

Overzicht participatie bewoners Gaardenhage

Inhoud:

- Verslag bewonersavond Gaardenhage 28-11-2019,
- Vragen Gaardenhage 28-11-2019
- Verslag bewonersavond Gaardenhage 05-03-2020
- Verslag bewonersavond Gaardenhage 05-10-2020
- Vragen Gaardenhage 05-10-2020
- Verslag bewonersavond Gaardenhage 02-03-2021
- Vragen Gaardenhage 02-03-2021
- Moodboard
- Verslag overleg bewoners, Tuinmaat en gemeente 09-06-2021
- Afspraken Tuinmaat

Notulen van : Bewonersavond Gaardenhage
Gehouden op : 28 november 2019
Plaats : De Hooijmaat

Afspraken:

- Op verzoek van de bewoners wordt de presentatie van de avond rondgestuurd naar hen die een e-mailadres achterlaten.
- Er wordt een concept-overzicht gemaakt van de onderwerpen die op de avond worden genoemd (dit is geen letterlijk verslag van de avond). Deze zijn hieronder op een rij gezet en worden toegevoegd aan het overzicht met reacties en antwoorden. Bewoners kunnen dit nog aanvullen.
- De termijn om reacties te geven wordt verlengd t/m 15 december. Naast het invullen van het reactieformulier, is het ook mogelijk om per e-mail te reageren.
- Alle reacties worden gebundeld en voorzien van antwoorden. Dit wordt naar bewoners die een e-mailadres achter hebben gelaten verzonden.
- Er wordt voorgesteld een avond met de wethouder te plannen in januari 2020.

Reacties:

- Kun je nog steeds een verdieping bouwen?
- Kleine kavels: Een risico van de herverkaveling en de kleine kavels is dat het een rommelig en chaotisch beeld oplevert. Er is geen ruimte om schuurtjes te bouwen, fietsen in straatbeeld, jongeren hebben minder te besteden, hoe kan een met gezin met kinderen in kleine woning wonen etc. Daarnaast is de balans ten opzichte van de grote kavels ver te zoeken.
- De vraag is hoe hierop wordt gehandhaafd als verrommeling ontstaat?
- Tijdens de voorgaande avonden is gesproken over kavels rond de 600 - 800 m². Bewoner geeft aan dat hierover consensus was. Bewoners zijn het niet eens met de kleinere kavels en hebben hier niet voor gekozen.
- Waarom wordt er niet geprobeerd om ook grotere kavels van 600 - 800 m² te verkopen? Bewoners hebben het gevoel dat hier te weinig op in wordt gezet.
- Er is zorg dat de waarde van de woningen naar beneden gaan als gevolg van de herverkaveling.
- Een nieuw bestemmingsplan gaat ten koste van de betrouwbaarheid van de gemeente, men is hier komen wonen op basis van het plan wat hier lag (weinig verkeer, rustige wijk).
- Er is zorg over drukker wordende verkeer in de wijk. Kan er een drempel worden geplaatst?
- Aanwezigen geven aan dat vorige avonden is afgesproken dat de grote kavels niet uit de verkoop worden gehaald. Nu blijken ze op dit moment toch uit de verkoop te zijn gehaald.
- Kunnen de kavels op funda worden geplaatst?
- Betekent een zelfbouwkavel dat je ook echt zelf een woning moet bouwen?
- Aangezien invulling wordt gegeven aan (nieuw) beleid en dit een opgave is vanuit het bestuur is er behoefte om aan een avond waarop men met de wethouder in gesprek kan gaan.
- Wat gebeurt er met de grote kavels op termijn, als blijkt dat deze alsnog niet worden verkocht?

Reacties op opmerkingen verkavelingsplan en verkoop kavels Gaardenhage d.d. 28-02-2020

Vooraf

Eind november 2019 zijn tijdens twee avonden de direct omwonenden en de bewoners van Gaardenhage bijgepraat over de stand van zaken rondom de herverkaveling van de nog niet verkochte kavels in Gaardenhage. Hier zijn in de eerste helft van 2019 twee bewonersavonden en verschillende overleggen met de klankbordgroep aan vooraf gegaan. Het aangepaste concept verkavelingsplan, een voorstel voor de verkoopcampagne en het vervolgproces zijn gepresenteerd.

Tijdens en na de bewonersavonden zijn door de omwonenden verschillende reacties op de voorstellen binnen gekomen. In dit overzicht treft u de binnengekomen reacties aan. Het betreft geen letterlijke weergave maar een samenvatting van alle reacties per thema. De reacties worden in een tweede kolom voorzien van antwoorden.

Opmerking	Reactie
<u>Algemeen</u>	
Het verkleinen van de grote kavels naar middelgrote kavels is denkbaar.	We hebben hier kennis van genomen.
Een wens is om kavels van 600 m ² - 800 m ² te realiseren. De visie van bewoners is om deze te realiseren in het laatste blok nabij de bebouwde kavels. De twee eerste blokken zouden in aanmerking kunnen komen voor kavels van 400 m ² - 600 m ² . De overige kavels blijven onveranderd qua grootte. Dit is op de voorgaande bewonersavonden al door de bewoners voorgesteld, hier is niets mee gedaan. Dit betreuren de bewoners.	Het verzoek is door verschillende bewoners ingediend en is in overweging genomen. Op dit moment is er een tekort aan woningen in Arnhem. Er is met name behoefte aan (zelfbouw) woningen die bereikbaar zijn voor starters en doorstarters. Dat wil zeggen voor mensen met een kleine en middelgrote beurs. Gezien de grote vraag naar deze woningen is een stadsbrede afweging gemaakt en is het college voornemens om voor de herverkaveling naast het behoud van elf grote kavels (10 in deel Hagen en 1 in deel Gaarden) ruimte te bieden aan kavels tussen 150 m ² en 600 m ² .
Er is zorg dat de waarde van de bestaande woningen daalt als gevolg van de herverkaveling	Wij kunnen ons voorstellen dat deze zorg er is. Daarbij wijzen we ook op de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen bij het wijzigen van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke planschadecommissie beoordeelt of er sprake is van planschade en in welke mate.
Een nieuw bestemmingsplan gaat ten koste van de betrouwbaarheid van de gemeente, men is hier komen wonen op basis van het plan wat hier lag (weinig verkeer, rustige wijk).	De gemeente voelt zich genoodzaakt om het bestemmingsplan aan te passen. Na een periode van bijna 20 jaar is dat nodig om de wijk af te kunnen maken, zeker gezien de grote woningbehoefte op dit moment in de stad en regio.
Wat gebeurt er met de grote kavels op termijn, als blijkt dat deze alsnog niet worden verkocht?	Dat wordt te zijner tijd bezien. Voorlopig gaan we ervan uit dat met een nieuwe verkoopcampagne en gewijzigde beeldregieregels de verkoop

	van de grote kavels ook aantrekt. Mocht dit niet het gewenst effect hebben, dan wordt op dat moment bekeken hoe hier mee om te gaan, met inachtneming van de (markt)situatie op dat moment.
Kunnen twee van de kleinere percelen worden samengevoegd tot één perceel zodat er toch meer kavels zijn van 600 - 800 m2?	Dit is afgewogen. Gezien de aard van de huidige woningbehoefte in Arnhem en de vraag naar kavels heeft het college de voorkeur om uit te gaan van de verkoop van de kavels met de voorgestelde oppervlakte en de mogelijkheid voor het kopen van twee kavels tot één perceel uit te sluiten.
Kunnen de woningen tussen de Nel Klaassenstraat en de Johan van Zwedenstraat worden ontsloten via de Nel Klaassenstraat, in plaats van via de Johan van Zwedenstraat? Ontsluiten via de Johan van Zwedenstraat geeft extra overlast, betekent extra bruggetjes over de sloot, verwijderen van hagen, aanpassingen aan riolering e.d., terwijl op de Nel Klaassenstraat alle aansluitingen al op de bestaande kavels liggen. Het verkeer kan dan zowel via de Marius van Beeklaan als via de Mooieweg de wijk verlaten (de Johan van Zwedenstraat loopt dood op het vuilniswagenpad).	Het is mogelijk deze woningen ook te ontsluiten via de Nel Klaassenstraat. In de voorgenomen verkaveling waarbij het verkeer wordt ontsloten via de Johan van Zwedenstraat wordt het verkeer over de twee genoemde straten verdeeld. Ook kan er een verbinding worden gelegd tussen de groene veldjes in veld 2 en 3. In de voorgenomen verkaveling zijn voor veld 2 twee bruggetjes nodig. De drie bestaande bruggetjes aan de Nel Klaassenstraat zijn niet bruikbaar.
De kavels gemerkt met A, B en C hebben een tuin op het noorden. Het is beter de betreffende bouwvlakken naar het noorden te verplaatsen. Dit geeft een veel rustiger beeld vanaf de Marius van Beeklaan, alle huizen liggen dan op een lijn. En de bewoners krijgen een tuin op het zuiden.	In uw voorstel ontstaat een grote voortuin op het zuiden en nauwelijks achtertuin. Veel mensen hebben juist de voorkeur voor een grotere achtertuin.
	
Het aantal huizen, grenzend aan de Nel Klaassenstraat, is veel te hoog (ca. 35 woningen/gezinnen) en veel meer dan nu mogelijk is. Dat betekent veel meer verkeer, lawaai en verkeersoverlast.	Door de herverkaveling komen er meer mensen wonen in Gaardenhage. Onze overtuiging is dat de buurt deze toename aankan, zowel verkeerskundig als stedenbouwkundig.

De diversiteit van woningtypes is te groot en niet passend binnen de woonwijk Gaardenhage en de woningen aan de Mooieweg. Het beeld van een mooie, rustige wijk met ruime kavels en grote huizen wordt verstoord met drie nieuwe, sterk verschillende doelgroepen.	De landschappelijke uitgangspunten die de basis vormen voor het stedenbouwkundig plan blijven overeind: de hagen en het landschappelijke raamwerk. Daarbij sluit de beeldkwaliteit van de nieuw te bouwen woningen aan op de huidige beeldkwaliteit, waardoor de wijk toch als één geheel gezien kan worden.
Het nieuwe verkavelingsplan nodigt potentiële kopers van de huidige, grote kavels op Gaardenhage niet echt uit om veel geld te investeren in grond en woning.	Op dit moment kan de onzekere situatie over de toekomst van de wijk dit effect wellicht hebben. Wij denken dat duidelijkheid over de gemeentelijke plannen, extra inzet op de verkoopcampagne en het wijzigen van beeldregieregels zorgen voor het vlot trekken van de verkoop.
Als gevolg van de toename van het aantal woningen verwacht men veel parkeeroverlast en auto's van bewoners en bezoekers in de huidige straten. Nu gebeurt dit al (o.a. in de berm van de Nel Klaassenstraat). De gemeente kan dit niet verbieden. Hoe meer woningen, hoe meer auto's in de berm.	Er moet voldaan worden aan de parkeernorm. Het ligt niet voor de hand dat mensen langs de straten gaan parkeren wanneer er voldoende plaatsen zijn binnen de velden. In de huidige straten is parkeren in de berm echter toegestaan, daar is in het ontwerp destijds ook rekening mee gehouden.
Het verkavelingsplan ziet er goed uit	Dank voor het compliment.
Kleine kavels	
Kleine kavels leveren een rommelig, chaotisch beeld op. Er komen veel mensen op een relatief klein oppervlak te wonen en er is geen ruimte om schuurtjes te bouwen, met als risico o.a. fietsen in het straatbeeld	De kleinste kavels zijn ca. 150 m ² , de maximale voetprint van de kleine woningen is 50 m ² . Er blijft dus minimaal ca. 100 m ² over voor eventuele vergunningsvrije bouwwerken zoals schuurtjes. De kaveloppervlakte van ca. 150 m ² is overigens vergelijkbaar of zelfs groter dan die van een gemiddelde rijwoning in Arnhem. Ook bij de nieuw te verkavelen velden wordt met hagen gewerkt.
Ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien is de balans tussen de grote en kleine kavels ver te zoeken.	De landschappelijke uitgangspunten die de basis vormen voor het stedenbouwkundig plan blijven overeind; de hagen en het landschappelijke raamwerk.
Jongeren die hier bouwen hebben weinig te besteden. Hoe kunnen gezinnen met kinderen in deze woningen wonen?	We verwachten dat vooral 1 à 2 persoons huishoudens interesse hebben voor de kleine woningen.
Samenbouw	
Bij samenbouw is er onduidelijkheid vooraf over hoeveel mensen er komen te wonen en wat er gebouwd wordt.	Bij de start van de verkoop van de kavels voor samenbouw zijn de randvoorwaarden vastgesteld. Deze randvoorwaarden omvatten onder meer het aantal huishoudens, eisen aan bouwwerken en inrichting van de buitenruimte.
Samenbouw kan leiden tot lange ontwikkel- en bouwtijd. Hierdoor langer overlast.	De ontwikkel- en bouwtijd van deze bouwvorm is inderdaad doorgaans wat langer. Voorafgaand aan de verkoop worden afspraken gemaakt over de duur van het traject om onnodige uitloop te voorkomen.

