een moestuincomplex niet per definitie zorgt voor een rommelig aanzicht. Met de afspraken in het beeldkwaliteitsplan en ons huishoudelijk reglement zijn de kleuren van tonnen en bakken gedekt donkerbruin, antraciet en donkergroen. Opvallende blauwe watertonnen zijn op onze tuinen niet toegestaan. Bovendien hebben wij afspraken over het opslaan van spullen op regelmatige plekken aan de achterzijde van onze tuinen. Deze afspraken zullen wij ook op de nieuwe locatie aanhouden. Daarbij achten wij het wenselijk dat de tuinierders op hun stukje tuin een eigen opslagplek en composthoop kunnen inrichten.

Ontsluiting
In de afgelopen tijd zijn wij met gemeente en omwonenden in gesprek geweest over de inrichting en ontsluiting van het nieuwe complex. De keuze voor ontsluiting voor fietsers via het fietspad naar de Huissensedijk en voor auto's via de John Grosmanstraat lijkt ons een logische en vanuit verkeersveiligheid ook de beste. Aangezien de tuinders vrijwel allemaal uit Rijkerswoerd en omliggende wijken komen, komen zij grotendeels met de fiets naar de tuin en zullen er slechts enkele auto's per dag van deze ontsluiting gebruik maken.

Kleinere parkeerplaats
Op grond daarvan achten wij een parkeerplaats voor 6 auto's voldoende. De vergelijking die er in paragraaf 3.5.2 van de Toelichting op het bestemmingsplan wordt gemaakt met de huidige parkeerplaats aan de Nel Klaassenstraat klopt niet; de huidige parkeerplaats is tevens bedoeld voor overloop van parkeren bij de Korenmaat. Die functie vervalt op de nieuwe locatie. Wellicht zou het zicht op de geparkeerde auto's wat kunnen worden beperkt door ter plaatse de haag, die het complex omzoomt, hoger te laten doorgroeien.

Geen struinpad
In het ontwerpbestemmingsplan is een struinpad voorzien vanuit het Zeegbos achter de volkstuinen langs; een idee van een bewoner, die inmiddels naar elders verhuisd is. Tegen dit pad maken wij bezwaar: het nodigt uit tot vandalisme op de tuinen en zorgt op het donkerste deel van de wijk voor het aantrekken van ongenode gasten. Bovendien zijn er inmiddels voldoende andere paden in het Zeegbos om diverse ommetjes te maken.

Duidelijkheid planning en verhuizing
Wij begrijpen dat het nu nog niet 100% zeker is hoe de procedure verder zal verlopen, totdat de paardenwei als tuincomplex kan worden ingericht. Wel dringen wij er op aan, om in het voorjaar van 2022 duidelijkheid te hebben over het al dan niet verhuizen in de winter of het vroege voorjaar 2022-2023. Tot het moment van verhuizing zouden wij op de huidige locatie willen blijven om een overlappende of zo naadloos mogelijke overgang van de huidige naar de nieuwe locatie te creëren. Ook met het oog op het overzetten van bessen- en frambozenstruiken en fruitbomen en groot materiaal, waarvoor onze leden niet zomaar een tussentijdse plek hebben.

Graag licht ik onze zienswijze mondeling toe bij de behandeling van het bestemmingsplan in de raad.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van de Biologische Tuinbouwvereniging De Tuinmaat

[redacted]
Voorzitter

#11

19-11-2021

DE GEMEENTERAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM

E-MAIL: [redacted]

[redacted]

Betreft: Objection to the redesignation of the development plan Gaardenhage

Dear Arnhem city council,

First, my apologies for writing this letter in English but my Dutch is unfortunately not good enough to express my thoughts.

End of October I learned that the Arnhem city council decided to change the development plan for the Gaardenhage neighborhood.

With this letter I formally object to the redesignation of the development plan for the below mentioned reasons and I kindly ask you to reconsider your decision.

1. Loss in value of my property
   In August 2021 I purchased the property [redacted] for 1,13 Mio Eur. At the time I was under the impression that the property had an equivalent value based on the characteristic of the neighborhood as countryside villa area with single freestanding houses. The investment in the property is a significant part of my pension.
   With the considered changes in the development plan the original character of the neighborhood as upscale villa area is gone and it turns into another newly-built area, as

many others in Arnhem. Therefore, I am very concerned that consequently the value of my property is decreasing, which means a loss in pension for me. This is not acceptable.

2. Misleading promotion of the neighborhood
   Before acquiring Frida Heilstraat 10 in summer this year I was also considering buying one of the available plots in that neighborhood. I was attracted to it because it was advertised on Funda and the enclosed brochure as countryside villa area. There was no indication of a change in the development plan. Now, just a couple month later, plans are changing. I find that an intend to mislead buyers.

3. Deterioration of living conditions
   One of the main reasons to choose my current property is that it represents the perfect combination of privacy, tranquility, and proximity to the city center. After living for more than 30 decades in apartments and terrace houses, I was so happy that I could finally afford a freestanding house in a calm and countryside like neighborhood. With the considered changes in the development plan traffic, noise will increase, and the countryside character is gone. This is major negative change in living conditions.

   Again I highly appreciate your kind re-consideration of the changes in the development plan.

SINCERELY,

[redacted]

#12

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Ter attentie van [redacted]
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Arnhem, 20 november 2021

Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan "Chw Gaardenhage"
NL.IMRO.0202.967-0201

Geachte raad,

Middels een brief van 13 oktober 2021 is het ontwerp bestemmingsplan "Chw Gaardenhage" bekend gemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Korte historie Gaardenhage

Medio 2004 is een bestemmingsplan opgesteld voor Gaardenhage, een villawijk met 47 ruime kavels in de groene vinger tussen Rijkeswoerd en Vredenburg. Ontwikkeling was een samenwerking tussen de Gemeente Arnhem en Kalliste Woningbouwontwikkeling. Enkele citaten uit de brochures die destijds voor de aspirant kopers van de kavels zijn gemaakt zijn:

"Dit initiatief is ontstaan vanuit de ambitie een hoogwaardige woonlocatie te ontwikkelen in een ruime, groene zetting"

"Dit is wonen in een groene enclave"

"Wij zijn als gemeente bereid fors te investeren in de kwaliteit van dit plan. Onze eigen Stedenbouwkundige dienst heeft in samenwerking met bureau Lubbers uit 's Hertogenbosch een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. In dat ontwerp is een prachtige balans gevonden tussen villa's en groen."

"Hier komt iets bijzonders te staan. Dat is zonder meer te danken aan de durf die we hier als gemeente tonen, maar ook aan de bijzondere wijze waarop met de invulling van het gebied is omgegaan."

"Een groene wijk. Wonen met de natuur in de hoofdrol."

" Gaardenhage wordt geënt op de landschappelijke structuur."

"Thuis op een unieke plek: uw eigen moderne, ruime villa in Gaardenhage. Een oase van ruimte en rust."

De 47 kavels waren oorspronkelijk deels van de Gemeente en deels van Kalliste. De Gemeente heeft 1 van haar kavels weten te verkopen, Kalliste heeft 23 kavels verkocht. Er zijn in totaal slechts 24 woningen gebouwd, waarvan de laatste In 2013.

Inmiddels is de woningmarkt dusdanig dat er in korte tijd zeer veel interesse is voor de overgebleven kavels die door de gemeente worden aangeboden en zijn er inmiddels meerdere verkocht en bestaat er zelfs een wachtlijst. Een deel van de vrije kavels is op dit moment (nog) niet te koop in verband met de planvorming door de gemeente.

Zienswijze

1. Bezwaren tegen het plan.

De invulling van het restant van Gaardenhage in het nieuwe concept bestemmingsplan is alles behalve hetgeen hierboven in de diverse citaten is verwoord.

- De nog beschikbare ruimte moet worden volgebouwd met een grote diversiteit aan bebouwing. Eenheid in sfeer en uitstraling, zoals beoogd in het oorspronkelijke plan, worden hiermee niet meer verwezenlijkt.
- De nieuwe structuur doet geweld aan de oorspronkelijke opzet van Gaardenhage.
- Ruimte voor groen en natuur wordt hierdoor sterk verminderd.
- De forse investering die destijds door de gemeente en de huidige bewoners is gedaan resulteert niet meer volledig in het beoogde doel, "Een oase van ruimte en rust" en "Een groene wijk. Wonen met de natuur in de hoofdrol.".
- Gehanteerde berekeningen voor parkeren en verkeer kloppen niet. Gemeente gaat uit van 84 woningen maar de gemeente telt hierbij de huishoudens van de woongemeenschap Arneco (15 huishoudens) voor het gemak maar even niet mee maar deze bewoners maken ook gebruik van de wegen in Gaardenhage. Daarnaast zit aan de Mooieweg een school wat ook extra verkeer met zich mee brengt. Ook de Korenmaat en Hooimaat veroorzaken verkeersbewegingen binnen Gaardenhage. Vraag is of daar ook rekening mee is gehouden in de berekeningen.
- De specifieke regels voor Veld 3 zijn onduidelijk/niet uitgewerkt. Veld 3 maakt onderdeel uit van deelgebied "Hagen". Per kavel kunnen hier volgens het concept bestemmingsplan maximaal 3 huishoudens komen te wonen.
    - Ten aanzien van parkeren staat nergens duidelijk beschreven wat hier de regel gaat worden. Zijn dat 2 parkeerplaatsen per kavel of per huishouden? In het laatste geval zal er dan een aanzienlijk deel van de kavel geschikt gemaakt moeten worden voor parkeren en dus geen groen. Indien de regel is/wordt dat er slechts 2 parkeerplaatsen per kavel nodig zijn, zal in het overige geval geparkeerd gaan worden op of naast de openbare weg. Dit doet afbreuk aan de verkeersveiligheid en de opzet van de wijk (rust en ruimte).
    - Voor deelgebied "Hagen" hebben alle huidige kaveleigenaren een artikel in het "Bewijs van eigendom" staan wat gaat over mandeligheid. Iedere kaveleigenaar is voor 1/28 deel eigenaar van gemeenschappelijk groen. Hoe de gemeente deze mandeligheid wil gaan regelen in het geval in Veld 3 meerdere huishoudens komen te wonen op één kavel is onduidelijk. Ook op vragen over de regels die voor deze kavels specifiek gaan gelden kon geen antwoord gegeven worden wat de indruk wekt dat daar nog helemaal niet in detail over is nagedacht of dat men daar wellicht niet eens de kennis heeft over deze situatie. Kortom geen goed doordacht bestemmingsplan op dit vlak.
- In algemene zin is onze mening dat Gaardenhage door de gemeente, of moeten wij hier zeggen de Wethouder, op dit moment gebruikt gaat worden voor het realiseren van diverse losse projecten en experimenten zoals zeer kleine woningen en CPO in diverse vormen. Hierdoor verliest Gaardenhage zijn identiteit waar juist de huidige bewoners zich heel goed in konden vinden en forse investeringen hebben gedaan om zo Gaardenhage mede te realiseren.

2. Bezwaren tegen het proces.

De gemeente wil laten lijken dat het ontwerp bestemmingsplan tot stand is gekomen met participatie van de bewoners van Gaardenhage en de Mooieweg. Ons gevoel daarin is dat de gemeente volgens de regels bewoners heeft betrokken maar niet heeft gehoord.

- Er zijn bewonersavonden georganiseerd. Deze hadden echter sterk het karakter van informatie bijeenkomsten en niet van participatie bijeenkomsten. Elke bijeenkomst kwam er weer een ander plan op tafel zonder dat daar de participatie van de bewoners in terug te zien was.
- Al vele jaren pleiten de huidige bewoners voor het afbouwen van de wijk. Daarbij is ook meermalen aangegeven dat door het simpel opdelen van te grote kavels de verkoop vlot

getrokken zou moeten kunnen worden. In 2012 zijn 7 grote kavels van circa 1800 m2 gesplitst maar daarna zijn er geen doeltreffende acties geweest om de kavels ook gereed te maken en te verkopen.

- Gemeente heeft vele kavels al zeer lange tijd uit de verkoop gelaten. Mede hierdoor is Gaardenhage tot op de dag van vandaag nog steeds niet afgebouwd. Het is echter onze mening en overtuiging dat met de juiste acties vanuit de gemeente het plan Gaardenhage allang afgebouwd zou zijn geweest.
- Om het concept bestemmingsplan te kunnen realiseren moet er wederom een forse investering gedaan worden om het aangepaste plan te realiseren. Door de uitbreiding van het aantal woningen zullen de aansluitingen voor nutsvoorzieningen aangelegd moeten worden. Tevens moeten de nieuwe kleine kavels ontsloten worden. Al met al hoge kosten terwijl op dit moment de markt dusdanig gunstig is dat het huidige bestemmingsplan eenvoudig en snel uitgevoerd kan worden.
- Tijdens de bewonersavonden is telkens aangegeven dat het nieuwe plan nodig is voor de realisatie van meer (kleinere) woningen (dit omdat het argument van "onverkoopbaarheid" op dit moment niet meer opgaat). Echter door het realiseren van grote en middelgrote woningen (18 stuks in de velden 1, 2 en 3 volgens het huidige bestemmingsplan) komt er binnen de huizenmarkt in Arnhem een doorstroming op gang waardoor een veelvoud van 18 huishouden kan gaan verhuizen naar een andere woning. Dat betreft dan niet alleen koopwoningen maar ook huurwoningen. Aangezien het huidige bestemmingsplan direct uitvoerbaar is, kan dit effect hebben op de korte termijn.
- Door telkens met nieuwe plannen te komen en niet door te pakken loopt het opstellen van het concept plan wat nu ter inzage ligt al meer dan 2 jaar. Een lange periode waarin kavels niet te koop waren maar waarin al heel veel had kunnen gebeuren op het gebied van verkoop en bouw. Onze mening is dat gezien de huidige invulling van het concept bestemmingsplan met "bijzondere woonvormen" deze periode nog wel eens vele jaren meer kan gaan duren waarin de wijk dus nog steeds niet afgebouwd zal zijn en het woningaanbod niet vergroot zal zijn. En dat terwijl er nu behoefte is aan extra huizen.

Voor de duidelijkheid, wij zijn absoluut niet tegen meer woningen in Gaardenhage. Wij onderkennen het maatschappelijk belang en zouden graag zien dat daar in Gaardenhage een bijdrage aan geleverd wordt. Echter moet dat wat ons betreft niet op een manier waardoor een fantastisch opgezet plan teniet wordt gedaan.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan "Chw Gaardenhage" (NL.IMRO.0202.967-0201).

Naar aanleiding van het voorgaande, verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en het huidige bestemmingsplan ten uitvoer te brengen. Op deze manier kan Gaardenhage binnen afzienbare tijd worden afgebouwd en krijgen alle (toekomstige) bewoners waar ze bewust voor gekozen en in geïnvesteerd hebben.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

#13

Geachte College,

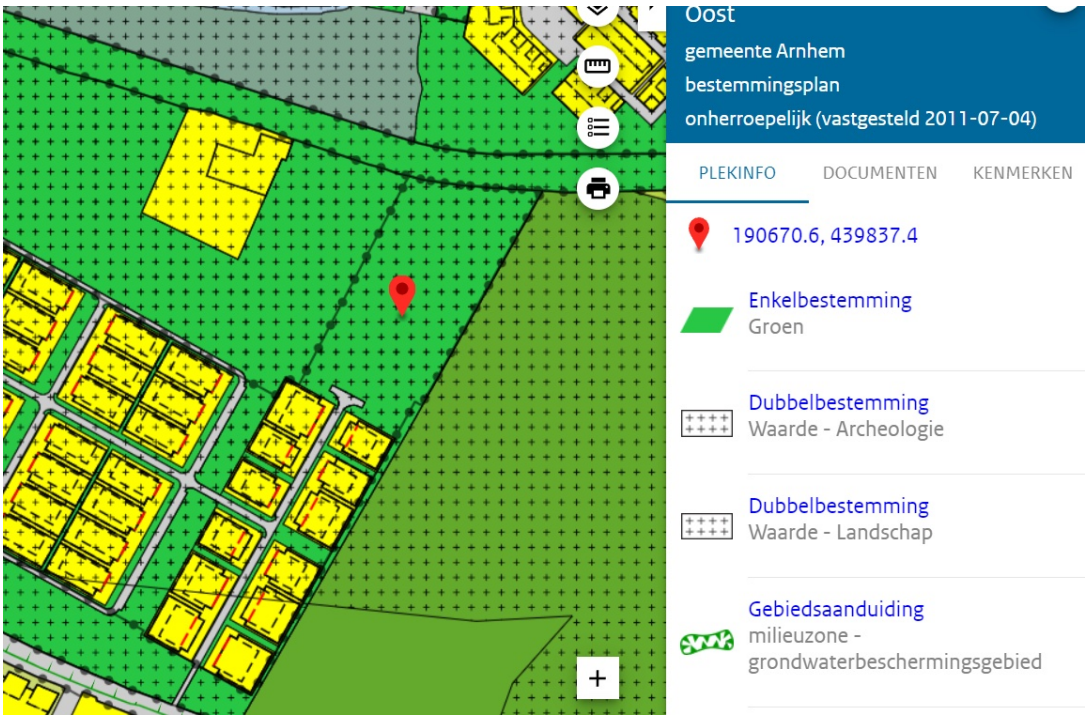
Op 14 oktober 2021 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan voor (een deel van) de wijk Gaardenhage in Rijkerswoerd (NL.IMRO.0202.967-0201) vastgesteld. Ondergetekende is het niet eens met een aantal zaken dat in dit ontwerpbestemmingsplan staat. bezwaren hebben betrekking op de volgende punten:

1. Een volkstuinencomplex op het stuk grond grenzend aan de Gaardenhage en de Huissensedijk - vanaf nu aangeduid met de Paardenwei - is niet in lijn met:
   -A De geldende bestemmingen
   -B Visies van de gemeente Arnhem
   -C Eerder beoordeelde plannen en communicatie
2. Het ontbreken van een objectieve en zorgvuldige beoordeling van alternatieve locaties Tuinmaat
3. Het totale plan Gaardenhage - waar verhuizing van de Tuinmaat onderdeel van is - is ingehaald door de realiteit
4. Het proces van betrekken van omwonenden (burgerparticipatie) is onzorgvuldig verlopen en zelfs actief tegengewerkt.

Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is in strijd met de volgende punten

A.<u>Huidige bestemmingen</u>

Het plan voldoet niet aan drie van de huidig geldende (dubbel)bestemmingen die op de Paardenwei rusten, te weten: Groen, Waarde - Landschap en Grondwaterbeschermingsgebied.



Toelichting enkelbestemming Groen, artikel 10, bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. fiets- en wandelpaden, in- en uitritten naar aangrenzende woningen, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
d. wegen voor bestemmingsverkeer;
e. tuin zoals bedoeld in artikel 18 ter plaatse van de aanduiding 'tuin' -> De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende (woon)bestemmingen.
f. en tevens voor sport zoals bedoeld in artikel 17 ter plaatse van de aanduiding 'sport'.

Opvallend is dat in het voorgestelde bestemmingsplan Chw Gaardenhage in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels onder artikel 3 een afwijkende definitie wordt gegeven van ‘Groen’, te weten:

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. wegen voor bestemmingsverkeer;
d. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.
e. volkstuinen met bijbehorende parkeerplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinen'

In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan wordt deze wijziging nergens vermeld. Hoe legt de gemeente dit uit? Dit roept bij ons vragen op over de transparantie en gelijke behandeling van burgers en initiatieven.

Dat een volkstuin niet valt onder Groen wordt ook bevestigd in de systematiek van Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008, versie 18 oktober 2010, blz. 8). Hierin worden voor de bestemming GROEN de volgende functies / gebruiksdoelen gedefinieerd:

- beeldbepalende boom
- groen(voorziening)
- monumentale boom
- park
- plantsoen

Een volkstuin valt daarentegen onder de bestemming ‘recreatie’:

- dagrecreatie
- jachthaven
- kampeerboerderij
- kampeerterrein
- modelvliegtuigbaan
- passantenhaven
- recreatie
- recreatiewoning
- strand
- verblijfsrecreatie
- volkstuin

Zoals ik van de ambtenaren van de gemeente Arnhem heb begrepen, was het mogelijk toekennen van een bestemming recreatie aan de Paardenwei dermate in strijd met de eigen richtlijn “Structuurvisie 2020 met doorkijk 2040”, dat daar – terecht – van is afgezien.

Onder Groen valt dus wat de regelgeving en ons als omwonenden betreft geen volkstuinen. Wat ik ook zeer logisch vind, want volkstuinen is een agrarische functie en niet groen in de zin van natuurwaarde. Doelstellingen rondom volkstuinen en stadslandbouw geven geen reden om hier verandering in te brengen. Zeker gezien er locaties zijn onderzocht waar het wel (beter) in de bestemming past (zie ook onder punt 2).

Toelichting dubbelbestemming Waarde - Landschap
De bestemmingsomschrijving in artikel 25 van het geldende bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost luidt: “De voor Waarde - Landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en ecologische waarden met recreatief medegebruik.” Wellicht ten overvloede vermelden wij dat met dit laatste geen volkstuinen wordt verstaan, zoals blijkt uit de regelgeving over ‘recreatief medegebruik’.

Opvallend is dat in het voorgestelde bestemmingsplan Chw Gaardenhaage geen enkele keer melding wordt gemaakt van deze geldende bestemming. Ook in gesprekken met de gemeente en omwonenden is hierop niet gereageerd en is het afgedaan als details. De wens voor een volkstuincomplex gezien als stadslandbouw zou hier boven staan volgens de verantwoordelijk wethouder mevrouw Bouwkamp.

In interne communicatie van de gemeente van 15 maart jl. over het concept bestemmingsplan (via WOB verzoek) lees ik*"In het geldende plan heeft de locatie van de toekomstige Tuinmaat de "Waarde - Landschap'. Mij lijkt een aanlegvergunningstelsel minder praktisch op een volkstuin. Kan deze vervallen?”* Van de eventuele afwegingen om deze te laten vervallen zie ik echter niets terug in het voorgestelde bestemmingsplan. Ik stel daarom wederom vragen bij de transparantie en willekeurigheid van de gemeente in dezen. Mijns inziens strookt de huidige visies van de gemeente Arnhem niet.

Ik wil benadrukken dat de Huissensedijk en groene zone daaromheen zeer geliefd is bij omwonenden, mensen uit de wijk en recreanten uit Arnhem en verder weg. Juist de natuurlijke uitstraling, typische

landschappen en het behoud van groen binnen verstedelijking heeft heel veel waarde voor mens, dier en natuur. De paardenwei aan de dijk is een ongekend stuk landschappelijke waarde, dat aan de rest van de dijk en zeker in Arnhem als geheel heel schaars is. Dit stuk landschap verder ontwikkelen als natuur zie ik als enige verstandige keuze. Een stuk natuur waar je vanaf de dijk en het fietspad kunt genieten zonder de rust te verstoren. Dit unieke landschap verrommelen door een volkstuincomplex is het slopen van landschappelijke waarde en zonde voor Arnhem en haar inwoners.

Toelichting milieuzone Grondwaterbeschermingsgebied
In artikel 32.2 van het bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost staat het volgende vermeld “Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied zijn de gronden naast de overige aangegeven bestemmingen tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.”

Voorts staat onder artikel 30.1 “Werken of werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid zijn slechts toelaatbaar, indien, voor zover van toepassing op de bestemming, dan wel gebiedsaanduiding: door de uitvoering van het werk geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater en aan de winning daarvan.”
“Het bepaalde in artikel 30 is van toepassing:
Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in de onderstaande tabel opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur
- werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling
- het aanbrengen of verbreden van verhardingen zoals voet- en rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen”

Volkstuinen zullen in de zomer niet zonder bewatering kunnen. Zeker niet met de afgelopen droge zomers die we hebben gehad en die volgens klimaatvoorspellingen alleen maar meer zullen voorkomen door een toename in extremen. Hoe denkt de gemeente in dit grondwaterbeschermingsgebied een watervoorziening te realiseren zonder impact op bovenstaande drie eisen? Wat zal het effect zijn op het grondwaterpeil, specifiek bij droge zomers? Waarom lees ik hierover niets terug in het bestemmingsplan.

De bewoners van Arneco hebben - woonachtig op het aan de Paardenwei grenzende perceel - hebben voorafgaand aan de bouw van hun woningen in het kader van duurzaamheid met de gemeente overleg gevoerd over de aanleg van grondwarmtepompen. Dit zou niet mogelijk zijn Het aanleggen van diepe warmtenetten voor een water/brine warmtepomp was niet toegestaan omdat hiervoor een waterscheidende grondlaag zou moeten worden doorboord. Hierdoor zou contaminatie kunnen optreden van de dieper watervoerende laag waaruit het water voor drinkwaterbereiding onttrokken wordt. Ondanks de sterke wens van Arneco is er, in het belang van maatschappelijke duurzaamheid, niet afgeweken van bestaande regelgeving.

Uit persoonlijke communicatie met leden van de Tuinmaat is gebleken dat op de huidige locatie van de Tuinmaat aan deze regel NIET is voldaan omdat bij uitvoering van het putten slaan bleek dat op hoger gelegen grond op dat moment geen water onttrokken kon worden. Men is toen - bij afwezigheid van handhaving - dieper gaan boren dan toegestaan, naar men vermeldde tot meer dan 20 meter diepte bij sommige putten. Het is ons overigens onbekend of er überhaupt vergunning is aangevraagd voor deze vergunningsplichtige handelingen toentertijd door de Tuinmaat. Een herhaling van dit scenario dient in ieder geval voorkomen te worden. Daarnaast is er in onze ogen sprake van willekeur en ongelijke behandeling van burgers en initiatieven door de gemeente.

Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met Groenvisie 2017 - 2035, gemeente Arnhem, maart 2018

In de vigerende gemeentelijke Groenvisie zijn de volgende relevante passages terug te vinden:

- **Blz. 7.** "De afgelopen 15 jaar is ons denken over hoe we omgaan met het groen in de stad veranderd. Toch blijven de visie en de algehele uitgangspunten uit het Groenplan 2004 nog steeds actueel, te weten respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische onderlegger, het principe van groen blijft groen en het tegengaan van versnippering."
- **Blz. 23**. Polderlandschap

  "Behouden en versterken van een herkenbare polder, met oude ontginningsstructuren (wegen)."

  "Het landschap bestaat uit een afwisseling van bosjes, weides, boomgaarden, moeras en open water (zegen en wielen)."

  "Versterken (heldere begrenzing) van de landschappelijke identiteit (polderlinten en dijken) in Arnhem Zuid, ***met name de Huissensedijk*** en de polderlinten."

5. **Blz 32. "**Groenstructuur langs de Huissensedijk, waar zetten we de komende jaren op in? Behoud huidige karakter."
6. **Blz. 33. "**Realisering van de continuïteit van de Huissensedijk en de Mooieweg door middel van groene verbindingen bij de kruisingen met de Matsersingel. Waar zetten we de komende jaren op in? Versterking groenstructuur dijken in combinatie met cultuurhistorie/ Limes."

Het is moeilijk te begrijpen hoe een volkstuinencomplex, inclusief 10 kasjes, een grote tunnelkas, een verenigingsgebouw en parkeerplaatsen zou kunnen bijdragen aan:

- Het tegengaan van versnippering;
- Behoud van het huidige karakter / het behoud van Groen zoals bedoeld in de geldende bestemming;
- Het behouden en versterken van de landschappelijke identiteit (polderlinten en dijken, herkenbaar polderlandschap) aan de Huissensedijk.

In lijn met deze visie en de landschappelijke context denk ik eerder aan natuurlijke en cultuurhistorische waarden die je in een oeverwallandschap kunt verwachten. Denk aan een paardenwei, kruidenrijk grasland, gecombineerd met hoogstamboomgaard een vlechtheg of struweelhaag.

Op deze manier leent het stuk zich als bufferzone om de overgang van bos naar bebouwing en tuinen gradueel te doen verlopen. En kan het als foerageerplaats voor reeën en hazen behouden blijven.

B. Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met de visie van de gemeente op Stadslandbouw

In de visie van de gemeente op stadslandbouw en regionaal voedsel, getiteld 'Het groeit in Arnhem' dd sept 2017 staat een aantal ambities geformuleerd, waaronder de volgende:
"Arnhem biedt ruimte voor stadslandbouw op wijkniveau in die groenvoorzieningen die *niet* primair een stedelijke of regionale functie kennen of een natuurfunctie hebben. Buurtinitiatieven krijgen daar de ruimte als die elders niet voorhanden is." Voorts concludeert de gemeente onterecht dat de verplaatsing en herinrichting van de Tuinmaat naar de Huissensedijk past binnen deze ambitie. Zoals uit de geldende bestemmingen en de groenvisie van de gemeente blijkt (zie eerder betoog), heeft de Paardenwei echter wel degelijk een natuurfunctie. Daarnaast is er ook wel degelijk een andere meer voor de hand liggende locatie beschikbaar (zie verderop onder punt 2).

Een conventioneel volkstuincomplex is - zoals ook is gebleken in overleggen met de Tuinmaat - erg individualistisch en staat derhalve in schril contrast met een maatschappelijke bestemming en sociale interactie in de wijk.

C. Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met eerder beoordeelde plannen en communicatie vanuit de gemeente Arnhem

C1. Bewoners van Arneco hebben een vergunning aangevraagd om op hun terrein een kas te plaatsen. Het stuk grond is direct grenzend aan de Paardenwei (met tussengelegen fietspad), waarvoor dus dezelfde bestemmingen gelden als de Paardenwei. De volgende schriftelijke reactie is daarop ontvangen van de gemeente op 17 maart 2020:

[BEGIN REACTIE]
Ruimtelijk advies:

Inleiding
Initiatiefnemers willen bij de ecologische woongemeenschap Arneco een hobbykas bouwen voor het kweken van eigen groenten en kruiden. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de kas in de bestemming 'Groen' wordt gerealiseerd. Daarnaast kunnen op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter bescherming van de landschappelijke en ecologische waarden van de gronden nadere eisen aan de situering van bouwwerken worden gesteld.

