

4a Zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “Whemedreef”

Woningbouwcorporatie Volkshuisvesting is voornemens om de herontwikkeling van het gebied De Wheme in Arnhem Zuid af te ronden met de realisatie van het woningbouwproject Whemedreef aan de noordelijke oever van de Whemeplas.

Deze ontwikkellocatie is gelegen in het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Malburgen - De Wheme'. Dit bestemmingsplan uit 2011 laat hier 7 appartementsgebouwen toe. Oorspronkelijk waren koopappartementen met een ondergrondse parkeergarage gepland. Deze ontwikkeling is financieel niet haalbaar gebleken.

Volkshuisvesting heeft samen met gemeente en omwonenden een alternatief woonprogramma opgesteld op basis van de woningbouwbehoefte. De gewenste invulling past niet in het geldend bestemmingsplan. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Het nieuwe plan bestaat uit vijf blokken met grondgebonden woningen (totaal 39 woningen) en één gebouw van vier lagen met 21 sociale huurappartementen met parkeren op maaiveld.

Het bestemmingsplan 'Whemedreef' heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 2 oktober 2020 tot en met 12 november 2020. Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend, waarvan één namens 24 anderen en één door twee personen.

In het onderstaand onderdeel A is een overzicht opgenomen met naam- en adresgegevens van de indieners van zienswijzen met daaraan gekoppeld een volgnummer.

In onderdeel B. worden de zienswijzen aan de hand van de volgnummers samengevat, waarna de gemeentelijke reactie op de zienswijze en een conclusie volgen.

A. Overzicht indieners zienswijzen

Nr.				
1				
2				
3				
4				
5	Vitens			

B. Beantwoording zienswijzen

In dit onderdeel zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en van een reactie voorzien. In die gevallen dat een zienswijze gegrond wordt verklaard en dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt dit expliciet aangegeven.

Dat deze zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken

Nr.	Inhoud	Beantwoording
Zienswijze 1	1) Indieners zijn van mening dat het participatieproces onvoldoende is geweest. Nu ligt er 1.5 jaar na de laatste bewonersavond een totaal ander plan waarover geen enkele informatie heeft plaatsgevonden. Men is nooit voor participatiebijeenkomsten uitgenodigd. Daarom is er sprake van schijnparticipatie.	1) Ten behoeve van het Ontwikkelingsplan Malburgen heeft het wijkplatform een overlegstructuur opgezet van verschillende overleggroepen, die de hele wijk bestrijkt. Voor het gebied ten zuidoosten van de Huissensestraat/Nijmeegseweg is er een Overleggroep van bewoners ingesteld, die gedurende de afgelopen jaren volgens de Malburgse Manier haar inbreng heeft gehad in de plannen. Per project zijn steeds afspraken gemaakt over de momenten en wijze waarop de overige buurtbewoners bij het project worden betrokken. Volkshuisvesting is sinds 2017 over deze ontwikkeling in gesprek met de buurt, vertegenwoordigd door de overleggroep Malburgen oost-zuid. Overige bewoners zijn door Volkshuisvesting via de wijkkrant/wijk-website op de hoogte gehouden. De overleggroep is enthousiast over dit plan, zie de zienswijze van de heren [REDACTED]. De wensen van de groep zijn zoveel mogelijk in het plan verwerkt. Zo is op verzoek van de overleggroep het westelijk gelegen appartementengebouw zo gepositioneerd dat dit bijdraagt aan de sociale veiligheid van Jeugdplein De Hobbit. Participatie- en communicatietraject project Whemedreef – Malburgen-Oost-zuid: • Juli 2017 inloop voor buurtbewoners op uitnodiging van VHV: schetsontwerp plan Whemedreef (en eerste schets buurthuis/gymzaal). • 5 buurtbewoners hebben een reactieformulier ingevuld. • 28 september 2017 schriftelijke reactie van VHV naar 5 buurtbewoners • 21 februari 2018 presentatie nieuw stedenbouwkundig schetsontwerp aan Overleggroep Malburgen-oost-zuid, in aanwezigheid van enkele toehoorders uit de omgeving Waterlelielaan • 26 september 2018 bijpraten Overleggroep Malburgen-Oost-zuid over 'het in de markt zetten' van het project Whemedreef • 12 december 2018 idem stand van zaken