Het samenbouwbouwblok is te groot, er moet veel terrein worden ingericht inclusief ontsluiting en er moeten veel partijen samenwerken.	Deze opmerking heeft geleid tot het aanpassen van het bouwblok tot twee kleinere blokken. Hiermee wordt het aandeel in te richten terrein verkleind en is er sprake van minder partijen per bouwblok.
Kan het veld voor samenbouw omgedraaid worden met de kleine woningen?	Zie hiervoor: het grote blok is opgesplitst in kleine woningen en een klein samenbouwblok.
Betekent een zelfbouwkavel dat je ook echt zelf een woning moet bouwen?	Nee, het kan/mag wel, maar in de meeste gevallen bouwt een aannemer de woning.
Bewoners willen geen samenbouw-ontwikkeling i.v.m. zorg over verrommeling en een verwaarloosde uitstraling. Omdat hier ruime kaders worden meegegeven aan de toekomstige eigenaren, is onduidelijk wat er op de kavel gebouwd wordt. Lange bouw tijden en een onvoorspelbaar proces vormen een risico. De kans is groot dat dit publiek aantrekt dat bijvoorbeeld zelfvoorzienend wil zijn (kippen, geiten, windmolentjes etc.) of woningen/woonvormen oplevert die onvoldoende passen binnen de rest van de wijk. Differentiatie heeft al plaatsgevonden aan de Huissensedijk (samenbouwproject van 16 gezinsappartementen). Dit heeft een negatief effect op de wijk (meer verkeer, rommelige uitstraling).	Vooraf worden randvoorwaarden gesteld om de samenbouw-ontwikkeling in goede banen te leiden.
Beeldregie regels	
Kun je nog steeds een verdieping bouwen?	Ja, dat kan nog steeds, het is echter geen verplichting om een verdieping te bouwen. De beeldregieregels gaan wat betreft bouwvolume uit van één bouwlaag met kap of twee bouwlagen.
Kunnen er ook zonnepanelen worden geplaatst, past dat in de beeldregie-regels?	Ja, dat is zeker mogelijk.
Naast aanpassen van het bestemmingsplan is het ook nodig om het beeldkwaliteitsplan voor de gehele wijk te herzien. Er is met genoeg kennis genomen van de visie op de beeldkwaliteit. Deze voldoet op het eerste gezicht aan de wensen van de bewoners. Wij stellen deze beeldregie regels ook voor de kleine kavels (Hout ziet men liever niet). Bewoners willen hier graag in meedenken. Dit plan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.	Dank voor het compliment. Het huidige plan zal worden aangepast en is toegelicht op de bewonersavonden. Als basis hiervoor is het moodboard van de bewoners gebruikt. Het aangepaste plan moet inderdaad worden vastgesteld door de gemeenteraad.
Proces	
Aangezien invulling wordt gegeven aan (nieuw) beleid en dit een opgave is vanuit het bestuur, is er behoefte aan een avond waarop men met de wethouder in gesprek kan.	Op de bewonersavond van 5 maart is wethouder Bouwkamp aanwezig.
Stuur voorafgaand aan de info-avond alvast de stukken toe, zodat mensen tijdens de avond niet voor verrassingen komen te staan.	Hier zijn wij terughoudend in omdat presentaties en tekeningen om een toelichting vragen. Dit schema sturen we wel toe voorafgaand aan de nieuwe bewonersavond zodat vragen hierover tijdens de bewonersavond gesteld kunnen worden.

Kunnen we het proces van het verdere verloop van de plannen ontvangen? En daarbij ook opgenomen de tijdstippen waarop we bezwaar kunnen indienen en waar en hoe we dat kunnen doen?	De exacte tijdstippen voor bezwaar zijn nu nog niet bekend. We zullen dit communiceren met de buurt zodra dit duidelijk is. Op de bewonersavond zullen we een aangepaste planning presenteren. Deze kunnen we daarna ook toesturen
Het lijkt er op dat in dit proces het beleid is veranderd: eerst lag het accent op het verkopen van het totale plan, nu ligt het accent op het verkopen van kleine kavels voor andere doelgroepen.	Vervelend dat die indruk gewekt is. Het accent ligt zowel op verkoop als op uitvoeren van bestaand beleid en tegemoet komen aan de woonvraag en woonbehoefte die er op dit moment is. Dat is ook de reden dat in het voorstel gekozen is voor zowel handhaven van enkele grote kavels als voor herverkaveling.
De gemeente heeft het voorstel voor het verkavelingsplan eerst met bewoners van de Mooieweg besproken (ook woonwagenbewoners waren uitgenodigd), voordat dit plan met de buurtbewoners Gaardenhage is besproken. Een andere volgorde was op zijn plaats geweest en had veel ruis kunnen voorkomen omdat de plannen al werden gedeeld met de Gaardenhage-bewoners.	We vinden het belangrijk om met alle direct betrokkenen te communiceren. Bewoners buiten het project Gaardenhage die direct grenzen aan de te verkavelen percelen waren nog niet bij het proces betrokken. Met hen is daarom alsnog het concept-verkavelingsplan doorgesproken (er was geen presentatie).
Graag afspraken vastleggen en terugkoppelen aan de bewoners.	Tijdens het laatste overleg op 28 november zijn de afspraken vastgelegd en deze zijn later teruggekoppeld. Ook op de bewonersavond van 5 maart zullen we de afspraken vastleggen en terugkoppelen.
Bewoners hechten er aan om betrokken te worden bij plannen die tot ingrijpende wijziging kan leiden. Bewoners willen graag meedenken en waar zinvol meebeslissen om tot een zowel voor de gemeente als voor de bewoners acceptabele invulling van de wijk te komen.	We willen graag bewoners betrekken en laten meedenken daar waar mogelijk. Daarvoor zijn de verschillende bewonersavonden en de gesprekken met de werkgroep bedoeld. De beslissingsbevoegdheid ligt uiteindelijk bij het gemeentebestuur.
In de woonvisie wordt gesproken over differentiatie op wijkniveau/Rijkerswoerd. Hierin wordt over Gaardenhage niets gezegd. Bewoners willen graag meedenken over differentiatie op wijkniveau waarin Gaardenhage met behoud van karakter een plaats heeft.	Ideeën voor Rijkerswoerd zijn welkom. Het voorliggende project en de hieraan gekoppelde bewonersparticipatie spitsen zich toe op Gaardenhage.
Bewoners behouden zich het recht voor om planschade in te dienen indien de omstandigheden/ het plan daar aanleiding toe geven.	Dit recht geldt voor iedereen.
Bewoners willen de mogelijkheid open houden om zienswijzen in te dienen tegen plannen en beslissingen die het project Gaardenhage geweld aandoen.	Dit recht geldt voor alle belanghebbenden bij het nieuwe bestemmingsplan.
Marketing/verkoopplan	
De bewoners zien de schillen-opzet (eerst in Arnhem kijken en daarna geleidelijk verder weg) niet zitten, aangezien de huidige bewoners niet uit Arnhem kwamen (buitenland, westen of zuiden van Nederland).	Hier lijkt sprake van een spraakverwarring. Met de 'schillenopzet' kijken we namelijk niet naar mensen die nu in de regio wonen, maar naar mensen die hebben aangegeven interesse te hebben in een nieuwbouwwoning of kavel in de regio Arnhem. Dit mailadressenbestand bestaat dan ook voor een groot deel uit mensen die niet in Arnhem wonen, maar elders in het land of zelfs in het buitenland.

	Als deze eerste ronde niet voldoende geïnteresseerden oplevert dan worden ook mensen benaderd die aangeven in een ruimere regio rondom Arnhem geïnteresseerd te zijn. En zo verder.
Bewoners stellen een andere marketingcampagne voor en adviseren daarbij externe deskundigen te betrekken.	De gemeente maakt mede op verzoek van bewoners gebruik van de deskundigheid van twee externe bureaus met expertise van vastgoedmarketing. Deze bureaus hebben landelijk bekendheid en opereren ook landelijk voor ontwikkelaars. Ook gaat de gemeente via een plaatselijke makelaar een aantal grote kavels te koop aanbieden op Funda zodat de bekendheid wordt vergroot. Daarnaast sturen we een mailing aan makelaars om de verkoop van de grote kavels in Gaardenhage te stimuleren.
Aanwezigen geven aan dat vorige avonden is afgesproken dat de grote kavels niet uit de verkoop worden gehaald. Op het Vastgoedplein zijn de kavels aangegeven als "'in revisie'. Hierdoor lijkt het er op dat deze kavels niet te koop zijn, terwijl een groot deel van de grote kavels niet aangepast worden en dus te koop kunnen worden aangeboden. Kan de melding 'in revisie' weggehaald worden en alleen een melding daarvan te maken op de kavels waarvoor dit geldt? .	Het merendeel van de grote kavels is tijdelijk uit de verkoop gehaald in afwachting van duidelijkheid over eventuele herverkaveling van de hier gelegen kavels. Tussentijdse verkoop van een enkele kavel zou de mogelijkheden frustreren. Nu besproken is dat diverse grote kavels niet verkleind worden, zijn de grote kavels weer gefaseerd in de verkoop gebracht.
Kunnen de kavels op Funda worden geplaatst?	Ja, dat kan. De grote kavels die te koop staan worden ook op Funda geplaatst.
Geef de marketing in handen van een landelijk opererende makelaar en stuur een wervend mailbericht naar gerenommeerde makelaarskantoren in de Randstad om het plan meer bekendheid te geven.	De verkoop van kavels is in handen van de gemeente zelf. Waar nodig wordt expertise van een vastgoedmarketingbureau ingezet. We gaan een wervende mailing sturen naar makelaarskantoren om de verkoop te stimuleren.
De sterke verkaveling van een deel van Gaardenhage staat haaks op het voornemen om met extra marketing de verkoop van de overige onverkochte kavels te stimuleren. Hier zit geen samenhang in.	De verkoop van de kavels in Gaardenhage zal doelgroepgericht worden aangepakt.
<u>Overig</u>	
Er is zorg over drukker wordend verkeer in de wijk. Kan er een drempel worden geplaatst?	Er komen in verhouding tot het huidige plan meer woningen, dus er zal ook meer verkeer komen. Deze toename blijft binnen de perken en is voor de aangelegde wegenstructuur acceptabel. De toename zal naar verwachting met name in het voorste gedeelte van de wijk zijn. De mogelijkheid om een drempel te plaatsen wordt onderzocht in overleg met de afdeling mobiliteit.
Situatie wortelgesteldheid populieren: de bomen wortelen breed en zijn instabiel. Dit geeft overlast en mogelijk ook onveilige situaties.	Dit onderwerp wordt opgepakt door de afdeling openbare ruimte en valt buiten de scope van dit project. Hierover worden bewoners apart geïnformeerd.
Volkstuinen: ontwikkel eerst een totaalvisie op stadslandbouw/volkstuinen en kavels voor starten en samenbouw elders in de wijk. De bewoners willen geen verplaatsing van de volkstuinen naar de paardenwei.	Binnen de gemeente wordt een alternatieve locatie voor de Tuinmaat gezocht. De paardenwei is hiervoor een optie. Een goede landschappelijke inpassing is daarbij belangrijk.

Beschermingsgebied. Onze wijk, met uitzondering van het stukje met de volkstuintjes, valt al vanaf het begin onder een KWO-vrije zone. Voorheen was dat een grondwaterbeschermingsgebied. Dit gebied is op enig ogenblik enigszins kleiner gemaakt. Maar het was een belangrijke reden waarom de verdichting van de wijk in 2012 op moeilijkheden stuitte. Wij vragen ons af of dat nu nog het geval is en verzoeken de gemeente dit nader te onderzoeken. Immers, er zou dan een geheel nieuwe situatie ontstaan.	Deze mogelijke beperking is bij het opstarten van het onderzoek naar herverkaveling onderzocht. Gebleken is dat deze beperking nu niet meer aan de orde is. Vanwege het grondwaterbeschermingsgebied is het echter niet toegestaan om bodemwarmtepompen te gebruiken.
Verkoop ook enkele kavels aan een projectontwikkelaar.	Gaardenhage is in basis een locatie voor de ontwikkeling van zelfbouwkavels voor particulieren. Hiervan wordt op dit moment niet afgeweken.
Bezoekers van de stadsboerderij parkeren bij drukte langs de Marius van Beeklaan en op de huidige parkeerplaats van de volkstuintjes. De volkstuintjes gaan verdwijnen. Kunnen aan de westkant van de Nel Klaassenstraat extra parkeervakken haaks op de weg gemaakt worden?	De stadsboerderij geeft aan dat er ca. 6 keer per jaar een grote drukte is, waarbij in de voorziene situaties (ca. 3 keer per jaar) een verkeersregelaar wordt ingezet. Voor deze incidentele piekdrukte wordt parkeren in de berm acceptabel bevonden en acht de gemeente het niet nodig om extra parkeervakken aan te leggen.
De drie hierboven vermelde deelnemers hebben sinds de eerste plenaire bijeenkomst van de gemeente en de bewoners in januari 2019, met enige regelmaat met de gemeente overlegd over het opzetten c.q. verbeteren van een marketing- en verkoopstrategie voor onze wijk. Die besprekingen blijken nu van generlei waarde te zijn geweest, aangezien als gevolg van een gelijktijdige koerswijziging de focus thans wordt gelegd op differentiatie op projectniveau en het verkopen van bouwgrond voor andere doelgroepen.	We delen de visie niet dat het gesprek met de klankbord van generlei waarde is geweest. De gemeente beschouwt de overleggen als waardevol en aanvullend. Concrete voorbeelden van resultaten zijn het moodboard voor grote kavels, dat zijn weerslag vindt in de nieuwe beeldregieregels. Ook de inhuur van extra marketing-deskundigheid en de aanpassing van het eerste verkavelingsplan is naar aanleiding van deze overleggen van de grond gekomen. We zijn ons bewust dat de opgave om ook woningen voor bijzondere doelgroepen te realiseren niet overeenkomt met de wensen van de klankbordgroep.
Het college heeft eerder besloten dat verkleining van de kavels onwenselijk is i.v.m. het risico op planschade. Aangezien de situatie niet wezenlijk veranderd is, gaan de bewoners er vanuit dat dit nog steeds van kracht is en dat het college dit meeneemt in de beoordeling van de plannen.	Het nieuwe verkavelingsplan wordt op alle facetten beoordeeld.