Bestemmingsplan
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost. De kas wordt gerealiseerd in de enkelbestemming 'Groen'. Deze bestemming wordt nader gedefinieerd in artikel 10 van de regels behorend bij het bestemmingsplan. In artikel 10.1 is de bestemmingsomschrijving opgenomen. Een kas past niet binnen de gegeven bestemming.
Op het perceel rust ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. Deze bestemming wordt uitgewerkt in artikel 25 van de planregels. Op grond van artikel 25.2 kunnen op deze gronden ten aanzien van de situering van bouwwerken die mogen worden gebouwd op grond van de andere bestemming(en) nadere

eisen worden gesteld ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden.

Procedure en beleid
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, Bijlage II, artikel 4, lid 1, kan voor het bouwen van een kas in de bestemming 'Groen' van dit artikel van het bestemmingsplan worden afgeweken. Het beleid voor het verlenen van afwijkingen is vastgelegd in het Beleid omtrent planologische afwijking op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Als het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is kan op grond van dit beleid voor dit plan een afwijking worden verleend.
De procedure is een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, juncto Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 4, lid 1.

Overwegingen
Dat de kas zoveel mogelijk in de zon moet staan is duidelijk en dat daar geen grote toekomst bestendige bomen voor moeten wijken is evident. De plek die door de initiatiefnemers gekozen is, ligt aan de rand van het perceel. Ruimtelijk is dit ongewenst omdat daarmee de kas te prominent op de kavel aanwezig is. Qua positie zou de kas een plek moeten krijgen in de nabijheid van de bestaande bebouwing en schuren waardoor het meer een eenheid gaat vormen met deze bebouwing. Dichter bij de bestaande bebouwing heeft ruimtelijk ook als voordeel dat vanaf de Huissensedijk er minder zicht is op de kas. Deze gaat dan schuil achter de dijk en door de hoogteligging wordt zelfs over de kas heen gekeken naar het achterliggende landschap.
Een kas op dit perceel met deze grootte is acceptabel en het plan voorziet in maatregelen om de plek ecologisch interessanter te maken. Op dit moment heeft het terrein als geheel een rommelige inrichting met een diversiteit aan opslag en activiteiten die niet lijken te passen bij de bestemming 'Groen'.

Conclusie: nog niet akkoord
Het realiseren van een kas op dit perceel is mogelijk, maar de gekozen locatie is niet akkoord. Het advies is om met initiatiefnemer in gesprek te gaan over een goede locatie voor de kas. Vanuit openbare ruimte is het de wens om te komen tot een inrichtingsplan voor het hele gebied, waarbij de kas meegenomen kan worden.

[EINDE REACTIE]

Het toestaan van een volkstuinencomplex inclusief 10 kassen, een grotere kas en een verenigingsgebouw bevreemdt mij dan ook zeer. Dat strookt in geen enkel geval met de communicatie in bovenstaande reactie op de eerdere wens, waarin vanwege de dubbelbestemming Waarde - Landschap aantasting van aanwezige landschappelijke en ecologische waarden voorkomen dienen te worden. Verder is Arneco aangesproken op de toenmalige rommelige inrichting van het terrein, met diversiteit aan opslag en activiteiten die niet lijken te passen bij de bestemming ‘Groen’. Ik kan dit niet rijmen met het voorstel van de gemeente om dan wel 50 volkstuinen, 10 kassen, twee grote gebouwen, watertonnen, parkeerplaatsen, composthopen, gereedschapbakken etc. toe te staan. Dat terwijl de Paardenwei niet alleen grenst aan de Huissensedijk, maar ook nog eens direct aan het Zeegbos, een NNN gebied (Natuurnetwerk Nederland).

De EHS die van de Rijn uiterwaarden tot aan de Linge loopt, grenst aan de paardenwei in de wijk Gaardenhage. De soort EHS is land als verbinden, droge verbindings zone, EVZ model IJsvogelvlinder.

De IJsvogelvlinder
Dit model is gebaseerd op de kleine IJsvogelvlinder en bestaat uit grote en kleine stapstenen open bos, in een landschapszone. Het is bedoeld voor organismen die niet zozeer uitgestrekte bossen nodig hebben, maar bos van hoge kwaliteit: vochtig, met gevarieerde samenstelling en **structuurrijke randen** en open plekken. De kleine IJsvogelvlinder en de grote weerschijnvlinders zijn daarvan goede voorbeelden. Tevens dient het model om kleine, geïsoleerde maar waardevolle bosjes uit hun isolement te halen. De landschapszone is 250 meter breed en bestaat uit kleinschalig landschap of open bos. In een agrarisch landschap bevorderen van houtwallen.
Door de paardenwei op te offeren aan de tuinmaat gaat een waardevolle overgang van bos naar wei verloren. Dit verzwakt de EHS en alleen daarom niet wenselijk.

C2. Individuele bewoners van Arneco hebben respectievelijk in juli 2016 en september 2019 een plan ingediend voor het gebruik en beheer van de Paardenwei. Het eerste plan omhelsde een maatschappelijke, natuurlijke en biodiverse invulling en verdere ontwikkeling van de wei, te weten een combinatie van een pluktuin, permacultuur, voedselbos en een rustplaats aan de dijk voor fietsers. Dit plan is niet goed gekeurd omdat er sprake zou zijn van de bestemming groen met landschappelijke waarde. Een open dijklandschap zou het doel zijn, juist omdat dat het stuk grond zo uniek maakt. Het tweede plan omvatte slechts het gebruik en beheer van de paardenwei, op ecologische verantwoorde wijze, diervriendelijk en veilig beheer in overleg met aanwonenden. Een reactie van de gemeente op dat plan is er helaas nooit gekomen Naar mijn mening is hier sprake van ongelijke behandeling van burgers en initiatieven en van willekeur bij gemeente.

C3. Een ander om de paardenwei te gebruiken voor centrale op te zetten schoolmoestuinen voor basisschoolleerlingen uit de buurt is niet verder verkend vanwege het feit dat de grond al gegund zou zijn aan volkstuincomplex de Tuinmaat. Echter is er nooit naar de buurt gecommuniceerd dat er mogelijkheden zouden zijn om een maatschappelijk initiatief te starten op de paardenwei. Er is geen openbare aanbesteding geweest, dat terwijl stukken grond voor stadslandbouw schaars zijn. Op dit moment is ook de toekomst van het stuk grond waar stadslandbouw Mooieweg gebruik van maakt ook onzeker. Kortom, als er al redenen zouden zijn om dit stuk natuur met landschappelijke waarde aan te tasten, waarom dan niet meerdere initiatieven de gelegenheid bieden zich in te schrijven? En de uiteindelijke gunning een eerlijk proces te laten zijn met betrokkenheid van de buurt? Dat de Tuinmaat toevallig als eerst aanklopt, mag toch geen reden zijn om het dan ook direct te gunnen? Hier laadt de gemeente de verdenking op zich, dat er sprake is (geweest) van vriendjespolitiek.

Punt 2. Gebrek aan beoordeling alternatieve locaties

De gemeente heeft, naast de Paardenwei, slechts één andere optie bekeken. Dit blijkt uit de stukken en emailwisselingen die openbaar gemaakt zijn door de gemeente via een WOB verzoek. Deze tweede – kort beschouwde locatie – betrof de zogenaamde optie B aan de Zuidwestzijde van Rijkerswoerd Rest. Daarover wordt in een bericht van 15 januari 2020 geschreven:

> "Uit de verkenning naar woningbouwlocaties voor de korte termijn >5 jaar en voor de iets langere termijn >10 jaar blijkt dat er onvoldoende plancapaciteit in voorraad is om aan de woonvraag te voldoen. Dit houdt in dat de locatie Rijkerswoerd Rest (landbouwgronden zuidzijde Rijkerswoerd) in beeld komt als mogelijke woningbouwlocatie. In dat kader is het nu niet handig om een deel van de grond in gebruik te nemen voor stadslandbouw en / of volkstuinen omdat dat een optimale ontwikkeling van dit gebied in de weg kan staan. Neemt niet weg dat stadslandbouw en volkstuinen van belang zijn voor de leefbaarheid van de wijk. Ze zijn duidelijk benoemd in het coalitieakkoord en verankerd in beleid. **Voor een eventuele gebiedsontwikkeling in Rijkerswoerd Rest zou het inpassen van volkstuinen ook een uitgangspunt kunnen zijn. "**

Op deze alternatieve locatie berust de enkelbestemming 'agrarisch'. Het lijkt mij veel logischer om dat te benutten voor stadslandbouw en volkstuinen. Zeker wanneer je alle onder punt 1 genoemde argumenten in ogenschouw neemt, lijkt ons dit in meerdere opzichten een locatie die meer in aanmerking komt dan de Paardenwei.

En ook de gemeente zelf stelt dus dat het inpassen van volkstuinen in dit gebied als uitgangspunt kan worden meegenomen. Het perceel waar nu de stadslandbouw Mooieweg en een aantal andere initiatieven plaatsvinden heeft dezelfde bestemming agrarisch. Voor mij is niet inzichtelijk waarom de gemeente dan uiteindelijk toch de keuze maakt voor de Paardenwei, die nota bene een bestemming groen met landschappelijke waarde heeft.

Verwacht mag worden dat op termijn woningbouw in Rijkerswoerd Rest aan de orde zal komen gezien de noodzaak voor de gemeente Arnhem om haar steentje bij te dragen aan het oplossen van de huidige woningnood. Het combineren van de Tuinmaat met die toekomstige woningbouw geeft dan een prima kans om die nieuwbouw beter klimaatbestendig te ontwikkelen door het tegengaan van verstening en daarmee voorkomen van hittestress. De tuinmaat zou daar dus een goede bijdrage kunnen leveren aan een leefbare, gezonde en inclusieve wijk in de stad in de vorm van een "groene long". Die voordelen worden in plan Gaardenhage niet bereikt.

Wel lees ik in interne uitwisseling binnen de gemeente in een email van 18 maart 2020: *"De Tuinmaat kiest voor de paardenwei aan de dijk, deze geeft maximale zekerheid voor een lange termijn."*

Dit duidt erop dat er geen zorgvuldige afweging is gemaakt op basis van objectieve en vooraf gedefinieerde criteria, maar dat in plaats daarvan, de Tuinmaat de keus is gegeven, die dan ook door hen is gemaakt.
Het kan toch niet zo zijn, dat de gemeente haar beleid laat bepalen door een willekeurige volkstuinvereniging? Dit lijkt ons geen normale en ook geen gewenste gang van zaken voor een gemeente. Stukken grond met natuur en groen zijn schaars en vertegenwoordigen een maatschappelijk belang. Het belang van een volkstuincomplex is in principe het belang van individuele burgers die een eigen tuin willen. Daar mag ook plek voor zijn, maar niet ten koste van natuur en landschap.

Verder vraag ik mij af waarom er niet meerdere locaties in overweging zijn genomen. Zo zou de Tuinmaat mijns inziens het best tot haar recht komen in de wei gelegen aan het perenlaantje, tussen de huidige Tuinmaat en het 'woonwagenkamp'. De plek in de wijk blijft dan bijna ongewijzigd en de versterking met het Natuurcentrum / stadsboerderij de Korenmaat aan de overkant is ook een logische keuze. In het verleden heeft de gemeente ook aangegeven dat de synergie van de huidige plek van de Tuinmaat met de nabijgelegen Stadsboerderij zo belangrijk was. De samenwerking met de Stadsboerderij zou tot bloei kunnen komen en zo een versterking zijn voor het ontmoeten in de wijk. Eventueel zou de Stadsboerderij - die nu mogelijk dit stuk van de gemeente huurt voor paarden of andere dieren - dan gebruik kunnen maken van (een deel van) de Paardenwei, waardoor er een natuurlijke en landschappelijke invulling is en dat ook gewaarborgd blijft. Er hoeft geen parkeerplaats aangelegd te worden er is water geen extra verkeersdruk door de gehele wijk en een hele grote kostenbesparing voor de Gemeente.

Daarnaast lezen wij in interne emailuitwisseling binnen de gemeente - gedateerd 30 augustus 2021 - dat de Tuinmaat tot en met oktober 2022 gebruik kan blijven maken van de huidige tijdelijke locatie. En in een memo van 16 december 2019 lezen we dat de drie stadslandbouw initiatieven aan de Mooieweg in het najaar van 2023 ook hun grond dienen terug te leveren. In diezelfde memo staat: "Het lijkt daarom voor de hand te liggen bij een eventuele zoektocht naar een nieuwe locatie voor De Tuinmaat ook de verwachte ruimtevraag van deze initiatieven mee te nemen".

Het lijkt ons niet meer dan logisch, dat de gemeente serieus de mogelijkheden gaat bekijken in hoeverre het combineren van die verschillende actieviteiten synergievoordelen kan opleveren voor alle partijen, iets dat tot dusverre achterwege is gebleven.

Punt 3. Totale plan Gaardenhage ingehaald door de realiteit

De zienswijze versnippering van de grote kavels

In de bestaande situatie is de wijk opgedeeld in meerdere delen, met per blok bouwkavels van ongeveer dezelfde omvang.
Gelet op de centrale ligging van Arnhem op ongeveer een uur reizen van de luchthavens Schiphol en Düsseldorf, de nabijheid van de internationale school en de goede bereikbaarheid vanuit alle windrichtingen, is Gaardenhage in trek bij ex pats en personen en gezinnen die lang in het buitenland hebben gewoond. Voor die doelgroep betreft het dus een onderscheidend woningaanbod.
Dat was ook één van de oorspronkelijke doelstellingen van plan Gaardenhage: door het inrichten van een ruim opgezette groene leefzone wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste diversificatie van het woningaanbod in Rijkerswoerd.

In de nieuwe opzet worden verschillende kavels opgeknipt (velden 1, 2 en 3. Veld 1 verandert van vier (later acht) vrijstaande woningen naar een onbekend aantal kavels voor kleine woningen . Veld 2 voorzag aanvankelijk in drie en later in zes vrijstaande woningen, dat zouden er nu maar liefst twaalf worden. Veld 3 gaat nu voorzien in 'meergeneratiewoningen', hetgeen feitelijk neerkomt op twee tot drie huishoudens per kavel, oftewel acht tot twaalf huishoudens.
In Veld 4 worden de bouwmogelijkheden van de bestaande kavels verruimd.
Uitgaande van ongeveer twintig woningen voor Veld 1 is in de beoogde situatie sprake van meer dan vijftig woningen c.q. huishoudens, waar dat er oorspronkelijk zeventien waren.

Zoals uit het voorgaande duidelijk blijkt, gaan de oorspronkelijk zorgvuldig tot stand gekomen kavelstructuur en stedenbouwkundige opzet door deze aanpassingen verloren. Bij Velden 1 en 2 is absoluut geen sprake meer van de oorspronkelijke ruime opzet en allure. Deze onderscheiden zich niet meer van andere nieuwbouwwijken in Arnhem en de rest van Nederland. De beoogde opzet voor Veld 3 betekent de facto het toevoegen van tweedelijns bebouwing, iets dat in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet expliciet was uitgesloten en ook in zijn algemeenheid - door verdichting en de daaraan verbonden hinder - als stedenbouwkundig en ruimtelijk onwenselijk wordt gezien.

Conclusie is dan ook, dat door deze voorgenomen veranderingen juist de oorspronkelijk nagestreefde diversificatie op het wijkniveau van Rijkerswoerd voor een deel teniet wordt gedaan. Gezien de zware en soms kostbare eisen die via het beeldkwaliteitsplan is opgelegd aan de eerste bewoners voelt het vanuit die bewoners als contractbreuk door de gemeente.

Los van de stedenbouwkundige veranderingen vrezen wij op verschillende manieren voor aantasting van het woon- en leefklimaat.
In het verleden is de wijk Rijkerswoerd verder uitgebouwd in de richting van Huissen dan eigenlijk toegestaan. Als compensatie voor het ontbreken van een voldoend brede bufferzone is vervolgens tussen Provincie en Gemeente Arnhem afgestemd, dat in het plan de Maten geen intensieve bebouwing mocht plaatsvinden. De voorgenomen verkaveling is hiermee strijdig.

Om de groene uitstraling van de wijk te bewerkstelligen is niet alleen de beplanting doorslaggevend, maar ook de beperking van de hoeveelheid verharding. Er is gekozen om de trottoirs weg te laten, waardoor met de bermen en de watergangen een maximaal groen straatprofiel is gecreëerd. Door de lage verkeersintensiteit in de wijk zijn de woonstraten zeer geschikt voor het medegebruik van langzaam verkeer. Zodoende lopen er verschillende wandel- en fietsroutes door het gebied, die de wijk verbinden met de attractieve Huissensedijk, het nabij gelegen bos en stadsboerderij de Korenmaat en de daarbij horende weides. Om de verharding voor het autoverkeer tot een minimum te beperken, zijn de straten doodlopend ontworpen en wordt het bezoekersparkeren opgelost in de verstevigde groene bermen. Alleen langs de Marius van Beeklaan zijn de bermen niet verstevigd, er is daar dus geen parkeer mogelijkheid. De gemeente heeft echter aangegeven hier niet op te handhaven.

De toename van het aantal woningen ontneemt simpelweg het rustieke karakter van de wijk en zorgt voor meer woon- en leefgeluiden en verkeersbewegingen, een hogere parkeerdruk, minder privacy en allerhande andere vormen van hinder c.q. overlast. Zo zijn de openbare ruimten in gemeenschappelijke eigendom en beheer (VvE). Een aanzienlijke toename van het aantal eigenaars met ieder hun eigen belangen leidt tot meer potentiële conflictsituaties. Wij maken ons in dat kader dan ook zorgen over de 'meergeneratiewoningen', welk gebruik als zodanig niet planologisch te borgen is, zodat de gevolgen voor het woon- en leefklimaat daarvan ongewis zijn.
Bovendien wordt de wijk veel gebruikt door wandelaars (al dan niet met hond) en fietsers en spelen kinderen buiten in de (nu nog) rustige straten. Een verdriedubbeling - of nog meer - van het aantal huishoudens leidt tot een fors aantal extra verkeersbewegingen, hetgeen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid en het oorspronkelijk rustige karakter van de wijk. De gemeente streeft naar kindvriendelijke straten; dat wordt zo niet bereikt wegens smalle straten zonder trottoir (alleen uitgelegd voor bewonersverkeer vanuit de oorspronkelijke opzet; zie hierboven) met (sterk) toenemende verkeersdruk.

In het koopcontract van de bewoners van Gaardenhage staat:
Parkeren op eigen terrein voor 2 auto ‘s. Bij niet nakomen € 1000,= boete en herstellen van de parkeerplaatsen. De verkopende partij, Gemeente Arnhem, is verplicht dit op te nemen in het koopcontract op straffe van € 250.000 per overtreding.

De mandelige groenstroken zijn nu evenredig verdeeld. Als er meer bewoners komen hoe verdelen wij dan de mandelige zaak. De huidige bewoners leveren een stuk mandeligheid in, en worden daar dan voor gecompenseerd? In het koopcontract staat dat : Een aandeel kan niet afzonderlijk van het perceel worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten. Iedere deelgenoot, de Gemeente Arnhem, die in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3 tot en met 6 van deze bepalingen verbeurt een boete van € 20.000 alsmede een boete van € 500 voor iedere dag dat de overtreding voortduurt ten bate van die zelfde Gemeente Arnhem. Wij mogen toch verwachten van de overheid dat zij zich aan de wet houden, net zoals ze vragen van de huidige bewoners in hun koopcontract. Ik maak dan ook bezwaar tegen het opdelen van kavels daar dit niet kan volgends onze koopcontracten. De Gemeente Arnhem wil toch niet de wet overtreden.
Noot: ten aanzien van de verkeersdruk wordt in de stukken bij het ontwerpbestemmingsplan een aantal zaken over het hoofd gezien

Er wordt uitgegaan van 84 woningen in de toekomst, maar dat klopt niet. Woongemeenschap Arneco heeft wel het adres op de Huissensedijk, maar de ontsluiting qua verkeer bevindt zich aan de Frida Heilstraat. Stadsboerderij de Korenmaat, Boerderijwinkel, Boerderijcafé de Hooijmaat, kindertuinen en permacultuurlleertuin hebben hun adres ook aan de Huissensedijk maar de hoofdingang is aan de Marius van Beeklaan. Daarnaast is het kavel achter woonhuis 31A van de mooieweg verkocht met ook een uitrit op de Johan van Zweden straat.
Dit betekent er met 17 woningen geen rekening is gehouden: een bedrijfsleider woning en 15 woningen van woongemeenschap Arneco en één aan de Johan van Zweedenstraat..
Daarmee komt het aantal woningen waarmee rekening zou moeten worden gehouden al op 101, terwijl dat oorspronkelijk 47 was.

Daarnaast trekt De Stadsboerderij/natuurcentrum veel bezoekers uit heel Arnhem, vaak met auto's. Boerderijcafé de Hooijmaat trekt ook veel bezoekers en er worden ook feesten en partijen gehouden. Vaak constateren wij parkeeroverlast. De parkeerplaats van de tuinmaat gaat verdwijnen in het nieuwe plan. Er is in het verleden duidelijk afgesproken dat de parkeerplaats van de tuinmaat als overloop parkeerplaats gebruikt kon worden door de Stadsboerderij. Hoe wordt die parkeer last straks opgelost, zeker gezien het feit dat in Veld 1 en 2 er veel woningen (en mogelijk dus auto's) bijkomen?

Het voornemen de Tuinmaat te verplaatsen naar helemaal achter in de wijk geeft een toename van verkeersbewegingen door de gehele wijk.
De suggestie dat dit uitnodigt om nu juist met de fiets te gaan klopt niet: De Tuinmaat ligt zo ongeveer tegen Huissen aan, dus verder weg dan eerst t.o.v. het zwaartepunt van Rijkerswoerd. Wij zien daardoor eerder een toename van autoverkeer dan een afname

De Lea Dasberg school ligt aan de Emily Brontësingel maar heel veel ouders rijden via de Marius van Beeklaan, John Grosmanstraat naar de Mooieweg, of in omgekeerde richting, om daar hun kinderen uit te laten stappen voor school.

Het appartementencomplex en de twee woningen aan het eind van de Mooieweg maken ook graag gebruik van de John Grosmanstraat en de Marius van Beeklaan. Evenals veel sluipverkeer van en naar Huissen, waarvan bekend is dat er meer passen in omloop zijn dan toegestaan. Er is een levendige handel in deze passen en veel oneigenlijk gebruik.

Laden en Lossen
Ook een punt is het laden en lossen bij de Stadsboerderij. Dat gebeurt altijd midden op de Marius van Beeklaan, waarbij de weg dan wordt geblokkeerd.
Wij vinden het dan ook vreemd, dat de Nel Klaassenstraat wordt afgesloten. Dat is namelijk de enige ontsnappingsroute als de Marius van Beeklaan dicht staat, of er moet helemaal worden omgereden via de John Grosmanstraat en Mooieweg.
Halverwege afsluiten van de Nel Klaassen straat betekent dat alle verkeer dat rond wil rijden door de John Grosmanstraat moet rijden en –alsnog- door een groter deel van de Mooieweg

Op basis van door de gemeente verstrekte informatie en brochures en door de gemeente vastgestelde ruimtelijke regelgeving en beleid hebben wij de stap gemaakt om een absoluut en relatief gezien zeer grote en levensbepalende investering in een nieuw huis te doen, waarbij wij er bewust voor hebben gekozen een kavel in de John Grosmanstraat te kopen.
De door ons nagestreefde verkeersluwheid dreigt door de voorgenomen verplaatsing van de Tuinmaat teniet gedaan te worden, waaronder het risico van parkeren in onze straat waar deze niet op berekend is. De Gemeente wilde graag een kwalitatieve wijk in Arnhem-Zuid als tegenhanger van Park Sonsbeek in Noord, dit wordt nu te grabbel gegooid.
Als van meet af aan duidelijk was geweest, dat de gemeente met zoveel gemak de principes en uitgangspunten voor Gaardenhage terzijde zou schuiven, dan hadden wij van koop en nieuwbouw in Gaardenhage afgezien.
Gezien de ervaringen de afgelopen ruim tien jaar, waarin meerdere keren bewonersavonden door de gemeente zijn georganiseerd, zonder serieus met de ingebrachte voorstellen vanuit de bewoners rekening te houden (beter gezegd: helemaal niet), zou dat een tweede reden zijn geweest om af te zien van aankoop van de grond en het ontwikkelen van een goedgekeurd bouwplan.
Uit het participatietraject blijkt niet dat ons rechtszekerheidsbelang - nog los van de voornoemde aantastingen van de stedenbouwkundige structuur en het woon- en leefklimaat - serieus is genomen.

Aanpassingen niet alle noodzakelijk en wenselijk
Uit de tot nu toe verstrekte informatie leiden wij af, dat de aanpassing van Gaardenhage is gelegen in de stagnerende verkoop c.q. te hoge kavelprijzen enerzijds en het woningtekort anderzijds.
De conclusie dat de kavelprijzen te hoog zijn en dat er onvoldoende interesse is in de kavels is ondertussen ruim achterhaald door de feiten. Er bestaat om dit moment een wachtlijst van 25 personen die een grote kavel zouden willen kopen. De gemeente is zelfs gestopt met het nog opnemen van nieuwe aanmeldingen op die lijst. Onze conclusie kan niet anders zijn, dan dat de belangstelling op dit moment zo groot is, dat ALLE grote kavels potentieel op korte termijn zouden kunnen worden verkocht, als de gemeente de blokkade daarvan maar opheft.

Dat wordt ondersteund door het feit dat alle thans wel te koop staande kavels op dit moment gereserveerd of verkocht zijn, waarbij ook nog eens sprake is van een eerder genoemde wachtlijst.
Dit ondanks de onduidelijkheid die de gemeente nu, en bij herhaling de afgelopen tien jaar heeft gecreeerd over de toekomst van Gaardenhage, welke onduidelijkheid immers niet bijdraagt aan de koopbereidheid.
Kortom: de hoogte van de kavelprijzen is op dit moment geen reden om Gaardenhage te herstructureren, terwijl de gevolgen daarvan voor ons als oorspronkelijke bewoners verstrekkend zijn.

Ten aanzien van het woningtekort ontkennen wij niet dat ook de gemeente Arnhem daaraan

haar steentje moet bijdragen. Het plan beschouwend worden de extra woningen vooral in Veld 1 en 2 gerealiseerd (van oorspronkelijk 7 en later 14 naar nu tientallen woningen). Voor het gedeelte van Gaardenhage, aangeduid met veld 3 en 4, is het aantal extra gecreëerde woningen minder uitbundig, terwijl deze nog steeds in een hoog prijssegment vallen. Enerzijds is de toegevoegde waarde van de wijzigingen die zijn voorzien voor Velden 3 en 4 ten aanzien van het woningtekort dus gering. Anderzijds hebben die wijzigingen de meeste gevolgen voor direct aanwonenden.
Kortom: ten aanzien van de gemeentelijke ambities voor het woningtekort wordt de slag de facto geslagen op Velden 1 en 2, en niet op Velden 3 en 4.

Mogelijke oplossingsrichting: aanpassing plangrens
Hoewel wij nog steeds van mening zijn, dat afbouwen van Gaardenhage volgens de oorspronkelijke opzet onze nadrukkelijke voorkeur heeft, zien wij ook in dat de gemeente Arnhem een collectieve verantwoordelijkheid heeft ten aanzien van het woningtekort, in het bijzonder waar het gaat om het lagere prijssegment.

Velden 1 en 2 zijn op een natuurlijke wijze op grotere afstand gelegen van de woningen van in veld 3, zodat de gevolgen van aanpassingen in Veld 1 of 2 beperkter zijn dan die van de voorgenomen aanpassingen van Velden 3 en 4. Voor Velden 3,4 en 5 blijkt op dit moment juist veel interesse te zijn in de kavels en zijn de prijzen inmiddels ten hoogste marktconform of zelfs minder dan marktconform.

Wij willen dan ook voorstellen om het bestemmingsplan alleen te wijzigen voor Velden 1 en 2. Velden 3, 4 en 5 zouden naar onze mening prima en zelfs op zeer korte termijn vrij beschikbaar kunnen komen, met direct positieve gevolgen voor de GREX.

Op deze wijze behoudt dit gedeelte van Gaardenhage zijn oorspronkelijke vorm en opzet, terwijl alsnog wordt voorzien in de toevoeging van een aanzienlijk aantal woningen.
Daarmee behoudt Arnhem ook voldoende woningen in het hogere segment, in welke behoefte immers ook moet worden voorzien, mede gelet op de internationaal gunstige ligging van Arnhem.

Het voor Gaardenhage opgestelde aangepaste beeldkwaliteitsplan kan uiteraard wel gelden voor de hele wijk middels een verwijzing daarnaar in de Welstandsnota.

Tot slot wordt hiermee een mogelijk langdurig juridisch traject voorkomen, wat in ieders belang is.
Tot slot vinden wij het van belang, dat degenen die hun kavels en woningen nu kopen, bekend kunnen worden verondersteld met de aangepaste plannen, terwijl dat voor ons niet gold ten tijde van de aankoop van kavel en de bouw van onze woning. Bovendien draagt duidelijkheid op korte termijn bij aan het bespoedigen van de verkoop van de bestaande kavels op Velden 3, 4 en 5.