	2) Indiener eist ter voorkoming van bedreiging van directe woonkwaliteit voor het gebied vanaf de Keurvorstlaan tot voorbij de Krabbescheerhof de volgende aanpassingen aan het stedenbouwkundig ontwerp:	• 17 april 2019 Nota van uitgangspunten tbv marktpartijen met de Overleggroep besproken en verzoek aan Overleggroep om een afvaardiging te regelen tbv het selectietraject • 14 mei 2019 Stand van zaken besproken met Overleggroep Malburgen-Oost-zuid. • 11 juli 2019 Presentatie door marktpartijen aan bewonersafvaardiging, gemeente en VHV, gevolgd door gezamenlijke selectie. • 27 september 2019 Brief van VHV aan alle buurtbewoners: op termijn bouwen, marktpartij zoeken, “Hoe het plan er precies uit komt te zien is nog niet bekend. De verwachting is dat er vooral koop/eengezinswoningen worden gebouwd en ook een aantal appartementen. Een deel van de appartementen wordt via Volkshuisvesting verhuurd.” “Zodra bekend is welke partij de plannen verder uitwerkt, wordt in samenspraak met de bewonersoverleggroep vastgesteld hoe het betrekken van de buurt wordt vormgegeven.” • Oktober 2019 Artikel in wijkkrant/-website Malburger.nl met bovenstaande informatie. • 11 december 2019 Presentatie van het concept stedenbouwkundig plan aan de Overleggroep. Voornemen van marktpartij om begin 2020 twee trajecten te starten: een bewonersoverleg (met een grotere groep) en workshops met potentiële kopers. • 4 maart 2020 Stand van zaken besproken met Overleggroep: er wordt nog gewerkt aan het ontwerp-bestemmingsplan. Vanaf maart 2020 heeft vanwege COVID-19 alle (voorgenomen) buurtoverleg niet plaats kunnen vinden. In plaats daarvan: • 29 juni 2020 Digitale presentatie aan de Overleggroep middels een filmpje. Een fysieke vergadering is vanwege COVID-19 niet doorgegaan. • 30 juni 2020 Brief van Koopmans aan alle buurtbewoners (ter vervanging van een inloop die vanwege COVID-19 niet mogelijk is) over de plannen. Verwijzing naar digitale film. Vooraankondiging dat aan het ontwerp bestemmingsplan wordt gewerkt en een nieuw bestemmingsplan in juli ter inzage ligt. 2a) Uitgangspunten bij de planontwikkeling zijn o.a.
--	--	--

	a) Geen 4 laags bebouwing met rijwoningen, maar levensloopbestendige patiowoningen, twee-onder-een- kappers of urban villa's	• een gedifferentieerd woning aanbod in Malburgen • een sluitende exploitatie opzet • betaalbare woningen en woningen in het hogere segment waarvoor in Malburgen nog een markt is • segregatie tegengaan. • efficiënt ruimtegebruik • de woonkwaliteit van de bestaande bewoners niet aantasten In Arnhem is grote behoefte aan nieuwbouwwoningen. In Malburgen is meer behoefte aan rijwoningen dan aan patio- of half vrijstaande woningen. Ook kunnen binnen hetzelfde oppervlak voor woondoeleinden meer woningen worden gerealiseerd. Patiowoningen en half vrijstaande woningen hebben meer gevellengte en zijn daardoor duurder dan rijwoningen. Urban villa's op deze locatie zijn ook geen alternatief. Ze zijn duurder om te bouwen en parkeren kan om financiële redenen alleen op maaiveld plaatsvinden, waardoor het oorspronkelijke beeld van torens in het groen teniet gaat. Dit was dan ook onder andere aanleiding om het oorspronkelijk stedenbouwkundige concept opnieuw tegen het licht te houden. Met de huidige markt is de financiële haalbaarheid en de exploitatieopzet bij alleen urban villa's minder dan de combinatie van een appartementengebouw met de rijwoningen zoals deze nu in het plan zijn opgenomen. Bij urban villa's zijn de bouwkosten per appartement bovengemiddeld hoog door het beperkte aantal appartementen dat ontworpen kan worden binnen de bouwvlakken van het bestemmingplan; zowel per bouwlaag als in hoogte. De bouwkosten van een parkeerplaats zijn tevens hoog omdat de parkeerplaatsen binnen de bouwvlakken van het bestemmingsplan gerealiseerd dienen te worden. Dat betekent bebouwd parkeren onder de appartementen waardoor de bouwkosten hoog zijn. Los daarvan is de algemene trend dat bouwkosten van specifiek ontworpen appartementen de afgelopen jaren enorm zijn gestegen. In relatie tot de opbrengst van een appartement op deze locatie betekent het dat de residuele grondwaarde zelfs negatief is. Met andere woorden de bouwkosten zijn hoger dan de marktwaarde, dus een negatieve grondopbrengst. Aan de westzijde van Malburgen zullen op niet al te lange termijn een aantal patiowoningen worden gerealiseerd. Voor deze doelgroep wordt daarmee voldoende gebouwd de komende tijd. Het plan en de woningtypologieën is in goed overleg met de bewonersvertegenwoordiging en de woningcorporatie tot stand gekomen. De keuze voor vier lagen was een uitdrukkelijke wens van onder andere de vertegenwoordigende bewoners in de tenderfase.
--	---	---