Verslag bewonersavond Gaardenhage

d.d. 2 maart 2021

Aanwezig wethouder Cathelijne Bouwkamp CB
Voorzitter Raymond Reesink RR
Projectleider Carla Frederix CF
Stedenbouwkundige Martijn van Bussel MB
Stadslandbouw en lokaal voedsel Herman Klein-Jan HK
Afwezig ivm Coronamaatregelen verkeerskundige Remy Baas

(Vragen uit het publiek via mentimeter worden voorafgegaan door een *)

Welkom door RR en CB

CB vat samen wat er na de bijeenkomst van 5 oktober is gebeurd. 5 oktober was vooral om reacties op te halen, vanavond is het doel informeren wat de keuzes zijn geweest.
Uiteraard ruimte voor vragen door bewoners. Wethouder wil met het plan verder naar het college.

Agenda

Opening met Cathelijne Bouwkamp
Aangepast verkavelingsplan
Concept Beeldkwaliteitsplan
Ontsluiting Tuinmaat
Vervolgtraject

Na elk blokje ruimte voor vragen met mentimetercode

Vragen na afloop altijd te mailen aan carla.frederix@arnhem.nl.

Aangepast verkavelingsplan

MB licht verkavelingsplan toe. De wijzigingen ten opzichte van 5 oktober worden per deelgebied doorgenomen

Veld 1:

Tiny houses (TH) en kleine kavels. De vorm van de oorspronkelijke kavels zijn weer te herkennen in dit deel van veld 1. Voor één blok voert de gemeente gesprekken met VHV voor de verplaatsing van de tiny houses die momenteel in Meinerswijk zijn geplaatst.

Knip in Nel Klaassenstraat: ontsluiting kan dan niet meer via Mooieweg. De ontsluiting van het onderste blok van veld 1 is verplaatst, zodat de inrit niet meer tegenover een bestaande woning is.

Veld 2:

De opritten van de kavels zijn nu aangegeven, één per 2 kavels
Bezoekersparkeren is opgenomen met grasbeton in de berm

Veld 3:

Generatiewonen - samenbouwen
2 of 3 huishoudens bouwen samen, geen familiale band verplicht

Hierbij parkeren groot deel op eigen terrein, bouwvolume blijft gelijk aan die bij het oorspronkelijke plan.

Veld 4 en 5:

Geen wijzigingen ten opzichte van de presentatie van 5 oktober

Vragen:

*Is er bij de tiny houses sprake van koop of ook huurwoningen? Was eerder niet, toen alleen koop. CB voor een deel van veld 1 (12 tiny houses) vindt overleg plaats met één van de corporaties, daar dus huur. De andere 7 kavels zijn koop. Mocht dit niet doorgaan dan worden deze kavels ook te koop aangeboden als kleine kavels.

* Mensen zitten hier niet op de wachten?

CB het gaat om goed buurschap, wat dat betreft geen verschil tussen huurders en kopers. Voordeel is dat voor dit deel met één partij afspraken gemaakt kunnen worden en dat dit dus snel gerealiseerd kan worden. Geen appartementencomplex ook als een corporatie dat zou willen, wordt wel gekeken naar wat in de buurt past. Dus alleen tiny houses.

* Vraag blijft wandelpad naast 31a intact?

MB wandelpaden blijven intact. Alleen in de Nel Klaassenstraat komt een knip, verder blijft de infrastructuur gelijk.

* Waarom in veld 1 meer kavels, van 16 naar 19?

MB Er is voor gekozen is om de oorspronkelijke kamers intact te houden. Vervolgens is gekeken hoeveel woningen daar stedenbouwkundig gezien goed passen. Dat is het huidige aantal geworden..

* Als de waarde van een woning na herinrichting daalt, is het dan mogelijk planschade te claimen?

MB ja, dat is mogelijk. Bewoners kunnen altijd bekijken of ze daarvoor in aanmerking komen. CB er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de wijk. Wijkbelangen en algemeen belang worden afgewogen gezien vraag naar woningen.

* Wat gaan de tiny houses kosten?

CF, wat betreft de 12 huurwoningen, de huursom van de tiny houses ligt nu tussen € 400 en €450.

Generatiewonen

* Wil dat zeggen dat mensen samen een kavel kopen en tegelijk bouwen/ontwikkelen

CB Realisatieverplichting in de af te sluiten overeenkomsten met maximale termijn om de bouwtijd binnen de perken te houden. Geldt voor alle woningen.

* Veld 5 geen wijzigingen, maar hoe zat het ten opzichte van de eerdere plannen?

MB de aanpassingen zijn een antwoord op de vraag naar meer keuze, deze kavels zijn net iets kleiner.

* huurders brengen een heel groot verschil ten opzichte van de oorspronkelijke opzet van de wijk.

CB: het gaat om de helft van veld 1. Na het eerste gesprek (maart 2020) is het ontwerp van de wijk aangepast zodat de indeling van de wijk meer bij de wensen van de wijk aansluit. Dus groene hofjes eruit. Het huidige plan past dus beter bij Gaardenhage. Verschil in inkomen/wijze van wonen: CB vindt belangrijk dat er voor iedereen plek is, mooi dat diversiteit ook hier wordt gevonden. Ook door de verkleining van de kavels en het concept generatiewoningen.

Concept Beeldregie/BKP

MB licht toe: aangepast vanwege andere woningtypen en grootte en ook aangepast aan de tijd. Wel sluit het nieuwe beeld aan op de bestaande woningen. BKP is bij de presentatie zichtbaar en wordt per veld doorgenomen.

Deelgebied 1

tiny houses: Woningen vanuit Meinerswijk. Natuurinclusief, circulair

Kleine kavels: Kunnen prefab of ter plaatse worden gebouwd, eisen aan architectuur.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO): Solitair gebouw met natuurlijke uitstraling, terrein als totaal ingericht

Deelgebied 2

Tussencategorie; kleiner maar niet minder eisen. Eigentijds, aansluitend bij eerdere beeldkwaliteit

Deelgebied 3

Is bedoeld voor twee of drie huishoudens, gebouwd wordt binnen één of twee volumes. Geen rijtje van drie. Belangrijk is hoe de woningen aansluiten op de bestaande velden.

Deelgebied 5

Sluiten aan bij oorspronkelijke kavels, net iets kleiner in omvang. Eisen vergelijkbaar bij

oorspronkelijke kavels: hagen, woningen aan de voorzijde. Iets minder rigide in materiaalkeuze (wel hoogwaardig) en kleur tweede laag. Horizontale geleiding blijft.

Vragen:

* in hoeverre is verruiming van het BKP ook van toepassing op de kavel die nog gelegen is in Gaarden 2 tegenover veld 5

MB Verruiming is van toepassing op alle kavels die nog vrij zijn op het moment na inwerkingtreding nieuwe bestemmingsplan. Deze nieuwe regels gelden dan ook voor bestaande woningen.

* hoe vindt ontsluiting van deelgebied 3 plaats?

MB Dat is afhankelijk van de initiatieven, waar ligt het bouwvlak binnen de kavel. Niet 3 inritten, gemeente gaat er nu van uit dat er één ontsluiting per oorspronkelijke kavel komt.

* kunnen de hagen bij veld 1 hoger worden, 2 meter ipv 1,5 meter.

MB Dat heeft niet de voorkeur. Werkt niet goed voor deze kavels, omdat het om kleine woningen gaat.

* mag ik de hagen rondom de kavels als vervallen beschouwen?

MB Nee, hagen vervallen niet, ze worden juist meegenomen. Ze zijn wellicht het belangrijkste deel van de structuur.

* heien of boren?

Deze vraag nemen wij mee, is nog niet bekend.***

*** *Bovengenoemde vraag is naderhand uitgezocht. Als gemeente kunnen we niet een wijze van fundatie voorschrijven. Wel kunnen we in het koopcontract of in een bouwplaatsreglement dat wordt toegevoegd aan het koopcontract aangegeven dat er trillingsarm gefundeerd moet worden en dat degene die gaat bouwen verantwoordelijk is voor schade aan bestaande bebouwing en aan de openbare ruimte.*

*Huidige bomen zijn gekapt, wat komt er terug?

CB bomen veroorzaakten problemen met wortelvorming en veiligheid. Het soort te plaatsen bomen staat vermeld in brief die is verzonden.

CF: Kersenbomen

Latere aanvulling: er komen meerdere prunus soorten: P. avium, P. padus en P. serrulata en lepen op de Eka van Thoden van Velzenstraat.

* Wordt er gebouwd met CO2 reductie?

CB bij bouwen komt altijd CO2 vrij, wenselijk om zoveel mogelijk te beperken door gebruik circulaire gebouwen. Daarnaast wordt ook ingezet op natuurinclusief bouwen.

*Hoe staat het met de verkoop en de reservering?

CF op dit moment 5 reserveringen, 2 kavels in optie, 1 kavel verkocht.

* Als het met de verkoop beter gaat, waarom de kavels dan niet laten zoals het was?

CF er is wel meer belangstelling, maar de noodzaak voor herverkaveling blijft onder andere om diversiteit in de wijk te krijgen.

CB verkoop van deze kavels heeft ook heel lang stilgelegen. Nu willen we beter aansluiten op de vraag in de markt, wat we met dit plan doen.

*Hagen: kan er een nieuwe vereniging worden opgericht in GH 1 voor onderhoud van de hagen? Moet daar een bewonersinitiatief voor komen?

CB weet niet precies hoe het hier geregeld is, maar dergelijke initiatieven vind de gemeente belangrijk om samen op te pakken.

*Veld 5: langgerekt is minder mooi, relatief meer bouwvlak, dus duurder. Is dat een verbetering?

MB Mooi is subjectief. Verbetering ligt ook in ander/diverser aanbod. De kavels kunnen in verhouding duurder zijn maar ze bieden ook meer mogelijkheden.

* Parkeren in Nel Klaassenstraat bij een knip in de straat?

MB parkeren voor de woningen binnen het plan zit aan de kant van de knip waar de ontsluiting zit.

*Hoe gaan we om met de kwetsbare natuur, moerasgebied?

CF Wordt nagevraagd, antwoord volgt.**

***Dit is later uitgezocht. Het moerasgebied naast de kinderboerderij de Korenmaat blijft zoals het is.*

*Er is de afgelopen tijd helemaal geen overleg geweest met Mooieweg!

CB In het begin is alleen het gesprek gevoerd met bewoners van Gaardenhage, daarna is er voor gekozen om alle omwonenden tegelijkertijd uit te nodigen en te informeren. Overleg 5 oktober stond ook open voor bewoners van de Mooieweg. Er is sinds 5 oktober geen apart overleg geweest met bewoners van alleen Gaardenhage.

*Warmtepompen: zorgen over geluid van deze pompen. Nieuwe wetgeving, de normen voor geluidsnormen zijn aangepast. Gaat gemeente handhaven op de geluidsnormen?

CB Warmtepompen zijn nu efficiënter en kleiner en maken minder geluid. Met name oudere pompen maken meer geluid.

* Is deze vergadering opgenomen en is deze later terug te zien?

RR Nee dat is niet het geval. Wel volgt een verslag, een overzicht van gestelde vragen en antwoorden.

* Hagen is niet duidelijk: blijft BKP gelden voor huidige kavels?

MB Ja, de hagen blijven overeind.

CB hagenstructuur is kenmerkend voor de wijk blijft identiek. Zodra nieuw BKP geldt dit voor hele gebied, ook voor huidige kavels/bebouwing.

* mensen ervaren niet dat eerdere opmerkingen zijn verwerkt in de plannen. Geen intensief contact geweest, niet blij met uitkomst, voldoet niet aan de wensen van de buurt.

CB Het blijft belangrijk om het gesprek te voeren, een plan waar iedereen mee akkoord is komt er niet, er blijven verschillen van mening en inzicht. Dat is lastig voor bewoners, maar soms zijn er tegengestelde belangen. Het gesprek over deze onderwerpen is er echter wel degelijk geweest, en er is gekeken naar waar aanpassing mogelijk was. 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.

* Parkeren TH in veld 1? Hoeveel?

MB Voor TH gelden minder parkeerplaatsen per woning, het gaat over 1 of 2 persoonshuishoudens. Ruimte is voorzien in de voorzijde van het veld, in het witte deel. TH is een nieuwe woonvorm, dit is nog niet geregeld in de huidige parkeernormen.