4. Onzorgvuldig proces
Ik hebi n eerdere bewonersavonden en gesprekken met de gemeente aangegeven dat ik in algemene zin positief sta tegenover stadslandbouw / voedselproductie in de stad en volkstuinen. Ik heb mij dan ook

bereidwillig opgesteld en meegedacht. En ik was in de veronderstelling dat ik bezig was met een participatief traject waarbij het uitgangspunt zou zijn om er samen met bewoners en de Tuinmaat uit te komen.

Dat proces is mij inziens een schijn participatieproces geworden. De voor mij belangrijkste punten ten aanzien van de voorgenomen verplaatsing van de Tuinmaat - die betrekking hadden op de realisatie van alternatieve parkeerplaatsen en het toestaan van de plaatsing van individuele kassen - zijn door de gemeente van tafel geschoven. Het door de gemeente voorgestelde bestemmingsplan is volledig toegespitst op de wensen van de Tuinmaat. Dat terwijl in mijn ogen het proces - met dan externe procesbegeleiding - tot een voor iedereen acceptabel resultaat had kunnen leiden.

Ook het eenzijdig niet nakomen van afspraken door de Tuinmaat, om te komen tot een set afspraken waar alle partijen zich in zouden hebben kunnen vinden, draagt niet bij aan een gedragen plan. Bijzonder is, dat de gemeente de handelswijze van de Tuinmaat stilzwijgend heeft laten passeren en niet corrigerend is opgetreden. Dit versterkt mijn gevoel, dat er van meet af aan eenzijdig naar maar één eindresultaat toe is gewerkt.

Deze handelswijze van de gemeente heeft bij mij vragen opgeroepen en heeft mij gemotiveerd om stukken die opgevraagd zijn middels de WOB, door te nemen om meer inzicht te krijgen in het volledige proces, inclusief de afweging van alternatieve locaties. Dat heeft mij tot inzicht gebracht dat er meer voor de hand liggende locaties beschikbaar zijn. En dat de gemeente - zoals eerder genoemd - op een aantal essentiële punten niet zorgvuldig en transparant heeft gehandeld. Ik ben van mening dat het de plicht is van de gemeente om alsnog alternatieve locaties in beeld te brengen voor de Tuinmaat / een volkstuinencomplex om vervolgens een transparante en zorgvuldige afweging te maken. Het mag duidelijk zijn dat de Paardenwei niet meer als optie in deze afweging hoeft te worden meegenomen.

Ten aanzien van de manier waarop de gemeente burgerparticipatie met betrekking tot het weer vlot trekken van de verkoop de afgelopen ruim tien jaar heeft benaderd is meer dan voldoende over gezegd.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en mijn alternatieve voorstellen hierin mee te nemen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



#14

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Arnhem

e-mail: [redacted]

Afzender: [redacted]

[redacted]

Arnhem, 22 november 2021

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage.

Geachte raad,

Op 14 oktober jl. is het ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. <u>Origineel plan Gaardenhage – reden om hier te komen wonen – en huidige staat</u>

   De wijk Gaardenhage is ontwikkeld om Arnhem Zuid en in het bijzonder de wijk Rijkerswoerd te verrijken met woningen in het hogere segment. Veel rust, groen, ruime tuinen en huizen en toch dicht bij de stad en internationale school. Het originele plan bestond uit 47 kavels van 1100-1800m^2 (niet 54 zoals de gemeente in de meeste documenten en publicaties vermeld).

   In de wijk zijn 3 gebieden te onderscheiden:

   - Gaarden 1 (momenteel nog onbebouwd),
   - Hagen: 28 kavels waarvan 20 bebouwt/verkocht, 1 gereserveerd, 3 worden verloot op 10/12/2021 en 4 zijn niet voor verkoop beschikbaar gesteld (veld 3 in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan)
   - Gaarden 2: 12 kavels waarvan 11 bebouwd en de laatste recentelijk verkocht.

   Deze 3 deelgebieden zijn duidelijk gescheiden door sloten, groen en bomenrijen tussen de 3 gebieden. Waarbij de laatste 2 (de Hagen en Gaarden 2) vrijwel af zijn, en indien de wil er is zal ook veld 3 snel bebouwd kunnen zijn volgens origineel plan om het geheel netjes af te ronden.

   Ook niet onbelangrijk is dat de wijk zich heeft ontwikkeld tot een groen rustgebied waar veel mensen woonachtig in andere delen van Rijkerswoerd graag en veelvuldig wandelen)o.a. naar de stadsboerderij), en kinderen op straat spelen, hetgeen (veilig) mogelijk is doordat het een verkeersluwe wijk is.

   Dit alles heeft ons doen besluiten om naar Arnhem en specifiek Gaardenhage te verhuizen toen wij in 2011/2012 terugkeerden naar Nederland na ruim 13 jaar als expat in Azië te hebben gewoond en gewerkt. Het gevoel om iedere dag op vakantie te zijn is de sfeer die de wijk ademt.

2. <u>Falend verkoopbeleid</u>

Toen wij ons gingen oriënteren vanuit Thailand op een woonplaats in (Oost-)Nederland kwamen wij per toeval in Gaardenhage omdat er destijds 2 bestaande woningen te koop stonden op Funda. Deze hebben wij bezichtigd, en tijdens de bezichtigingen ontdekten wij dat er ook vrije bouwkavels beschikbaar waren. Het idee om onze eigen woonwens realiteit te maken was hiermee geboren. Het feit dat deze kavels bestonden hadden wij anders niet geweten. Dit geeft aan dat het marketing beleid dusdanig was dat mensen van buiten (de regio) Arnhem geen weet konden hebben van het bestaan van Gaardenhage. Het is duidelijk dat de gemeente geen makelaar is (is mij ook meermaals zo verteld door de gemeente zelf), makelaar is toch echt een vak zeker als het gaat om het hogere segment zal een professionele partij veel beter in staat zijn om een project als Gaardenhage vlot te trekken. Dit is helaas, ondanks veelvuldig aandringen door bewoners, nooit echt verandert tot recent een beperkt aantal kavels wel op Funda zijn aangeboden, deze paar kavels zijn in de laatste maanden op 1 na verkocht (de laatste is nog gereserveerd), en er is een ruime wachtlijst van toekomstige bewoners die hier graag willen komen wonen. Helaas zal er als het aan de wethouder ligt voor deze grote groep mensen (burgers die de wethouder ook zou moeten vertegenwoordigen) geen mogelijkheid komen om hun droom te verwezenlijken. Uiteraard belemmert dit ook doorstroming in de woningmarkt…

3. Nieuw ontwerp bestemmingsplan – Doel, Proces en Resultaat

    a. *Doel* van herziening huidige bestemmingsplan – zogenaamd onverkoopbare kavels

        De tegenvallende verkoop (veroorzaakt door falend verkoop beleid) was voor de gemeente aanleiding om te kijken naar het verkleinen van de nog niet verkochte kavels.

        Recentelijk heeft de wethouder aangegeven dat de oorspronkelijke reden herverkaveling (on-verkoopbaarheid van kavels) geen reden meer is om te herverkavelen. Er is nu een geheel andere reden; namelijk het creëren van diversiteit en meer woningen.

        Deze nieuwe inzichten schaart deze wethouder onder “het maatschappelijk belang gaat voor”, waarbij de wethouder even voorbij gaat aan wat de definitie van maatschappelijk belang in deze is, daar hoort ook zeker het belang van huidige bewoners en geïnteresseerde nieuwe bewoners voor grote kavels bij lijkt mij.

        Dat de wethouder geen oog heeft voor deze groep kwam uiteindelijk ook duidelijk tot uiting toen de wethouder kleur bekende door te zeggen dat zij “de bewoners die er nog niet wonen” vertegenwoordigt, en duidelijk niet de bewoners die hier de waarschijnlijk grootste investering van hun leven inmiddels hebben gedaan en geen keuze meer hebben dit in tegenstelling tot ‘de bewoners die er nog niet wonen’.

        Nu is het belangrijk om te vermelden dat ook de huidige bewoners niet blind zijn voor het nijpende woning tekort. Wij hebben ons om die reden dan ook altijd constructief opgesteld richting de gemeente en meegedacht hoe de wens voor meer woningen vorm te kunnen geven zonder het hele concept en aanzien van Gaardenhage overhoop te halen. Dit in tegenstelling tot het beeld dat de wethouder probeert neer te zetten van ons als huidige bewoners: “ Participatie wil echter niet zeggen dat de huidige bewoners het plan volledig kunnen invullen, maar gemeente vertegenwoordigt ook de stem van de toekomstige bewoners, die ontbreekt nu nog” (een antwoord van de wethouder op een vraag via Mentimeter op 02-03-2021). Dit is extreem frustrerend voor ons om door een volksvertegenwoordiger te worden weggezet als niet meedenkend, terwijl het juist volledig omgekeerd is: de wethouders wil is wet gedurende dit gehele proces de laatste 2 jaar.

Wij als bewoners hebben juist erg intensief geprobeerd te participeren, maar worden totaal niet gehoord. Dit heeft o.a. geresulteerd in het veelvuldig voorstellen van een geleidelijke opbouw van de wijk.

Het andere argument waar de wethouder als een duveltje uit een doosje ineens mee kwam is creatie van diversiteit in het gebied Gaardenhage. Dit is natuurlijk de wereld op z'n kop aangezien Gaardenhage een klein gebied in de wijk Rijkerswoerd is, met welgeteld 47 kavels op bijna 6.000 woningen, hetgeen 0,7% vertegenwoordigd….ontstaan om juist diversiteit te creëren in Arnhem Zuid/Rijkerswoerd…. En nu wil de wethouder binnen die 0,7% diversiteit creëren? Daarnaast is er al flinke diversiteit rondom Gaardenhage met de woonwagens aan de Erasmussingel, en zonder dat wij er als bewoners enige weet van hadden is er in onze wijk een woongroep/CPO (Arneco) ontstaan in 2019 van 15 huishoudens die ook allemaal via de Marius van Beeklaan en Frida Heilstraat naar hun woning rijden. Voldoende diversitite op zo'n klein gebied lijkt mij zo, maar voor de wethouder moet Gaardenhage een soort proeftuin vol met experimenten worden, resulterend in een stedenbouwkundig rommeltje.

b. *Proces* – Bewoners worden niet gehoord

De eerste schetsen hiervoor (voor zover bij ons bekent) zijn in juni 2019 aan bewoners gepresenteerd. Hierna zijn er vele verschillende plannen door de wethouder/gemeente aan bewoners gepresenteerd, waarbij de aanleiding voor de aanpassingen t.o.v. de laatste versie meestal volledig onduidelijk was. Het was in ieder geval niet zo dat er in een volgend plan veel gedaan was met de constructieve feedback van bewoners. Dit wordt wel door de wethouder en gemeente gesuggereerd dat er in samenspraak met de bewoners is gewerkt naar het nu voorliggende plan, dit is geheel bezijden de waarheid. Door Corona is het onmogelijk geweest om sinds begin 2020 in gesprek te gaan met de wethouder en gemeente, de zogenoemde bewonersavonden werden 1-richtingsverkeer via internet. Vragen en/of suggestie konden via Mentimeter gesteld worden, en werden 2 tot 3 maanden later beantwoord. De antwoorden waren veelal "Kennis van genomen", of onjuiste informatie (bijvoorbeeld aangaande het bestaande bestemmingsplan in relatie tot reeds gebouwde woningen), of een uitleg verklaring waarom er iets besloten is waarbij er niets wordt gedaan met bewoners-suggesties.

c. *Resultaat*

Stedenbouwkundig rommeltje met volledig onduidelijke experimentele woonvormen.

- ***Deelgebieden 1 en 2:*** origineel **7** woningen → nieuw plan **32-36** woningen (5 keer zoveel!).

  Onnodig om uit te leggen dat dit een extreme afwijking is van het originele plan waarbij groen, rust en ruimte de kernwaarden zijn. Dit wordt volledig om zeep geholpen in dit nieuwe plan (denk aan woningdichtheid, verkeer, etc.)

  Alternatief voorstel (zoals meermalen geprobeerd bespreekbaar te maken door bewoners, zonder gehoord te worden door wethouder en gemeente): Deze grote kavels van 1.800m^2 herverkavelen oplopend van ongeveer 400m^2 in deelgebied 1 tot ongeveer 800m^2 in deelgebied 2. Hierbij wordt dan tegemoet gekomen aan een

segment waarvoor ook zeer veel belangstelling is, hetgeen verdere doorstroming op de woningmarkt mogelijk maakt. Daarnaast is het dan mogelijk om het groene, ruime karakter van Gaardenhage redelijk in stand te houden.

- ***Deelgebied 3:*** origineel 4 woningen → nieuw plan 8-12 woningen <u>(2 tot 3 keer zoveel!).</u>

  Deelgebied 3 betreft de laatste 4 van 28 kavels in "de Hagen". Het is volledig onlogisch om in dit deelgebied "de Hagen" dit kleine stukje te herverkavelen aangezien dit gebied vrijwel af is en er enorme belangstelling bestaat voor deze grote kavels gezien de enorme wachtlijst (waar de gemeente inmiddels geruime tijd geleden een stop op heeft gezet, en geen nieuwe belangstellenden meer toelaat op de wachtlijst waarop 25 gegadigden staan…).

  Om een goed oordeel te kunnen hebben over het nu voorliggende plan voor deelgebied 3 ("samen bouwen") heb ik met de verantwoordelijke ambtenaren van de gemeente gebeld op 18 november. Hierbij ging het mij in het bijzonder om de 'spelregels' voor het zogenaamde 'samen bouwen'. Ik heb een aantal (logische) vragen gesteld, waarop geen of geen eenduidig antwoord kwam van de gemeente. De vragen die ik gesteld heb zijn onder andere:

  - Wie koopt de kavel (juridisch gezien)? Antw. "Nog niet bekend"
  - Moeten de mensen die de kavel gezamenlijk kopen dit doen via een woongroep/stichting? Antw. "Waarschijnlijk niet"
  - Moeten de 2-3 kopers met 1 architect en aannemer werken en het geheel tegelijk bouwen? Antw. "Klinkt wel logisch om het zo te doen, maar weet het niet zeker"
  - Zijn er regels over de ver- of indeling van de kavel? Antw. "Hoe de bewoners de kavel gaan verdelen zal aan de bewoners zelf zijn nadien".
  - Dus de bewoners kunnen in feite 'informeel' de kavel verdelen, hetgeen eigenlijk een soort private herverkaveling is? Antw. "Ja, dat kan"
  - Wat gebeurd er indien, in het geval van een aanleunwoning voor grootouders, de grootouders komen te overlijden? Antw. …Geen idee…
  - Er wordt verwacht dat het onderhoud van de Hagen zoals voor het gehele gebied "de Hagen" wordt ondergebracht bij VVE de Hagen, hoe gaat dit voor deze paar kavels? Antw. "Deze 4 kavels zullen ook mee moeten doen met de VVE de Hagen zoals de overige bewoners van de 24 andere kavels".
  - Etc…etc..

  Het is duidelijk een volledig nieuw experiment waarover totaal niet is nagedacht door de wethouder en de gemeente als het gaat over de uitvoering en de toekomst bestendigheid. Uit de verschillende gesprekken lijkt dit een persoonlijk prestige experiment van de wethouder waar ook de ambtenaren weinig mee hebben.

  Voorstel: Deelgebied "de Hagen" verder ongemoeid laten aangezien het slechts gaat om de laatste 4 kavels van de 28 in totaal in dit plan en de kavels zo spoedig mogelijk beschikbaar te stellen voor verkoop om zo tegemoet te komen aan de grote groep belangstellenden op de wachtlijst.

- ***Overige Kavels:*** 9 kavels waarvan er 5 verkocht zijn en 1 gereserveerd, de overige 3 zijn recentelijk voor verkoop vrijgegeven door de gemeente en deze zullen worden verloot onder de mensen die nu op de wachtlijst staan op 10 december aanstaande. Waarschijnlijk zullen voor een deel van deze kavels het nieuw voorgestelde beeld-kwaliteitsplan (BKP) gelden. Het versoepelen van het BKP is een prima plan en iets waarop wij als bewoners al jaren aansturen, vooral ook omdat het originele BKP enorm kosten verhogend heeft gewerkt bij de bouw van onze woningen.

4. Onbetrouwbare overheid
    a. Wijziging politieke koers en idealen met een nieuwe wethouder om de 4 jaar strookt niet met levensgrote investeringen door burgers op basis va bestemmingsplannen.
    b. Burgerparticipatie ontbreekt volledig gedurende jaren – 1-richtingsverkeer vanuit gemeente en wethouder; “dat is intern besloten”
5. Conclusies
    a. Ontwerp bestemmingsplan maakt van de mooie buurt Gaardenhage een stedenbouwkundig rommeltje waarbij de oorspronkelijk doelstellingen van een ruime, groene wijk om zeep worden geholpen.
    b. Er zijn geen legitieme redenen voor herverkaveling aangezien er meer dan voldoende belangstellenden zijn voor de kavels, dit ondanks het falende verkoop-en marketingbeleid van de gemeente.
    c. Van bewonersparticipatie is geen sprake geweest in dit hele proces, slechts 1-richtingsverkeer vanuit de wethouder/gemeente.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan (naam plan).

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen,

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



#15

Geacht college en gemeenteraad,

5 jaar geleden kocht ik, samen met wat nu mijn buren zijn, de boerderij grenzend aan de wijk Gaardenhagen. Vanuit de gezamenlijke tuin, mijn keukenraam & werkkamer kijk ik uit op het grasveld en het bos naast ons terrein. In het herbestemmingsplan voor de wijk Gaardenhagen is daar nu een volkstuin gepland. U kunt zich voorstellen dat dit een teleurstelling is als dit uitzicht wordt vervangen door verspreid staande kleine kassen, een grote tunnelkas, een clubgebouw en naar eigen smaak ingericht moestuinen met her en der regentonnen, lage kweekkassen etc. Nu liggen mijn woonkeuken en werkkamer op de 3e verdieping en heb ik weinig aan de haag die dit alles zal moeten gaan camoufleren.

Ik gun de mensen van de Tuinmaat een nieuwe plek, echt waar. En ik snap dat daar in de nieuwe of oude plannen, nu er wel kopers zijn voor de kavels en er zelfs wachtlijsten zijn, geen plek meer is voor hen op de kavels. Echter ze wisten dat dit zou gebeuren, toen ze tijdelijk de kavels in gebruik kregen. En dat ze op den duur opzoek zouden moeten naar een nieuwe plek. In mijn bezwaar wil ik het college en gemeenteraad vragen nog eens goed naar de nieuwe bestemming van de Tuinmaat te kijken (zie overwegingen). En als er geen nieuwe bestemming wordt gevonden in het beeldkwaliteitsplan op te nemen dat de 10 individuele kassen gegroepeerd op een nader aan te wijzen bouwvlak worden gerealiseerd, om verdere landschappelijke verstoring voor omwonenden en recreanten, die vanaf de dijk het terrein op kijken, tot een minimum te beperken.

Daarnaast is er bij mij verbazing over het ontbreken van de grondwaterbeschermingsfunctie nieuwe bestemmingsplan. En dat er geen voorzieningen worden getroffen voor wateraanvoer voor de moestuinen, terwijl evident is dat een moestuinvereniging veel water zal gebruiken. In een rondwaterbeschermingsgebied is er minimaal een kwalitatieve verplichting te verwachten omtrent het verbod op het realiseren van grondwaterputten. Hierover is niets terug te vinden. Ik verzoek de gemeenteraad hierover opheldering te vragen bij het college.

Een ander punt van verbazing is dat de bestemming 'groen' niet wordt gewijzigd, terwijl een moestuin dan wel stadslandbouw volgens de algemeen geldende bepalingen hier niet onder past. Laten we het beestje bij zijn naam noemen en er de bestemming agrarisch gebruik aan geven.

Een ander locatie

De bewoners van Gaardenhagen hebben geen binding met de Tuinmaat, en maken er geen gebruik van. Het is een vereniging met regionale uitstraling, zeggen ze zelf. Dan kan er ook regionaal (Arnhem Zuid-Oost) gezocht worden naar een alternatieve plek.

Binnen de Wijk zelf zou gekeken kunnen worden naar een locatie die minder beeld verstorend is voor wandelaars en fietsets op de dijk en omwonenden, bijvoorbeeld door in overleg met de stadsboerderij de Korenmaat (ook in de wijk gelegen) te kijken of er grondruil mogelijk is, want de boerderij heeft behoefte aan ruimte, en percelen in gebruik die qua ligging en maat beter passen bij de Tuinmaat. Een weide voor de stadsboerderij maken van de huidige paardenwei ligt veel meer in lijn met de huidige bestemming en medebestemming van grond, namelijk landschappelijke waarde, archeologische waarde - de limes, recent uitgeroepen tot werelderfgoed ligt onder het veld en grondwaterbeschermingsgebied.

Kortom:

Ik vraag u hierbij de re-locatie van de Tuinmaat te heroverwegen omdat deze niet bij de geldende bestemming past.

De grondwaterbeschermingsstatus van de wijk, inclusief grasland, te handhaven en veilig te stellen door te zorgen voor een adequate watervoorziening van de Tuinmaat. Volgens mij is het aanwijzen van grondwaterbeschermingsgebied een provinciale taak, mag de gemeente dit niet zomaar opheffen?

Als er dan toch een moestuin komt de bestemming te wijzigen naar de werkelijke nieuwe functie, te weten agrarisch dan wel recreatief gebruik. Als er toch een moestuin komt op de voorgestelde plek in het beeldkwaliteitsplan een zone voor de 10 vrij te plaatsten kassen op te nemen om de verrommeling van de weide zoveel mogelijk te beperken voor de bewoners van de wijk en recreanten op de dijk.

Vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

#16

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Arnhem

e-mail: [redacted]

Afzender: [redacted]

Arnhem, 23 november 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage.

Geachte raad,

Op 14 oktober jl. is het ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Gemeente is tekort geschoten in verkoop van kavels op Veld 3 en zou deze 4 kavels alsnog conform de oorspronkelijke planning te koop moet aanbieden aan kandidaten op de wachtlijst

De belangrijke argumentatie voor de aanpassing van het bestemmingsplan is gelegen in het feit dat de verkoop van helft van de kavels in Gaardenhage zo langzaam verliep. Echter, in tegenstelling tot hetgeen is aangegeven in de brief van de heren de Baas en Marcouch dd 2 november 2021 aan de raad, is de gemeente Arnhem niet sinds 2018, maar reed sinds 2012 bezig met allerlei verkavelingsplannen voor Gaardenhage, en zijn de betreffende kavels op de deelgebieden 1,2 en 3 gedurende al die tijd aan de verkoop onttrokken geweest. Dit is een zeer belangrijke factor in de slechte verkoop van kavels in de Hagen. Bovendien heeft de gemeente nooit effectief werk gemaakt van de verkoop van haar kavels in Gaardenhage. Het zal de raad bekend zijn dat de verkochte kavels in de Hagen vrijwel zonder uitzondering door een projectontwikkelaar zijn verkocht, terwijl de gemeente slechts 1 van de 14 kavels wist te verkopen. Zoals aangegeven in de brief van De Baas en Marcouch is pas in maart 2020 (!)voor het eerst marketing via Funda ingezet, en overtreft sindsdien de belangstelling voor de Hagen veruit het aantal beschikbare kavels. Gezien het voorgaande past het de gemeente om in ieder geval de 4 kavels op deelgebied 3 conform de oorspronkelijke planning voor verkoop beschikbaar te stellen aan kandidaten van de wachtlijst.

2. Bezwaren tegen voorgestelde plannen voor deelgebied 3

Indien de gemeente onverhoopt niet overgaat tot de voorgestelde verkoop van de bovengenoemde kavels conform de oorspronkelijke planning, dient - aangezien deelgebied 3 integraal deel uitmaakt van de Hagen - het ontwerpbestemmingsplan rekening te houden met een aantal aspecten:

a. Realisatie 'in samenhang ' op deelgebied 3

Het begrip realisatie ín samenhang voor deelgebied 3 dient nader gespecificeerd te worden. Om verrommeling en toekomstige conflicten te voorkomen, dient bij het verkopen van een kavel deze in één keer en in zijn geheel aan de in samenhang bouwende partij(en) te worden verkocht. Ook dient in één beooordelingsprocedure de bouwvergunning voor het geheel van de per kavel te bouwen 2 of 3 woningen te worden afgegeven.

b. Aansprakelijkheid per kavel i.p.v. per woning

Tot tevredenheid heb ik vastgesteld dat de in deelgebied 3 de bestaande hagen en singels blijven behouden, met duidelijk omschreven eisen m.b.t. de breedte en hoogte, en gemeenschappelijk beheer door de VVE de Hagen. Mede met het oog op eventuele juridische aansprakelijkheid m.b.t. tot het respecteren van de gestelde eisen en eventueel

daaruit voortvloeiende kosten is het noodzakelijk dat per kavel een duidelijke juridische entiteit de gehele kavel vertegenwoordigd (dit kan zijn 1 persoon, dan wel een juridisch vastgelegde entiteit waarin de in samenhang bouwenden zich verenigd hebben). De VVE de Hagen heeft de afgelopen jaren enkele keren een bewoner cq kavel in gebreke moeten stellen en een boete moeten opleggen, en heeft daarom per kavel recht een duidelijk en juridisch bindend aanspreekpunt.

c. Beperk aantal woningen tot twee per kavel: de netto kavel oppervlakte is kleiner dan aangegeven, en het deel dichtbij de singel is minder geschikt voor een woning.

Graag wil ik de raad erop wijzen dat de netto oppervlakte van de kavel aanzienlijk beperkt wordt door de breedte van de hagen en de breedte en hoogte van de singel.

V.w.b. de buitenrand van deelgebied 3 dient gerealiseerd te worden dat de beukenhaag minimaal 1 meter breed is, en geheel op de kavel staat. Bij het bruto, kadastrale kavel oppervlak van 1287 m^2 betekent dit voor de buitenste kavels dat er minimaal 137.5 m^2 in gebruik is genomen door de singels en de hagen (voor de twee binnenkavels is dit minimaal 112.5 m^2). Bovendien is de singel behoorlijk hoog, waardoor een toekomstige woning op 8 meter van de singel voor een groot deel van de dag veelal in de slagschaduw van de singel zal liggen. Vanuit dit oogpunt zou het wenselijk zijn de bebouwing tot maximaal twee woningen te beperken.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0202.967-0201 (Chw Gaardenhage).

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen, doch aan te passen door slechts het bestemmingsplan vast te stellen voor Deelgebieden 1 en 2, en zoals betoogd de 4 kavels op deelgebied 3 alsnog conform de oorspronkelijke planning te koop aan te bieden aan kandidaten op de wachtlijst.

Indien de gemeente onverhoopt door wenst te gaan met 'realisatie in samenhang' in deelgebied 3 aanpast, dan verzoek ik het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat

a) Per kavel slechts twee woningen worden gerealiseerd;

b) Bij het verkopen van een kavel deze in één keer en in zijn geheel aan de in samenhang bouwende partij(en) te worden verkocht, en de bouwvergunning in één beooordelingsprocedure voor het geheel van de per kavel te bouwen woningen te worden afgegeven;

c) Een eenduidig juridisch aanspreekpunt per kavel wordt gerealiseerd, en niet per woning.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

#17

Aan: College van B&W Arnhem
Betreft: zienswijze tav bestemmingsplan Chw Gaardenhage

Arnhem, 22 november 2021

Geacht College

Op 14 oktober 2021 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan voor (een deel van) de wijk Gaardenhage in Rijkerswoerd (NL.IMRO.0202.967-0201) vastgesteld. Ondergetekenden zijn het niet eens met een aantal zaken dat in dit ontwerpbestemmingsplan staat. Onze bezwaren hebben betrekking op de volgende punten:

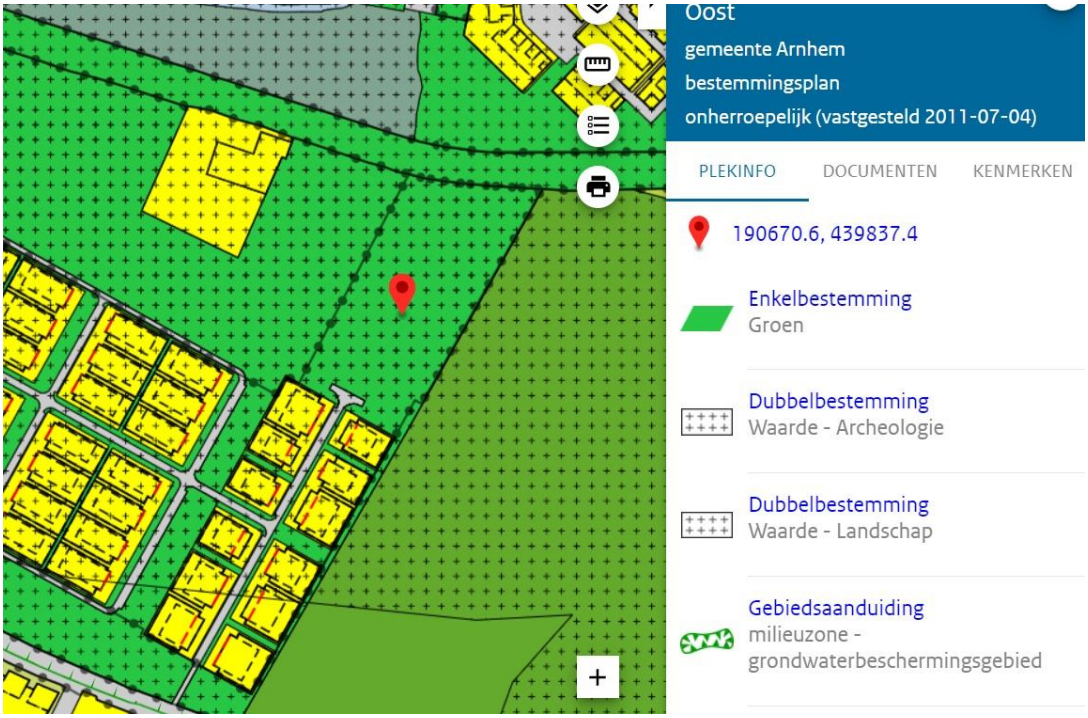
1. Een volkstuinencomplex op het stuk grond grenzend aan de Gaardenhage en de Huissensedijk - vanaf nu aangeduid met de Paardenwei - is niet in lijn met:
    A. De geldende bestemmingen
    B. Visies van de gemeente Arnhem
    C. Eerder beoordeelde plannen en communicatie
2. Het ontbreken van een objectieve en zorgvuldige beoordeling van alternatieve locaties Tuinmaat
3. Noodzaak tot verkaveling van plan Gaardenhaage is ingehaald door de realiteit
4. Het proces van betrekken van omwonenden (burgerparticipatie) is onzorgvuldig verlopen en zelfs actief tegengewerkt.