	b) Behoud van de bestaande zichtlijnen uit het geldende bestemmingsplan. c) Geen zicht op auto's vanuit de bestaande omgeving, maar een groen aanzicht gedurende het gehele jaar. 3) Geëist wordt ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de volgende punten: a) Woonbestemming qua oppervlak maximaal gelijk aan huidig plan. b) Geen aaneengeschaalde woonbestemming, maar in breedtes van maximaal 16 meter	Het voordeel van 3 en 4 lagen is dat er een gedifferentieerde prijsklasse ontstaat waaruit toekomstige bewoners kunnen kiezen. Hierdoor komen er tevens nieuwe bewoners die meer te besteden hebben en die bij kunnen dragen aan het op diverse wijze ondersteunen van buurtactiviteiten en het mogelijk begeleiden van buurtbewoners. Momenteel hebben zich al circa 200 gegadigden gemeld voor de rijtjeswoningen. Stedenbouwkundig zorgt een afwisseling van 3 en 4 lagen voor een afwisselend silhouet en een afwisselend ruimtelijk beeld. 2 b) Behoud van bestaande zichtlijnen levert minder woningen op. Dit is financieel en vanwege het grote tekort aan woningen niet verdedigbaar. De zichtlijnen van het huidige plan zijn zodanig geënceneerd, dat ze gezien vanuit de woonstraten een doorzicht geven richting de plas. Aan de oostzijde van de locatie is aan de waterkant een groot gebied vrij gehouden van bebouwing. Hier wordt het water als het ware de wijk in gehaald, waardoor het contact met het water optimaal is en de beleving van de plas groot is. 2 c) Het landschap is de drager van het plan geweest. De inspiratie voor de landschappelijke inrichting komt uit het bestaande landschap. De seizoensbeleving die daarbij hoort is zeker niet treurig. In het plan komen grote vlakken sierriet, deze hebben ook in de winter een fraaie aanblik. Ten zuiden van de bestaande woningen is een robuuste groenstructuur geprojecteerd, waardoor de nieuwbouw op ruime afstand van bestaande woning komen te staan. Het parkeren is in parkeerkoffers geprojecteerd en in een beperkt deel in de groenzone, waarbij het groen het beeld bepaalt en niet het parkeren. De grote afstand van de woningen tot de bestaande woningen en de groene bufferzorgen zorgen ervoor dat het woongenot van de bestaande bewoners niet wordt aangetast. 3 a) en 3 b) Het voorstel genoemd in 3 a en b betekent een exploitatietekort. 3 a) Voor het voorstel van appellant, waarbij hij uitgaat van het behoud van de huidige woonvlek en de groenbestemmingen, betekent dit dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden. 3 b) Het realiseren van half vrijstaande en/of patio-woningen betekent dat er minder woningen gebouwd kunnen worden. Een maximale breedte van 16 meter resulteert in minder woningen en duurdere woningen omdat er meer kopgevels gerealiseerd moeten worden. Binnen een stramenmaat van 16 meter kunnen circa 3 rijwoningen en maximaal 2 patio-woningen dan wel vrijstaande woningen worden gerealiseerd.
--	---	---