*Verskil tussen bestaande gebied en de TH als het om de hoogte van de hagen gaat?

MB Hagen zijn lager omdat de bebouwing ook lager is. Net als bij de overige bebouwing in GH steekt een deel van de eerste laag / de kap boven de haag uit. De verhoudingen zijn dus gelijk.

* er wordt alleen antwoord gegeven op veilige vragen! Censuur op de vragen?

RR Nee het zijn er gewoon heel veel. Beantwoording van alle vragen is nu niet mogelijk maar volgt.

Ontsluiting Tuinmaat

HK (opvolger van Henk Wentink) schetst de geschiedenis van de Tuinmaat. Was oorspronkelijk tijdelijk, nu belangrijk als voorziening voor Rijkerswoerd: klimaatadaptatie, opvang regenwater, ook in sociaal economische zin meerwaarde.

Verhuizing naar de paardewei aan de Huissensedijk, omdat dit de enige beschikbare grond in wijde omtrek is. Gebruik van de paardenwei is opgezegd per eind augustus, daarna moeten nog onderzoeken plaatsvinden.

Ontsluiting: op 5 oktober aangegeven dat dit plaatsvindt via bestaande brug en fietspad. Brug blijkt echter niet geschikt voor auto's. Fietspad zou bij dit gebruik verbreed moeten worden, en er ontstaat een onveilige situatie. Bovendien is het een dure oplossing voor de ontsluiting van de Tuinmaat. Beste én goedkoopste optie is via de doodlopende John Grosmanstraat. Het huidige paadje aan het einde van de weg wordt verlengd. Uitgangspunt is dat het incidenteel autoverkeer betreft. Fietsers blijven de Tuinmaat bereiken via huidige fietspad.

* Geen toegang via Grosmanstraat, procedure tot aan de hoge raad zal volgen! Gemeente zegt gebruik valt wel mee, hoe dan? Geen gebruik door tractoren met mestkarren!

HK is geen verkeerskundige, tuinmaat geeft zelf aan dat deze weg alleen voor incidenteel autoverkeer zal worden gebruikt.

CB hierover moeten afspraken worden gemaakt met de Tuinmaat. Begrijpt dat bewoners Grosmanstraat echt niet blij zijn. Vorige keer is echter ook door bewoners aangegeven dat het fietspad niet te combineren is met autoverkeer. Inschatting aantal auto's is moeilijk. Gemeente kan hierover geen garanties afgeven, wel kunnen er afspraken worden gemaakt met Tuinmaat over dat het echt alleen incidenteel, als nodig, gebruikt wordt. Fervente autogebruikers zouden hier geen gebruik van moeten maken.

* Eis aan de Tuinmaat dat alleen hand- en elektrisch gereedschap gebruikt mag worden.

CB eerder al aangegeven door een van de bewoners dat dan eerst zelf het goede voorbeeld gegeven kan worden. Vraag is of het nog wel redelijk is dat wij als gemeente eisen gaan stellen op dit vlak.

* Kan er een knip in het pad van de John grosmanstraat naar de tuinmaat?

Deze vraag is niet geheel duidelijk en kan dus niet eenduidig worden beantwoordt.

* Hoe wordt voorkomen dat mensen met de auto via de parkeerplaats naar de dijk rijden?

CB Verkeerskundige is afwezig, maar het lijkt duidelijk dat voorkomen moet worden dat auto's van een dergelijke route gebruik maken.

MB Parkeervoorziening Tuinmaat is echt klein, dat is op zich ook al een ontmoediging gebruik.

* Hoever ligt de tuinmaat van de huizen aan de John Grosmanstraat af?

HK Ca. 25/30 meter.

* Gebruik van de tuinen: er mogen geen huisjes en dergelijke geplaatst worden. Wordt daarvoor iets geregeld?

HK Afspraken daarover moeten nog gemaakt worden, verrommeling dient inderdaad voorkomen te worden.

* Verwijzing naar de situatie in Bommel/Lent: daar is geen toegang autoverkeer. Kan dat hier ook?

HK dit zou onderzocht kunnen worden, maar helemaal afgesloten voor autoverkeer lijkt uitgesloten.

RR geeft aan in de vragen en opmerkingen verschil tussen bewoners Grosmanstraat en rest van GH te merken. Met name over toename verkeer.

CB: extra kavels en kleinere kavels levert meer verkeer op. Dat is zeker in een wijk als GH merkbaar. Autoverkeer dat niet mag toenemen is geen realistisch standpunt. Verkeerstechnisch wordt er goed naar gekeken.

Planning/procedure

CF: tot nu toe veel plannings laten zien, hopelijk gaat deze door. Het concept bestemmingsplan wordt opgesteld in de periode tot en met juni. Daarna ter inzage in de periode juni - augustus, gevolgd door vaststelling in het najaar door gemeenteraad. De gemeenteraad bepaalt zelf haar agenda en in de maand oktober staat de begroting op de agenda van de gemeenteraad. Er is dan meestal geen ruimte voor andere onderwerpen. Mogelijk dat agendering in november zal plaatsvinden. Zodra bestemmingsplan definitief is-> start verkoop kavels

Niet mee eens? Zienswijzen zijn in te dienen tegen het bestemmingsplan. Zienswijzen met door het ambtelijk apparaat opgesteld antwoord gaan naar gemeenteraad. Gemeenteraad maakt afweging of antwoorden goed zijn. Bezwaarmakers hebben de mogelijkheid tot inspreken.

CB: wil bestemmingsplan snel opgesteld zien. Bij ter inzagelegging houdt gemeente rekening met zomerperiode.

* Hoe gaat het verder met mensen die een optie hebben?

CF de volgorde hierbij is optie, reservering, koop.

Ruimte voor prangende vragen

* kan verslag en antwoord op vragen sneller worden toegezonden dan vorige keer?

CF hopelijk gaar het om minder vragen, dan kan het sneller.

* Gaat de gemeente een onafhankelijk verkeerskundige inhuren in afstemming met de bewoners?

CB gemeente heeft eigen verkeersdeskundigen. Deze locatie geeft geen aanleiding om een onafhankelijk verkeerskundig onderzoek in te laten stellen omdat de te verwachten problemen binnen GH niet dusdanig groot zijn dat dit hier noodzakelijk is.

* worden er verkeersmaatregelen genomen zoals drempels in de wijk?

CB vraag leggen we neer bij verkeerskundige, die is nu helaas afwezig. Antwoord volgt****.

****Antwoord later toegevoegd. Er liggen momenteel al vier drempels op de Marius van Beeklaan. Er is in eerste instantie een matrixbord op de Marius van Beeklaan geplaatst om mensen bewust te maken van hoe hard zij rijden. Mocht er nog steeds te hard worden gereden, kunnen we daarna alsnog bekijken of extra drempels nodig zijn.

* Als de gemeente de zienswijze afwijst wat staat dan nog open, in beroep?

CF bij raad van state beroep aantekenen

CB Gemeenteraad kijkt naar de gestelde vragen, daarna stappen richting Raad van State. Gemeente houdt bewoners op de hoogte van de verschillende momenten zodat duidelijk is waar we in het proces staan.

RR volgorde is dus inspraak, gemeenteraad, rechter

* Waarom wel afsluiting Nel Klaassenstraat en niet de John Grosmanstraat vanuit Mooieweg.

CB Knip is niet de oplossing want auto's moeten naar de Tuinmaat. Mogelijk niet volledig antwoord; verkeerskundige is vanavond echter afwezig.*****

*****Antwoord later toegevoegd. We zijn niet voornemens om de John Grosmanstraat richting de Mooieweg af te sluiten. Om de wijk voldoende robuust bereikbaar te houden zijn twee aansluitingen van de wijk noodzakelijk. Op deze manier is de wijk bereikbaar wanneer één van de twee aansluitingen onverhoopt geblokkeerd zijn. Daarnaast voorkomt het significant omrijden voor herkomst en bestemmingen vanuit het westen naar Gaardenhage.

RR De gestelde vragen over verkeer mailen, deze worden later schriftelijk beantwoord

* waar kan ik informatie krijgen over de Tuinmaat?

Informatie over de Tuinmaat is te verkrijgen via bijvoorbeeld www.bloeiinarnhem.nl. Meer informatie is rechtstreeks te verkrijgen middels een mail naar tuinmaat@gmail.com.

* Planschade: houdt gemeente rekening met de kosten?

CB Als planschade wordt toegekend, wordt planschade uitbetaald.

Afsluiting

De via mentimeter gestelde vragen worden gepubliceerd. Zijn er nog vragen, stel ze dan per mail aan Carla Frederix: carla.frederix@arnhem.nl

CB: deze gesprekken zijn belangrijk en waardevol ook al zijn ze wel eens moeilijk. Jammer dat het online moet in deze tijden. Dank aan allen vanavond voor de aanwezigheid, betrokkenheid en het geduld.

RR sluit onder dankzegging het overleg.

Vragen en antwoorden Online Bewonersavond 2 maart 2021

Op 2 maart 2021 is er een bewonersavond geweest voor betrokkenen bij het plan Gaardenhage. Naar aanleiding hiervan zijn diverse vragen gesteld. Hieronder een weergave van de vragen en reacties met daarbij de antwoorden. Sommige reacties zijn ingekort en dezelfde vragen zijn waar mogelijk samengevoegd.

Verkaveling

Blijft het wandelpad naast 31A intact?	Ja, dit pad blijft bestaan.
Op veld 1 komen veel meer woningen dan in de vorige presentatie (19 ipv 16 woningen). Waarom deze keuze?	De keuze voor meer verdichting is gemaakt omdat het financieel niet haalbaar bleek om 16 tiny houses op een relatief groot oppervlak te plaatsen. Bovendien had de corporatie voor 4 tiny houses al een andere bestemming. Er is daarom voor gekozen om de oorspronkelijke haagstructuur grotendeels te behouden en een splitsing te maken tussen 7 kleine koopkavels en 12 tiny houses sociale huur. N.B. de 12 tiny houses sociale huur gaan niet meer door, omdat we geen overeenstemming hebben bereikt met de woningcorporatie. We onderzoeken of we hier ook kavels voor kleine woningen (koop) kunnen aanbieden.
3 kavels worden verkleind naar 4 kavels, waarom? Er is toch voldoende interesse? Alle in de verkoop zijnde kavels zit een optie op of zijn gereserveerd.	Door de aanpassing van 3 naar 4 kavels ontstaat er een grote diversiteit in aanbod en een type kavel dat goed past binnen de structuur maar wel weer een andere markt bedient.
Veld 3 is een verdrievoudiging van het aantal bewoners, dit is totaal niet in lijn met het originele plan.	Er is gezocht naar een verkaveling die, met een toename van het aantal woningen, aansluit bij de ruimtelijke opzet van het originele plan. Dit geldt voor zowel het bouwvolume, de uitstraling als de ruimtelijke structuur.
Waarom in veld 5 opknippen. Dit is in tegenspraak met het uitgangspunt dat van achter naar voor de kavels kleiner worden.	Het is geen uitgangspunt dat de dichtheid aan de westkant (achter) hoger moet zijn dan aan de oostkant (voor). Er is wel bewust gekozen om de verdichting voornamelijk aan de westkant te laten plaatsvinden. Met het herverkavelen van veld 5 blijven de kavels binnen dit deelgebied ruim van opzet en vindt er geen versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaats.
Waarom zijn de kavels in veld 4 in de lengte ingedeeld en niet twee aan twee?	In veld 4 wordt niks veranderd. Wanneer veld 5 wordt bedoeld, dan heeft dit te maken met de bereikbaarheid van de kavels.
Kunnen plannen veld 1 (onderste 2 kavels) geruild worden met plannen bovenste 2 kavels van veld 2?	De keuze voor deze opzet is gemaakt op basis van de ruimtelijke opzet en de bereikbaarheid. Bij het wisselen van de velden moet aan de westkant een extra weg aangelegd worden om de woningen te ontsluiten. Dit is geen wenselijke situatie.
Wijk gaat van 47 kavels naar mogelijk 78 wooneenheden. Dat is plus 66%. Hoe blijkt karakter van de wijk overeind?	Het karakter blijft overeind door vast te houden aan de sterke ruimtelijke structuur. Binnen deze structuur zijn de groene inpassing, de met hagen omsloten kamers en de beeldkwaliteit erg belangrijk. Dit blijft in het nieuwe plan ook het geval.