Wij zullen onderstaand per punt een toelichting geven.

Punt 1 Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met...

A: <u>Huidige bestemmingen</u>

Het plan voldoet niet aan drie van de huidig geldende (dubbel)bestemmingen die op de Paardenwei rusten, te weten: Groen, Waarde - Landschap en Grondwaterbeschermingsgebied.



Toelichting enkelbestemming Groen, artikel 10, bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost:

De voor '<u>Groen</u>' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. fiets- en wandelpaden, in- en uitritten naar aangrenzende woningen, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
d. wegen voor bestemmingsverkeer;
e. tuin zoals bedoeld in artikel 18 ter plaatse van de aanduiding 'tuin' -> De voor '<u>Tuin</u>' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende (woon)bestemmingen.
f. en tevens voor sport zoals bedoeld in artikel <u>17</u> ter plaatse van de aanduiding 'sport'.

Opvallend is dat in het voorgestelde bestemmingsplan Chw Gaardenhaage in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels onder <u>artikel 3</u> een afwijkende definitie wordt gegeven van ‘Groen’, te weten:

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. wegen voor bestemmingsverkeer;
d. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.
e. volkstuinen met bijbehorende parkeerplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinen'

In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan wordt deze wijziging nergens vermeld. Hoe legt de gemeente dit uit? Dit roept bij ons vragen op over de transparantie en gelijke behandeling van burgers en initiatieven.

Dat een volkstuin niet valt onder Groen wordt ook bevestigd in de systematiek van Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008, versie 18 oktober 2010, blz. 8). Hierin worden voor de bestemming GROEN de volgende functies / gebruiksdoelen gedefinieerd:

- beeldbepalende boom
- groen(voorziening)
- monumentale boom
- park
- plantsoen

Een volkstuin valt daarentegen onder de bestemming 'recreatie':

- dagrecreatie
- jachthaven
- kampeerboerderij
- kampeerterrein
- modelvliegtuigbaan
- passantenhaven
- recreatie
- recreatiewoning
- strand
- verblijfsrecreatie
- volkstuin

Zoals wij van ambtenaren van de gemeente Arnhem hebben begrepen, was het mogelijk toekennen van een bestemming RECREATIE aan de Paardenwei dermate in strijd met de eigen richtlijn "Structuurvisie 2020 met doorkijk 2040", dat daar – terecht – van is afgezien.

Onder Groen valt dus wat de regelgeving en ons als omwonenden betreft geen volkstuinen. Wat wij ook zeer logisch vinden, want volkstuinen is een agrarische functie en niet groen in de zin van natuurwaarde. Doelstellingen rondom volkstuinen en stadslandbouw geven geen reden om hier verandering in te brengen. Zeker gezien er locaties zijn onderzocht waar het wel (beter) in de bestemming past (zie ook onder punt 2).

Toelichting dubbelbestemming Waarde - Landschap
De bestemmingsomschrijving in artikel 25 van het geldende bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost luidt: "De voor Waarde - Landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en ecologische waarden met recreatief medegebruik." Wellicht ten overvloede vermelden wij, dat met dit laatste geen volkstuinen wordt verstaan, zoals blijkt uit de regelgeving over 'recreatief medegebruik'.

Opvallend is dat in het voorgestelde bestemmingsplan Chw Gaardenhaage geen enkele keer melding wordt gemaakt van deze geldende bestemming. Ook in gesprekken met de gemeente en omwonenden is hierop niet gereageerd en is het afgedaan als details. De wens voor een volkstuincomplex gezien als stadslandbouw zou hier boven staan volgens de verantwoordelijk wethouder mevrouw Bouwkamp.

In interne communicatie van de gemeente van 15 maart jl. over het concept bestemmingsplan (via WOB verzoek) lezen we *"In het geldende plan heeft de locatie van de toekomstige Tuinmaat de "Waarde - Landschap'. Mij lijkt een aanlegvergunningstelsel minder praktisch op een volkstuin. Kan deze vervallen?"* Van de eventuele afwegingen om deze te laten vervallen zien wij echter niets terug in het voorgestelde bestemmingsplan. Wij stellen daarom wederom vragen bij de transparantie en willekeurigheid van de gemeente in dezen. En kunnen ons - gezien de huidige visies van de gemeente Arnhem (zie verderop) - geen reden bedenken om deze bestemming te laten vervallen.

Wij willen benadrukken dat de Huissensedijk en groene zone daaromheen zeer geliefd is bij omwonenden, mensen uit de wijk en recreanten uit Arnhem en verder weg. Juist de natuurlijke uitstraling, typische landschappen en het behoud van groen binnen verstedelijking heeft heel veel waarde voor mens, dier en natuur. De paardenwei aan de dijk is een ongekend stuk landschappelijke waarde, dat aan de rest van de dijk en zeker in Arnhem als geheel heel schaars is. Dit stuk landschap verder ontwikkelen als natuur zien wij zitten. Maar dit unieke landschap verrommelen door een volkstuincomplex is het slopen van landschappelijke waarde, en zonde voor Arnhem en haar inwoners.

Toelichting milieuzone Grondwaterbeschermingsgebied
In artikel 32.2 van het bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost staat het volgende vermeld "Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied zijn de gronden naast de overige aangegeven bestemmingen tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening."

Voorts staat onder artikel 30.1 "Werken of werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid zijn slechts toelaatbaar, indien, voor zover van toepassing op de bestemming, dan wel gebiedsaanduiding: door de uitvoering van het werk geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater en aan de winning daarvan."

"Het bepaalde in artikel 30 is van toepassing:

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in de onderstaande tabel opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur
- werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling
- het aanbrengen of verbreden van verhardingen zoals voet- en rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen"

Volkstuinen zullen in de zomer niet zonder bewatering kunnen. Zeker niet met de afgelopen droge zomers die we hebben gehad en die volgens klimaatvoorspellingen alleen maar meer zullen voorkomen door een toename in extremen. In het plan is niets terug te vinden over voorzieningen voor wateraanvoer.
Wij zouden in het plan op zijn minst een verbod op slaan van grondwaterputten verwachten en de toezegging voor een strikte handhaving daarop. Ook hierover is niets terug te vinden.
En hoe denkt de gemeente in het grondwaterbeschermingsgebied een watervoorziening te realiseren zonder impact op bovenstaande drie eisen? Wat zal het effect zijn op het grondwaterpeil, specifiek bij droge zomers? Wij lezen hierover niets terug in het bestemmingsplan.

De bewoners van Arneco - woonachtig op het aan de Paardenwei grenzende perceel - hebben voorafgaand aan de bouw van hun woningen in het kader van duurzaamheid met de gemeente overleg gevoerd over de aanleg van grondwarmtepompen. Dit zou niet mogelijk zijn. Het aanleggen van diepe warmtenetten voor een water/brine warmtepomp was niet toegestaan omdat hiervoor een waterscheidende grondlaag zou moeten worden doorboord. Hierdoor zou contaminatie kunnen optreden van de dieper watervoerende laag waaruit het water voor drinkwaterbereiding onttrokken wordt. Ondanks de sterke wens van Arneco is er, in het belang van maatschappelijke duurzaamheid, niet afgeweken van bestaande regelgeving.

Uit persoonlijke communicatie met leden van de Tuinmaat is gebleken dat op de huidige locatie van de Tuinmaat aan deze regel NIET is voldaan omdat bij uitvoering van het putten slaan bleek dat op hoger gelegen grond op dat moment geen water onttrokken kon worden. Men is toen - *bij afwezigheid van handhaving* - dieper gaan boren dan toegestaan, naar men vermeldde tot meer dan 20 meter diepte bij sommige putten. Het is ons overigens onbekend of er überhaupt vergunning is aangevraagd voor deze vergunningsplichtige handelingen toentertijd door de Tuinmaat. Een herhaling van dit scenario dient in ieder geval voorkomen te worden. Daarnaast is er in onze ogen sprake van willekeur en ongelijke behandeling van burgers en initiatieven door de gemeente.

Tenslotte verbazen wij ons erover dat in het nieuwe bestemmingsplan de grondwaterbeschermingsfunctie in z'n geheel verdwenen is. We vragen ons af of dit wellicht over het

hoofd is gezien? Het opheffen van het grondwaterbeschermingsgebied lijkt ons in ieder geval een taak die bij de provincie thuis hoort.

B1: Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met Groenvisie 2017 - 2035, gemeente Arnhem, maart 2018

In de vigerende gemeentelijke Groenvisie zijn de volgende relevante passages terug te vinden:

- **Blz. 7.** "De afgelopen 15 jaar is ons denken over hoe we omgaan met het groen in de stad veranderd. Toch blijven de visie en de algehele uitgangspunten uit het Groenplan 2004 nog steeds actueel, te weten respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische onderlegger, het principe van groen blijft groen en het tegengaan van versnippering."
- **Blz. 23**. Polderlandschap

  "Behouden en versterken van een herkenbare polder, met oude ontginningsstructuren (wegen)."

  "Het landschap bestaat uit een afwisseling van bosjes, weides, boomgaarden, moeras en open water (zegen en wielen)."

  "Versterken (heldere begrenzing) van de landschappelijke identiteit (polderlinten en dijken) in Arnhem Zuid, ***met name de Huissensedijk*** en de polderlinten."

5. **Blz 32. "Groenstructuur langs de Huissensedijk**, waar zetten we de komende jaren op in? **Behoud huidige karakter**."
6. **Blz. 33. "**Realisering van de continuïteit van de Huissensedijk en de Mooieweg door middel van groene verbindingen bij de kruisingen met de Matsersingel. Waar zetten we de komende jaren op in? Versterking groenstructuur dijken in combinatie met cultuurhistorie/ Limes."

Wij vinden het moeilijk te begrijpen hoe een volkstuinencomplex, inclusief 10 kasjes, een grote tunnelkas, een verenigingsgebouw en parkeerplaatsen zou kunnen bijdragen aan:

- Het tegengaan van versnippering;
- Behoud van het huidige karakter / het behoud van Groen zoals bedoeld in de geldende bestemming;
- Het behouden en versterken van de landschappelijke identiteit (polderlinten en dijken, herkenbaar polderlandschap) aan de Huissensedijk.

In lijn met deze visie en de landschappelijke context denken wij eerder aan natuurlijke en cultuurhistorische waarden die je in een oeverwallandschap kan verwachten. Denk aan een paardenwei, kruidenrijk grasland, gecombineerd met hoogstamboomgaard (of zelfs een historische collectieboomgaard via Landschapsbeheer Gelderland) met als perceelafscheiding een vlechtheg of struweelhaag. Op deze manier leent het stuk zich als bufferzone om de overgang van bos naar

bebouwing en tuinen gradueel te doen verlopen. En kan het als foerageerplaats voor reeën en hazen behouden blijven.

B2. Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met de visie van de gemeente op Stadslandbouw

In de visie van de gemeente op stadslandbouw en regionaal voedsel, getiteld 'Het groeit in Arnhem' dd sept 2017 staat een aantal ambities geformuleerd, waaronder de volgende:
"Arnhem biedt ruimte voor stadslandbouw op wijkniveau in die groenvoorzieningen die ***niet*** primair een stedelijke of regionale functie kennen of een natuurfunctie hebben. Buurtinitiatieven krijgen daar de ruimte als die elders niet voorhanden is." Voorts concludeert de gemeente onterecht dat de verplaatsing en herinrichting van de Tuinmaat naar de Huissensedijk past binnen deze ambitie. Zoals uit de geldende bestemmingen en de groenvisie van de gemeente blijkt (zie eerder betoog), heeft de Paardenwei echter wel degelijk een natuurfunctie. Daarnaast is er ook wel degelijk een andere meer voor de hand liggende locatie beschikbaar (zie verderop onder punt 2).

En mocht er dan echt behoefte zijn aan meer stadslandbouw specifiek op deze locatie, waarom dan niet een natuurinclusieve vorm van (stads)landbouw, bijvoorbeeld een sociaal en maatschappelijk initiatief zoals een permacultuur of voedselbos. Dit draagt bij aan stedelijke voedselproductie, biodiversiteit, gezamenlijkheid, landschap. Een conventioneel volkstuincomplex is - zoals ook is gebleden in overleggen met de Tuinmaat - erg individualistisch en staat derhalve in schril contrast met een maatschappelijke bestemming en sociale interactie in de wijk.

C. Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met eerder beoordeelde plannen en communicatie vanuit de gemeente Arnhem

C1. Bewoners van Arneco hebben een vergunning aangevraagd om op hun terrein een kas te plaatsen. Het stuk grond is direct grenzend aan de Paardenwei (met tussengelegen fietspad), waarvoor dus dezelfde bestemmingen gelden als de Paardenwei. De volgende schriftelijke reactie is daarop ontvangen van de gemeente op 17 maart 2020:

[BEGIN REACTIE]
Ruimtelijk advies:

Inleiding
Initiatiefnemers willen bij de ecologische woongemeenschap Arneco een hobbykas bouwen voor het kweken van eigen groenten en kruiden. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de kas in de bestemming 'Groen' wordt gerealiseerd. Daarnaast kunnen op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter bescherming van de landschappelijke en ecologische waarden van de gronden nadere eisen aan de situering van bouwwerken worden gesteld.

Bestemmingsplan
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost. De kas wordt gerealiseerd in de enkelbestemming 'Groen'. Deze bestemming wordt nader gedefinieerd in artikel 10 van de regels

behorend bij het bestemmingsplan. In artikel 10.1 is de bestemmingsomschrijving opgenomen. Een kas past niet binnen de gegeven bestemming.
Op het perceel rust ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. Deze bestemming wordt uitgewerkt in artikel 25 van de planregels. Op grond van artikel 25.2 kunnen op deze gronden ten aanzien van de situering van bouwwerken die mogen worden gebouwd op grond van de andere bestemming(en) nadere eisen worden gesteld ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden.

Procedure en beleid
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, Bijlage II, artikel 4, lid 1, kan voor het bouwen van een kas in de bestemming 'Groen' van dit artikel van het bestemmingsplan worden afgeweken. Het beleid voor het verlenen van afwijkingen is vastgelegd in het Beleid omtrent planologische afwijking op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Als het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is kan op grond van dit beleid voor dit plan een afwijking worden verleend.
De procedure is een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, juncto Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 4, lid 1.

Overwegingen
Dat de kas zoveel mogelijk in de zon moet staan is duidelijk en dat daar geen grote toekomst bestendige bomen voor moeten wijken is evident. De plek die door de initiatiefnemers gekozen is, ligt aan de rand van het perceel. Ruimtelijk is dit ongewenst omdat daarmee de kas te prominent op de kavel aanwezig is. Qua positie zou de kas een plek moeten krijgen in de nabijheid van de bestaande bebouwing en schuren waardoor het meer een eenheid gaat vormen met deze bebouwing. Dichter bij de bestaande bebouwing heeft ruimtelijk ook als voordeel dat ***vanaf de Huissensedijk er minder zicht is op de kas****.*
Deze gaat dan schuil achter de dijk en door de hoogteligging wordt zelfs over de kas heen gekeken naar het achterliggende landschap.
Een kas op dit perceel met deze grootte is acceptabel en het plan voorziet in maatregelen om de plek ecologisch interessanter te maken. Op dit moment heeft het terrein als geheel een rommelige inrichting met een ***diversiteit aan opslag en activiteiten die niet lijken te passen bij de bestemming 'Groen'.***

Conclusie: nog niet akkoord
Het realiseren van een kas op dit perceel is mogelijk, maar de gekozen locatie is niet akkoord. Het advies is om met initiatiefnemer in gesprek te gaan over een goede locatie voor de kas. Vanuit openbare ruimte is het de wens om te komen tot een inrichtingsplan voor het hele gebied, waarbij de kas meegenomen kan worden.

[EINDE REACTIE]

Het toestaan van een volkstuinencomplex inclusief 10 kassen, een grotere kas en een verenigingsgebouw bevreemdt ons dan ook zeer. Dat strookt in geen enkel geval met de communicatie in bovenstaande reactie op de eerdere wens vanuit Arneco, waarin vanwege de dubbelbestemming Waarde - Landschap aantasting van aanwezige landschappelijke en ecologische waarden voorkomen

dienen te worden. Verder is Arneco aangesproken op de toenmalige rommelige inrichting van het terrein, met diversiteit aan opslag en activiteiten die niet lijken te passen bij de bestemming ‘Groen’. Wij kunnen dit niet rijmen met het voorstel van de gemeente om dan wel tig volkstuinen, 10 kassen, twee grotere gebouwen, watertonnen, parkeerplaatsen, composthopen, gereedschapbakken etc. toe te staan. Dat terwijl de Paardenwei niet alleen grenst aan de Huissensedijk, maar ook nog eens direct aan het Zeegbos, een NNN gebied (Natuurnetwerk Nederland).

C2. Individuele bewoners van Arneco hebben respectievelijk in juli 2016 en september 2019 een plan ingediend voor het gebruik en beheer van de Paardenwei. Het eerste plan omhelsde een maatschappelijke, natuurlijke en biodiverse invulling en verdere ontwikkeling van de wei, te weten een combinatie van een pluktuin, permacultuur, voedselbos en een rustplaats aan de dijk voor fietsers. Dit plan is niet goed gekeurd omdat er sprake zou zijn van de bestemming groen met landschappelijke waarde. **Een open dijklandschap zou het doel zijn, juist omdat dat het stuk grond zo uniek maakt**. Het tweede plan omvatte slechts het gebruik en beheer van de paardenwei, op ecologische verantwoorde wijze, diervriendelijk en veilig beheer in overleg met aanwonenden. Een reactie van de gemeente op dat plan is er helaas nooit gekomen Naar onze mening is hier sprake van ongelijke behandeling van burgers en initiatieven en van willekeur bij de gemeente.

C3. Een ander plan om de paardenwei te gebruiken voor centraal op te zetten schoolmoestuinen voor basisschoolleerlingen uit de buurt is niet verder verkend vanwege het feit, dat de grond al gegund zou zijn aan volkstuincomplex de Tuinmaat. Echter is er nooit naar de buurt gecommuniceerd dat er mogelijkheden zouden zijn om een maatschappelijk initiatief te starten op de paardenwei. Er is geen openbare aanbesteding geweest, dat terwijl stukken grond voor stadslandbouw schaars zijn. Op dit moment is ook de toekomst van het stuk grond waar stadslandbouw Mooieweg gebruik van maakt ook onzeker. Kortom, als er al redenen zouden zijn om dit stuk natuur met landschappelijke waarde aan te tasten, waarom dan niet meerdere initiatieven de gelegenheid bieden zich in te schrijven? En de uiteindelijke gunning een eerlijk proces te laten zijn met betrokkenheid van de buurt? Dat de Tuinmaat toevallig als eerste aanklopt, mag toch geen reden zijn om het dan ook direct te gunnen? Naar onze mening is ook hier sprake van ongelijke behandeling van burgers en initiatieven en van willekeur bij de gemeente.

Punt 2: Gebrek aan beoordeling alternatieve locaties

De gemeente heeft, naast de Paardenwei, slechts één andere optie bekeken. Dit blijkt uit de stukken en emailwisselingen die openbaar gemaakt zijn door de gemeente via een WOB verzoek. Deze tweede – kort beschouwde locatie – betrof de zogenaamde optie B aan de Zuidwestzijde van Rijkerswoerd Rest. Daarover wordt in een bericht van 15 januari 2020 geschreven:

> "Uit de verkenning naar woningbouwlocaties voor de korte termijn >5 jaar en voor de iets langere termijn >10 jaar blijkt dat er onvoldoende plancapaciteit in voorraad is om aan de woonvraag te voldoen. Dit houdt in dat de locatie Rijkerswoerd Rest (landbouwgronden zuidzijde Rijkerswoerd) in beeld komt als mogelijke woningbouwlocatie. In dat kader is het nu niet handig om een deel van de grond in gebruik te nemen voor stadslandbouw en / of volkstuinen omdat dat een optimale ontwikkeling van dit gebied in de weg kan staan. Neemt niet weg dat stadslandbouw en volkstuinen van belang zijn voor de leefbaarheid van de wijk. Ze zijn duidelijk benoemd in het coalitieakkoord en verankerd in beleid. **Voor een eventuele gebiedsontwikkeling in Rijkerswoerd Rest zou het inpassen van volkstuinen ook een uitgangspunt kunnen zijn. "**

Op deze alternatieve locatie berust de enkelbestemming 'agrarisch'. Het lijkt ons veel logischer om dat te benutten voor stadslandbouw en volkstuinen. Zeker wanneer je alle onder punt 1 genoemde argumenten in ogenschouw neemt, lijkt ons dit in meerdere opzichten een locatie die meer in aanmerking komt dan de Paardenwei.

En ook de gemeente zelf stelt dus dat het inpassen van volkstuinen in dit gebied als uitgangspunt kan worden meegenomen. Het perceel waar nu de stadslandbouw Mooieweg en een aantal andere initiatieven plaatsvinden heeft dezelfde bestemming agrarisch. Voor ons is niet inzichtelijk waarom de gemeente dan uiteindelijk toch de keuze maakt voor de Paardenwei, die nota bene een bestemming groen met landschappelijke waarde heeft.

Verwacht mag worden dat op termijn woningbouw in Rijkerswoerd Rest aan de orde zal komen gezien de noodzaak voor de gemeente Arnhem om haar steentje bij te dragen aan het oplossen van de huidige woningnood. Het combineren van de Tuinmaat met die toekomstige woningbouw geeft dan een prima kans om die nieuwbouw beter klimaatbestendig te ontwikkelen door het tegengaan van verstening en daarmee voorkomen van hittestress. De tuinmaat zou daar dus een goede bijdrage kunnen leveren aan een leefbare, gezonde en inclusieve wijk in de stad in de vorm van een "groene long". Die voordelen worden in plan Gaardenhage niet bereikt.

Wel lezen wij in interne uitwisseling binnen de gemeente in een email van 18 maart 2020: *"De Tuinmaat kiest voor de paardenwei aan de dijk, deze geeft maximale zekerheid voor een lange termijn."*

Dit duidt erop dat er geen zorgvuldige afweging is gemaakt op basis van objectieve en vooraf gedefinieerde criteria, maar dat in plaats daarvan de Tuinmaat de keus is gegeven, die dan ook door hen is gemaakt.
Het kan toch niet zo zijn, dat de gemeente haar beleid laat bepalen door een willekeurige volkstuinvereniging?
Dit lijkt ons geen normale en ook geen gewenste gang van zaken voor een gemeente. Stukken grond met natuur en groen zijn schaars en vertegenwoordigen een maatschappelijk belang. Het belang van een volkstuincomplex is in principe het belang van individuele burgers die een eigen tuin willen. Daar mag ook plek voor zijn, maar niet ten koste van natuur en landschap.

Verder vragen wij ons af waarom er niet meerdere locaties in overweging zijn genomen. Zo zou de Tuinmaat ons inziens het best tot haar recht komen in de wei gelegen aan het perenlaantje, tussen de huidige Tuinmaat en het 'woonwagenkamp'. De plek in de wijk blijft dan bijna ongewijzigd en de versterking met het Natuurcentrum / stadsboerderij de Korenmaat aan de overkant is ook een logische keuze. In het verleden heeft de gemeente ook aangegeven dat de synergie van de huidige plek van de Tuinmaat met de nabijgelegen Stadsboerderij zo belangrijk was. De samenwerking met de Stadsboerderij zou tot bloei kunnen komen en zo een versterking zijn voor het ontmoeten in de wijk. Eventueel zou de Stadsboerderij - die nu mogelijk dit stuk van de gemeente huurt voor paarden of andere dieren – als alternatief dan gebruik kunnen maken van (een deel van) de Paardenwei, waardoor er een natuurlijke en landschappelijke invulling is en dat ook gewaarborgd blijft.

Daarnaast lezen wij in interne emailuitwisseling binnen de gemeente - gedateerd 30 augustus 2021 - dat de Tuinmaat tot en met oktober 2022 gebruik kan blijven maken van de huidige tijdelijke locatie. En in een memo van 16 december 2019 lezen we dat de drie stadslandbouw initiatieven aan de Mooieweg in het najaar van 2023 ook hun grond dienen terug te leveren. In diezelfde memo staat: "**Het lijkt daarom voor de hand te liggen bij een eventuele zoektocht naar een nieuwe locatie voor De Tuinmaat ook de verwachte ruimtevraag van deze initiatieven mee te nemen"**.

Tot nu toe ontbreekt elk spoor van een zorgvuldige afweging, waarin vooraf objectief vast te stellen criteria en weegfactoren zijn vastgelegd, waarlangs vervolgens verschillende alternatieven onderling zijn vergeleken.

Het lijkt ons niet meer dan logisch, dat de gemeente alsnog serieus de mogelijkheden gaat bekijken in hoeverre het combineren van die verschillende activiteiten synergievoordelen kan opleveren voor alle partijen, iets dat tot dusverre achterwege is gebleven. De bewoners van Gaardenhagen hebben geen binding met de Tuinmaat, en maken er geen gebruik van. Het is een vereniging met regionale uitstraling, aldus de Tuinmaat zelf. Voor alternatieven zou dan ook breder cq. regionaal (Arnhem Zuid-Oost) gezocht moeten worden naar een geschikte plek.

Punt 3: Noodzaak tot verkaveling van plan Gaardenhaage is ingehaald door de realiteit

In de bestaande situatie is de wijk opgedeeld in meerdere delen, met per blok bouwkavels van ongeveer dezelfde omvang.
Gelet op de centrale ligging van Arnhem op ongeveer een uur reizen van de luchthavens Schiphol en Düsseldorf, de nabijheid van de internationale school en de goede bereikbaarheid vanuit alle windrichtingen, is Gaardenhage o.a. in trek bij expats en personen en gezinnen die lang in het buitenland hebben gewoond. Voor die doelgroep betreft het dus een onderscheidend woningaanbod. Dat was ook één van de oorspronkelijke doelstellingen van plan Gaardenhage: door het inrichten van een ruim opgezette groene leefzone wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste diversificatie van het woningaanbod in Rijkerswoerd.

In de nieuwe opzet worden verschillende kavels opgeknipt (velden 1, 2 en 3. Veld 1 verandert van vier (later acht) vrijstaande woningen naar een onbekend aantal kavels voor kleine woningen . Veld 2 voorzag aanvankelijk in drie en later in zes vrijstaande woningen, dat zouden er nu maar liefst twaalf worden. Veld 3 gaat nu voorzien in 'meergeneratiewoningen', hetgeen feitelijk neerkomt op twee tot drie huishoudens per kavel, oftewel acht tot twaalf huishoudens.
In Veld 4 worden de bouwmogelijkheden van de bestaande kavels verruimd.
Uitgaande van ongeveer twintig woningen voor Veld 1 is in de beoogde situatie sprake van meer dan vijftig woningen c.q. huishoudens, waar dat er oorspronkelijk zeventien waren.

Zoals uit het voorgaande duidelijk blijkt, gaan de oorspronkelijk zorgvuldig tot stand gekomen kavelstructuur en stedenbouwkundige opzet door deze aanpassingen verloren. Bij Velden 1 en 2 is absoluut geen sprake meer van de oorspronkelijke ruime opzet en allure. Deze onderscheiden zich niet meer van andere nieuwbouwwijken in Arnhem en de rest van Nederland. De beoogde opzet voor Veld 3 betekent de facto het toevoegen van tweedelijns bebouwing, iets dat in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet expliciet was uitgesloten en ook in zijn algemeenheid - door verdichting en de daaraan verbonden hinder - als stedenbouwkundig en ruimtelijk onwenselijk wordt gezien.

Conclusie is dan ook, dat door deze voorgenomen veranderingen juist de oorspronkelijk nagestreefde diversificatie op het wijkniveau van Rijkerswoerd voor een deel teniet wordt gedaan. Gezien de zware en soms kostbare eisen die via het beeldkwaliteitsplan is opgelegd aan de eerste bewoners voelt het vanuit die bewoners als contractbreuk door de gemeente.

Daarnaast kunnen wij ons niet aan de indruk onttrekken, dat de gemeente met het herverkavelen met name beoogt de verliezen mbt de GREX te beperken. Door de herverkaveling komt er naar verwachting méér geld binnen dan in het oorspronkelijke plan. Het is dan raar, dat de plannen rondom bijvoorbeeld het (ver)plaatsen van Tiny Houses zijn afgeblazen omdat er geen overeenstemming over de grondprijs kon worden bereikt. Dat staat op gespannen voet met de geformuleerde wens ook minder draagkrachtigen in de gelegenheid te stellen om woonruimte te bemachtigen. Het argument van een diverser aanbod lijkt daarmee slechts een gelegenheidsargument.