	c) Verkeersbestemming verdwijnt en parkeren in woningen of op eigen terrein d) Of anders geen bestemmingswijziging, maar uitvoering conform geldend bestemmingsplan. 4) Ruimtelijk plan Het voorstel om in plaats van urban villa's in het groen 39 rijwoningen met de achterkant naar de bestaande omgeving en sociale appartementen te realiseren heeft niet de kwaliteit van het huidige bestemmingsplan. Er wordt niet uit maar in het zicht geparkeerd. Er ontstaat een stedenbouwkundige muur in strijd met het eigen uitgangspunt van de gemeente Arnhem.	Beide voorstellen leveren minder woningen op. Gezien de woningbehoefte en in verband met de planexploitatie en de prijs van de woningen is dit niet verdedigbaar. Temeer daar het voorliggende plan stedenbouwkundig goed verdedigbaar is en het woongenot van de bestaande bewoners niet wordt aangetast 3 c)Parkeren op het eigen terrein zoals appellant voorstelt betekent dat uitgaande van het huidige stedenbouwkundige plan, er meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden per woning. Zodra parkeerplaatsen worden toegewezen per woning (zoals op eigen terrein), zijn de parkeerplaatsen niet meer tussen gebruikers uitwisselbaar, waardoor er meer parkeerplaatsen nodig zijn. In dit geval moeten er dan per woning 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in plaats van 1,5. Voor het huidige plan betekent dit het vergroten van de woonbestemming en vermindering van het groen. Het straatbeeld wijzigt doordat 2 geparkeerde auto's op eigen erf voor de woningen het straatbeeld gaan overheersen De parkeerkoffers, gelegen tussen de woningen in dit plan, betekenen minder ruimtebeslag en er kan op die manier meer groen worden gerealiseerd De parkeerkoffers en de huidige parkeervoorzieningen zoals weergegeven in het plan zijn het meest efficiënt. 3 d) Het geldende bestemmingsplan gaat uit van appartementengebouwen van maximaal 20 meter hoog, met een inpandige parkeergarage bestemd voor zowel bewoners als bezoekers. Dit plan dateert nog van voor de economische crisis. Op dit moment is een gebouwde parkeergarage op deze locatie exploitatietechnisch niet meer haalbaar. Parkeren zou in dat geval op het bestaande maaiveld plaats moeten vinden waardoor het beeld van het groen aangetast zou worden. De gedachte die aan het ontwerp ten grondslag lag, namelijk appartementengebouwen in het groen, ruim uit elkaar gelegen is dan niet meer realistisch. Dit aspect, de gewijzigde woningmarkt en het exploitatietekort op het huidige bestemmingsplan zijn aanleiding geweest om een nieuw stedenbouwkundig ontwerp op te stellen waarbij er een balans is gezocht in woningtypologie, het groen en het aantal parkeerplaatsen. Randvoorwaarde was tevens dat de woonkwaliteit van de bestaande woningen niet zou worden aangetast. Voor de visie achter het plan verwijzen we naar de toelichting in het bestemmingsplan 4) Bij de visie voor dit gebied wordt ingespeeld op de landschappelijke kwaliteiten. Het landschap vormt de drager voor dit ontwerp. De voorzijde vormt een groene buffer tussen bestaande- en nieuwbouwwoningen. De achtertuinen zijn vrij van bijgebouwen. De overgang tussen tuin en de waterplas is vormgegeven door een
--	---	---