Die 7 kavels in het eerste veld daar liggen de voortuinen op het zuiden en is er geen achtertuin. Geen aantrekkelijke kavel om te kopen?	Deze kavels zijn beperkt van omvang en dat brengt ook beperkingen met zich mee. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om ook mensen met een kleinere woonwens hun eigen woning te laten realiseren.
Waarom wordt het oorspronkelijke plan niet afgemaakt? Alle kavels in de 1e fase werden nagenoeg allemaal verkocht. Slechte verkoopinspanningen tijdens de Gemeente sindsdien. Maar de markt is nu hot en verkoop zou moeten lukken.	De interesse voor alle kavels is sinds enige tijd inderdaad toegenomen, maar tot nu toe is van de grote kavels slechts 1 verkocht (peildatum 1 april 2021). Met de nieuwe kavels ontstaat er meer differentiatie en kunnen meer mensen in hun woonbehoefte worden voorzien. We vinden het daarom nog steeds nodig om met het verkavelingsplan door te gaan.
Heeft De Brinkgroep groep ook al een inschatting gemaakt van de planschade zoals die o.b.v. deze nieuwe plannen door de huidige bewoners geclaimd kan worden?	Nee, de Brinkgroep heeft geen inschatting gemaakt van de planschade.
Wat is de reden dat de gemeente is afgestapt van het 5 maart plan aangaande veld 3?	Er is gezocht naar een verkaveling die goed aansluit bij de structuur van Gaardenhagen en waarbij ruimte is voor vernieuwende woonvormen. Met de nieuwe opzet wordt de hagenstructuur van het originele plan gerespecteerd en worden de oplossingen gezocht binnen de kamers.
Het lijkt er wel heel erg op dat veld 1 en veld 3 de wens van de wethouder is.	De wethouder vindt het belangrijk dat er ook betaalbare woningen worden gebouwd omdat hieraan veel behoefte is. Ook vindt de wethouder het belangrijk dat er in Arnhem meer mogelijkheden komen voor collectief particulier opdrachtgeverschap en samenbouw. De gemeente heeft weinig eigen grond en in Gaardenhagen zijn er mogelijkheden. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad hierover.
Keuze voor veld 5 had ook gewisseld kunnen worden met veld 4!	Het klopt dat de oplossing van veld 5 ook gewisseld had kunnen worden met veld 4.
Ik heb uit meerdere bronnen vernomen dat de interesse voor de originele kavels erg groot is sinds de gemeente het op Funda heeft gezet (laat staan een professionele makelaar in te schakelen). Is verkavelen nog nodig als nu blijkt dat er toch interesse is.	De interesse voor alle kavels is sinds enige tijd inderdaad toegenomen, maar tot nu toe is van de grote kavels slechts 1 verkocht (peildatum 1 april 2021). Met de nieuwe kavels ontstaat er meer differentiatie en kunnen meer mensen in hun woonbehoefte worden voorzien. We vinden het daarom nog steeds nodig om met het verkavelingsplan door te gaan.
Moet het bouwvlak ook altijd bebouwd worden, of mag er ook minder gebouwd worden?	Er mag ook minder bebouwd worden.
Waarom is het wandelpad vanaf het stuitbos achter de volkstuinen langs, naar het fietspad verdwenen.	Deze is niet ingetekend maar wel voorzien.
Waarom is er ook een weg ingetekend van parkeerplaats naar fietspad? Waarom niet een paadje?	Deze aansluiting is alleen bedoeld voor fietsers en zal hierop ook gedimensioneerd worden.
Afstand tussen huizen en Tuinmaat is volgens eerder plan zeker meer dan 25 meter, er zouden drie rijen extra bomen naast de reeds bestaande komen, dat is dan zeker tenminste 35 tot 40 meter.	De afstand tussen de meest noordelijke kavels van de John Grosmanstraat en de Tuinmaat is ongeveer 60 m.
Wat gaat er met het weiland tussen veld 1 en de Mooieweg gebeuren nu dat vrijkomt? Dan dezelfde uitstraling als de andere velden langs de Mooieweg.	Dit weiland is momenteel in gebruik bij derden en er kan niet vrij over worden beschikt.

Wonen

Waarom een project ontwikkelaar/woningbouwvereniging inschakelen voor tiny houses. Voor de grotere kavels kon dit niet.	In Arnhem is een (kleine) vraag naar kleine woningen voor personen die hun ecologische voetafdruk willen verminderen. Eén van de Arnhemse woningcorporaties heeft gevraagd of we een locatie voor tiny houses weten. Op een plek in Arnhem waar nu kleine woningen staan, moeten deze verdwijnen. We zien mogelijkheden in Gaardenhage. Het gesprek met de woningcorporatie heeft niet tot overeenstemming geleid. We overwegen hier nu kleine koopkavels toe te passen.
Gaat het bij de tiny houses om koop of (sociale) huurwoningen?	Het plan is nu om 7 kleine koopkavels aan te bieden en 12 tiny houses in de sociale huur. We zijn nu nog in gesprek met de corporatie, dus dat laatste is nog niet zeker. Het gesprek met de woningcorporatie heeft niet tot overeenstemming geleid. We overwegen hier nu kleine koopkavels toe te passen.
Er is altijd gezegd en beloofd dat er geen huurwoningen komen, waarom nu opeens wel sociale huur?	Er is een zeer grote vraag naar sociale huurwoningen. Nog steeds zoeken duizenden mensen in Arnhem naar een sociale huurwoning. In dit geval gaat het om een vernieuwend woonconcept. In Arnhems woonbeleid is opgenomen dat we dit soort bijzondere concepten willen ondersteunen. Vanuit een woningcorporatie kwam een ruimtevraag voor dit bijzondere concept. Gelet op onze opgave om sociale woningen bij te bouwen én op onze doelstelling te voorzien in bijzondere woonvormen, past de bouw van de kleine woningen goed binnen ons beleid. We zijn echter niet met de corporatie tot overeenstemming gekomen om hier 12 tiny houses te plaatsen. We onderzoeken nu alternatieven. Zodra hierover meer duidelijkheid is, wordt de buurt hierover geïnformeerd.
Hoe denkt u de financiële haalbaarheid te borgen van de grond voor de Tiny houses? Een woningcorporatie gaat echt geen 40.000 voor een kavel betalen voor een woning van 22m2.	Dat is een terechte vraag en constatering. Het plaatsen van de tiny houses is inderdaad niet financieel haalbaar gebleken.
Het doel was toch om kavels aantrekkelijker in de markt te zetten, sociale woningbouw hoort daar niet bij.	Het is inderdaad de bedoeling om een verkavelingsplan te maken die de verkoop bevordert. Daarnaast willen we ook woningen toevoegen die betaalbaar zijn en collectief particulier opdrachtgeverschap/samenbouw. Hier is vanuit de woningopgave voor de stad behoefte aan.
Waarom niet eerst verkoop, en dan eventueel huur?	Als woningen zijn verkocht, kunnen we ze niet meer als huurwoningen aanbieden.
Wat gaat zo'n Tiny house ongeveer kosten?	Voor de tiny houses zijn wij in gesprek met een woningcorporatie. Het betreft (sociale) huurwoningen die de corporatie verhuurt voor een huurprijs van 400-500 euro per maand. Inmiddels is bekend dat we met de woningcorporatie niet tot overeenstemming zijn gekomen om de 12 tiny houses in Gaardenhage te plaatsen. We onderzoeken nu of we hier ook kavels voor kleine woningen kunnen aanbieden (koop).
Met welke corporatie wordt gesproken?	Volkshuisvesting
Zien jullie die generatie woningen echt gebeuren of is het meer ideologisch probeersel?	Het samenbrengen van mensen uit verschillende generaties kan kosten, eenzaamheid bestrijden en zorgen voor meer sociale cohesie. Door samenbouw mogelijk te maken scheppen we de randvoorwaarden om generatiewonen/samenbouw mogelijk te maken.



Het doel van Tiny houses is toch juist om mensen met de wens om een kleinere co2 footprint een plek te geven. Huur past dan toch juist niet in dit doel gezien dit meer financieel oogmerk heeft.

Huur heeft niet enkel een financieel oogmerk, juist ook omdat het minder draait om waardevermeerdering van de woning. Ook is een groot deel van de Nederlandse en Arnhemse bevolking afhankelijk van de huursector om een woning te bewonen. In dit geval gaat het ook om huurwoningen in het sociale segment. Deze woningen worden verhuurd door corporaties zonder winstoogmerk. Inmiddels is bekend dat we niet met de woningcorporatie tot overeenstemming zijn gekomen over het plaatsen van de 12 tiny houses.

Veld 3: hier is dus eigenlijk sprake van 4 mini cpo's. Is hier ook weer heel veel vraag naar?

De term CPO is hier niet één op één van toepassing, de overeenkomst is dat er sprake is van samenbouw. Er is regelmatig vraag naar bouwgrond voor mensen die graag bij elkaar willen wonen en hun eigen huis willen bouwen.

Als ik goed heb geluisterd. Is het dus al besloten dat het huur is?

Dat is nog niet definitief besloten. We zijn nu in gesprek met een woningcorporatie om 12 tiny houses in te plaatsen. De insteek is dat dit sociale huur wordt. De andere 7 kleine kavels in veld 1 blijven koop. Inmiddels is bekend dat we met de woningcorporatie niet tot overeenstemming zijn gekomen over het plaatsen van de 12 tiny houses. We onderzoeken nu of hier ook kleine koopkavels kunnen komen.

Heeft de gemeente geïnventariseerd hoeveel interesse er is voor huur Tiny houses?

Omdat op een andere plek tiny houses verdwijnen, wordt er gezocht naar een nieuwe locatie voor de woningen. Er is dus al zekerheid op bewoning. Het gaat ook om een beperkt aantal.

Hoe staat het aantal CPO woningen dat er nu komt in de woonwijk in verhoudingen tot andere wijken in Arnhem?

De gemeente maakt de realisatie van CPO's op gemeentelijke grond op drie locaties mogelijk: in het centrum, in Schuytgraaf en in Gaardenhage.

Er is heel veel plek voor sociale woningbouw in Schuytgraaf, waarom nog extra in de Gaardenhage?

Het gaat slechts om een beperkt aantal sociale huurwoningen in de vorm van een bijzonder woonconcept. Ook is er in Arnhem nog een zeer grote behoefte aan sociale huurwoningen. De druk op deze sector is hoog en mensen met lagere inkomens zijn voor hun woning compleet afhankelijk van realisatie van sociale huurwoningen. 23% van de woningen in Schuytgraaf is een sociale huurwoning, dat is onder het Arnhemse gemiddelde (36%)



Beeldkwaliteit

Nu opeens sociale huurwoningen en dan ook nog eens Tiny houses: dat wordt een Ghetto!
Welke inschatting maakt de Gemeente daarbij?

Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen. Bovendien gaat het om goed buurschap, wat dat betreft geen verschil tussen huurders en kopers. Voordeel is dat voor dit deel met één partij afspraken gemaakt kunnen worden en dat dit dus snel gerealiseerd kan worden. Er komt geen appartementen-complex ook als een corporatie dat zou willen, er wordt wel gekeken naar wat in de buurt past. Dus alleen tiny houses. Inmiddels is bekend dat we met de woningcorporatie niet tot overeenstemming zijn gekomen over het plaatsen van de 12 tiny houses. We onderzoeken nu of hier ook kleine koopkavels kunnen komen.

Nu de gehele beeldkwaliteit al destijds vastgelegd via de verplichtingen van de Gemeente / Visie Jo Crepain ;: kan ik nu mijn kavel zelf invullen zonder rekening te houden met dat beeldplaat Jo Crepain?

Er komt in het nieuwe beeldkwaliteitplan meer ruimte voor de uitstraling. Dit geldt ook voor de bestaande woningen. Het blijft echter dat in het nieuwe plan gerefereerd wordt naar de eigentijdse uitstraling van het originele plan en de horizontale geleiding.

Bij cpo en huur kleine woningen ben ik bang voor een rommelige aanblik (zie wijken met veel huur). Slordige tuinen etc. Geen goede ingang van de wijk. Hoe wordt dit voorkomen?

Ook in dit deel blijft de structuur van de hagen en de wegen overeind. Dit zorgt voor een goed raamwerk waarbinnen ruimte is om de kamers op verschillende manieren in te vullen zonder dat dit ten koste gaat van de opzet van het plan. Er is veel aandacht voor de inrichting van de tuinen dit is ook zo bij de CPO en kleine woningen.

Waarom worden de hagen lager, niemand zit te wachten om op geparkeerde auto's te kijken.

We gaan hier nog eens goed naar kijken en daar waar het niet aansluit bij de lijn van het beeldkwaliteitplan dit aanpassen.

Bij verschillende deelgebieden worden aan de voorzijde de hagen verlaagd naar 0,6 meter. Dit geeft meer zicht op de huizen. Niet in lijn met beeldplan. Daarnaast wordt door de verdichting van de velden extra geconfronteerd met veel huizen.

We gaan hier nog eens goed naar kijken en daar waar het niet aansluit bij de lijn van het beeldkwaliteitplan dit aanpassen.

U spreekt over het verruimen van het beeldkwaliteitsplan, in hoeverre is dit ook van toepassing op de kavel die nog gelegen is in gaarden 2?

Dit zat aanvankelijk niet in het plan. Hier wordt naar gekeken en waar nodig aangepast.

Bij veld 1 en veld 3 staat dat de hagen aan de voorkant 60 cm hoog moeten zijn. Kunt u bevestigen dat dit niet gaat over de buitenste kavelhaag? Dus het betreft hier de hagen voor een individueel kaveltje binnen de grote kavel?

We gaan hier nog goed naar kijken en daar waar het niet aansluit bij de lijn van het beeldkwaliteitplan dit nog aanpassen.

Waarom wordt bij CPO geen maximum gesteld aan woningen tussen 8 en 12 zit 50%?

Het maximum aantal is 12.

Waarom worden de hagen verlaagd, dit is zeker niet gewenst aan de voorzijde waar de auto's geparkeerd staan.

We kijken hier nog goed naar en daar waar het niet aansluit bij de lijn van het beeldkwaliteitplan dit nog aanpassen.