Los van de stedenbouwkundige veranderingen vrezen wij op verschillende manieren voor aantasting van het woon- en leefklimaat.
In het verleden is de wijk Rijkerswoerd verder uitgebouwd in de richting van Huissen dan eigenlijk toegestaan. Als compensatie voor het ontbreken van een voldoend brede bufferzone is vervolgens tussen Provincie en Gemeente Arnhem afgestemd, dat in het plan de Maten geen intensieve bebouwing mocht plaatsvinden. De voorgenomen verkaveling is hiermee strijdig.

Om de groene uitstraling van de wijk te bewerkstelligen is bij de opzet van het plan vastglegd, dat niet alleen de beplanting doorslaggevend is, maar ook de beperking van de hoeveelheid verharding. Er is gekozen om de trottoirs weg te laten, waardoor met de bermen en de watergangen een maximaal groen straatprofiel is gecreëerd. Door de lage verkeersintensiteit in de wijk zijn de woonstraten zeer geschikt voor het medegebruik van langzaam verkeer. Zodoende lopen er verschillende wandel- en fietsroutes door het gebied, die de wijk verbinden met de attractieve Huissensedijk, het nabij gelegen bos en stadsboerderij de Korenmaat en de daarbij horende weides. Om de verharding voor het autoverkeer tot een minimum te beperken, zijn de straten doodlopend ontworpen en wordt het bezoekersparkeren opgelost in de verstevigde groene bermen. Alleen langs de Marius van Beeklaan zijn de bermen niet verstevigd; er is daar dus geen parkeer mogelijkheid. Op zonnige dagen moeten we echter constateren, dat bezoekers van de Stadsboerderij massaal links en rechts in de bermen van de Marius van Beeklaan hun auto neerzetten De gemeente heeft echter aangegeven hier niet op te handhaven.

De toename van het aantal woningen ontneemt simpelweg het rustieke karakter van de wijk en zorgt voor meer woon- en leefgeluiden en verkeersbewegingen, een hogere parkeerdruk, minder privacy en allerhande andere vormen van hinder c.q. overlast. Zo zijn de openbare ruimten in gemeenschappelijke eigendom en beheer (VvE). Een aanzienlijke toename van het aantal eigenaars met ieder hun eigen belangen leidt tot meer potentiële conflictsituaties. Wij maken ons in dat kader dan ook zorgen over de 'meergeneratiewoningen', welk gebruik als zodanig niet planologisch te borgen is, zodat de gevolgen voor het woon- en leefklimaat daarvan ongewis zijn.
Bovendien wordt de wijk veel gebruikt door wandelaars (al dan niet met hond) en fietsers en spelen kinderen buiten in de (nu nog) rustige straten. Een verdriedubbeling - of nog meer - van het aantal huishoudens leidt tot een fors aantal extra verkeersbewegingen, hetgeen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid en het oorspronkelijk rustige karakter van de wijk. De gemeente streeft naar kindvriendelijke straten; dat wordt zo niet bereikt wegens smalle straten zonder trottoir (alleen uitgelegd voor bewonersverkeer vanuit de oorspronkelijke opzet; zie hierboven) met (sterk) toenemende verkeersdruk.

Noot: ten aanzien van de verkeersdruk wordt in de stukken bij het ontwerpbestemmingsplan een aantal zaken over het hoofd gezien

Er wordt uitgegaan van 84 woningen in de toekomst, maar dat klopt niet. Woongemeenschap

Arneco heeft wel het adres op de Huissensedijk, maar de ontsluiting qua verkeer bevindt zich aan de Frida Heilstraat. Stadsboerderij de Korenmaat, Boerderijwinkel, Boerderijcafé de Hooijmaat, kindertuinen en permacultuurlleertuin hebben hun adres ook aan de Huissensedijk maar de hoofdingang is aan de Marius van Beeklaan. Daarnaast is het kavel achter woonhuis 31A van de mooieweg verkocht met ook een uitrit op de Johan van Zweden straat.
Dit betekent dat er met 17 woningen geen rekening is gehouden: een bedrijfsleider woning en 15 woningen van woongemeenschap Arneco en één aan de Johan van Zweedenstraat. Daarmee komt het aantal woningen waarmee rekening zou moeten worden gehouden al op 101, terwijl dat oorspronkelijk 47 was.

Daarnaast trekt De Stadsboerderij/natuurcentrum veel bezoekers uit heel Arnhem, vaak met auto's. Boerderijcafé de Hooijmaat trekt ook veel bezoekers en er worden ook feesten en partijen gehouden. Vaak constateren wij parkeeroverlast. De parkeerplaats van de tuinmaat gaat verdwijnen in het nieuwe plan. Er is in het verleden duidelijk afgesproken dat de parkeerplaats van de tuinmaat als overloop parkeerplaats gebruikt kon worden door de Stadsboerderij. Hoe wordt die parkeer last straks opgelost, zeker gezien het feit dat in Veld 1 en 2 er veel woningen (en mogelijk dus auto's) bijkomen?

Het voornemen de Tuinmaat te verplaatsen naar helemaal achter in de wijk geeft een toename van verkeersbewegingen door de gehele wijk.
De suggestie dat dit uitnodigt om nu juist met de fiets te gaan klopt niet: De Tuinmaat ligt zo ongeveer tegen Huissen aan, dus verder weg dan eerst t.o.v. het zwaartepunt van Rijkerswoerd. Wij zien daardoor eerder een toename van autoverkeer dan een afname.

De Lea Dasberg school ligt aan de Emily Brontësingel, maar heel veel ouders rijden via de Marius van Beeklaan, John Grosmanstraat naar de Mooieweg, of in omgekeerde richting, om daar hun kinderen uit te laten stappen voor school.

Het appartementencomplex en de twee woningen aan het eind van de Mooieweg maken ook graag gebruik van de John Grosmanstraat en de Marius van Beeklaan. Evenals veel sluipverkeer van en naar Huissen, waarvan bekend is dat er meer passen in omloop zijn dan toegestaan. Er is een levendige handel in deze passen en veel oneigenlijk gebruik.

Laden en Lossen
Ook een punt is het laden en lossen bij de Stadsboerderij. Dat gebeurt altijd midden op de Marius van Beeklaan, waarbij de weg dan wordt geblokkeerd.
Wij vinden het dan ook vreemd, dat de Nel Klaassenstraat wordt afgesloten. Dat is namelijk de enige ontsnappingsroute als de Marius van Beeklaan dicht staat, of er moet helemaal worden omgereden via de John Grosmanstraat en Mooieweg.
Halverwege afsluiten van de Nel Klaassen straat betekent dat alle verkeer dat rond wil rijden

door de John Grosmanstraat moet rijden en –alsnog- door een groter deel van de Mooieweg gaat komen, met tweemaal het kruisen van een druk fietspad.

Vreemd dus dat als voorzienbaar de verkeersdruk toeneemt er wegen worden afgesloten.

Kort samengevat:

- ➔ De berekeningen van de verkeersintensiteit zijn onjuist
- ➔ De wijk is oorspronkelijk juist ontworpen voor een lage verkeersintensiteit
- ➔ Niet meegenomen zijn de verkeersbewegingen tbv woongemeenschap Arneco
- ➔ Niet meegenomen is het sluipverkeer van en naar Huissen.
- ➔ Niet meegenomen zijn de verkeersbewegingen tbv de Stadsboerderij
- ➔ Niet meegenomen zijn de verkeersbewegingen tbv de Hooimaat
- ➔ Niet meegenomen zijn de verkeersbewegingen tbv halen en brengen richting de Lea Dasberg school
- ➔ Er zijn - nog afgezien van het CPO gedeelte - 101 woningen en niet 84 (en al helemaal niet de oorspronkelijk geplande 47 woningen) waarmee verkeerstechnisch rekening zou moeten worden gehouden.
- ➔ Waar gaat de Stadsboerderij een overloop parkeerplaats creëren
- ➔ Het ontbreekt in het plan aan een laad–en-losplaats van de Stadsboerderij; dit is een wettelijk vereiste.
- ➔ Afsluiting van de Nel Klaassenstraat is geen goed idee en zorgt voor meer verkeer over een groter deel van de Mooieweg.

Op basis van door de gemeente verstrekte informatie en brochures en door de gemeente vastgestelde ruimtelijke regelgeving en beleid hebben wij de stap gemaakt om een absoluut en relatief gezien zeer grote en levensbepalende investering in een nieuw huis te doen, waarbij wij er bewust voor hebben gekozen een kavel aan het eind van een doodlopende straat te kopen.
De door ons nagestreefde verkeersluwheid dreigt door de voorgenomen verplaatsing van de Tuinmaat teniet gedaan te worden, waaronder het risico van parkeren op zes meter van onze woonkamer.
Als van meet af aan duidelijk was geweest, dat de gemeente met zoveel gemak de principes en uitgangspunten voor Gaardenhage terzijde zou schuiven, dan hadden wij van koop en nieuwbouw in Gaardenhage afgezien.
Gezien de ervaringen de afgelopen ruim tien jaar, waarin meerdere keren bewonersavonden door de gemeente zijn georganiseerd, zonder serieus met de ingebrachte voorstellen vanuit de bewoners rekening te houden (beter gezegd: helemaal niet), zou dat een tweede reden zijn geweest om af te zien van aankoop van de grond en het ontwikkelen van een goedgekeurd bouwplan.

Uit het participatietraject blijkt niet dat ons rechtszekerheidsbelang - nog los van de voornoemde aantastingen van de stedenbouwkundige structuur en het woon- en leefklimaat - serieus is genomen.

Daarnaast lijkt herverkaveling in strijd te zijn met de clausules in de koopcontracen van de huidige bewoners. In die contracten wordt ten aanzien van de mandelige stukken o.a het volgende genoemd:

> Artilel 7a, onderdeel 1 (het aandeel) regel 3:
> Een aandeel kan niet afzonderlijk van het perceel worden overgedrgaen aan één of meer van de overige deelgenoten
>
> Artikel 7a, onderdeel 2 (Verdeling): Zolang de mandeligheid bestaat kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Voor de nog vrije kavels van de Johan van Zwedenstraat geldt, dat per huidige grote kavel een evenredig deel van de mandeligheid is toegekend.
Wij mogen toch van de gemeente verwachten dat zij zich aan de wet houdt, net zoals ze dat vraagt van de huidige bewoners in hun koopcontract. Voor de gemeente – als huidige eigenaar van een kavel - gelden aldus dezelfde rechten en plichten als voor de huidige bewoners.
Als die kavels worden verdeeld in kleinere stukken, dan is het volgens ons niet toegestaan de mandeligheid die nu aan de totale kavel is gekoppeld op te knippen naar drie nieuwe eigenaren. Het kan toch niet zo zijn, dat daarmee de mandeligheid voor de huidige bewoners “verwatert”.
Zij hebben immers impliciet in de koopsom van de grond een stuk mandeligheid verworven ter groote van 1/28^{e} deel.
Als daarentegen de mandeligheid aan slechts één van de drie nieuwe eigenaren van een deel van de huidige grote kavel wordt toegekend, dan “verwatert” de mandeligheid voor de huidige eigenaren weliswaar niet, maar wordt er een bijzonder onderscheid gemaakt tussen de drie nieuwe eigenaren: één krijgt wel de mandeligheid toegewezen, en de daaraan verbonden rechten en plichten, de andere twee niet.
Hoe zit het dan met de verplichting het onderhoud van de mandeligheid naar evenredigheid te dragen?

Aanpassingen niet alle noodzakelijk en wenselijk
Uit de tot nu toe verstrekte informatie leiden wij af, dat de aanpassing van Gaardenhage is gelegen in de stagnerende verkoop c.q. te hoge kavelprijzen enerzijds en het woningtekort anderzijds.
De conclusie dat de kavelprijzen te hoog zijn en dat er onvoldoende interesse is in de kavels is ondertussen ruim achterhaald door de feiten. Er bestaat om dit moment een wachtlijst van 25 personen die een grote kavel zouden willen kopen. De gemeente is zelfs gestopt met het nog opnemen van nieuwe aanmeldingen op die lijst. Onze conclusie kan niet anders zijn, dan dat de

belangstelling op dit moment zo groot is, dat ALLE grote kavels potentieel op korte termijn zouden kunnen worden verkocht, als de gemeente de blokkade daarvan maar opheft.

Dat wordt ondersteund door het feit dat alle thans wel te koop staande kavels op dit moment gereserveerd of verkocht zijn, waarbij ook nog eens sprake is van een eerder genoemde wachtlijst.
Dit ondanks de onduidelijkheid die de gemeente nu, en bij herhaling de afgelopen tien jaar heeft gecreeerd over de toekomst van Gaardenhage, welke onduidelijkheid immers niet bijdraagt aan de koopbereidheid.
Kortom: de hoogte van de kavelprijzen is op dit moment geen reden om Gaardenhage te herstructureren, terwijl de gevolgen daarvan voor ons als oorspronkelijke bewoners verstrekkend zijn.

Ten aanzien van het woningtekort ontkennen wij niet dat ook de gemeente Arnhem daaraan haar steentje moet bijdragen. Het plan beschouwend worden de extra woningen vooral in Veld 1 en 2 gerealiseerd (van oorspronkelijk 7 en later 14 naar nu tientallen woningen). Voor het gedeelte van Gaardenhage, aangeduid met veld 3 en 4, is het aantal extra gecreëerde woningen minder uitbundig, terwijl deze nog steeds in een hoog prijssegment vallen. Enerzijds is de toegevoegde waarde van de wijzigingen die zijn voorzien voor Velden 3 en 4 ten aanzien van het woningtekort dus gering. Anderzijds hebben die wijzigingen de meeste gevolgen voor direct aanwonenden.
Kortom: ten aanzien van de gemeentelijke ambities voor het woningtekort wordt de slag de facto geslagen op Velden 1 en 2, en niet op Velden 3 en 4.

Mogelijke oplossingsrichting: aanpassing plangrens
Hoewel wij nog steeds van mening zijn, dat afbouwen van Gaardenhage volgens de oorspronkelijke opzet onze nadrukkelijke voorkeur heeft, zien wij ook in dat de gemeente Arnhem een collectieve verantwoordelijkheid heeft ten aanzien van het woningtekort, in het bijzonder waar het gaat om het lagere prijssegment.

Velden 1 en 2 zijn op een natuurlijke wijze op grotere afstand gelegen van de woningen van in veld 3, zodat de gevolgen van aanpassingen in Veld 1 of 2 beperkter zijn dan die van de voorgenomen aanpassingen van Velden 3 en 4. Voor Velden 3,4 en 5 blijkt op dit moment juist veel interesse te zijn in de kavels en zijn de prijzen inmiddels ten hoogste marktconform of zelfs minder dan marktconform.

Als het bestaande bestemmingsplan al gewijzigd zou moeten worden wat betreft verkaveling, dan is ons voorstel dat hoogstens te doen voor de Velden 1 en 2.
Velden 3, 4 en 5 zouden naar onze mening prima en zelfs op zeer korte termijn vrij beschikbaar kunnen komen, met direct positieve gevolgen voor de GREX gezien de bestaande wachtlijst.

Op deze wijze behoudt dit gedeelte van Gaardenhage zijn oorspronkelijke vorm en opzet, terwijl alsnog wordt voorzien in de toevoeging van een aanzienlijk aantal woningen.
Daarmee behoudt Arnhem ook voldoende woningen in het hogere segment, in welke behoefte immers ook moet worden voorzien, mede gelet op de internationaal gunstige ligging van Arnhem.

Het voor Gaardenhage opgestelde aangepaste beeldkwaliteitsplan kan uiteraard wel gelden voor de hele wijk middels een verwijzing daarnaar in de Welstandsnota.

Mogelijk wordt hiermee een langdurig juridisch traject wat betreft de voorgenomen herverkaveling voorkomen, wat in ieders belang is.
Tot slot vinden wij het van belang, dat degenen die hun kavels en woningen nu kopen, bekend kunnen worden verondersteld met de aangepaste plannen, terwijl dat voor ons niet gold ten tijde van de aankoop van kavel en de bouw van onze woning. Bovendien draagt duidelijkheid op korte termijn bij aan het bespoedigen van de verkoop van de bestaande kavels op Velden 3, 4 en 5.

4. Onzorgvuldig proces

Wij hebben in eerdere bewonersavonden en gesprekken met de gemeente aangegeven dat we in algemene zin positief staan tegenover stadslandbouw / voedselproductie in de stad en volkstuinen. We hebben ons dan ook bereidwillig opgesteld en meegedacht. En we waren in de veronderstelling dat we bezig waren met een participatief traject waarbij het uitgangspunt zou zijn om er samen met bewoners en de Tuinmaat uit te komen.

Dat proces is ons inziens een schijn participatieproces geworden. De voor ons belangrijkste punten ten aanzien van de voorgenomen verplaatsing van de Tuinmaat - die betrekking hadden op de realisatie van alternatieve parkeerplaatsen en het toestaan van de plaatsing van individuele kassen - zijn door de gemeente van tafel geschoven. Het door de gemeente voorgestelde bestemmingsplan is volledig toegespitst op de wensen van de Tuinmaat. Dat terwijl in onze ogen het proces - met dan externe procesbegeleiding - tot een voor iedereen acceptabel resultaat had kunnen leiden.

Ook het eenzijdig niet nakomen van afspraken door de Tuinmaat, om te komen tot een set afspraken waar alle partijen zich in zouden hebben kunnen vinden, draagt niet bij aan een gedragen plan. Bijzonder is, dat de gemeente de handelswijze van de Tuinmaat stilzwijgend heeft laten passeren en niet corrigerend is opgetreden. Dit versterkt ons gevoel, dat er van meet af aan eenzijzig naar maar één eindresultaat toe is gewerkt.

Deze handelswijze van de gemeente heeft bij ons vragen opgeroepen en heeft ons gemotiveerd om stukken die opgevraagd zijn middels de WOB, door te nemen om meer inzicht te krijgen in het volledige proces, inclusief de afweging van alternatieve locaties. Dat heeft ons tot inzicht gebracht dat er meer voor de hand liggende locaties beschikbaar zijn. En dat de gemeente - zoals eerder genoemd - op een aantal essentiële punten niet zorgvuldig en transparant heeft gehandeld. En we zijn van mening dat het de plicht is van de gemeente om alsnog alternatieve locaties in beeld te brengen voor de Tuinmaat / een volkstuinencomplex om vervolgens een transparante en zorgvuldige afweging te maken. Het mag duidelijk zijn dat de Paardenwei niet meer als optie in deze afweging hoeft te worden meegenomen.

Ten aanzien van de manier waarop de gemeente burgerparticipatie met betrekking tot het weer vlot trekken van de verkoop de afgelopen ruim tien jaar heeft benaderd is op pagina 15 en 16 al voldoende gezegd.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan aan te passen en onze alternatieve voorstellen hierin mee te nemen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



#18

Arnhem, 23 november 2021

gemeente Arnhem
t.a.v. [redacted]
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Betreft: zienswijze tegen Chw Gaardenhage

Geacht College,

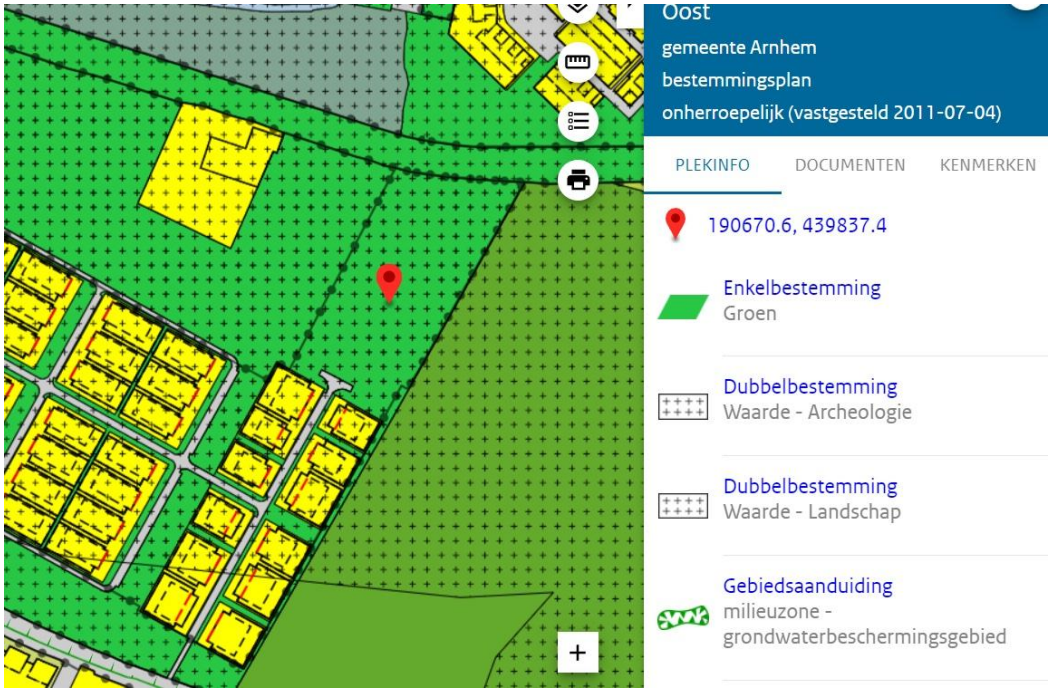
Op 14 oktober 2021 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan voor (een deel van) de wijk Gaardenhage in Rijkerswoerd (NL.IMRO.0202.967-0201) vastgesteld. Ondergetekenden zijn het niet eens met een aantal zaken dat in dit ontwerpbestemmingsplan staat. Onze bezwaren hebben betrekking op de volgende punten:

1. Een volkstuinencomplex op het stuk grond grenzend aan de Gaardenhage en de Huissensedijk - vanaf nu aangeduid met de Paardenwei - is niet in lijn met:
    A. De geldende bestemmingen
    B. Visies van de gemeente Arnhem
    C. Eerder beoordeelde plannen en communicatie
2. Het ontbreken van een objectieve en zorgvuldige beoordeling van alternatieve locaties voor de Tuinmaat
3. Het totale plan Gaardenhage - waar verhuizing van de Tuinmaat onderdeel van is - is ingehaald door de realiteit
4. Het proces van betrekken van omwonenden (burgerparticipatie) is onzorgvuldig verlopen en tegengewerkt

Wij zullen onderstaand per punt een toelichting geven.

Punt 1 Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met...

A: <u>Huidige bestemmingen</u>
Het plan voldoet niet aan drie van de huidig geldende (dubbel)bestemmingen die op de Paardenwei rusten, te weten: Groen, Waarde - Landschap en Grondwaterbeschermingsgebied.



Toelichting enkelbestemming Groen, artikel 10, bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. fiets- en wandelpaden, in- en uitritten naar aangrenzende woningen, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
d. wegen voor bestemmingsverkeer;
e. tuin zoals bedoeld in artikel 18 ter plaatse van de aanduiding 'tuin' -> De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende (woon)bestemmingen.
f. en tevens voor sport zoals bedoeld in artikel 17 ter plaatse van de aanduiding 'sport'.

Opvallend is dat in het voorgestelde bestemmingsplan Chw Gaardenhaage in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels onder artikel 3 een afwijkende definitie wordt gegeven van ‘Groen’, te weten:

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. wegen voor bestemmingsverkeer;
d. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

e. volkstuinen met bijbehorende parkeerplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinen'

In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan wordt deze wijziging nergens vermeld. Hoe legt de gemeente dit uit? Dit roept bij ons vragen op over de transparantie en gelijke behandeling van burgers en initiatieven.

Dat een volkstuin niet valt onder Groen wordt ook bevestigd in de systematiek van Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008, versie 18 oktober 2010, blz. 8). Hierin worden voor de bestemming GROEN de volgende functies / gebruiksdoelen gedefinieerd:

- beeldbepalende boom
- groen(voorziening)
- monumentale boom
- park
- plantsoen

Een volkstuin valt daarentegen onder de bestemming ‘recreatie’:

- dagrecreatie
- jachthaven
- kampeerboerderij
- kampeerterrein
- modelvliegtuigbaan
- passantenhaven
- recreatie
- recreatiewoning
- strand
- verblijfsrecreatie
- volkstuin

Zoals wij van ambtenaren van de gemeente Arnhem hebben begrepen, was het mogelijk toekennen van een bestemming RECREATIE aan de Paardenwei dermate in strijd met de eigen richtlijn “Structuurvisie 2020 met doorkijk 2040”, dat daar – terecht – van is afgezien.

Onder Groen vallen dus wat de regelgeving en ons als omwonenden betreft geen volkstuinen. Wat wij ook zeer logisch vinden, want volkstuin is een agrarische functie en niet groen in de zin van natuurwaarde. Doelstellingen rondom volkstuinen en stadslandbouw geven geen reden om hier verandering in te brengen. Zeker gezien er locaties zijn onderzocht waar het wel (beter) in de bestemming past (zie ook onder punt 2).

Toelichting dubbelbestemming Waarde - Landschap

De bestemmingsomschrijving in artikel 25 van het geldende bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost luidt: “De voor Waarde - Landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en ecologische waarden met recreatief

medegebruik.” Wellicht ten overvloede vermelden wij dat onder dit laatste geen volkstuinen wordt verstaan, zoals blijkt uit de regelgeving over ‘recreatief medegebruik’.

Opvallend is dat in het voorgestelde bestemmingsplan Chw Gaardenhaage geen enkele keer melding wordt gemaakt van deze geldende bestemming. Ook in gesprekken met de gemeente en omwonenden is hierop niet gereageerd en is het afgedaan als ‘details’. De wens voor een volkstuincomplex, gezien als stadslandbouw, zou hier boven staan wat betreft de verantwoordelijk wethouder mevrouw Bouwkamp.

In interne communicatie van de gemeente van 15 maart jl. over het concept bestemmingsplan (via WOB verzoek) lezen we *"In het geldende plan heeft de locatie van de toekomstige Tuinmaat de "Waarde - Landschap'. Mij lijkt een aanlegvergunningstelsel minder praktisch op een volkstuin. Kan deze vervallen?”* Van de eventuele afwegingen om deze te laten vervallen zien wij echter niets terug in het voorgestelde bestemmingsplan. Wij stellen daarom wederom vragen bij de transparantie en willekeurigheid van de gemeente in dezen. En kunnen ons - gezien de huidige visies van de gemeente Arnhem (zie verderop) - geen reden bedenken om deze bestemming te laten vervallen.

Wij willen benadrukken dat de Huissensedijk en groene zone daaromheen zeer geliefd zijn bij omwonenden, mensen uit de wijk en recreanten uit Arnhem en verder weg. Juist de natuurlijke uitstraling, typische landschappen en het behoud van groen binnen verstedelijking heeft heel veel waarde voor mens, dier en natuur. De paardenwei aan de dijk is een ongekend stuk landschappelijke waarde, dat aan de rest van de dijk en zeker in Arnhem als geheel heel schaars is. Dit stuk landschap verder ontwikkelen als natuur zien wij zitten. Maar in dit unieke landschap een volkstuincomplex plaatsen, doet afbreuk aan de landschappelijke waarde en is zonde voor Arnhem en haar inwoners.

Toelichting milieuzone Grondwaterbeschermingsgebied
In artikel 32.2 van het bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost staat het volgende vermeld “Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied zijn de gronden naast de overige aangegeven bestemmingen tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.”

Voorts staat onder artikel 30.1 “Werken of werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid zijn slechts toelaatbaar, indien, voor zover van toepassing op de bestemming, dan wel gebiedsaanduiding: door de uitvoering van het werk geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater en aan de winning daarvan.”

“Het bepaalde in artikel 30 is van toepassing:
Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in de onderstaande tabel opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur

- werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling
- het aanbrengen of verbreden van verhardingen zoals voet- en rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen”

Volkstuinen zullen in de zomer niet zonder bewatering kunnen. Zeker niet met de afgelopen droge zomers die we hebben gehad en die volgens klimaatvoorspellingen alleen maar meer zullen voorkomen door een toename in extremen. In het plan is niets terug te vinden over voorzieningen voor wateraanvoer. Wij zouden hierin op zijn minst een verbod op het slaan van grondwaterputten verwachten en een strikte handhaving daarop. En hoe denkt de gemeente in het grondwaterbeschermingsgebied een watervoorziening te realiseren zonder impact op bovenstaande drie eisen? Wat zal het effect zijn op het grondwaterpeil, specifiek bij droge zomers? Wij lezen hierover niets terug in het bestemmingsplan.

De bewoners van woongemeenschap Arneco - woonachtig op het aan de Paardenwei grenzende perceel - hebben voorafgaand aan de bouw van hun woningen in het kader van duurzaamheid met de gemeente overleg gevoerd over de aanleg van grondwarmtepompen. Dit zou niet mogelijk zijn. Het aanleggen van diepe warmtenetten voor een water/brine warmtepomp was niet toegestaan omdat hiervoor een waterscheidende grondlaag zou moeten worden doorboord. Hierdoor zou contaminatie kunnen optreden van de dieper watervoerende laag waaruit het water voor drinkwaterbereiding onttrokken wordt. Ondanks de sterke wens van Arneco is er, in het belang van maatschappelijke duurzaamheid, niet afgeweken van bestaande regelgeving.