	Hoewel het plan een afronding van de wijk moet vormen met groene verbindingen, is het een aftreksel daarvan met verharding, uitgeefbaar en bebouwbaar oppervlak. Uit illustraties blijkt een aanzienlijke verslechtering van de zichtlijnen. Uit de toelichting bij het plan blijkt dat de gemeente en ontwikkelaar alleen oog hebben voor een muur van woningen. Er is geen enkele relatie met reeds bestaande woningen. Het realiseren van 3- en 4-laagse bebouwing ziet men als vrijheidsberoving en onverkoopbaarheid van bestaande woningen. Men wil het bestaande uitzicht uit het geldend bestemmingsplan behouden. Er wordt duidelijk niet nagedacht over het realiseren van levensloopbestendige patiowoningen of twee- of driekappers. Als woning aantallen gehaald moeten worden zijn urban villa's meer voor de hand liggend.	rietzone. De woningen staan met hun voorzijde naar de Whemedreef, waardoor de sociale controle gewaarborgd wordt. De verharding is geminimaliseerd en alleen voor verkeersfuncties, er is overal waar mogelijk beplanting toegepast. Het plan is zeker geen 'muur aan de Whemedreef' maar biedt aan het uiteinde van elke straat volop zicht op de plas. De bestaande bebouwing grenst met haar zijtuinen en zijgevels aan de Whemedreef. Er komt aldus voor geen enkele bestaande woning een nieuwe woning te staan. Vanaf de zijgevels van de bestaande kopwoningen is er door de gekozen opzet steeds zicht op de grote open ruimtes door naar de plas. De bestaande kopwoningen aan de Keurvorstlaan (westelijke rij) en Waterlelielaan krijgen zelfs zicht op een uitbreiding van de plas. Ten zuiden van de bestaande woningen is een robuuste groenstructuur geprojecteerd, waardoor de nieuwbouw op ruime afstand van bestaande woningen komen te staan. De grote afstand zorgt ervoor dat woongenot niet wordt aangetast door de nieuwbouw. De nieuwe woningen zijn gezien vanuit de bestaande woningen overhoeks waarneembaar. Ook dit maakt dat het uitzicht vanuit de bestaande woningen niet essentieel wordt aangetast. De groene voorruimte voor de woningen en het parkeren in parkeercoffers zorgt ervoor dat het parkeren niet het ruimtelijk beeld domineert en niet de woonkwaliteit aantast. Ten aanzien het versterken van de relatie van het bestaande woongebied met de Wheme merken we het volgende op: Bij het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan was sprake van een sterke relatie met de Whemedreef. Zoals eerder is aangegeven is dit plan om meerdere redenen niet meer opportuun. In het voorliggende plan zijn doorzichten vanuit de bestaande straat gecreëerd, is een brug naar de plas opgenomen; is het water aan de oostzijde vergroot en is hier een plek aan het water in de vorm van vlonders ontworpen. Aan de oostzijde is een grotere groenzone ontstaan doordat 1 woontoren die in het oorspronkelijke plan zat is vervallen. We onderkennen dat de relatie met de waterkant minder is, maar zijn van mening dat in het huidige plan voldoende aandacht is besteed aan de relatie. Het plan leidt in ieder geval niet tot een essentiële aantasting van de relatie van het bestaande woongebied met de Wheme. De zeer ruime grondgebonden woningen liggen aan de plas de Wheme en bestaan uit drie of vier bouwlagen. De vierde bouwlagen is tijdens de selectie procedure geïntroduceerd op verzoek van de buurtbewoners. De motivatie vanuit de bewoners om grote grondgebonden woningen te realiseren is tweeledig. Enerzijds om de doorstroom van woningen binnen de wijk mogelijk te maken en anderzijds om aan de vraag vanuit de wijk aan grote grondgebonden woningen te voldoen. Er zijn
--	--	--

	5) Programma Het programma uit het bestemmingsplan biedt geen enkele maatschappelijke meerwaarde. Sociale appartementen kunnen ook in het huidige plan gerealiseerd worden. Eventueel zou daarvoor een aparte bestemmingsplanwijziging voor gestart kunnen worden. De overige duurdere woningen voegen maatschappelijk ook niets toe t.o.v. het huidige plan. Mocht de ontwikkelaar toch verder met het plan willen dan moet hij in gesprek gaan met indieners over een haalbaar plan. Er bestaat namelijk al een gemêleerde wijk ter plaatse. Het ontbreekt echter nog aan levensloopbestendige woningen. Meer van hetzelfde is dus vanuit maatschappelijk oogpunt niet nodig. De woningen met de achterkanten aan de straat zorgen voor een sociaal onveilige en onwenselijke omgeving.	verschillende woningtypes mogelijk, bewoners kunnen zelf kiezen hoe ze willen wonen. Aan de hand van de gehouden workshops zijn gezamenlijk met geïnteresseerden de verschillende plattegrondtypen bedacht. Zij kunnen bijvoorbeeld kiezen voor een indeling met het woongedeelte (keuken en woonkamer) op de begane grond of een indeling waarbij de keuken op de begane grond is gevestigd en het woongedeelte op de eerste verdieping (keuken aan de tuin en woonkamer op de eerste verdieping). Daarnaast bestaat er een indeling voor werken op de begane grond en de keuken en woonkamer op de eerste verdieping. Bij dit laatste type ontstaat de ruimte om woonwerk woningen te realiseren voor mensen die bijvoorbeeld een praktijk aan huis hebben. Dit is tevens een sterke wens geweest van de buurtbewoners. Dit type komt momenteel nog niet voor in Malburgen. De entrees van de woningen liggen aan de straat. Op zorgvuldige en architectonisch verantwoorde wijze zijn de berging en containerruimte geïntegreerd in de fraaie hedendaagse architectuur. De achtertuinen van de woningen worden niet begrensd door schuttingen, zodat de plas als het ware je achtertuin is. Met aandacht is er een groene zone aan de plas ontworpen met een haag en riet tussen het water en de tuin. Dit zorgt voor voldoende privacy in de achtertuin. De woningen worden gerealiseerd in natuurlijke en duurzame materialen. In de baksteenarchitectuur is aandacht voor verfijning. Baksteen wordt gecombineerd met houten elementen. De kleuren gaan over in de kleuren van het landschap. De woonkwaliteit wordt niet essentieel aangetast. Zichtlijnen, groene inpassing en de groene buffer alsmede de ruime afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen zorgen voor een andere, maar ook goede woonkwaliteit. 5) Het programma speelt in op maatschappelijke trends en de Arnhemse woonbehoefte. Malburgen is een jonge wijk met zeer veel 65-minners. In dat licht bezien is er niet enkel vraag naar de in de zienswijze genoemde woontypologieën. Het voorgenomen woningbouwprogramma biedt veel maatschappelijke meerwaarde. In 2019 heeft onderzoeksbureau Companen voor de gemeente Arnhem een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er de komende 10 jaar nog duizenden woningen bijgebouwd dienen te worden. Qua grondgebonden koopwoningen bestaat de grootste behoefte uit woningen van boven de €300.000;
--	---	---