Beeldkwaliteitplan zou beter aansluiten bij de marktbehoefte: hoe is dat vastgesteld / beoordeeld?
De indruk is veel meer dat e.e.a. gewoon bedacht is. Tiny houses passend binnen het bestaande beeldkwaliteitsplan? Dat is toch een grapje?

We hebben gemerkt dat er behoefte is aan een verruiming van het beeldkwaliteitplan.
Op basis hiervan hebben we in overleg met de buurt gekeken naar de mogelijkheden tot verruiming. Naast verruiming van het beeldkwaliteitplan is ook het programma aangepast. Hierbij is de keuze genomen om tiny houses toe te voegen. Deze keuzes staan los van de verruiming van het beeldkwaliteitplan.

Kleine kavels : beeldkwaliteit zoals getoond lijkt toch nergens op/zeer armoedig en sterk afwijkend van de bestaande/omringende bebouwing. Wie bedenkt zoiets op deze mooie en bijzondere plek?

De beelden zoals getoond zijn passend bij woningen van deze afmetingen.

Jullie geven aan dat er natuurinclusief wordt gebouwd. Geldt dat voor alle kavels? Wordt dit een punten-systeem? Hebben jullie al helder op welke soorten wordt gericht?

Er wordt momenteel uitgezocht hoe dit in zijn werk zal gaan. Een puntensysteem is een goede optie. Dit geldt voor alle kavels.

Veld 5: materiaalkeuze wordt losser, pleidooi om toch pannendaken in dezelfde kleur te houden.

De verruiming van de beeldkwaliteit is nadrukkelijk in overleg met de omgeving gebeurd. Een van de belangrijkste behoeftes was de verruiming van het kleurenpalet.

Waarom wordt bij veld 3 op de Johan vZwedenstraat de beukenhaag verlaagd van 1.8m naar 0.6m. Alle beukenhagen zijn nu 2m.

We kijken hier nog goed naar en daar waar het niet aansluit bij de lijn van het beeldkwaliteitplan dit nog aanpassen.

De nog vrije kavel J grosmanstraat zou blijven zoals dat is, inclusief het beeld kwaliteitseisen zoals die nu in J. Grosmanstraat geldt!, hier worden oude toezeggingen zomaar losgelaten, bezwaar!

Dit zat eerst niet in het plan. Hier wordt naar gekeken en waar nodig aangepast.

Beeldkwaliteitsplan zou voor vrije kavel J. Grosmanstraat ongewijzigd blijven!!

Dit zat in eerste instantie niet in het plan. Hier wordt naar gekeken en waar nodig aangepast.



Tuinmaat

Tuinmaat: waarom ruim 50 percelen terwijl er nu ca. 30 gebruikers zijn? Extra verkeersdruk voor hele wijk: ongewenst. Ontsluiting via Grosmanstraat No-Go! Er is bewust gekozen voor een plek aan eind doodlopen-de straat.

De Tuinmaat is een belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd met een meerwaarde voor de wijk. Het recreatieve gebruik van een volkstuin is zowel gemeentebreed en ook in deze wijk populair. Dit blijkt ook uit navraag bij de Tuinmaat: de Tuinmaat heeft evenals andere volkstuincomplexen een wachtlijst. Mensen maken er graag en dankbaar gebruik van. De gemeente speelt in op deze toenemende vraag door meer percelen in gebruik te nemen. Overige opmerkingen betreffen meningen waar kennis van is genomen.

Waarom is er niet een open vraag (tender) uitgezet voor maatschappelijk initiatieven voor het ('tuinmaat') perceel? Waarom is er gelijk met de tuinmaat om de tafel gegaan? Waarom niet open gooien en voor directe wijkbewoner benutten?

De gemeente streeft behoud van de Tuinmaat in de wijk na, omdat de Tuinmaat een belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd is met meerwaarde voor de wijk. De verplaatsing van de Tuinmaat speelt al geruime tijd. Er is al ruim een jaar gewerkt aan het vinden van een alternatieve locatie voor dit reeds bestaande initiatief, dat haar nut als belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd de afgelopen jaren heeft bewezen. Er is gekeken naar alternatieve locaties, maar die zijn er momenteel niet. De Paardenwei bleek de beste plek.

Waarom wordt er geen echt maatschappelijk doel gegeven aan het perceel waar de tuinmaat nu gepland staat? Volgens gemeentelijk beleid (aldus GroenLinks raadslid) zou het een maatschappelijk functie moeten krijgen.

De gemeente streeft behoud van de Tuinmaat in de wijk na, omdat de Tuinmaat een belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd is met meerwaarde voor de wijk. De verplaatsing van de Tuinmaat speelt al geruime tijd. Er is ruim een jaar gewerkt aan het vinden van een alternatieve locatie voor dit reeds bestaande initiatief, dat haar nut als belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd de afgelopen jaren heeft bewezen.

Gemeente "denkt" dat het verkeer gaat meevallen; maar dat verhindert niet dat er geen rem op zit, dus wie bewaakt dat?

Door het huidige gebruik van de Tuinmaat is een goede inschatting te maken van het toekomstige verkeer van en naar de Tuinmaat.

Hoe zit het met de tuinier tijden?

De invulling van een huur- en gebruikersovereenkomst liggen bij de gemeente. Er zijn geen tuinier tijden opgenomen in de huidige overeenkomst met de Tuinmaat. Wel is opgenomen dat het gebruik van het gehuurde zodanig dient te zijn dat de omgeving hier geen onnodige hinder of overlast van ondervindt. De huurder dient ook een huishoudelijk reglement vast te stellen bij aanvang van het gehuurde. De gemeente kan overwegen om tuinier tijden op te nemen in de overeenkomst voor de nieuwe locatie. Deze mogelijkheid wordt nog onderzocht.

Waarom wordt er niet voorrang gegeven voor Stadslandbouw Mooieweg voor het perceel? Stadslandbouw Mooieweg is op dit moment niet zeker of ze kunnen blijven waar ze zitten, aldus ambtenaren. Waarom wordt niet eerst gewacht tot dat duidelijkheid is?

Het is inderdaad niet zeker dat Stadslandbouw Mooieweg op haar huidige locatie kan blijven. De initiatiefnemers van Stadslandbouw Mooieweg willen graag op de huidige locatie blijven indien mogelijk. Deze mogelijkheid wordt momenteel onderzocht. Er zijn gesprekken tussen de initiatiefnemers, de eigenaar en de gemeente gaande. Het is nog te vroeg om de huidige locatie van Stadslandbouw Mooieweg op te geven of als verloren te beschouwen. Eerst dient daar uitsluitsel over gegeven te worden, alvorens uit kan worden gekeken naar een alternatieve locatie.

Zowel ambtenaren als bewoners in de Q&A zijn zeer positief over het initiatief van schooltuinen op het weiland. Waarom is die nog niet ingetekend? Waarom wordt er voorgesorteerd op het hele veld schenken aan individuele moestuintjes.

Enerzijds omdat het initiatief voor schooltuinen om een zichtbaar grotere oppervlakte vraagt dan het perceel waar het hier om gaat. Bovendien bevindt het initiatief voor schooltuinen zich momenteel nog in de verkenningsfase; het is nog onvoldoende duidelijk of en waar dit initiatief gaat landen. Er wordt momenteel naar andere geschikte en grotere percelen binnen de gemeentegrenzen gezocht. Anderzijds speelt de verplaatsing van de Tuinmaat al geruime tijd. Er is al ruim een jaar gewerkt aan het vinden van een alternatieve locatie voor dit reeds bestaande initiatief, dat haar nut als belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd de afgelopen jaren heeft bewezen.



De gemeente en de wereld moeten duurzaam. Waarom wordt bij het uitgeven van het veld voor de Tuinmaat niet gewoon duurzaamheidseisen gesteld? De gemeente bepaald over hun eigen gronden, dat is ook het geval bij conventioneel pachten.	De gemeente Arnhem streeft duurzaam grondgebruik na. Dit is echter nog niet altijd geregeld in bestaande huur of pachtovereenkomsten. Dit vergt veelal medewerking van de huurder of pachter. In de huidige huurovereenkomst voor het volkstuincomplex zijn beperkt regels opgenomen over het grondgebruik. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om meer regels te verbinden aan de wijze van grondgebruik.
Dit is het stilste gebied van Arnhem. Gemeente moet als eis in de overeenkomst met de Tuinmaat elektrisch gereedschap voorschrijven. Wij “denken” dat de meeste mensen met de fiets komen. Ja ja.	Kennis van genomen. Een verbod op fossiel aangedreven gereedschap is juridisch niet mogelijk, wel wenselijk, voor de hele wijk. Duurzaam, milieu verantwoord gereedschap kan niet afgedwongen worden, hooguit gestimuleerd worden.
Gaat er gehandhaafd worden als er klachten komen uit de wijk? Wordt er dan dwingend opgetreden tegen de vereniging?	Ja, er wordt gehandhaafd zoals ook nu het geval is. Indien er klachten komen, wordt eerst een gesprek met de Tuinmaat aangegaan voordat er dwingend opgetreden wordt. In de praktijk blijkt dat het gebruik van de Tuinmaat de afgelopen jaren tot nauwelijks tot geen klachten in de wijk heeft geleid.
Wordt er gekozen voor een tijdelijke vergunning en contract, als test, zou heel logisch zijn.	Gelet op de benodigde investeringen is het aannemelijk dat de overeenkomst voor een langere periode wordt afgesloten. Dit wordt afgestemd met de Tuinmaat.
Waarom de heg nu van 1,5 zelfs naar 2 meter? Zo laag mogelijk. Diverse haagplanten. Een haag is niet een eis voor een moestuincomplex.	De wens is om uitsluitend de haag aan de oostzijde, grenzend met het Zeegbos, te laten groeien naar 2 meter en in dit gedeelte diverse haagplanten te combineren. Dit is een wens vanuit de vakgroep biodiversiteit. Hoge hagen als deze dragen namelijk significant bij aan biodiversiteit. Een haag is inderdaad geen vereiste voor een moestuincomplex, maar in dit geval wel wenselijk. Deze hagen vormen een natuurlijke barrière voor inbraak en geven een rustiger beeld rond de volkstuinten. De wens van een rustig beeld zonder verrommeling is immers een wens vanuit zowel de gemeente als omwonenden. Daarnaast geldt dat hagen vanuit cultuur-historisch perspectief een belangrijk onderdeel vormen van de landschapsstructuur in Gaardenhage. Hiermee wordt aangesloten bij de toepassing en beeld van hagen bij de nieuwbouw in Gaardenhage en de rest van de wijk.
Waarom wordt er niet voorrang gegeven voor Stadslandbouw Mooieweg voor het perceel? Stadslandbouw Mooieweg is op dit moment niet zeker of ze kunnen blijven waar ze zitten, aldus ambtenaren.	Het is inderdaad niet zeker dat Stadslandbouw Mooieweg op haar huidige locatie kan blijven. De mogelijkheid om de stadslandbouw aan de Mooieweg te behouden voor de wijk wordt momenteel onderzocht. Er zijn gesprekken tussen de initiatiefnemers, de eigenaar en de gemeente gaande. Het is nog te vroeg om de huidige locatie van Stadslandbouw Mooieweg op te geven of als verloren te beschouwen. Eerst dient daar meer uitsluitsel en zekerheid over te komen.



Verkeer

Vind het niet acceptabel dat er toch buiten de kavel geparkeerd gaat worden. Iedereen op zijn eigen kavel parkeren.	Dit is vastgesteld beleid. Denk bijvoorbeeld aan een situatie waarin er een verjaardag is en er meerdere gasten met de auto komen.
Meer huizen heeft negatief invloed op parkeren, ik hoor dat een gedeelte wordt opgelost in de kavel, waar wordt dan de rest van auto's geparkeerd? Niet in de straten toch.	Een deel van het parkeren wordt in de openbare ruimte opgelost.
Parkeeroverloop van de Hooijmaat en kinderboerderij?	Er kan geparkeerd worden in de berm.
Goed plan die knip in de weg! Wel nogmaals de vraag om de wandelpaden zo danig aan te passen dat er geen brommers e.d. over kunnen. Nu staan er alleen borden voetgangers aan de kant van de Mooieweg, niet aan de kant van Gaardenhage.	Aannemelijk is dat het stuk na de knip bereikbaar is voor fietsers en snorfietsers. Het volledig weren van brommers is in de praktijk erg lastig.
Fietspad t.o.v. de Lea Dasberg school is inmiddels zo breed geworden dat er regelmatig auto's doorheen gaan, zelfs richting Emily Brontesingel. Dus versmallingen/obstakels zijn wenselijk.	Obstakels op het fietspad hebben een negatief effect op de verkeersveiligheid van de fietser. Daarom wordt ervoor gekozen om geen obstakels op het fietspad te zetten.
Ontsluiting via Eka: brug wordt met regelmaat door zware voertuigen gebruikt, dus dat kan prima.	De fietsersbrug is niet berekend op autoverkeer.
Wij hebben gekozen voor een doodlopende weg ivm veiligheid wordt dit nu een doorlopende weg? John Grosmanstraat.	Het meest noordelijke deel van de John Grosmanstraat wordt niet doorlopend maar kent in het voorstel een bestemming met de Tuinmaat. Het zuidelijke deel van de John Grosmanstraat is nu ook al doorlopend.
Wat is incidenteel verkeer?	Dat is verkeer dat eerder een uitzondering is dan dat het regelmatig voorkomt.
Ook John Grosmanstraat wordt druk gebruikt door fietsers en wandelaars, dus risico is hetzelfde. Als het incidenteel is, dan kan Eka ook prima. Dit wordt een procedure tot aan de Hoge Raad	De fietsersbrug is niet berekend op autoverkeer.
Er zijn zeker 55 tuintjes zijn 55 auto's en mensen.	Gebruikers komen per voorkeur met de fiets, maar voor de aanvoer van materialen (zoals mest, gereedschap e.d.) moet het bereiken van de Tuinmaat met de auto mogelijk zijn.
Aan de EK's van thoden komen toch ook 4 kavels en toch ook auto's ?	Deze kavels worden niet ontsloten over de fietsersbrug.
Eka of John Grosman worden beide druk gebruikt door wandelaars en fietsers, dus dat maakt het verschil niet. Alleen de brug zou dan een kostenpost zijn.	In het verlengde van de Eka Thoden van Velzenstraat ligt een fietspad. Een extra overweging is dus autoverkeer op het fietspad.
Er zijn zeker 55 tuintjes zijn 55 auto's en mensen.	Gebruikers komen per voorkeur met de fiets, maar voor de aanvoer van materialen (zoals mest, gereedschap e.d.) moet het bereiken van de Tuinmaat met de auto mogelijk zijn.