Uit persoonlijke communicatie met leden van de Tuinmaat is gebleken dat op de huidige locatie van de Tuinmaat aan deze regel NIET is voldaan omdat bij uitvoering van het putten slaan bleek dat op hoger gelegen grond op dat moment geen water onttrokken kon worden. Men is toen bij sommige putten dieper gaan boren dan de toegestane 20 meter. Het is ons niet bekend of er vergunning is aangevraagd voor deze vergunningsplichtige handelingen en/of dat er niet gehandhaafd is. Een herhaling van dit scenario lijkt ons in ieder geval niet wenselijk. Daarnaast is er in onze ogen wederom sprake van willekeur en ongelijke behandeling van burgers en initiatieven door de gemeente.

Tenslotte verbazen wij ons erover dat in het nieuwe bestemmingsplan de grondwaterbeschermingsfunctie in z’n geheel verdwenen is. We vragen ons af of dit wellicht over het hoofd is gezien? Het opheffen van het grondwaterbeschermingsgebied lijkt ons in ieder geval een provinciale taak.

B1: Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met Groenvisie 2017 - 2035, gemeente Arnhem, maart 2018

In de vigerende gemeentelijke Groenvisie zijn de volgende relevante passages terug te vinden:

- **Blz. 7.** “De afgelopen 15 jaar is ons denken over hoe we omgaan met het groen in de stad veranderd. Toch blijven de visie en de algehele uitgangspunten uit het Groenplan 2004 nog steeds actueel, te weten respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische onderlegger, het principe van groen blijft groen en het tegengaan van versnippering.”

- **Blz. 23**. Polderlandschap

  > "Behouden en versterken van een herkenbare polder, met oude ontginningsstructuren (wegen)."
  >
  > "Het landschap bestaat uit een afwisseling van bosjes, weides, boomgaarden, moeras en open water (zegen en wielen)."
  >
  > "Versterken (heldere begrenzing) van de landschappelijke identiteit (polderlinten en dijken) in Arnhem Zuid, met name de Huissensedijk en de polderlinten."

5. **Blz 32. "**Groenstructuur langs de Huissensedijk, waar zetten we de komende jaren op in? Behoud huidige karakter."
6. **Blz. 33. "**Realisering van de continuïteit van de Huissensedijk en de Mooieweg door middel van groene verbindingen bij de kruisingen met de Matsersingel. Waar zetten we de komende jaren op in? Versterking groenstructuur dijken in combinatie met cultuurhistorie/ Limes."

Wij vinden het moeilijk te begrijpen hoe een volkstuinencomplex, inclusief 10 kasjes, een grote tunnelkas, een verenigingsgebouw en parkeerplaatsen zou kunnen bijdragen aan:

- Het tegengaan van versnippering;
- Behoud van het huidige karakter / het behoud van Groen zoals bedoeld in de geldende bestemming;
- Het behouden en versterken van de landschappelijke identiteit (polderlinten en dijken, herkenbaar polderlandschap) aan de Huissensedijk.

In lijn met deze visie en de landschappelijke context denken wij eerder aan natuurlijke en cultuurhistorische waarden die je in een oeverwallandschap kan verwachten. Denk aan een paardenwei, kruidenrijk grasland, gecombineerd met hoogstamboomgaard (of zelfs een historische collectieboomgaard via Landschapsbeheer Gelderland) met als perceelafscheiding een vlechtheg of struweelhaag. Uiteraard openbaar, met wandelpad tussen Zeegbos en dijk/fietspad. Net zoals de walnotenboomgaard langs de Mooieweg, daar komen veel mensen walnoten rapen. En op deze manier leent het stuk zich als bufferzone om de overgang van bos naar bebouwing en tuinen gradueel te doen verlopen. En kan het als foerageerplaats voor reeën en hazen behouden blijven.

B2. Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met de visie van de gemeente op Stadslandbouw

In de visie van de gemeente op stadslandbouw en regionaal voedsel, getiteld 'Het groeit in Arnhem' dd sept 2017 staat een aantal ambities geformuleerd, waaronder de volgende:
"Arnhem biedt ruimte voor stadslandbouw op wijkniveau in die groenvoorzieningen die *niet* primair een stedelijke of regionale functie kennen of een natuurfunctie hebben. Buurtinitiatieven krijgen daar de ruimte als die elders niet voorhanden is." Voorts concludeert de gemeente onterecht dat de verplaatsing en herinrichting van de Tuinmaat naar de Huissensedijk past binnen deze ambitie. Zoals uit de geldende

bestemmingen en de groenvisie van de gemeente blijkt (zie eerder betoog), heeft de Paardenwei echter wel degelijk een natuurfunctie. Daarnaast is er ook wel degelijk een andere meer voor de hand liggende locatie beschikbaar (zie verderop onder punt 2).

En mocht er dan echt behoefte zijn aan meer stadslandbouw specifiek op deze locatie, waarom dan niet een natuurinclusieve vorm van (stads)landbouw, bijvoorbeeld een sociaal en maatschappelijk initiatief zoals een permacultuur of voedselbos? Dit draagt bij aan stedelijke voedselproductie, biodiversiteit, landschap en gezamenlijkheid. Een conventioneel volkstuincomplex is - zoals ook is gebleken in overleggen met de Tuinmaat - erg individualistisch en staat derhalve in schril contrast met een maatschappelijke bestemming en sociale interactie in de wijk.

C. Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met eerder beoordeelde plannen en communicatie vanuit de gemeente Arnhem

C1. De bewoners van Arneco hebben een vergunning aangevraagd om op hun terrein een kas te plaatsen. Het stuk grond is direct grenzend aan de Paardenwei (met tussengelegen fietspad), waarvoor dus dezelfde bestemmingen gelden als de Paardenwei. De volgende schriftelijke reactie is daarop ontvangen van de gemeente op 17 maart 2020:

[BEGIN REACTIE]
Ruimtelijk advies:

Inleiding
Initiatiefnemers willen bij de ecologische woongemeenschap Arneco een hobbykas bouwen voor het kweken van eigen groenten en kruiden. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de kas in de bestemming 'Groen' wordt gerealiseerd. Daarnaast kunnen op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter bescherming van de landschappelijke en ecologische waarden van de gronden nadere eisen aan de situering van bouwwerken worden gesteld.

Bestemmingsplan
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost. De kas wordt gerealiseerd in de enkelbestemming 'Groen'. Deze bestemming wordt nader gedefinieerd in artikel 10 van de regels behorend bij het bestemmingsplan. In artikel 10.1 is de bestemmingsomschrijving opgenomen. Een kas past niet binnen de gegeven bestemming.
Op het perceel rust ook de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. Deze bestemming wordt uitgewerkt in artikel 25 van de planregels. Op grond van artikel 25.2 kunnen op deze gronden ten aanzien van de situering van bouwwerken die mogen worden gebouwd op grond van de andere bestemming(en) nadere eisen worden gesteld ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden.

Procedure en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, Bijlage II, artikel 4, lid 1, kan voor het bouwen van een kas in de bestemming 'Groen' van dit artikel van het bestemmingsplan worden afgeweken. Het beleid voor het verlenen van afwijkingen is vastgelegd in het Beleid omtrent planologische afwijking op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Als het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is kan op grond van dit beleid voor dit plan een afwijking worden verleend.
De procedure is een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, juncto Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 4, lid 1.

Overwegingen
Dat de kas zoveel mogelijk in de zon moet staan is duidelijk en dat daar geen grote toekomst bestendige bomen voor moeten wijken is evident. De plek die door de initiatiefnemers gekozen is, ligt aan de rand van het perceel. Ruimtelijk is dit ongewenst omdat daarmee de kas te prominent op de kavel aanwezig is. Qua positie zou de kas een plek moeten krijgen in de nabijheid van de bestaande bebouwing en schuren waardoor het meer een eenheid gaat vormen met deze bebouwing. Dichter bij de bestaande bebouwing heeft ruimtelijk ook als voordeel dat vanaf de Huissensedijk er minder zicht is op de kas. Deze gaat dan schuil achter de dijk en door de hoogteligging wordt zelfs over de kas heen gekeken naar het achterliggende landschap.
Een kas op dit perceel met deze grootte is acceptabel en het plan voorziet in maatregelen om de plek ecologisch interessanter te maken. Op dit moment heeft het terrein als geheel een rommelige inrichting met een diversiteit aan opslag en activiteiten die niet lijken te passen bij de bestemming 'Groen'.

Conclusie: nog niet akkoord
Het realiseren van een kas op dit perceel is mogelijk, maar de gekozen locatie is niet akkoord. Het advies is om met initiatiefnemer in gesprek te gaan over een goede locatie voor de kas. Vanuit openbare ruimte is het de wens om te komen tot een inrichtingsplan voor het hele gebied, waarbij de kas meegenomen kan worden.

[EINDE REACTIE]

Het toestaan van een volkstuinencomplex inclusief 10 kassen, een grotere kas en een verenigingsgebouw bevreemd ons dan ook zeer. Dat strookt in geen enkel geval met de communicatie in bovenstaande reactie op de eerdere wens van de bewoners, waarin vanwege de dubbelbestemming Waarde - Landschap aantasting van aanwezige landschappelijke en ecologische waarden voorkomen dienen te worden. Verder is Arneco aangesproken op de toenmalige rommelige inrichting van het terrein, met diversiteit aan opslag en activiteiten die niet lijken te passen bij de bestemming ‘Groen’. Wij kunnen dit niet rijmen met het voorstel van de gemeente om dan wel tientallen volkstuinen, 10 kassen, twee grotere gebouwen, watertonnen, parkeerplaatsen, composthopen, gereedschapsbakken etc. toe te staan. Dat terwijl de Paardenwei niet alleen grenst aan de Huissensedijk, maar ook nog eens direct aan het Zeegbos, een NNN gebied (Natuurnetwerk Nederland).

C2. Individuele bewoners van Arneco hebben respectievelijk in juli 2016 en september 2019 een plan ingediend voor het gebruik en beheer van de Paardenwei. Het eerste plan omhelsde een

maatschappelijke, natuurlijke en biodiverse invulling en verdere ontwikkeling van de wei, te weten een combinatie van een pluktuin, permacultuur, voedselbos en een rustplaats aan de dijk voor fietsers. Dit plan is niet goedgekeurd omdat er sprake zou zijn van de bestemming groen met landschappelijke waarde. Een open dijklandschap zou het doel zijn, juist omdat dat het stuk grond zo uniek maakt. Het tweede plan omvatte slechts het gebruik en beheer van de paardenwei, op ecologische verantwoorde wijze, diervriendelijk en veilig beheer in overleg met aanwonenden. Een reactie op dat plan hebben wij helaas nooit meer ontvangen van de gemeente. Naar onze mening is hier sprake van ongelijke behandeling van burgers en initiatieven en van willekeur bij gemeente.

C3. Een ander plan om de paardenwei te gebruiken voor centrale op te zetten schoolmoestuinen voor basisschoolleerlingen uit de buurt is niet verder verkend vanwege het feit dat de grond al gegund zou zijn aan volkstuincomplex de Tuinmaat. Echter is er nooit naar de buurt gecommuniceerd dat er mogelijkheden zouden zijn om een maatschappelijk initiatief te starten op de paardenwei. Er is geen openbare aanbesteding geweest, dat terwijl stukken grond voor stadslandbouw schaars zijn. Op dit moment is ook de toekomst van het stuk grond waar stadslandbouw Mooieweg gebruik van maakt onzeker. Kortom, als er al redenen zouden zijn om dit stuk natuur met landschappelijke waarde aan te tasten, waarom dan niet meerdere initiatieven de gelegenheid bieden zich in te schrijven? En de uiteindelijke gunning een eerlijk proces te laten zijn, met betrokkenheid van de buurt? Dat de Tuinmaat toevallig als eerste aanklopt, mag toch geen reden zijn om het dan ook direct te gunnen?

Punt 2: Gebrek aan beoordeling alternatieve locaties

De gemeente heeft, naast de Paardenwei, slechts één andere optie bekeken. Dit blijkt uit de stukken en emailuitwisselingen die openbaar gemaakt zijn door de gemeente via een WOB verzoek. Deze tweede – kort beschouwde locatie – betrof de zogenaamde optie B aan de Zuidwestzijde van Rijkerswoerd Rest. Daarover wordt in een bericht van 15 januari 2020 geschreven:

> “Uit de verkenning naar woningbouwlocaties voor de korte termijn >5 jaar en voor de iets langere termijn >10 jaar blijkt dat er onvoldoende plancapaciteit in voorraad is om aan de woonvraag te voldoen. Dit houdt in dat de locatie Rijkerswoerd Rest (landbouwgronden zuidzijde Rijkerswoerd) in beeld komt als mogelijke woningbouwlocatie. In dat kader is het nu niet handig om een deel van de grond in gebruik te nemen voor stadslandbouw en / of volkstuinen omdat dat een optimale ontwikkeling van dit gebied in de weg kan staan. Neemt niet weg dat stadslandbouw en volkstuinen van belang zijn voor de leefbaarheid van de wijk. Ze zijn duidelijk benoemd in het coalitieakkoord en verankerd in beleid. **Voor een eventuele gebiedsontwikkeling in Rijkerswoerd Rest zou het inpassen van volkstuinen ook een uitgangspunt kunnen zijn. “**

Op deze alternatieve locatie berust de enkelbestemming ‘agrarisch’. Het lijkt ons veel logischer om dat te benutten voor stadslandbouw en volkstuinen. Zeker wanneer je alle onder punt 1 genoemde argumenten in ogenschouw neemt, lijkt ons dit in meerdere opzichten een locatie die meer in aanmerking komt dan de Paardenwei. En ook de gemeente zelf stelt dus dat het inpassen van volkstuinen in dit gebied als uitgangspunt kan worden meegenomen. Het perceel waar nu de stadslandbouw Mooieweg en een aantal andere initiatieven plaatsvinden heeft dezelfde bestemming agrarisch. Voor ons is niet inzichtelijk waarom de gemeente dan uiteindelijk toch de keuze maakt voor de Paardenwei, die nota bene een bestemming groen met landschappelijke waarde heeft.

Verwacht mag worden dat op termijn woningbouw in Rijkerswoerd Rest aan de orde zal komen gezien de noodzaak voor de gemeente Arnhem om haar steentje bij te dragen aan het oplossen van de huidige woningnood. Het combineren van de Tuinmaat met die toekomstige woningbouw geeft dan een prima kans om die nieuwbouw beter klimaatbestendig te ontwikkelen door het tegengaan van verstening en daarmee voorkomen van hittestress. De tuinmaat zou daar dus een goede bijdrage kunnen leveren aan een leefbare, gezonde en inclusieve stad. Die voordelen worden in plan Gaardenhage niet bereikt.

Wij lezen in een interne uitwisseling binnen de gemeente in een email van 18 maart 2020: *“De Tuinmaat kiest voor de paardenwei aan de dijk, deze geeft maximale zekerheid voor een lange termijn.”*

Dit duidt erop dat er geen zorgvuldige afweging is gemaakt op basis van objectieve en vooraf gedefinieerde criteria, maar dat in plaats daarvan, de Tuinmaat de keus is gegeven, die dan ook door hen is gemaakt. Het kan toch niet zo zijn, dat de gemeente haar beleid laat bepalen door een individuele volkstuinvereniging? Dit lijkt ons geen normale en ook geen gewenste gang van zaken voor een gemeente. Stukken grond met natuur en groen zijn schaars en vertegenwoordigen een maatschappelijk belang. Het belang van een volkstuincomplex is in principe het belang van individuele burgers die een eigen tuin willen. Daar mag ook plek voor zijn, maar niet ten koste van natuur en landschap.

Verder vragen wij ons af waarom er niet meerdere locaties in overweging zijn genomen. Zo zou de Tuinmaat ons inziens het best tot haar recht komen in de wei gelegen aan het perenlaantje, tussen de huidige Tuinmaat en het ‘woonwagenkamp’. De plek in de wijk blijft dan bijna ongewijzigd en de versterking met het Natuurcentrum / stadsboerderij de Korenmaat aan de overkant is ook een logische keuze. In het verleden heeft de gemeente ook aangegeven dat de synergie van de huidige plek van de Tuinmaat met de nabijgelegen Stadsboerderij zo belangrijk was. De samenwerking met de Stadsboerderij zou tot bloei kunnen komen en zo een versterking zijn voor het ontmoeten in de wijk. Eventueel zou de Stadsboerderij - die nu mogelijk dit stuk van de gemeente huurt voor paarden of andere dieren - dan gebruik kunnen maken van (een deel van) de Paardenwei, waardoor er een natuurlijke en landschappelijke invulling is en dat ook gewaarborgd blijft.

Daarnaast lezen wij in interne emailuitwisseling binnen de gemeente - gedateerd 30 augustus 2021 - dat de Tuinmaat tot en met oktober 2022 gebruik kan blijven maken van de huidige tijdelijke locatie. En in een memo van 16 december 2019 lezen we dat de drie stadslandbouw initiatieven aan de Mooieweg in het najaar van 2023 ook hun grond dienen terug te leveren. In diezelfde memo staat: “Het lijkt daarom voor de hand te liggen bij een eventuele zoektocht naar een nieuwe locatie voor De Tuinmaat ook de

verwachte ruimtevraag van deze initiatieven mee te nemen". Tot nu toe ontbreekt elk spoor van een zorgvuldige afweging, waarin vooraf objectief vast te stellen criteria en weegfactoren zijn vastgelegd, waarlangs vervolgens verschillende alternatieven onderling zijn vergeleken.

Het lijkt ons niet meer dan logisch, dat de gemeente alsnog serieus de mogelijkheden gaat bekijken in hoeverre het combineren van die verschillende activiteiten synergievoordelen kan opleveren voor alle partijen. De bewoners van Gaardenhage hebben geen binding met de Tuinmaat, en maken er geen gebruik van. Het is een vereniging met regionale uitstraling, aldus de Tuinmaat zelf. Voor meer alternatieven kan dan ook regionaal (Arnhem Zuid-Oost) gezocht worden naar een alternatieve plek.

Punt 3: Totale plan Gaardenhaage - waar verhuizing Tuinmaat onderdeel van is - ingehaald door de realiteit

Uit de tot nu toe verstrekte informatie leiden wij af, dat de aanpassing van Gaardenhage is gelegen in de stagnerende verkoop c.q. te hoge kavelprijzen enerzijds en het woningtekort anderzijds. De conclusie dat de kavelprijzen te hoog zijn en dat er onvoldoende interesse is in de kavels is ondertussen ruim achterhaald door de feiten. Er bestaat op dit moment een wachtlijst van 25 personen die een grote kavel zouden willen kopen. De gemeente is zelfs gestopt met het nog opnemen van nieuwe aanmeldingen op die lijst. Onze conclusie kan niet anders zijn, dan dat de belangstelling op dit moment zo groot is, dat ALLE grote kavels potentieel op korte termijn zouden kunnen worden verkocht, als de gemeente de blokkade daarvan maar opheft. Dat wordt ondersteund door het feit dat alle thans wel te koop staande kavels op dit moment gereserveerd of verkocht zijn, waarbij ook nog eens sprake is van een eerder genoemde wachtlijst. Dit ondanks de onduidelijkheid die de gemeente nu zelf creëert over de toekomst van Gaardenhage, welke immers niet bijdraagt aan de koopbereidheid.

Kortom: de hoogte van de kavelprijzen is op dit moment geen reden om Gaardenhage te herstructureren. Wij sluiten ons dan ook aan bij het verzoek van bewoners van de Gaardenhaage om het bestemmingsplan alleen te wijzigen voor Velden 1 en 2. Velden 3, 4 en 5 zouden naar onze mening prima en zelfs op zeer korte termijn vrij beschikbaar kunnen komen, met direct positieve gevolgen voor de GREX. Bij het herzien van het plan kan gelijk de locatie voor de Tuinmaat heroverwogen worden.

Punt 4. Onzorgvuldig proces

Wij hebben in eerdere bewonersavonden en gesprekken met de gemeente aangegeven dat we in algemene zin positief staan tegenover stadslandbouw / voedselproductie in de stad en volkstuinen. We hebben ons dan ook pro-actief en bereidwillig opgesteld en meegedacht. En we waren in de veronderstelling dat we bezig waren met een participatief traject waarbij het uitgangspunt zou zijn om er samen met bewoners en de Tuinmaat uit te komen.

Dat proces is ons inziens een schijnparticipatieproces geworden. De voor ons belangrijkste punten ten aanzien van de voorgenomen verplaatsing van de Tuinmaat - die betrekking hadden op de realisatie van alternatieve parkeerplaatsen en het toestaan van de plaatsing van individuele kassen - zijn door de gemeente van tafel geschoven. Het door de gemeente voorgestelde bestemmingsplan is volledig toegespitst op de wensen van de Tuinmaat. Dat terwijl in onze ogen het proces - met externe procesbegeleiding - tot een voor iedereen acceptabel resultaat had kunnen leiden.

Ook het eenzijdig niet nakomen van afspraken door de Tuinmaat, om te komen tot een set afspraken waar alle partijen zich in zouden hebben kunnen vinden, draagt niet bij aan een gedragen plan. Bijzonder is, dat de gemeente de Tuinmaat niet aanspreekt op het niet nakomen van deze afspraken. Dit versterkt ons gevoel dat er eenzijdig naar maar één eindresultaat is gewerkt.

Deze handelswijze van de gemeente heeft bij ons vragen opgeroepen en heeft ons gemotiveerd om stukken die opgevraagd zijn middels de WOB, door te nemen om meer inzicht te krijgen in het volledige proces, inclusief de afweging van alternatieve locaties. Dat heeft ons tot inzicht gebracht dat er meer voor de hand liggende locaties beschikbaar zijn. En dat de gemeente - zoals eerder genoemd - op een aantal essentiële punten niet zorgvuldig en transparant heeft gehandeld. En we zijn van mening dat het de plicht is van de gemeente om alsnog alternatieve locaties in beeld te brengen voor de Tuinmaat / een volkstuinencomplex om vervolgens een transparante en zorgvuldige afweging te maken. Het mag duidelijk zijn dat de Paardenwei niet meer als optie in deze afweging hoeft te worden meegenomen.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en onze alternatieve voorstellen hierin mee te nemen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,
Bewoners Huissensedijk, direct grenzend aan de paardenwei,



#19

Gemeenteraad van de Gemeente Arnhem,
Postbus 9029,
6800 EL ARNHEM

Arnhem 23 november 2021

Onderwerp: Zienswijzen bestemmingsplan Gaardenhage

Geachte raad,

Op 14 oktober jl. heeft u het bestemmingsplan Gaardenhage ter inzage gelegd. Ondergetekenden zijn het niet eens met:

- Het afwijken van de relevante parkeernorm van 1,8 per half/vrijstaande woning voor deelgebied 1 kleine kavels. U heeft dit veranderd in 1,3 omdat u dat beter vindt passen bij het type woning. Wij vrezen echter met 16 parkeerplaatsen voor 12 woningen voor regelmatig parkeergebrek met als gevolg geparkeerde auto's op de Nel Klaassenstraat waar op mooie dagen ook al auto's staan van Korenmaat bezoekers.
Als argument noemt u het type woning. Wie zegt dat ze ook bewoond gaan worden door het type bewoner dat u schetst, de krapte op de woningmarkt zal allerlei gegadigden trekken. Wie zegt dat dat niet tweeverdieners zijn die daarvoor twee auto's nodig hebben en tel daarbij op het bezoek. Met regelmatig geparkeerde auto's in de Nel Klaassenstraat voldoet u toch niet aan uw eigen beeldkwaliteitsplan: de eenheid van Gaardenhage ontstaat door o.a. het niet zichtbaar zijn van parkeren.

- De formulering in uw brief van 13 oktober 2021 met als onderwerp 'bestemmingsplan Gaardenhage ter inzage' onder het kopje aanpassingen: we onderzoeken of we bomen kunnen planten tussen de Mooieweg en veld 1. Tevens schrijft u daar: Omdat dit al past binnen het huidige bestemmingsplan…

De vraag moet dus niet zijn of maar wanneer inclusief vermelding van de termijn waarop.
Vanaf het allereerste bestemmingsplan voor Gaardenhage, begin 2000, is dit al opgenomen maar nog nooit geëffectueerd. Hoezo dan niet vraagt u zich waarschijnlijk af, op alle andere plaatsen langs de Mooieweg is dat toch ook gebeurd? Inderdaad.
Bij de vaststelling van het eerste bestemmingsplan Gaardenhage is de gemeente Arnhem de bewoners van de Mooieweg tegemoet gekomen door een buffer met bomen te creëren tussen de Mooieweg en de huizen in Gaardenhage. Voor het betreffende veld werd een uitzondering gemaakt voor de daadwerkelijke uitvoering omdat de gemeente Arnhem een afspraak gemaakt had met de heer Tilleman sr, wonend aan de Mooieweg, die dat stukje grond als "zijn" paardenwei mocht blijven gebruiken tot aan zijn dood. Wij als omwonenden hebben daar destijds mee ingestemd want neem je zo'n oude man en oorspronkelijk boer op die plaats, zijn hobby af? Daarnaast het was tijdelijk want er was een duidelijke deadline gesteld, tot aan zijn overlijden, en voor daarna was duidelijk dat er dan de bomen geplant zouden worden want dat stond immers in het bestemmingsplan.
De heer Tilleman sr is inmiddels twee jaar geleden overleden. Ik heb hierover mail contact gehad met mw. Frederix. Op haar verzoek heb ik ook nog een handtekeningenlijst van de andere omwonenden ingediend die daar allemaal de bomen geplant willen hebben.
Probleem is echter dat de gemeente Arnhem zich niet aan de afspraak en aan haar eigen bestemmingsplan heeft gehouden want na het overlijden van dhr Tilleman sr heeft zij een nieuwe deal gesloten met dhr Tilleman jr toen hij naast het huis van Tilleman sr aan de Mooieweg een eigen huis gebouwd heeft grenzend aan de betreffende weide. Kan dus elke bewoner zulke deals sluiten? Maar voor ons blijft ondanks het bestemmingsplan de vraag of er bomen geplant kunnen gaan worden…

Waarom is het nog de vraag voor de gemeente om te blijven kiezen voor selectieve geplante buffering als compensatie? De andere bewoners van de Mooieweg zijn destijds concreet gecompenseerd voor hun uitkijk op

Gaardenhage en de bewoners van de John Grosmanstraat krijgen nu ook een buffer, zelfs naar de Tuinmaat toe terwijl daar al een buffer is. Wij krijgen alleen maar meer huizen voor ons en voor ons is het nog steeds de vraag of er bomen komen terwijl deze al jaren in het bestemmingsplan staan, waarvoor dus zelfs geen wijziging vereist is. Waar blijft de *eenheid* van Gaardenhage waarover u spreekt in uw beeldkwaliteitsplan?

Wethouder Bouwkamp stelt in de Gelderlander als argument voor de huidige wijziging van het bestemmingsplan Gaardenhage naar meer dan het oorspronkelijke aantal kavels dat het algemeen belang het wint van het wijkbelang. Het is dan toch geen vraag meer of het particulier belang dat in de nieuwe deal zelfs een pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd is geworden zoals mw Frederix schreef, mag zegevieren boven het wijkbelang en zelfs boven het bestemmingsplan. Waar heb je dan nog een bestemmingsplan voor nodig? Hoe betrouwbaar is de gemeente?

De wethouder rechtvaardigt met dit algemeen belang het “openbreken” van het oude bestemmingsplan voor wat betreft verkaveling. Hoe makkelijk moet het dan wel niet zijn om een nieuw afgesloten particuliere deal die in strijd is met het bestemmingsplan open te breken? Daarom is voor ons niet de vraag of er bomen geplant zullen worden maar wanneer. We wachten al te lang op uitvoering van het bestemmingsplan voor wat betreft het planten van bomen aan de Mooieweg dat kijkt op Veld 1. Of? Wanneer!

Uiteraard zijn we bereid deze zienswijzen toe te lichten.

Hoogachtend,



#20

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Arnhem

[redacted]

Afzender: [redacted]

Arnhem, 23 November 2021

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage.

Geachte raad,

Op 14 oktober jl. is het ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage bekendgemaakt.

Met deze brief wil ik mijn zienswijze kenbaar maken over dit ontwerp bestemmingsplan. Mijn brief begint met de bezwaren die ik heb tegen het voorgestelde plan en (in)consistentie hiervan met de visie zoals deze bestaat t.o..v. de wijk Gaardenhage. Tevens wil ik bezwaar maken op het gevolgde proces. Ik begrijp terdege dat er ook oplossingen moeten komen voor deze kwestie. Hierin doe ik een handreiking in het laatste deel van deze brief.

Bezwaren tegen het voorgestelde plan en gevolgen hiervan:

" Houdt u van moderne architectuur, ruim wonen en bent u gesteld op uw privacy? Dan is wonen in Gaardenhage iets voor u. Gaardenhage is volop groen, rust en ruimte. Gaardenhage is perfect voor mensen die houden van mooie strakke woningen en graag zelf hun leven vormgeven. Wonen alsof je thuis op vakantie bent. In Gaardenhage koopt u een zeer ruime kavel met veel privacy. "
(bron: https://www.vastgoedplein.nl/aanbod/woonkavel/gaardenhage/ 22-11-2021)"

Bovenstaande passage staat tot op heden nog steeds op vastgoedplein.nl en was destijds voor mij als bewoner de reden om bewust te kiezen voor deze mooie en vooral ook rustige wijk. Met de voorgestelde majeure planwijziging wordt dit beeld, de belofte van de wijk aan de bewoners, volledig teniet gedaan, terwijl hier geen noodzaak toe is.