	Uit de toelichting blijkt dat er een maatschappelijke noodzaak is om veel passende woningen te bouwen. Het geldende bestemmingsplan speelt met middeldure en dure appartementen dus juist in op de noodzaak naar diversiteit in wooncategorieën. Grondgebonden middeldure en dure rijwoningen zijn er al. 6) Duurzaamheid De gemeente geeft hoog op met haar ambities om minder verharding te realiseren, maar doet met dit plan juist het tegenovergestelde. Het nieuwe plan voegt significant meer verharding (2% meer bebouwing, 5% meer bestrating 3% meer potentieel verharde tuinen) toe dan het geldend bestemmingsplan tegenover veel minder woningen. Ook wordt er geen duurzame parkeeroplossingen bedacht. Hoewel het wateroppervlak flink wordt vergroot wijzen studies uit dat water zonder schaduw juist meer hittestress met zicht meebrengt. Dus moet er meer groen komen en geen verharde parkeercoffers. 7) Samenhang bestaande architectuur en ruimtelijke kwaliteit. Het voorgestelde bestemmingsplan is een verslechtering van de ruimtelijke- en woonkwaliteit uit het bestaande plan. Daarnaast strookt niet met de (bestuurlijk) beloofde ambities. Indieners gaan niet akkoord met minder groene kwaliteit, minder uitzicht en minder sociale veiligheid. Dit plan is een grote stap terug in de door de gemeente beloofde ambities. Zij stellen voor om de door hen ingebrachte eisen te integreren in een duurzaam plan geënt op Arnhemse woonpijlers.	berekend is dat er een groot tekort is aan woningen binnen dit segment. Ook op wijkniveau draagt de bouw van grondgebonden woningen met een groot vloeroppervlak juist bij aan de variatie in de wijk. Ook de appartementen in het sociale segment spelen juist in op maatschappelijke trends en woonbehoeften. Uit het bovengenoemde woonbehoefteonderzoek blijkt dat de doelgroep voor sociale huurwoningen steeds meer bestaat uit kleinere huishoudens met een behoefte aan appartementen. Omdat Arnhem met name grondgebonden sociale huurwoningen kent, speelt de bouw van appartementen juist in op demografische ontwikkelingen. Deze appartementen konden niet in het huidige bestemmingsplan worden gerealiseerd. De woningen zijn met hun voorkanten naar de straat gesitueerd hetgeen de sociale veiligheid bevordert. Ruim 270. Daarnaast hebben 100 geïnteresseerden al een voorkeur voor een bepaald bouwnummer doorgegeven. Hieruit blijkt dat er voldoende markt is voor dit type woningen op deze plek. 6) Het plan voldoet aan de eisen om zo min mogelijk verharding toe te passen. Verharding is puur functioneel en zo min mogelijk. Het grote verschil zit in het (niet haalbare) ondergronds parkeren bij de appartementencomplexen in het oude bestemmingsplan en maaiveld parkeren bij het huidige plan. Er worden juist zeer duurzame verhardingen (gebakken klinkers) toegepast. Dit alles volgens de bestaande standaarden voor Malburgen. Halfverharding of open verhardingen zijn niet mogelijk vanwege te hoge parkeerdruk. Hittestress wordt o.a. bestreden door op elke mogelijke plek een boom te plaatsen. Het extra wateroppervlak geeft wel degelijk verkoeling (o.a. via wind). 7) Het plan is gebaseerd op de bestaande landschappelijke kwaliteit. Mede door het vergroten van de waterplas en door het toevoegen van veel (inheemse) beplanting, een wandelbrug en vlonders wordt ruimtelijke kwaliteit aan de bestaande wijk toegevoegd. De huidige openheid wordt op de belangrijkste punten (bestaande straten) geborgd door 'vensters' op het water. Zichtlijnen zorgen voor doorzichten naar de omgeving. De sociale veiligheid wordt door de oriëntatie van de eengezinswoningen groter dan in het oorspronkelijke plan. Al deze aspecten zorgen ervoor dat de bestaande woonkwaliteit niet verslechtert en dat het plan goed aansluit op de omgeving.
--	---	---