Aan de EK's van thoden komen toch ook 4 kavels en toch ook auto's ?	Deze kavels worden niet ontsloten over de fietsersbrug.
Eka of John Grosman worden beide druk gebruikt door wandelaars en fietsers, dus dat maakt het verschil niet. Alleen de brug zou dan een kostenpost zijn.	In het verlengde van de Eka Thoden van Velzenstraat ligt een fietspad. Een extra overweging is dus autoverkeer op het fietspad.
Kan er dan een parkeerverbod komen in de John grosmanstraat?	Wanneer er parkeeroverlast is kan hiervoor worden gekozen.
Parkeervoorziening is beperkt; hoe voorkom je parkeeroverlast in de omgeving als er toch veel auto's komen?	Door voldoende parkeervoorzieningen aan te leggen naast de Tuinmaat willen we dit voorkomen.
Zet een paal aan uitgang Grosmanstraat op de Mooieweg. Dan stopt het sluipverkeer via Gaardenhage dat eigenlijk via de Mooieweg zou moeten.	We zijn niet voornemens om de John Grosmanstraat richting de Mooieweg af te sluiten. Om de wijk voldoende bereikbaar te houden zijn twee aansluitingen van de wijk noodzakelijk. Op deze manier is de wijk bereikbaar wanneer een van de twee aansluitingen onverhoopt geblokkeerd is. Daarnaast voorkomt het significant omrijden voor herkomst en bestemmingen vanuit het westen naar Gaardenhage.
Alle straten in de wijk hebben geen trottoirs, snelheidsbeperking is dus een must voor de veiligheid voor wandelaars en fietsers.	Vanwege de landelijke uitstraling van de wijk is gekozen om geen trottoirs aan te leggen. Op de Marius van Beeklaan is een aantal snelheidsbeperkende maatregelen genomen. Recent is er een matrixbord waar de snelheid op staat aan toegevoegd. Op de andere straten komt veelal bestemmingsverkeer en staan maatregelen niet in verhouding tot de overlast.



Verkoop	
Wat als een individu zich meldt voor een kavel in veld 3?	Verkoop van een kavel in veld 3 vindt alleen plaats aan twee of drie kopers die er zelf hun huis gaan bouwen en bewonen. Verkoop aan één gegadigde voldoet hier niet aan.
Deelgebied 3: in samenhang betekent dat in een keer de kavel samen kopen en tegelijkertijd de twee of drie huizen bouwen?	De verkoop van de kavel gebeurt ineens aan twee of drie partijen. De bouw van de woningen is aan de kopers, maar verwacht wordt dat deze (vrijwel) tegelijkertijd gebouwd gaan worden.
Graag informatie over de huidige stand van zaken betreffende verkoop, opties en reserveringen.	De meest recente informatie over de verkoop van de oorspronkelijke kavels staat op de website van het Vastgoedplein. Daar is aangegeven welke kavel onder optie, gereserveerd of verkocht is. Kijk hiervoor op www.vastgoedplein.nl
Hoe staat het met het marketing plan?	Het marktelingplan voor de nieuw te ontwikkelen kavels wordt momenteel opgezet.
Zijn er al prijzen voor de kavels beschikbaar?	Nee
Er zijn blijkbaar recent een tweetal grote kavels verkocht : wat wordt daarop gebouwd of blijven dat grote extra tuinen?	In Gaardenhage is op slechts twee plekken sprake van “extra grote tuinen”. Overige kavels worden verkocht ten behoeve van de bouw van een woonhuis.
Veld 3: in een keer de hele kavel verkopen voor 2 of 3 woningen moet een must zijn. Als verkoop van een deel van de kavel wordt toegestaan wordt het een rommeltje omdat je dan ongetwijfeld met onverkochte delen van de kavels blijft zitten.	Eens. De gemeente verkoopt daarom de hele kavel ineens aan twee of drie kopers.
Wat is de status van de enige kavel aan de J. Grosmanstraat?	Zie voor de meest recente status de gegevens op het Vastgoedplein. Daar staat aangegeven of deze kavel vrij, onder optie, gereserveerd of verkocht is.
Wat is het verschil tussen reserveren en optie?	Een optie betekent dat de kavel kosteloos en vrijblijvend, voor een korte periode, voor een geïnteresseerde wordt “vastgehouden”. Bij een reservering verkrijgt de toekomstige koper exclusiviteit ten aanzien van deze kavel. Hieraan zijn kosten en voorwaarden verbonden. Reservering is de opmaat naar verkoop, gedurende deze periode bereidt de aspirantkoper de koop van de kavel én de bouw van de woning voor.
Op welke kavels is een optie, welke zijn verkocht?	De meest recente informatie over de verkoop van de oorspronkelijke kavels staat op het Vastgoedplein. Daar is aangegeven welke kavel onder optie, gereserveerd of verkocht is.
Waarom zijn de opties en reserveringen allemaal op dezelfde dag gedaan?	Dit lijkt zo, maar dit komt door de instellingen van het Vastgoedplein. Tot voor kort gaf het Vastgoedplein alleen de mogelijkheid tot het aanmaken van het label “optie”. Sinds kort is ook het label “gereserveerd” mogelijk gemaakt. De aanpassingen aan de weergave zijn allemaal op dezelfde dag doorgevoerd.
Kan er al een optie op een kavel genomen worden voor de start van de verkoop?	Nee. Bij de start verkoop zijn alle kavels beschikbaar. Uiteraard met uitzondering van de kavels die nu al in verkoop zijn.



Proces

De wethouder heeft het over intensief overleg na de vorige bijeenkomst. Ondanks mijn verzoek is niet overlegd met de bewoners aan de Mooieweg bij veld 1. Weer waarschijnlijk alleen met de bewoners op Gaardenhage.

Er heeft na de bijeenkomst in oktober geen intensief overleg met bewoners plaatsgevonden. Alle reacties en opmerkingen zijn verzameld en voorzien van een antwoord. Insteek is om iedereen tijdens de bewonersavonden tegelijkertijd te informeren.

Worden alle vragen gelogd en schriftelijk behandeld zoals de laatste keer?

Ja, via dit overzicht.

Waarom is er niet gekozen om met een representatie van buurtbewoners samen aan het plan te werken? Echt in workshop vorm. Dat is pas echt burgerparticipatie.

De insteek is dat er ook betaalbare woningen komen, waardoor er intensiever moet worden gebouwd. Ook is de opgave om te voorzien in collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit is vooral in het belang van woningzoekenden die hier naar op zoek zijn en niet direct in het belang van omwonenden. Dit tegen-gesteld belang wordt niet opgelost door in een workshopvorm te gaan werken.

Krijgen we een melding van het bestemmingsplan zodat tijdig een zienswijze kan worden ingediend

Ja, omwonenden worden hierover geïnformeerd.

Waar is het ter inzage? Krijgen bewoners het toegestuurd?

Het bestemmingsplan is online ter inzage en ook kan het worden ingezien op het stadskantoor. In tijden van corona kan het bestemmingsplan desgewenst ook worden toegestuurd.

Vakantie in Juli en Augustus?

We zullen bij de terinzage legging van het bestemmingsplan rekening houden met de vakantieperiode.

Krijgen we net als de vorige keer een totaal overzicht van gestelde vragen (ook die naderhand nog binnenkomen) plus de antwoorden

De vragen die gesteld zijn via de mentimeter, worden via dit overzicht beantwoord. Overige vragen die via de mail binnenkomen, zullen nu persoonlijk worden beantwoord.

Graag vastleggen: de toezegging van de wethouder dat tijdig info wordt verstrekt aan bewoners over voortgang/ status van plannen / voorgenomen beslissingen.

Omwonenden worden geïnformeerd als het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en als de gemeenteraad het bestemmingsplan gaat behandelen.



Overige vragen

Ik heb ooit een kavel gekocht van de Gemeente obv de destijds geldende verkaveling. Nu er Tiny houses, kleine kavels e.d. komen: komen we in aanmerking voor Planschade?

Er kan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente. Een onafhankelijke planschadecommissie beoordeelt of er van sprake is van planschade en of en hoeveel planschade betaald moet worden.

Planschade : neemt de Gemeente haar verantwoordelijkheid nu wel of niet?

Er kan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente. Een onafhankelijke planschadecommissie beoordeelt of er van sprake is van planschade en of en hoeveel planschade betaald moet worden.

Met welk bedrag aan planschade is rekening gehouden / gerekend door de Gemeente bij de uitwerking van deze plannen ? Ik neem aan dat de Gemeente daar reeel in is geweest.

Als de planschadecommissie bepaalt dat de gemeente een bepaald bedrag aan planschade moet betalen, dan doet zij dit uiteraard. Dat is onafhankelijk van een budget.

Komt er glasvezel?

KPN gaat heel Arnhem voorzien van glasvezel, dus ook Gaardenhage. De planning is nog niet definitief maar zoals het nu bij KPN gepland staat starten ze 'ergens' 3e kwartaal 2022 met de aanleg van het glas-vezel in Rijkerswoerd (waar Gaardenhage onder valt). De engineer neemt op voorhand al extra capaciteit mee voor extra aansluitingen in Gaardenhage.

Stel zeer strenge eisen aan geluidproductie van warmtepompen als die worden gebruikt ipv gas. De aangescherpte regels voor WP zijn nog onvoldoende voor huizen die dicht bij elkaar staan.

Als gemeente kunnen wij geen eisen stellen aan de geluidsproductie van warmtepompen. Strengere geluid-eisen aan warmtepompen wordt per 1-1-2021 verplicht geregeld in het Bouwbesluit. Als hier aan wordt voldaan dan is het goed. Eventueel nemen bewoners aanvullende maatregelen door 1) de warmtepomp op een locatie te plaatsen waar zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt en 2) door de warmtepomp te voorzien van een geluidswerende kast.

Wat zijn de geluidseisen voor de warmtepompen? Als je zoals op veld 1 25 tot 30 warmtepompen krijgt gaat dat heel veel geluidsoverlast betekenen.

Strengere geluideisen aan warmtepompen is per 1-1-2021 verplicht geregeld in het Bouwbesluit. Als hier aan wordt voldaan dan is het goed. Eventueel nemen bewoners aanvullende maatregelen door 1) de warmtepomp op een locatie te plaatsen waar zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt en 2) door de warmtepomp te voorzien van een geluidswerende kast. Wat toekomstige bewoners kunnen doen is onderzoeken of een gezamenlijke energievoorziening mogelijk is. Denk aan één warmtepomp voor een blok woningen. Of dit technisch en financieel haalbaar is kan uitgezocht worden in een onderzoek. Toekomstige bewoners zouden dit als bewonersinitiatief kunnen laten uitvoeren. Zij moeten dan wel een collectief vormen. Het onderzoek kan dan vanuit de subsidieregeling Aanjaagfonds gefinancierd worden.

Waarom wordt er gekozen voor sierkers bomen en niet gewoon fruit en notenbomen? Zien er even mooi uit en produceren ook nog voedsel!

Deze bomen zijn in overleg met de bewoners gekozen.

Onderhoud hagen: geen verplichting tot gedwongen collectieve aanpak.

Voor de bestaande hagen wijzigen de afspraken over het onderhoud niet. Voor de nieuw te vormen kavels worden de hagen (deels) in gezamenlijk onderhoud gegeven om het groene hagen-beeld van Gaardenhage voort te laten bestaan.



Kan de verlichting in de wijk ook gelijk aangepast worden naar fauna vriendelijke lampen. Zijn nu zo fel. Zelfde type lampen als nu op de dijk staan. Fijn dat niet nog wat minder fel zijn gaan branden.

Deze lichtmasten zijn in 2004 / 2005 geplaatst. De armaturen zijn nog niet aan vervanging toe. Normaal gesproken zouden hier de armaturen over ca 20 jaar vervangen worden, maar omdat we in Arnhem versneld armaturen willen vervangen voor LED armaturen, worden de armaturen ook in Gaardenhage eerder vervangen. Wanneer weten we nu nog niet. De keuzes voor de volgorde van vervanging van armaturen voor LED armaturen is van veel factoren afhankelijk. Wat het vervangend type armatuur precies gaat worden weten we nog niet, maar wel zeker is dat het zuinige LED armaturen worden.