1. **Verkoopbaarheid van de huidige percelen is geen issue meer**. De noodzaak om de plannen zo fundamenteel te veranderen is er niet (meer) in de huidige markt. Het is inmiddels voor alle partijen wel duidelijk dat verkoopbaarheid van de huidige percelen geen issue meer is. Het grote aantal gegadigden voor de huidige kavels is met minimale verkoopinspanningen dermate groot dat het niet noodzakelijk is om überhaupt de plannen te herzien. Er zijn meer dan 25 wachtenden op de huidige percelen van Gaardenhage, veld 4 wordt bij loting verkocht en de wachtlijst is zelfs bevroren vanwege de belangstelling. Het meest voor de hand liggend zou derhalve zijn het huidige bestemmingsplan gewoon uit te voeren en hiermee de wijk af te bouwen conform het stedenbouwkundig plan en belofte die de gemeente hiermee heeft gedaan in het verleden aan de huidige bewoners.

2. **Het aantal woningen stijgt exponentieel, waardoor de basis van ruimte en rust verdwijnt wat de kern belofte (en basis voor aankoopbeslissing) is van een huis in deze wijk.** Alleen al op veld 1 is sprake van een een verdrievoudiging (van 17-50 woningen) wat negatieve gevolgen heeft voor de inrichting van de wijk zoals deze tot op heden nog steeds wordt aangeprezen door de gemeente.

3. **De 'onderscheidende' ruime opzet maakt plaats voor een opzet die lijnrecht tegenover de oorspronkelijk en door de gemeente nog steeds gecommuniceerde huidige plannen van de wijk staat.** Daar waar de wijk in het huidige bestemmingsplan voorziet in ruime kavels van ongeveer 1300 m^2 worden in het nieuwe voorstel alle soorten varianten van kavels voorgesteld met in het uiterste geval tiny houses. Groter kan het verschil in visie, huidige bebouwing en nieuwe planvorming niet zijn.

4. **Er wordt geforceerd geprobeerd een te grote variëteit aan huizen/woonvormen in een kleine wijk te 'proppen'.**
    a. Het karakter van de wijk wordt te niet gedaan door een te grote variëteit aan woningen. Daar waar er zeer bewust gekozen is voor een streng beeldkwaliteitsplan en eenduidige inrichting van grote kavels en strakke woningen lijkt dit nu volledig te worden losgelaten.
    Het is niet reëel om te veronderstellen dat met een dergelijke diversiteit (grote huizen, tiny houses, cpo's, ...) aan typen woningen zoals nu is voorgesteld het karakter van de wijk geborgd kan worden. Het is voor mij niet te verklaren waarom zo geforceerd wordt geprobeerd al deze verschillende woonvormen/huizen op een zo een kleine oppervlakte te verenigen terwijl iets breder kijken naar Rijkerswoerd in het algemeen deze variëteit er wel degelijk is.
    b. Als het gaat om diversiteit in de wijk dan dient er uiteraard gekeken te worden naar de wijk Rijkerswoerd waar Gaardenhage deel van uitmaakt en dan is er wel degelijk sprake van veel diversiteit (woonwagens, sociale en commerciële huur, laag/midden/hoog segment koop), met eerder een tekort aan woningen in het hogere segment dan een overschot zo blijkt ook uit de huidige belangstelling. Totaal Rijkerswoerd zijn 5.500 woningen waarvan 47 (indien alle kavels bebouwd) in Gaardenhage = 47/5.500*100% = 0,85% woningen in het hogere segment. Hoogstwaarschijnlijk is dit ook de redenatie destijds geweest om de wijk te verrijken met Gaardenhage.
    c. Er is overigens reeds sprake van meer diversiteit door de toevoeging van CPO Arneco met 15 nieuwe huishoudens.

5. **'De oase van ruimte en rust' zoals door de gemeente zelf is beschreven zal verdwijnen waardoor het woon- en leefklimaat fundamenteel verslechterd en niet meer in lijn is met de belofte van de wijk, het 'contract van mij als bewoner met de gemeente'**. Ik hecht eraan te benadrukken dat ik een groot voorstander ben van het 'afbouwen' van de wijk omdat enerzijds hiermee de kans wordt geboden aan meerder gezinnen om in hun woonbehoefte te voorzien c.q, er een prettige woonomgeving blijft waarmee de lege kavels verdwijnen. De reden om in deze week te komen wonen is juist nadrukkelijk deze rust, de ruime opzet, etc. De voorgestelde wijzigingen zorgen voor dermate meer bewoning dat er aan deze belofte geen gestand gedaan meer kan worden.

6. **Het niet nakomen van de belofte van de wijk door de gemeente heeft mij als bewoner misleid en ondermijnt mijn 'koopcontract met de gemeente', zeer forse investering die hierop gebaseerd was**. Samengevat is mijn beeld dat de uitgangspunten van de wijk volledig worden verlaten en hiermee de belofte die de gemeente heeft gedaan in het verleden volledig wordt verbroken. Een belofte waarop door de huidige bewoners een zeer forse investering is gedaan in een droomhuis voor de toekomst. Indien ik me beseft had, dat de gemeente zo makkelijk deze fundamentele en strijdige wijzigingen zou overwegen, had ik een andere keuze gemaakt bij de aankoop van mijn huis.

7. **Het wijzigen van de plannen zorgt voor extra kosten en doorlooptijd waardoor het langer gaat duren totdat de plannen gerealiseerd worden en kosten toenemen.** De forse uitbreiding in aantallen en variëteit in woningen brengen veel aanpassingen met zich mee m.b.t. infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg evenals ontwikkelings- en marketingkosten die niet voorzien zijn. Dit zal ook zorgen voor extra doorlooptijd die nu al ingaat omdat de gemeente bewust (in de huidige markt) gemakkelijk verkoopbare percelen uit de verkoop houdt. Dit heeft weer een opwaarts effect voor de kavelprijs per m^2.

8. **De gemeente voelt zich vrij om contractuele zaken te schenden die bij mij als bewoner zijn afgedwongen met een stevige boeteclausule.** In het verkoopcontract van mij als bewoner staan boeteclausules voor het in stand houden van groenstroken met bomen tussen de kavels. Het betreft mandeligheid (boete van 20.000 euro en 500 euro per dag dat bewoner in vertreding is, boete van 100.000 euro als mandeligheid niet wordt overgedragen aan nieuwe bewoner bij verkoop). Verder is er een boete opgenomen omtrent de hoogte van de hagen op 200cm (boete van 50.000 euro als deze niet wordt doorgegeven in het contract aan de volgende eigenaar) opgenomen. Deze zijn opgenomen met een reden de eenheid in de wijk te borgen. De hoogte van de boetes veronderstellen dat het belang hiervan groot is anders waren deze niet zo expliciet opgenomen in de verkoopcontracten van de bewoners. Ik ben het zeer eens met dit uitgangspunt en wil het ook graag geborgd houden voor het gehele plan. Wat mij bevreemdt is dat de gemeente zichzelf wel vrij voelt om zo makkelijk hiervan af te wijken door het plan volledig aan te willen passen en hier zelf wel contractbreuk te plegen voor de overige kavels c.q. willekeur in contracten tussen nieuwe en huidige bewoners toe te passen.

Mijn persoonlijke beeld is dat alles gekarakteriseerd wordt door het woord 'te'. Er is een te rigoreuze, bijna idealistische planwijziging voorgesteld, met te veel impact voor de huidige bewoners, nadat te lang door de gemeente te weinig moeite is gedaan om het huidige plan te realiseren, die met de huidige markt niet nodig is. De gevolgen hiervan zijn te groot.

Overigens ben ik van mening dat er met een simpele ingreep (hoewel niet per se nodig gezien de huidige belangstelling) ook tegemoet kan komen aan de wens om meer huishoudens een kans te bieden om hun droomhuis te bouwen, door de kavels op veld 1-2 te splitsen in kavels van tussen de 450-900m2. Hierover meer in de volgende alinea.

Alternatieve voorgestelde oplossingsrichting

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen, maar mijn zienswijze in overweging te nemen.

Vanuit de bewoners hebben we diverse voorstellen aangedragen waar in de planvorming van de gemeente steeds verder afstand van gedaan lijkt te worden. Dit in de situatie dat wij al enige jaren als bewoners van mening zijn dat met geringe verkoopinspanning als het op funda zetten en een minimale investering in marketing de huidige percelen verkoopbaar zijn. Geholpen door de huidige markt is dit inmiddels ook zonder aanprijzing mogelijk zo blijkt en is dit gezien de eerder aan gerefereerde belangstelling ook niet meer te ontkennen. Mijn voorstel voor een oplossing is derhalve eenvoudig en is reeds eerder aangeboden aan de (contactpersonen namens de) gemeente.

1. **Realiseer in elk geval veld 3 en 4 (is reeds opgenomen in de laatste plannen) conform het huidige bestemmingsplan**. Op deze wijze kan op zeer korte termijn invulling worden gegeven aan het afbouwen van een groot deel van de wijk. Verkoopbaarheid is geen issue meer zo blijkt. Een afgebouwde wijk maakt gemeente en (huidige en nieuwe) bewoners gelukkig en jaagt de gemeente niet onnodig op meer kosten.

2. **Maak de afweging om voor veld 1-2 ook door te gaan met het huidige bestemmingsplan, danwel splits de huidige kavels naar kavels van 450-900m^2.**
    a. Afhankelijk van kosten die ermee gemoeid zijn om de infrastructuur aan te passen en marketingkosten e.d. is voor deze velden de afweging te maken om ze danwel te verkopen conform het huidige bestemmingsplan c.q. te herverkalen. Verkoopbaarheid is ook voor veld 1-2 in huidig bestemmingsplan geen issue meer zo blijkt.
    b. Dor de kavels te splitsen naar kavels van een grootte van 450-900m^2 kan invulling gegeven blijven worden aan de belofte van de wijk en het uitgangspunten van de gemeente om meer mensen de kans te geven hun eigen woning te bouwen.
    c. Door de grens voor herverkaveling bij veld 1-2 te trekken, ligt deze op een natuurlijk, (plano)logisch punt in lijn met de weides van de Stads Boerderij.

3. **Schrap het voornemen voor nog meer CPO bouw in zo een kleine wijk als Gaardenghage**. Kijk hier naar opties elders binnen Rijkerswoerd of Arnhem-Zuid. Dit plan is niet realistisch. Met Arneco is reeds invulling gegeven aan CPO voor 15 huishoudens. Met meer CPO zou de belofte van de wijk, zoals eerder aangegeven bij de bezwaren, niet meer kunnen worden nagekomen.

4. **Heroverweeg (de grootte van) De Tuinmaat**. Rekening houdend met het feit dat veld 1 en 2 worden bebouwd begrijp ik dat de gemeente 'iets moet' met de Tuinmaat. Op het eerste gezicht lijkt dit een weinig doordacht plan, maar het zou ook kunnen dat dit komt omdat de informatie die hierover gedeeld is summier is:

    a. Mocht het doel van de Tuinmaat een ontmoetingsplek zijn dan is deze reeds voorhanden in de vorm van De Stads boerderij die ook in praktijk zich bewezen heeft als ontmoetingsplek.

    b. De bestemming van de paardewei is 'Groen' en als ik goed geïnformeerd ben, is volkstuin een gebruiksdoel van de bestemming 'Recreatie'.

    c. De vraag is hoe levendig de vereniging is gezien de wankele financiële basis en het ontbreken van een voorzitter (althans volgens KvK).

    d. Is er zoveel animo als de gemeente veronderstelt vanuit Arnhem? In het ledenbestand (b)lijken ook mensen uit Huissen te zitten? Is de wachtlijst voor de Tuinmaat dermate groot dat een verveelvouding van de oppervlakte nodig is t.o.v. de huidige grootte?

    e. Wat is de overweging om het op deze plaats onder te brengen in niet bijvoorbeeld elders in Rijkerswoerd? Dit omdat het grenst aan Het Zeegbos (Natura2000 gebied) en aan de Huissensedijk met bijbehorende structuurvisie.

    Mijn voorstel zou hier zijn om eerst grondiger en meer onderbouwd het plan voor De Tuinmaat uit te werken. Mits de Tuinmaat voldoende bestaansrecht heeft eerst ook zorgvuldig naar alternatieven te kijken binnen Rijkerswoerd voor de Tuinmaat en hiermee ook de benodigde grootte in ogenschouw te nemen. Indien toch de voorkeur uit zou gaan naar De Paardenwei en dit ook bestemmingsplan technisch toegestaan is, zou het te overwegen zijn om de vergelijkbare grootte qua huidige opzet van de Tuinmaat in De Paardenwei te realiseren en derhalve niet de gehele Paardenwei hiervoor te gebruiken.

Ik hoop u hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven in mijn overwegingen of beter nog geïnspireerd te hebben met de eenvoud van mijn voorgestelde plan en ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt. Uiteraard ben ik altijd bereid een en ander toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

#21

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Arnhem

[redacted]

Afzender: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Arnhem, 22 november 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage.

Geachte raad,

Op 14 oktober jl. is het ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage, zaaknummer 575353, bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Onze belangrijkste bezwaren geven wij hieronder puntsgewijs weer:

A. Bezwaar tegen het plan

De plannen wijken teveel af van het oorspronkelijke plan, zowel in opzet, aantallen als typen woningen.

1) Aantal woningen op veld 1 en 2 stijgt van oorspronkelijk 7 (later 14) naar circa 40 woningen.

Wij hebben in 2018 voor deze wijk gekozen en onze woning aan de Frida Heilstraat gekocht in de veronderstelling dat er op de bestaande lege kavels in de gehele Gaardenhage vergelijkbare woningen bij zouden komen, één bebouwing per kavel. Wij kozen voor de uitstraling, ruimte en rust om ons heen. Met de voorliggende plannen voor met name velden 1, 2 en 3 is daar geen sprake meer van.

De forse toename van het aantal woningen tast ons woon- en leefklimaat aan. Het ontneemt het rustieke karakter van de wijk en zorgt voor meer woon- en leefgeluiden en verkeersbewegingen, een hogere parkeerdruk, minder privacy en andere vormen van hinder/ overlast.

2) Veel teveel verschillende typen woningen/kavels

Gaardenhage is ruim opgezet met grote kavels en grote huizen. Dat straalt rust en eenheid uit. De gemeente heeft nu de volgende typen toegevoegd:

- kleinere vrijstaande woningen (veld 2)

- Tinyhouses (veld 1)

- CPO (veld 1)

- Er was sprake van splitsing van 3 kavels naar 4 kavels (veld 5); gelukkig wordt daar inmiddels van afgezien.

- Kavels voor samenbouw (veld 3); dit is eigenlijk ook CPO, maar dan op kleine schaal.

In een wijk met oorspronkelijk 47 kavels is dit gewoon teveel en staat teveel af van het oorspronkelijke beeld. Het verstoort de stedenbouwkundige eenheid en maakt het tot een soort lappendeken van allerlei mini-projectjes in een bestaande wijk.

3) Parkeerproblemen en verkeersdrukte in de wijk.

Door zoveel extra woningen te willen realiseren en het verplaatsen van de Tuinmaat naar achteren in de wijk, zal de stroom van verkeer flink toenemen. Dit heeft negatieve invloed op de rust in de wijk en de mogelijkheden van (kleine) kinderen om vrij en veilig buiten te spelen.

De gemeente is voornemens het parkeren op te lossen binnen de kavels, maar gaat uit van te weinig parkeerplaatsen. Dat betekent dat de bewoners zelf, maar zeker bezoekers, hun auto's in de berm van de Nel Klaassenstraat en de Marius van Beeklaan gaan zetten. De gemeente geeft aan dat ze dit niet kunnen verbieden.

De Marius van Beeklaan is de toegangsweg tot de Gaardenhage. Bij mooi weer wordt de stadsboerderij druk bezocht en staan de auto's nu al regelmatig in de bermen geparkeerd. Dit leidt nu al tot gevaarlijke situaties en ernstige hinder. Als hier nog zoveel extra woningen worden gerealiseerd, zal dit probleem alleen maar toenemen.

De Nel Klaassenstraat is een smalle straat die als laan is opgezet. Aan beide kanten een ruime berm met een bomenrij. Door geparkeerde auto's in de berm wordt dit beeld ernstig verstoord. Daarnaast is de Nel Klaassenstraat te krap om twee auto's te laten passeren. Als er geparkeerde auto's in de berm staan, leidt dit tot gevaarlijke of hinderlijke situaties.

De gemeente wil hier geen harde afspraken over maken en beroept zich op normen, onduidelijke antwoorden en noemt dat een deel van de bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt opgelost. Dat betekent simpelweg dat er parkeerplaatsen in de berm van de omliggende straten (Nel Klaassenstraat en Marius van Beeklaan) moeten worden gemaakt en dat past niet in het huidige beeld en de opzet.

4) Hoge (extra) kosten voor het bouwrijpmaken van de kavels

De forse uitbreiding in aantallen, met name op veld 1 en 2, betekent ook veel aanpassingen aan riolering, extra toegangen zoals bruggetjes, aanleg van parkeerplaatsen, aansluitingen voor elektra en water, etc. Het is nog onduidelijk of de huidige riolering in de wijk berekend is op zoveel meer woningen. Een vergelijkbare situatie is aan de orde geweest toen de woongemeenschap Arneco aan de Huissensedijk werd gebouwd; de infrastructuur van voorzieningen bleek gaandeweg niet toereikend te zijn om zoveel extra huishoudens te bedienen.

Daarnaast zal ook een nieuwe campagne opgezet moeten worden voor de nieuwe type woningen. Gezien de kleine schaal per type woning/kavel is dit onevenredig duur.

Al deze extra kosten verhogen de kavelprijs per m2 en het is maar de vraag of deze extra kosten volledig in de verkoopprijs verwerkt kunnen worden.

5) Het verplaatsen van de Tuinmaat (volkstuinen) naar de Paardenwei zal het beeld van open uitzicht, het polderlandschap verstoren. Als bewoners van Frida Heilstraat 7 kijken wij graag uit op het open groen van de Paardenwei. Het meer rommelige karakter van een volkstuin met afgescheiden stukjes grond, paden, hegjes, zelfs kleine gebouwen of kassen, met daaromheen een haag, past wat ons betreft niet in dit mooie stuk natuur. Wij maken bezwaar tegen het neerzetten van bebouwing zoals kassen.

Daarnaast is bekend dat de leden van de volkstuinvereniging niet uit de Gaardenhage komen, hetgeen betekent dat er meer verkeersbewegingen te verwachten zijn, in plaats van bij de toegang vooraan in de wijk (centraler gelegen en met minder verstoring toegankelijk), naar achterin de wijk.

Kortom, wederom verandert het karakter van de ruime, groene, verkeersluwe wijk door rommelige extra bebouwing en toenemende verkeersstromen.

6) Wij maken ons zorgen om de milieu- en omgevingsaspecten onder invloed van extra bebouwing, meer huishoudens en meer verkeer (onder andere natuurbehoud en het voldoen aan de nieuwe stikstofwetgeving). De gemeente doet het telkens af met dat het binnen de normen valt, zonder er inhoudelijk op in te gaan.

B. Bezwaar tegen het proces.

Bewoners van de Gaardenhage hebben zich door de tijd heen steeds bereid getoond mee te denken en met voorstellen gekomen (bijv. moodboard en voorstel voor campagne), maar wij voelen ons niet voldoende serieus genomen. De gemeente leek meermaals de argumenten van bewoners naast zich neer te leggen en daar niet meer op terug te komen, tot onze verbazing in plaats daarvan een geheel eigen koers te varen of ineens nieuwe ideeën als gegeven te presenteren. Er was geen duidelijke lijn in te ontdekken en bewoners kwamen voor verrassingen te staan, waardoor de gemeente Arnhem op ons onbetrouwbaar overkomt.

C. Bezwaar tegen de reden voor de wijziging van bestemmingsplan/ herverkaveling

De ontwikkeling van de woningmarkt en het grote aantal belangstellenden voor de bestaande kavels (loting en wachtlijst) maken dat het eerdere argument voor de herverkaveling is komen te vervallen, namelijk het stimuleren van de verkoop en het afbouwen van de wijk. Nu is de reden om de plannen door te zetten gelegen in de politieke opdracht om meer woningaanbod en meer diversiteit aan woningen te realiseren. Mocht de gemeente, ondanks de bezwaren van de huidige bewoners, menen dat de wijk Gaardenhage hierin dient te voorzien, dan stellen wij voor dat in velden 1 en 2 middelgrote woningen worden gebouwd. Geen kleine huizen en geen CPO. Met middelgrote huizen komt de wijk tegemoet aan mogelijkheden voor doorstroom, wat op die wijze ook bijdraagt aan het reduceren van de krapte op de woningmarkt.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan "Chw Gaardenhage'.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Mocht de gemeente het vanuit een collectieve verantwoordelijkheid ten aanzien van het woningtekort, in het bijzonder waar het gaat om het lagere prijssegment, toch nodig achten om de oorspronkelijke uitgangspunten voor de wijk Gaardenhage te verlaten, dan stellen wij voor om slechts een bestemmingsplan vast te stellen voor de velden 1 en 2. Velden 3, 4 en 5 blijven daarmee ongemoeid. Velden 1 en 2 zijn op grotere afstand gelegen van de bestaande vrijstaande woningen in de Gaardenhage, zodat de gevolgen in die zin voor de huidige bewoners beperkter zijn dan die van de aanpassingen van velden 3, 4 en 5. Voor de velden 3, 4 en 5 is al geruime tijd juist veel interesse in de kavels, met zelfs loting in december a.s. en een aanzienlijke wachtlijst. Daarmee behoudt Arnhem ook woningen in het hogere segment, in welke behoefte ook moet worden voorzien.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



#22

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Arnhem

e-mail: [redacted]

Afzender: Naam [redacted]

Adres [redacted] te Arnhem

Arnhem, 23 november 2021

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage.

Geachte raad,

Op 14 oktober jl. is het ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Aantal woningen

   Wij hebben onze woning bewust gekocht om in rust en ruimte te kunnen wonen. Dit wordt mede gecreëerd door een beperkt aantal woningen in de wijk Gaardenhage. Door de beoogde verhoging van het aantal woningen door de gemeente Arnhem, zal een gedeelte van deze rust teniet worden gedaan. De entree tot de wijk wordt veel minder ruimtelijk en zal een hele andere sfeer uitademen. Wij zijn bij de koop van onze woning uitgegaan van het geldende bestemmingsplan.

2. Verschillende woningen

   Door in de verschillende velden nu een verkaveling te laten plaatsvinden, wordt het een versnipperde wijk met allemaal deelgebieden in plaats van één wijk die dezelfde sfeer uitademt. Het verschil van de stijl woningen in veld 1 tot de woningen in de velden erachter is zo immens groot, dat het niet zou moeten mogen in één deelplan, wat Gaardenhage is van Rijkerswoerd.

3. Parkeerproblemen

   Door meerdere woningen te bouwen op dezelfde grond, zal er parkeerproblematiek ontstaan. Niet iedereen zal op eigen kavel parkeren en vooral de woningen in veld 1 en 2 zullen niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein hebben voor bijvoorbeeld 2 auto's, wat veel huishoudens tegenwoordig hebben. Daarnaast zal de overloop van de Korenmaat dit probleem verergeren.

4. Extra overlast verkaveling

   De kavels zijn aangelegd en klaar voor verkoop. Door te willen verkavelen, zullen de bestaande kavels aangepast moeten worden. Denk aan extra toegangen, verplaatsen van hagen, riolering, electra en water etc. Dit brengt naast veel onnodige kosten voor de gemeente, ook veel overlast mee voor de huidige bewoners. Vooral omdat de meeste werkzaamheden vooraan in de wijk zullen plaatsvinden.

5. Kosten

   De gemeente lijkt de huidige kavels nu te kunnen verkopen. Er is inmiddels een wachtlijst van 25 geïnteresseerden en deze zou waarschijnlijk nog langer zijn, als de gemeente geen stop had gezet op deze wachtlijst. Waarom zou je als gemeente extra kosten willen maken om te verkavelen, als er genoeg belangstelling is voor de huidige kavels.

6. Toegang tot de wijk

Door veel woningen vooraan in de wijk te bouwen, wordt de toegang tot de wijk beperkter; meer verkeer over dezelfde toegangsweg. Het geeft extra risico's voor bewoners, kinderen die op straat spelen of naar de Korenmaat gaan, de vele wandelaars met of zonder hond.

7. Mogelijkheden eigen kavel

   Wij moeten ons houden aan de regels gesteld door de gemeente. Wij mogen bijvoorbeeld niets bouwen tot 5 meter achter de voorgevel. Tegelijkertijd is het voor de gemeente Arnhem akkoord om kavels van 150 m2 te realiseren vooraan in de wijk, waarop veel meer bebouwing zal plaatsvinden dan op de bestaande kavels met woningen.

8. Wachtlijst en marketing

   Er is momenteel een wachtlijst voor de kavels; waarom wordt deze mensen niet een kavel gegund waar behoefte aan is. Ook zij laten weer een woning achter. Dat er in het verleden te weinig belangstelling voor de kavels was, heeft grotendeels gelegen aan de slechte marketing vanuit de gemeente. Op bekende sites zoals Funda waren deze kavels niet te vinden.

9. Leefomgeving

   De versnippering in Gaardenhage zal leiden tot een verminderde leefomgeving voor de huidige bewoners; wij hebben gekozen voor een wijk met bepaalde uitstraling, die sterkt wordt verminderd door de plannen van de gemeente. Het gebied wordt daarnaast veelvuldig gebruikt als wandelgebied door velen in de omgeving, juist om de rust die er nu heerst.

Als er geen wachtlijst was geweest voor de kavels, hadden wij kunnen begrijpen dat de gemeente iets moet doen. In de huidige situatie echter, vinden wij de keuzes onbegrijpelijk en krijgen wij het gevoel dat het om een persoonlijk project gaat van de betrokken wethouder. De gemeente kan nu op relatief korte termijn veel geld in kas krijgen door de verkoop van de kavels, waarbij de huidige bewoners ook tevreden worden gesteld. Mocht de gemeente toch willen verkavelen, dan vinden wij een verkaveling naar kavels van bijvoorbeeld 700 tot 900 vierkante meter veel passender en dit zal ook sneller worden geaccepteerd door de huidige buurt. Met dit soort kavels wordt het beeldkwaliteitsplan veel beter gehandhaafd.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Gaardenhage.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,





#23

Gemeente Arnhem
t.a.v. [redacted]
6800 EL Arnhem
[redacted]

Arnhem, 22 november 2021

Geachte [redacted]

Als bewoners van de Nel Klaasenstraat 10 willen wij graag onze zienswijze indienen op het voorgenomen besluit om het bestemmingsplan van Gaardenhage aan te passen. Wij reageren op de voorgestelde aanpassingen die op 13 oktober 2021 zijn gepubliceerd in het Gemeenteblad 2021, nummer 355819.

Wij zijn sinds oktober 2019 betrokken bij de plannen van de Gemeente en hebben geprobeerd om alternatieven aan te dragen en de Gemeente duidelijk te maken dat het probleem van onverkoopbaarheid van de huidige kavels niet meer aan de orde is. Wij hebben helaas moeten constateren dat er een andere politieke en persoonlijke agenda achter zat en zit, om het bestaande bestemmingsplan te wijzigen. Dat betekent dientengevolge een fors aantal bezwaren tegen het ingediende ontwerpbestemmingsplan “Chw Gaardenhage”, en dat betreuren wij zeer.
Wij zijn namelijk niet blind voor ontwikkelingen om ons heen en zijn zeker bereid onze maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen door te zoeken naar oplossingen die passen bij de oorspronkelijke opzet van Gaardenhage èn bijdragen aan het oplossen van het woningtekort. De plannen van de Gemeente gaan echter veel te ver, en wij hebben – herhaling – moeten constateren dat er geen enkele mogelijkheid is geweest om serieus alternatieven te bespreken.

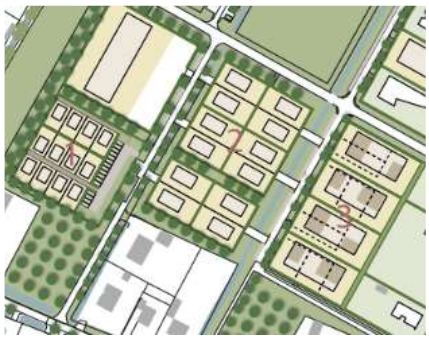
Onze bezwaren:

Bezwaar 1: Veel te veel woningen

Wij hebben in 2013 onze kavel gekocht aan de Nel Klaassenstraat. Wij hebben heel bewust gekozen voor rust en ruimte: een ruim opgezette wijk met weinig (toekomstige) woningen en weinig verkeer. In onderstaande overzichtsplaatje is onze kavel rood omkaderd.



Afbeelding 1: Overzichtskaart situatie 2012


Afbeelding 2: nieuwe plannen veld 1,2 en 3

Aan de Nel Klaassenstraat (Gaarden 1) zouden in totaal 7 woningen komen, 4 schuin tegenover ons en 3 naast ons. Schuin achter ons zouden aan de Johan van Zwedenstraat (Hagen) 4 woningen komen. In onze directe nabijheid zouden dus 11 woningen komen. Deze 11 woningen zijn de oranje vlakjes op *afbeelding 1*.

[redacted]

Inmiddels is schuin tegenover ons een paar jaar geleden al een nieuwe woning gebouwd (Mooieweg 29), en heeft de Gemeente goedkeuring gegeven om de kavel van Mooieweg 31a te splitsen, notabene in onze achtertuin! Beide hebben wij met een blauwe stip gemarkeerd.
Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voorziet op veld 1, 2 en 3 – zie *afbeelding 2* - in totaal 48 woningen (12 kleine woningen en 12x CPO op veld 1, 12 middelgrote vrijstaande woningen op veld 2 en 12 woningen voor samenbouw op veld 3). Dat betekent dat wij niet 11, maar 50 woningen om ons heen krijgen. Dat is bijna 5x zoveel als waar wij voor gekozen hebben. Bijna 5 x zoveel woningen betekent ook 5x meer geluid, 5x meer overlast, 5 x meer verkeer, 5x meer parkeerproblemen, etc.
Specifiek voor het geluid verwachten wij ook geluidsoverlast van de warmtepompen, vooral omdat het er zoveel bij elkaar zijn. Ook als de warmtepompen voldoen aan het bouwbesluit, is er in de praktijk veel geluidshinder.