Zienschwizje 2	Indiener beschrijft de huidige ontsluitingssituatie van het plangebied. Hij verwijst daarbij naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hierin wordt beschreven dat de ontsluiting via de bestaande woonstraten loopt (waarbij de Pijlkruidstraat overigens niet wordt benoemd). Als gevolg van de ontwikkeling zullen de verkeersbewegingen in de wijk richting de Huissensestraat toenemen. Deze straat is echter al aan haar grenzen en heeft geen behoefte aan verdere toename van de verkeersdruk. Daarom pleit indiener er voor om de Whemedreef die aan beide uiteinden voor autoverkeer is gesloten, aan de westelijke kant richting het Immerlooplein/Fluitekruidstraat voor autoverkeer te openen. De verkeersafwikkeling kan dan Koppelstraat/Zeeingsingel plaats vinden. Hierdoor wordt de Huissensestraat niet verder belast met ontsluitingsverkeer vanuit de wijk. Tevens zal dit ook voor de wijk zelf verlichting geven in verband met gevaar en geluid. Indiener wijst er verder op dat er recent regelmatig al autoverkeer via het fietspad heeft plaatsgevonden vanwege ruimte naast de afzetpaal. Deze route is goed geschikt te maken voor autoverkeer. Het is niet aanvaardbaar dat een wijk deels 'dichtgetimmerd' wordt en een aanpassing van het verkeersplan is daarom ook nodig ter voorkoming van verdere verkeersoverlast.	Het nieuwbouwplan aan de Whemedreef omvat 21 appartementen en 39 woningen. Deze ontwikkeling zal leiden tot een beperkte stijging van het aantal verkeersbewegingen in de wijk. De Pijlkruidstraat zal hiervoor ook deels worden gebruikt, maar ook andere aanwezige wijkstraten. De exacte route naar de Whemedreef is niet nader benoemd, aangezien de routekeuze afhankelijk is van het reisdoel. Ook kent de wijk een fijn verdeeld stratenraster, waarover het extra verkeer zich zal verdelen. Een deel van het wijkverkeer zal kiezen voor aansluiting van de nieuwe rotonde ter hoogte van de Lisdoddelaan. Deze rotonde is gerealiseerd in samenwerking met Volkshuisvesting ten behoeve van alle beoogde nieuwbouw in het plangebied de Wheme. De rotonde zorgt voor een vlotte doorstroming en een verkeersveilige aansluiting op de Huissensestraat. De Huissensestraat kent momenten op de dag dat de verkeersbelasting groot is. Hierin vormt de Huissensestraat geen uitzondering op andere routes in de stad. De drukte op de Huissensestraat treedt enkel op tijdens een korte periode in de reguliere ochtend- en/of avondspits. Het ontsluiten van de Whemedreef richting de Fluitekruidstraat is geen optie. De Whemedreef wordt veelvuldig gebruikt door fietsverkeer, waaronder veel scholieren vanuit de wijk en/of Huissen richting o.a. het Olympus. De Whemedreef is mede daarom ter hoogte van de Hobbit ingericht als verplicht fietspad. Het openstellen van de Whemedreef leidt tot een nieuwe route voor het autoverkeer, voor de Whemedreef en de wijk, richting de Zeegsingel. Dit is onwenselijk aangezien de Whemedreef en de Zeegsingel hierop niet ingericht zijn. De huidige wegen in de wijk hebben voldoende ruimte om het extra verkeer, die deze ontwikkeling veroorzaakt, te kunnen verwerken.
Zienschwizje 3	1. Indiener is, op een belangrijk punt na, tevreden met het voorgestelde plan. Hij is van mening dat er al te veel sociale huurwoningen in Malburgen Oost zijn. Het zou daarom beter zijn om de 21 sociale huurappartementen om te zetten naar sociale of duurdere koopappartementen, waaraan nog veel behoefte is. De verdere uitvoering van het plan is akkoord, te meer omdat een duurder koopsegment aan de wijk wordt toegevoegd. 2. Hij kan zich ook vinden in de overwegingen over duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaat, maar er zal wel naar de situering van de nieuwe bomen gekeken moeten worden en ook naar vogelaantrekkende boomsoorten, gelet op wat in bijlage 10	1) De appartementen in het sociale segment spelen juist in op maatschappelijke trends en woonbehoeften. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat de doelgroep voor sociale huurwoningen steeds meer bestaat uit kleinere huishoudens met een behoefte aan appartementen. Omdat Arnhem met name grondgebonden sociale huurwoningen kent, speelt de bouw van appartementen juist in op demografische ontwikkelingen. Deze appartementen konden niet in het huidige bestemmingsplan worden gerealiseerd. 2) Boomsoorten en de exacte locatie is niet iets wat we in een bestemmingsplan regelen, maar bij het opstellen van het inrichtingsplan houden we zeker rekening met biodiversiteit en vogel aantrekkende werking van de beplanting.

	(Buurtoverleg) van de toelichting bij 11-12-19 wordt vermeld. 3. Verder is hij van mening dat de gemeente het onderhoud van de groenzones in eigen beheer moet nemen om te voorkomen dat nieuwe aanplant door gebrek aan onderhoud van de ontwikkelaar in korte tijd al weer afsterft.	3) Het onderhoud en beheer komt inderdaad bij de gemeente te liggen.
Zienswijze 4	Indieners (bewoners betrokken bij de overleggroep Malburgen Oost-Zuid) beschrijven het proces van implementatie van het Ontwikkelingsplan Malburgen door de jaren heen vanaf eind jaren 90. Dit heeft geleid tot fantastische resultaten: Malburgen is in allerlei opzichten gegroeid, ook gelet op de leefbaarheidscijfers. Als kers op de taart beschouwen zij het voorliggende plan voor woningen aan de Whemedreef. Dit plan is volledig op de Malburgse Manier tot stand gekomen, waar zij trots op zijn. Het bouwen van woningen in het duurdere segment is van levensbelang voor de wijk gelet op de bevolkingssamenstelling van de wijk. Er is goed nagedacht over het behoud van groen en invulling daarvan in het plan. Wijkbewoners blijven de mogelijkheid houden om langs de plas te lopen en van de natuur te genieten. Het is verstandig dat is afgeweken van het oorspronkelijke plan met 7 appartementencomplexen, dat niet haalbaar is gebleken en lang niet zo'n goede afronding van de wijk vormt als de grondgebonden woningen en het appartementencomplex uit het voorliggende plan. Ook uit navraag bij bewoners blijkt dat er geen draagvlak bestaat voor bebouwing met 7 appartementencomplexen. Het bewonersoverleg bestaat uit een tiental bewoners die betrokken zijn bij het Ontwikkelingsplan. Zij bespreken de plannen ook met andere bewoners uit de buurt. Hierbij kunnen zij echter niet alle bewoners bereiken. Tot slot verzoeken zij de gemeenteraad om geld beschikbaar te stellen voor het plan voor een nieuwe gymzaal en buurtcentrum (terrein Hobbit en gymzaal Mozaïekschool). Het wijkdeel heeft deze impuls meer dan hard nodig.	Behoeft geen reactie.
Zienswijze 5	Het plangebied ligt in diverse zones met betrekking tot bescherming van de drinkwatervoorziening uit de provinciale Omgevingsverordening. Indiener verzoekt daarom kruipruimteloos bouwen zowel in de toelichting van het plan en in de regels als randvoorwaarde voor het bouwen in te stellen. In dit kader verzoeken zij tevens om de diverse zones: koude- en warmteopslag vrije zone, boringsvrije zone en intrekgebied, zowel op de verbeelding als in de regels op te nemen.	Het plangebied valt buiten het grondwater beschermingsgebied. De grens van de beschermingszone blijkt een keer verlegd te zijn naar de (noordelijke) insteek van de huidige watergang van het waterschap. Dus dat valt net buiten het plangebied. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom voorgesteld om de gemeentelijke beschermingsregels met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied te schrappen. Kruipruimteloos bouwen is nooit een verplichting maar een keus van de bouwer, ruimtelijk niet relevant en geen mogelijke bedreiging van het grondwaterbeschermingsgebied. Kruipruimteloos bouwen nemen we daarom niet op in de regels of de toelichting.

		Voor een boringsvrije zone en een kwo-vrije zone gelden geen instructieregels op het gebied van ruimtelijke ordening. Daarom hoeven ze niet op een bestemmingsplankaart opgenomen te worden. Overigens is het niet verplicht om waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden op te nemen op de kaart omdat die al in de Omgevingsverordening staan.
--	--	--

Voorstel college:

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.