Wij maken dus bezwaar tegen het grote aantal woningen, vooral op veld 1 (van 4 naar 24) en veld 2 (van 3 naar 12). We begrijpen dat er meer woningen moeten worden gebouwd, maar deze aantallen zijn veel te hoog en de verhouding tot de rest van de wijk is ook zoek. Bijna alle extra te realiseren woningen zijn geconcentreerd op veld 1 en 2 en dus rond onze woning. Wij vinden deze scheve verhouding niet eerlijk en de Gemeente is op deze manier erg onbetrouwbaar.
Wij kwamen hier voor rust en ruimte, maar met 5x meer woningen dan verwacht, is er geen sprake meer van rust en ruimte.

Bezwaar 2: Parkeren

Gaardenhage is opgezet als ruime wijk voor 47 woningen op grote kavels. De stalling van auto's heeft grote invloed op de beleving van de beeldkwaliteit. In het thans geldende beeldkwaliteitsplan uit 2015 geldt dat het bewonersparkeren op de kavel wordt opgelost. Ook voor het bezoekersparkeren geldt dat dit bij voorkeur op de eigen kavel wordt opgelost.

<u>Algemeen:</u>
Met zoveel meer woningen aan de Nel Klaassenstraat en Johan van Zwedenstraat voorzien wij grote problemen. De standaard parkeernorm van 2 is logisch, zeker in combinatie met ruime kavels, en zou voldoende moeten zijn. Met veel meer woningen, zullen er ook veel vaker auto's buiten de kavels geparkeerd worden.

<u>Nel Klaassenstraat</u>
De Nel Klaassenstraat heeft het karakter van een laan: Smal, rustig en aan weerszijden een bomenrij. De straat is 3,7 meter breed en daarmee te krap om twee auto's te laten passeren. Als er geparkeerde auto's in de berm staan, wordt het beeld ernstig verstoord en leidt het tot gevaarlijke of hinderlijke situaties. Daarnaast zal veel verkeer ook leiden tot kapotgereden bermen.


Afbeelding 3: Nel Klaassenstraat

De Gemeente is voornemens het parkeren op te lossen binnen de kavels, echter gaat uit van te weinig parkeerplaatsen. Daarnaast wil de Gemeente het bezoekersparkeren oplossen door per woning 0,3 parkeerplaats aan te leggen in de openbare ruimte (grasbeton). Dat betekent dat de bewoners zelf, maar zeker bezoekers, hun auto's in de berm van de Nel Klaassenstraat gaan zetten, al dan niet op grasbeton. Parkeren in de berm past niet in het huidige beeld en opzet van de Nel Klaassenstraat. De Gemeente geeft aan dat ze parkeren in de berm, buiten de aangewezen parkeerplaatsen, niet kunnen verbieden. De Gemeente wil hier geen harde afspraken over maken en beroept zich op normen en wollige antwoorden.

Parkeernorm veld 1, kleine woningen

Voor de kleine woningen gaat het ontwerpbestemmingsplan uit van een parkeernorm van 1,3 omdat de reguliere norm van 1,8 onvoldoende zou passen bij het type woning. Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat het de Gemeente niet past om 24 i.p.v. 16 parkeerplaatsen te maken binnen de kavel en zo dus minder kavels kwijt kan.
Aangezien je toekomstige bewoners niet kunt weren als ze meer dan 1 auto hebben, is het maar zeer de vraag hoeveel auto's er straks op de parkeerplaats staan. Bijna ieder bewoner van een koopwoning heeft een auto, ook als is deze nog zo klein, en ook deze woningen zullen ondanks de beperkte afmetingen een behoorlijke investering vragen. De kans is dus ook groot dat er startende twee-verdieners komen wonen en die hebben bijna altijd twee auto's. Als er bijvoorbeeld 8 bewoners met 2 auto's zijn en 4 bewoners met 1 auto, dan zijn er al 4 parkeerplaatsen te weinig en geen plek meer voor bezoekers
Wij verwachten dus parkeeroverlast van bewonersauto's en zeker van bezoekersauto's.

Voor uw beeld laten wij hiernaast zien hoe de Nel Klaassenstraat er uitziet als er auto's in de berm worden geparkeerd. Dat gebeurt nu al omdat de parkeerplaatsen voor de stadsboerderij en Hooijmaat te beperkt zijn, laat staan als er straks woningen worden gebouwd.

Wij vinden het onbegrijpelijk dat juist in een gebied waar rust en landelijkheid de norm zijn, de parkeernorm verlaagd wordt van 1,8 naar 1,3. Daarnaast voelen wij ons ook belazerd omdat de Gemeente in de bewoners-overleggen steeds heeft gezegd dat de huidige parkeernorm gehandhaafd zou blijven.



Afbeelding 4: Nel Klaassenstraat met geparkeerde auto's

Wij maken bezwaar tegen de verlaging van de parkeernorm en bezwaar tegen het aanleggen van parkeerplaatsen aan de Nel Klaassenstraat (0,3 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied). De parkeernorm van 1,3 is onvoldoende en leidt tot parkeeroverlast in de straat. Parkeren in de berm van de Nel Klaassenstraat leidt tot een verstoord beeld (verrommeling), kapotgereden bermen, en onveilige verkeerssituaties.

Bezwaar 3: Te veel diversiteit

Wij maken bezwaar tegen de te veel diversiteit. Gaardenhage is ruim opgezet met grote kavels en grote huizen. Dat straalt rust en eenheid uit. De Gemeente heeft nu de volgende typen toegevoegd:

- Kleine woningen (veld 1)
- CPO (veld 1)
- Middelgrote vrijstaande woningen (veld 2)
- Kavels voor samenbouw (veld 3); dit is eigenlijk ook CPO, maar dan op kleine schaal.
- Stadslandbouw

Het feit dat de Gemeente ook nog voornemens was om op veld 1 de flexibele woningen te plaatsen die nu op Meinerswijk staan, geeft aan dat Gaardenhage vooral gebruikt wordt om alle problemen of politieke dan wel persoonlijke voorkeuren van de wethouder op te lossen c.q. uit te voeren.

In een wijk met oorspronkelijk 47 kavels is dit gewoon te veel en staat te veel af van het oorspronkelijke beeld. Het verstoort de stedenbouwkundige eenheid en maakt het tot een soort lappendeken van allerlei mini-projectjes in een bestaande wijk.

In alle bewonersoverleggen hebben de bewoners steeds aangegeven dat ze juist zo weinig mogelijk diversiteit willen. In dat verband is het stuitend dat de Gemeente aangeeft dat het nieuwe verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan *in samenspraak* met de bewoners en omwonenden is opgesteld.

Bezwaar 4: CPO op veld 1

De Gemeente geeft twee argumenten voor de CPO:

1) Vanwege de vergrijzing is er een toenemende ruimtevraag onder ouderen voor dit type projecten.
2) CPO sluit volgens de Gemeente ook aan bij afspraken die in de 'Woondeal' zijn opgenomen en waarbij aandacht wordt gevraagd voor onder andere flexibele en modulaire bouw.

Het eerste argument is boterzacht. In de gesprekken die wij met de Gemeente hebben gevoerd, werd alleen gezegd dat er heel veel vraag naar is, zonder harde getallen te noemen. Er is ook heel veel vraag naar grote villa's, ruime woningen, kleine woningen, etc.
Het tweede argument klopt niet. CPO is een vorm van opdrachtgeven en heeft in de basis niets te maken met flexibel en modulair bouwen.

Naast de reeds genoemde bezwaarpunten over te veel woningen, parkeerproblemen en te veel diversiteit, vinden wij CPO een stap te ver in de aanpassingen van het bestaande plan.
Wij vinden CPO niet in het beeld passen van de oorspronkelijke opzet van de wijk. Daarbij komt dat Gaardenhage al sinds begin 2019 Woongroep Arneco naast zich heeft, waarbij de ontsluiting overigens ook via Gaardenhage is geregeld.
Gaardenhage heeft als zodanig al CPO in haar wijk.



Afbeelding 5: Overzichtskaart Gaardenhage met CPO (beoogd) en Arneco (gerealiseerd)

De Gemeente geeft aan dat er rekening mee wordt gehouden dat vanuit de gemeente extra begeleiding nodig is om het ontwikkelproces van de woningen en buitenruimte in goede banen te leiden. Dat is fijn, maar geeft aan dat er ook extra geld nodig is om deze CPO in goede banen te leiden, maar daar wordt geen verdere duiding aan gegeven. En geld uit potjes en subsidies maakt dit proces niet goedkoper.

Bezwaar 5: Tuinmaat

De Tuinmaat huurt sinds 2014 grond aan de Nel Klaassenstraat, op de plek waar nu de kleine woningen worden voorzien. Dit was tijdelijk omdat de grond nog niet was verkocht.
De Gemeente wil de volkstuinen behouden om diverse redenen. Wij begrijpen dit, maar het is de vraag waarom een in eerste aanleg tijdelijke huur nu kennelijk een vaste plek mag innemen in Gaardenhage.
Het valt ons tevens op dat het voorgestelde beeldkwaliteitsplan voor de tuinmaat op de beoogde nieuwe locatie ook een centrale tunnelkas en verenigingsgebouw toestaat, terwijl dat op de tijdelijke locatie aan de Nel Klaassenstraat niet het geval is. Het lijkt er op dat er al afspraken met de Tuinmaat gemaakt zijn of dat er toezeggingen door de Gemeente zijn gedaan.

Verhuizing van de Tuinmaat brengt veel kosten met zich mee en leidt tot overlast voor de omwonenden van de John Grosmanstraat. Wij hebben begrepen dat de kosten voor de verhuizing van de Tuinmaat geraamd zijn op circa € 160.000. Ook hier weer horen wij subsidie-oplossingen, maar ook hier worden de

maatschappelijke kosten echt niet lager als de Gemeente het niet hoeft te betalen. Het blijft maatschappelijk geld.
Voor de Tuinmaat zelf is het ook niet ideaal, want verhuizing betekent veel energie steken in het opnieuw bewerken van de grond (klei is niet ideaal en kost echt een paar seizoenen).

Het zou wat ons betreft een goede optie zijn om de Tuinmaat aan de Nel Klaassenstraat te laten.

Bezwaar 6: Investeringen

Wij zijn verbaasd dat er nergens in het ontwerpbestemmingsplan een financiële verantwoording wordt gegeven. Wij lezen alleen dat de kosten op de vastgoedexploitatie moeten drukken. Los van het feit dat alle ontwikkelingsuren van de afgelopen jaren betaald moeten worden, moeten ook alle investeringen betaald worden die de nieuwe plannen met zich meebrengen:

- Aanpassen riolering (uitbreiding en verzwaring)
- Aanleg extra parkeerplaatsen
- Extra bruggetjes voor inrit
- Aanleg extra leidingen voor water en elektra naar de kavels toe
- Extra marketing en verkoopondersteuning voor alle verschillende plannen
- Het kappen van bomen
- Het (ver)plaatsen van hagen
- Aanpassen bestaande straten (versmallen, verlengen, etc.)

Het is onverantwoord om een bestemmingsplan te wijzigen zonder dat je van te voren hebt uitgerekend wat het gaat kosten en wat je kunt doorbelasten in de kavelprijs. Als de kavelprijs van b.v. de kleine woningen op veld 1 te hoog wordt, is de kans groot dat de kavels niet of niet snel verkocht worden.

Bezwaar 7: Riolering

Wij maken ons zorgen over de bestaande rioleringscapaciteit. Wij kregen tijdens de bouw van ons eigen huis (2015, Nel Klaassenstraat) te horen dat de riolering in de Nel Klaassenstraat berekend is op het plan van 2003, dus 7 woningen, en dat de capaciteit niet over houdt. Dat zou betekenen dat uitbreiding van zoveel woningen, tot overbelasting en dus tot overlast gaat leiden.

Hoe dan wel?

Zoals in de aanleiding aangegeven, hebben wij geen ruimte gekregen om serieuze alternatieven aan te dragen, echter die zijn er in onze ogen wel.
Natuurlijk zouden wij graag zien dat Gaardenhage afgebouwd wordt zoals bedoeld. Het argument van onverkoopbaarheid speelt niet meer, gezien de succesvolle verkoop van 7 kavels en een wachtlijst van potentiële kopers die op 25 personen gemaximeerd is.
Wij begrijpen echter ook dat er een groot te kort is aan woningen en wij nemen daarom ook graag onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Wij geven graag een aantal alternatieven mee:

Alternatief 1:
Verminder het aantal woning en het aantal typen woningen.

- Plan veld 3 zoals de oorspronkelijke bedoeling (4 kavels) of splits het in twee kavels voor 1 villa per kavel en 2 kavels voor samenbouwen
- Plan veld 2 zoals vastgelegd is in het bestemmingsplan van 2012: 6 kavels van 900 m^2
- Plan veld 1 zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan veld 2 is ingericht: kavels voor middelgrote vrijstaande woningen op kavels van 450 m^2; Veld 1 krijgt dan 16 woningen.

Voordelen:

- Het plan past veel beter binnen de huidige wijk, zowel qua aanzien, aantallen en type woningen
- Rustigere woonomgeving (minder verkeer, minder parkeer- en geluidsoverlast)
- Afhankelijk van wel of geen splitsing op veld 3, worden er dan 26 tot 30 woningen gebouwd.
- Door de afname van het aantal woningen is er mogelijk geen wegafsluiting nodig voor de Nel Klaassenstraat

Nadelen:
- Minder woningen tov ontwerpbestemmingsplan

Alternatief 2:
Laat de Tuinmaat op veld 1, voer veld 2 uit zoals voorgesteld (12 kavels à 450 m2)

Voordelen:
- Het plan past veel beter binnen de huidige wijk, zowel qua aanzien, aantallen en type woningen
- Rustigere woonomgeving (minder verkeer, minder parkeer- en geluidsoverlast)
- Er worden nog steeds meer woningen gebouwd dan gepland
- De bewoners van Gaarden 2 zullen hier ook blij mee zijn, want zij zijn erg tegen de verhuizing van de Tuinmaat naar de paardenwei.
- Door de afname van het aantal woningen is er geen wegafsluiting nodig voor de Nel Klaassenstraat
- Op een deel van de grond van de Tuinmaat kunnen openbare parkeerplaatsen worden gecreëerd voor het opvangen van bezoekersparkeren van de Korenmaat/Hooijmaat en woningen op veld 2.

Nadelen:
- Minder woningen tov ontwerpbestemmingsplan

Alternatief 3:
Laat de Tuinmaat op veld 1, en optimaliseer de ruimte zodat er nog ruimte is voor een beperkt CPO-programma (bv 4-6 woningen) of een beperkt programma voor kleine of middelgrote woningen.

Voordelen:
- Het plan past veel beter binnen de huidige wijk, zowel qua aanzien, aantallen en type woningen
- Rustigere woonomgeving (minder verkeer, minder parkeer- en geluidsoverlast)
- Er worden nog steeds meer woningen gebouwd dan gepland
- De bewoners van Gaarden 2 zullen hier ook blij mee zijn, want zij zijn erg tegen de verhuizing van de Tuinmaat naar de paardenwei.
- Door de afname van het aantal woningen is er geen wegafsluiting nodig voor de Nel Klaassenstraat

Nadelen:
- Minder woningen tov ontwerpbestemmingsplan

Alternatief voor parkeren:
Breidt de parkeermogelijkheden op het terrein van de stadsboerderij uit. De huidige parkeerplaats is vaak ontoereikend. Uitbreiding kan ook voorzien in bezoekersplaatsen van omwonenden.

Geredeneerd vanuit snelheid, efficiency, zo weinig mogelijk kosten en het vertrouwen in de gemeente blijft de mogelijkheid bestaan om het oorspronkelijke plan uit te voeren waarbij 7 woningen aan de Nel Klaassenstraat worden gesitueerd.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en hopen dat de plannen nog aangepast kunnen worden zodat wij een fijne en rustige leefomgeving houden en er toch extra woningen gebouwd kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

#24

INGEKOMEN 23 NOV. 2021



Gemeente Arnhem
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Datum: 21 november 2021 **Telefoon:** 06 10949694

Betreft: Zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Gaardenhaage
Plannummer: NL.IMRO.0202.967-0201

Geachte leden van de Raad,

Als inwoner van de Gaardenhaage maak ik gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen voornoemd ontwerp Chw Gaardenhaage bestemmingsplan (2021-10-12).

De zienswijze luidt als volgt

1. **Locatie volkstuinen en bestemming verkeer**

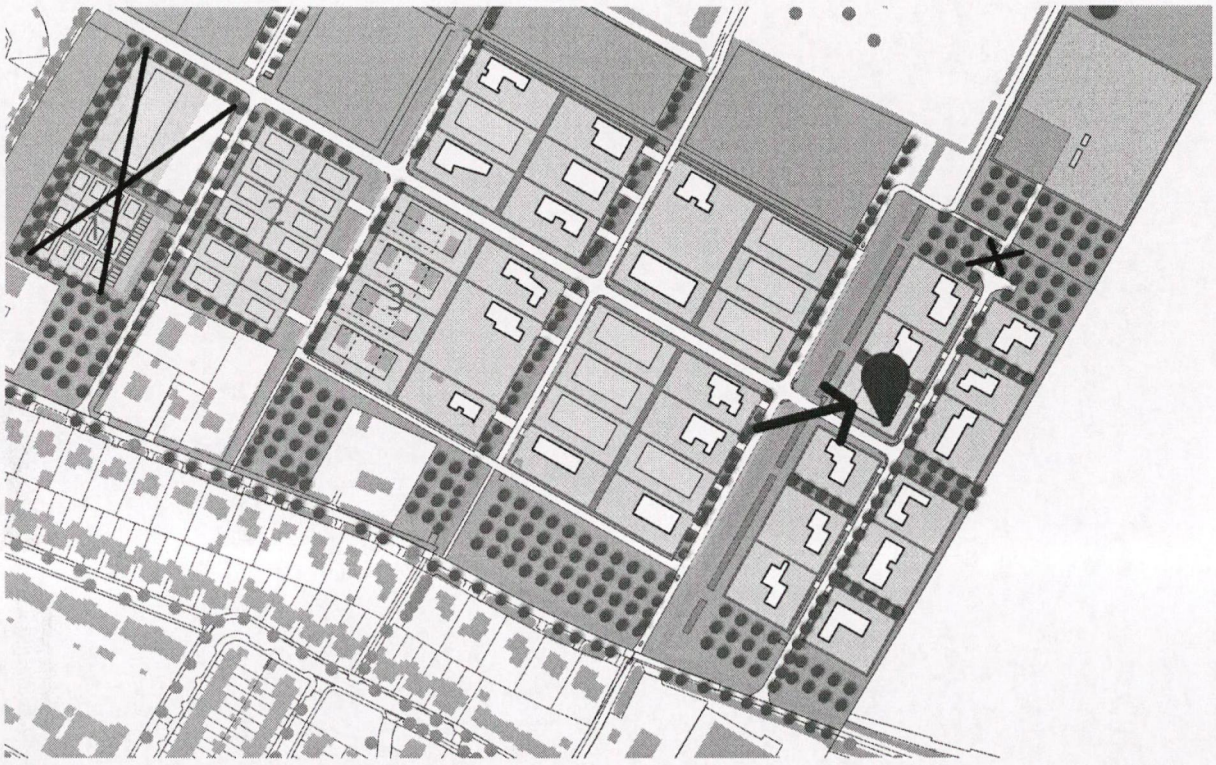
Wij willen hierbij bezwaar aantekenen tegen het blijven van de tuintjes en met name tegen het verhuizen van de tuintjes naar het einde van de John Grosmanstraat, de straat waar wij in wonen.

- Volkstuinen passen wat ons betreft niet in de wijk. Wij lopen regelmatig langs de tuintjes. Deze zien er niet orderlijk uit en maken de wijk erg rommelig.
- Voor onze straat betekent dit meer verkeer, ondanks dat u er van uit gaat dat het verkeer via de Eka Thoden van Velzenstraat zal gaan.
- Juist het weiland dat er nu staat, is voor ons destijds de keuze geweest om hier te bouwen.
- Parkeeroverlast in de John Grosmanstraat.
- Het mooie, vrije uitzicht vanuit de dijk zou hierdoor verloren gaan.

Onze keuze en van medebewoners om in de John Grosmanstraat een kavel te kopen is mede bepaald, omdat het een doodlopende straat zou blijven voor gemotoriseerd verkeer.

De overeenkomst voor volkstuintje is destijds aangegaan in een periode dat er weinig animo was voor de kavels. Dat is nu totaal anders. Vraag is zodanig gestegen dat alle kavels per direct verkocht kunnen worden.

Wij verzoeken u primair in het geheel af te zien van plaatsen van volkstuintjes in de Gaardenhage. Mocht u geen gehoor geven aan ons oproep om geen tuintjes in onze wijk te plaatsen, dan zien wij graag dat om de John Grosmanstraat geheel af te sluiten, conform het originele plan. Ook is er in onze visie teveel ruimte ingepland voor de tuintjes.



2. Herkaveling

Hier volgen eerst enkele citaten uit de wervingsfolders van de Gemeente, die precies aangeven waarom de huidige bewoners in deze wijk zijn gaan wonen.

"Wonen Gaardenhage is wonen in een groene enclave vlakbij het levendige hart van Arnhem. Wonen in Gaardenhage is stijlvol wonen in eigentijds en uniek vormgegeven villa's en landhuizen. Wonen in Gaardenhage is wonen in de bloei van het leven."

"In Gaardenhage worden 46 unieke woningen gerealiseerd. Zowel villa's als landhuizen, geheel naar eigen keuze van de toekomstige bewoners. Er is gekozen voor individuele architectuur die past bij de kwaliteit van het gebied. Hierbij worden klassieke materialen toegepast die hun waarde hebben bewezen."

In samenspraak met de bewoners en omwonenden van Gaardenhage is een nieuw verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Reden hiervoor was dat de kavels niet te verkopen waren. Wij betwisten dat er geen vraag zou zijn in de markt naar de

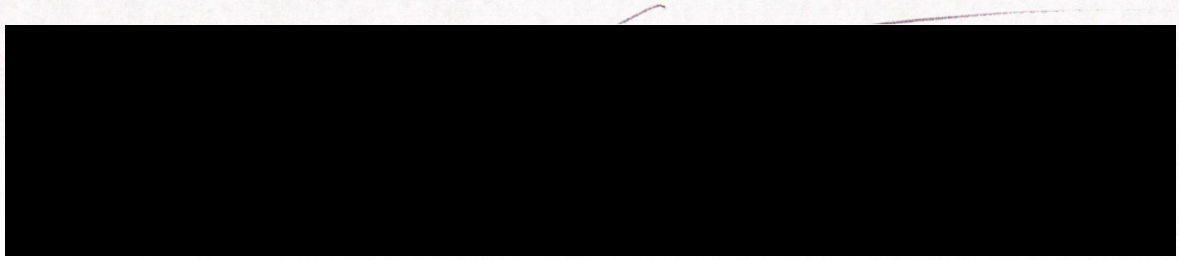
grotere kavels. Er is altijd vraag geweest. Wij hebben geen zicht op de actieve verkoopinspanningen die er in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden.

De kavels die niet in de verkoop zijn, kunnen niet verkocht worden als het niet wordt aangeboden. De kavels die te koop stonden zijn verkocht. De 3 nieuwe kavels op de Eka Thoden van Velzenstraat worden nu via loting verkocht om dat er veel inschrijvingen voor zijn. Het is voor ons onduidelijk waarom er nu zoveel vraag is naar grote kavels de plannen worden gewijzigd.

Daarnaast zal het bij het verkleinen/vermeerderen van de kavels de Gaardenhaage veranderen in een groot bouwproject wat een aantal jaren kan duren. Maar belangrijker dan dat, het is een enorme afwijking van hetgeen waar wij in het verleden voor getekend hebben.

Ik verzoek u om met mijn zienswijze rekening te houden bij de definitieve vaststelling.

Met vriendelijke groet.



#25

Openbaar

Gemeente Arnhem
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Behandeld door	[redacted]	Datum	24 november 2021
Doorkiesnummer	06 – 13 85 45 28	Email	[redacted]
Ons kenmerk	2021/082 AMT-GLD/IA	Uw kenmerk	--
Onderwerp	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Chw Gaardenhage		

Geachte raad,

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan Chw Gaardenhage sturen we u bij deze onze zienswijze op.

Het plan voorziet in een gewijzigd woningbouwproject ten noorden van de Mooieweg in Arnhem-Zuid. De locatie ligt in een boringsvrije en koude- en warmteopslag (KWO) vrije zone. Ook valt de locatie in het intrekgebied behorende bij het grondwaterbeschermings-gebied van onze winning ir. Sijmons.

Voor boringsvrije en KWO-vrije zones gelden randvoorwaarden ten aanzien van ingrepen in de bodem op basis van paragraaf 3.2.4 en 3.2.5 van de Omgevingsverordening Gelderland. Voor intrekgebieden geldt, naast het verbod op de winning van fossiele energie, ook de zorgplicht. Dit blijkt uit de toelichting op artikel 3.5 van de verordening. Met andere woorden er wordt van het bevoegd gezag verwacht dat wordt nagegaan welke gevolgen een bepaalde ontwikkeling kan hebben voor de functie van het intrekgebied.

Boringsvrije zone
In de toelichting staat dat Gaardenhage gelegen is in een boringsvrije zone en dat er geen bodemwarmtepompen mogen worden aangelegd. In de planregels is dit verbod niet specifiek opgenomen. Graag verzoeken wij u om dit ook op te nemen in de planregels.

Koude- en warmteopslagvrije zone
In de plantoelichting is niet ingegaan op het feit dat het plangebied is gelegen in de koude- en warmteopslagvrije zone. Wij zien graag dat hier iets over wordt opgenomen.

Intrekgebied
In de toelichting staat dat, omdat gekozen is om het hemelwater op eigen terrein te verwerken, er geen watercompensatie nodig is. Het is niet duidelijk hoe dit is geborgd en hoe wordt voorkomen dat regenwater toch via het riool wordt afgevoerd. Tevens staat aangegeven dat er geen sprake is van toename van de hoeveelheid verharding terwijl volgens ons dit ten aanzien van de bestaande situatie wel het geval is.

Planregels en verbeelding
We missen in de planregels een nadere aanduiding t.a.v. grondwaterbescherming. Tevens zijn voornoemde zones niet op de verbeelding opgenomen.

Voor het onderdeel grondwaterbescherming verzoeken wij u om de toelichting aan te vullen (zie voorbeeldbijlage I) en de watertoets verder uit te werken en daarbij aan te geven op welke wijze de diverse belangen worden beschermd. Van belang is dat zeker is gesteld dat het plan geen mogelijkheden biedt dat watervoerende lagen kunnen worden verstoord en dat de intrekfunctie niet verslechtert t.o.v. de bestaande uitgangssituatie. Graag zien we toegelicht hoe wordt geborgd dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt.

We achten het verder van belang dat in de planregels de aanduiding grondwaterbescherming wordt opgenomen voor wat betreft de functie van koude- en warmteopslagvrije zone, boringsvrije zone en intrekgebied. Zie hiervoor de voorbeeldbijlage II. Daarbij kan dan een rechtstreekse verwijzing opgenomen worden naar de bepalingen hiervoor in de provinciale omgevingsverordening. We verzoeken u ook om op de verbeelding de betreffende zones als zodanig aan te duiden.

Wij hopen dat u de gevraagde aanpassingen doorvoert en wensen u veel succes met de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlagen I: Tekstvoorstel toelichting
II: Tekstvoorstel milieuzone

BIJLAGE I: TEKSTVOORSTEL TOELICHTING

Drinkwaterbescherming

Het plangebied is gelegen binnen een intrekgebied grondwater, boringsvrije zone en koude- en warmteopslagvrije zone. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikel 3.5, par. 3.2.4 en par. 3.2.5) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. Zo zijn bodemenergie-systemen verboden en is het verboden om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

De zorgplicht grondwaterbescherming vraagt aandacht om te voorkomen dat bepaald handelen of juist het nalaten daarvan de kwaliteit van het grondwater aantast.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor boringsvrije zones, koude- en warmteopslagvrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege de ter plaatse aanwezige boringsvrije zone, koude- en warmteopslagvrije zone en het intrekgebied. De aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat deze regels uit de verordening ten behoeve van de bescherming van het grondwater in acht genomen moeten worden. De regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland hebben een rechtstreekse werking en deze gelden dus ook los van het bestemmingsplan.

BIJLAGE II: TEKSTVOORSTEL BESTEMMING 'MILIEUZONE – BESCHERMINGSZONE GRONDWATER: BORINGSVRIJE ZONE, KOUDE- EN WARMTEOPSLAGVRIJE ZONE EN INTREKGEBIED

"Artikel XX – Milieuzone Beschermingszone Grondwater: boringsvrije zone, koude- en warmteopslagvrije zone en intrekgebied.

De *gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone Beschermingszone Grondwater: boringsvrije zone, koude-en warmteopslagvrije zone en intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de bodem en daarin aanwezige waterlagen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Voor deze zones zijn naast de regels van dit plan tevens de regels van toepassing zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.*