Opmerkingen

Er word gesuggereerd dat er naar bewoners geluisterd is/wordt. Dit is in ieder geval aangaande veld 3 geenszins het geval, het komt voor de gemeente niet verder dan ' Voor veld 3 intern is besproken en besloten....

Kennis van genomen

Er is en wordt niets gedaan met de bezwaren van bewoners, hierdoor zijn bewoners erg gefrustreerd.

Kennis van genomen

Gemeente heeft helaas voor veld 1 niet geluisterd naar wensen en verbeter suggesties van bewoners (uitgezonderd afsluiten Nel Klaassen straat voor auto's). Zeer teleurstellend. Ik noem dat geen inspraak.

Kennis van genomen

Tiny houses tijdelijk? Sociale huur via woningcoöperatie?? Volkomen in strijd met opzet van de wijk.

Kennis van genomen

Het idee van een villawijk zoals het oorspronkelijk bedoeld is, is weinig meer van over. Hoe betrouwbaar is de gemeente?

Kennis van genomen

Geen huurwoningen.

Kennis van genomen

(Sociale) huurwoningen staat wel extreem ver af van waarvoor wij als bewoners hebben gekozen namelijk een luxe villawijk.

Kennis van genomen

Wooncoöperatie zorgen dat de woning volgens NEN niveau 3 worden onderhouden, dat is niet wenselijk.

Kennis van genomen

Dit plan is een glijdende schaal, het wordt steeds meer sociale woningbouw.

Kennis van genomen

Hoe kan dit worden gezegd als er steeds meer huizen worden geplaatst.

Kennis van genomen

Compliment voor de aanpassingen. Er is goed geluisterd naar de opmerkingen die eerder gemaakt zijn.

Kennis van genomen

Gemeente heeft zelf jaren de zaken laten lopen, en nu moet er met stoom en kokend water in allerijl de wijk worden omgeploegd.

Kennis van genomen



Tegenstijdige antwoorden mbt (sociale) huur! DAT PAST NIET IN ONZE WIJK.	Kennis van genomen
Misschien wordt het wel gezelliger zo.	Kennis van genomen
Sociale woningbouw past niet in de Gaardenhage	Kennis van genomen
We gaan geen huurwoningen accepteren. Daardoor zakt de waarde van onze woningen.	Kennis van genomen
We kunnen wel leven met meer woningen maar van 2 naar 19.... Dat is extreem.	Kennis van genomen
De bewoners hebben ooit gekozen voor een rustige ruime wijk. Niet voor diversiteit. Aantal wooneenheden stijgt met 66%! Dus er komt geen “kleine” groep bij!	Kennis van genomen
Iedereen zou moeten weten welke bomen er komen: die info is rondgestuurd!	Kennis van genomen
Potentiële kopers voor originele kavels wachten nu af ivm de herverkaveling. De reden voor slechte verkoop in het verleden is het resultaat van slechte marketing.	Kennis van genomen
De volgende bomen komen: zoete kers, gewone vogelkers, japanse zuilenkers, iep.	Kennis van genomen
Warmtepompen hoor je echt niet. Als ze maar niet te groot zijn, zoals ze al helaas bij een aantal bestaande woningen hebben.	Kennis van genomen
Ook wij gaan procedures absoluut ontoelaatbaar.	Kennis van genomen
Het fietspad wordt veel gebruikt door kinderen van de school. Goede keus!	Kennis van genomen
Wij zien een mooi plan met een boel diversiteit en met oog voor groen. Complimenten! Kennis van genomen	Kennis van genomen
Tiny houses versus kavels die eertijds verkocht werden voor bedragen van ruim €400 /m. Dat is toch onbestaanbaar?	Kennis van genomen
De bedoeling was eertijds (en daar hebben wij eertijds onze kavel op gekocht) om een wijkje te realiseren met grote ruime kavels. En nu worden Tiny houses, huur en of koop, etc. Dan blijft er van het oorspronkelijke concept niets over.	Kennis van genomen



Tuinmaat is groenvoorziening: Gaardenhage was al groen (gepland). Recreëren was niet de opzet van de wijk, we zitten niet op extra drukte te wachten.	Kennis van genomen
Bij de tuinmaat gaat het om individuele tuinen waar huur voor wordt betaald. De tuinmaat is individueel belang en commercieel belang. Meer maatschappelijk zou een schooltuin of rustplaats voor fietsers zijn of een openbare pluktuin.	Kennis van genomen
Ook hier 55 tuintjes 55 gereedschappen die gebruikt worden.	Kennis van genomen
Met de auto naar je moestuintje? Waarom dat niet gewoon verbieden? Dat zou een voorwaarde moeten zijn.	Kennis van genomen
Onderzoek serieus a la Bemmelen om auto's helemaal te weren.	Kennis van genomen
Gewoon verplichten niet met de auto te komen. Hoe lui ben je als je dat niet kan accepteren als je al blij mag zijn dat je een tuintje krijgt ;-)	Kennis van genomen
Vervolg: wij willen dus absoluut niet het verkeer voor Tuinmaat door de Grosmanstraat laten lopen.	Kennis van genomen
Huidige looppad eind Grosmanstraat wordt daarnaast vaak overgeslagen door fietsers brommers die het grasveld dwars oversteken.	Kennis van genomen

Informatieavond : Gaardenhage
Gehouden op : 5 maart 2020
Plaats : Lea Dasbergschool
Voorzitter : Raymond Reesink

Verslag op hoofdlijnen

Op de avond waren ca. 45 a 50 bewoners aanwezig.

Doel van de avond

Tijdens een van de vorige bewonersavonden, gehouden op 28 november jl. is vanuit de bewoners van de wijk Gaardenhage aangegeven dat zij met verantwoordelijk wethouder Bouwkamp in gesprek willen. Uit eerdere sessies is gebleken dat het voorstel vanuit de gemeente niet overeen komt met wat de bewoners willen. Vanavond willen we een toelichting geven op het plan. Wethouder Bouwkamp wil graag vragen beantwoorden, het gesprek aangaan en horen wat de reacties van de aanwezigen zijn en op basis hiervan een goed afgewogen plan verder in procedure brengen. De avond start met een aantal korte vragen aan de wethouder:

- **Staan de plannen vast?**
Nee, de plannen staan niet vast. Als er goede suggesties zijn, nieuwe opmerkingen of probleemsituaties zijn die nog niet goed afgewogen zijn, dan gaan we daar naar kijken. We wegen alles af en op basis daarvan brengen we het plan verder. Het is niet de bedoeling om naar aanleiding van vanavond opnieuw te beginnen, maar we willen inventariseren waar we nu staan en van hieruit gaan we verder in het proces.
- **Wat ziet u als de opgave?**
De kavels in Gaardenhage staan al heel lang te koop. Het is zowel voor bewoners als voor gemeente prettig als de kavels verkocht worden en de wijk wordt afgemaakt. We kijken hierbij naar de marketingaanpak. Maar we willen ook de strakke beeldregieregels aanpassen. We staan als stad voor de opgave om veel woningen te bouwen, want daar is een groot tekort aan. Er is ook behoefte aan samenbouw en kleine, goedkopere woningen, dus ik vind het belangrijk dat ook die een plek krijgen. Deze opgave komt nu hier samen. De opgave is om gezamenlijk te kijken hoe we dit op kunnen lossen.
- **Er zijn vanavond veel bewoners van de Mooieweg. Gaat de bewonersavond voor de bewoners van de Mooieweg, Huissensedijk en de woonwagens op 17 maart nog door?**
Ja, niet alle bewoners zijn er. De bewoners van de Mooieweg zijn voor deze avond ook welkom. Er is een verzoek vanuit de bewoners om vanaf nu gezamenlijk alle bewoners gelijktijdig te informeren. Dat gaan we doen. N.B. Het was de bedoeling de avond van 17 maart door te laten gaan, maar om verspreiding van het Coronavirus te voorkomen, is deze avond afgelast. Genodigden zijn hierover geïnformeerd.
- **Heeft deze avond nog zin?**

Ja zeker. Het plan is nog niet vastgesteld. Het plan is nog niet in het College van Burgemeester en wethouders besloten en moet ook nog naar de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt uiteindelijke beslissingen. Er komt in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan nog een formele procedure. Je kunt formeel zienswijzen indienen en ook nog inspreken bij de gemeenteraad. Je kunt uiteindelijk ook nog een juridische procedure opstarten. Voor ons is het nu van belang om te kijken hoe we zoveel mogelijk samen kunnen optrekken in het voortraject. Dat is lastig en het gaat mogelijk in dit proces ook niet lukken om het met elkaar eens te worden. Er zijn al meerdere gesprekken geweest en er zijn naar aanleiding hiervan ook al plannen aangepast. Maar we hebben ook een opgave als gemeente.

- Er is behoefte aan duidelijke, eenduidige informatie. Vanuit één orgaan zodat met iedereen gelijktijdig informatie gedeeld wordt, met alle omwonenden.
Omdat er sprake was van verschillende belangen en informatieachterstand vanuit verschillende belanghebbenden hebben we de keuze gemaakt om informatieverstrekking in verschillende avonden op te splitsen. Dit heeft bij bewoners een verkeerde indruk gemaakt. Dat was zeker niet de bedoeling. We zullen vanaf nu iedereen op dezelfde wijze en gelijktijdig informeren.
- Bewoners van de Mooieweg geven aan dat er geen sprake is van informatieachterstand, maar wel gebrek aan inspraak, omdat deze bewoners niet eerder zijn geïnformeerd.
De avond van 17 maart, en ook deze avond is hiervoor bedoeld. Maar het is een terecht punt. Voor deze aanpak zijn overwegingen en keuzes gemaakt. We willen ook bewoners van de Mooieweg de gelegenheid geven om te reageren op de plannen. Het zou erg jammer zijn als het proces om deze reden verstoord wordt; excuses daarvoor. Wethouder Bouwkamp wil het hierover graag met de bewoners van de Mooieweg hebben aan het einde van deze avond.

Inventarisatie opmerkingen na de presentatie

- Na de crisis is de verkoop in het slop geraakt. Men is terughoudend om te kopen omdat men niet weet wat er met de niet verkochte kavels gaat gebeuren. En daarnaast was er geen ruimte om anderen dan eigenbouwers toe te laten.
- Dit heeft o.a. ook geleid tot onzekerheid bij de verkoop van de bestaande woningen.
- Bewoners geven aan dat dit o.a. te wijten is aan de gemeente, omdat gemeente geen ervaring heeft met kavels verkopen, gemeente is geen ontwikkelaar. Verzoek wordt gedaan de verkoop uit te besteden aan partijen die hier meer ervaring in hebben.
- Er zijn zorgen over de status van de wijk naar aanleiding van de herverkaveling naar kleinere kavels
- Waarom wil gemeente ruimte bieden voor samenbouw? Hier is geen vraag naar.
- Waar worden de auto's geparkeerd? Het is niet gewenst om in de berm te parkeren. Ook niet bij de kinderboerderij.
Stedenbouwkundige Eric Jongen geeft aan dat alle woningen parkeren hebben op eigen terrein en op openbaar terrein binnen de blokken. Ook het samenbouw blok. Parkeren in de berm is toegestaan en is altijd onderdeel geweest in het plan. We kunnen het parkeren in de berm niet verbieden. Ook het samenbouw blok moet parkeren op eigen terrein.
- Hoe kun je op 150 m² een vrijstaand huis bouwen, dat is erg klein?
Eric Jongen legt uit dat kleine woningen een footprint hebben van 50 m². Dan is er nog 100 m² tuin over. De kleine woningen zijn bedoeld voor een- of tweepersoons huishoudens.

- Tot nu toe zijn kavels en woningen hier verkocht als vrijstaande, luxe woningen. Hier komen een bepaald type mensen op af. Daarom willen huidige bewoners hier juist wonen. Hiervoor is een gezin vanuit Schuytgraaf naar de Mooieweg verhuisd. Als men had geweten van de herverkaveling had men hier onlangs niet gekocht.
- De voorgestelde verdichting van 8 naar ca. 26 woningen is een enorme toename. Er komt meer verkeer. Het wordt gevaarlijk.
- Een ander voorstel vanuit de bewoners is: deel de grote kavels door midden. Er is behoefte voor kavels van 600 - 800 m², of ruime 2 kappers. Daar is ook veel vraag naar.
- Een bewoners kan zich voorstellen dat kleinere kavels komen, maar onder de voorwaarde dat de afspraak wordt gemaakt dat de grote kavels groot blijven. Bewoners hebben elk college een nieuw plan zien maken, en zien de kans groot dat als de grote kavels niet verkocht worden, ze toch kleiner zullen worden.
- Een van de aanwezige bewoners is jaren terug als een van de eerste bewoners aan de Mooieweg komen wonen. Ondertussen is alle ruimte bebouwd, men is daar boos en verdrietig over.
- Bewoners geven aan zorgen te hebben over de verplaatsing van de Tuinmaat; er zijn ideeën om ze naar de Huissensedijk te verplaatsen. Dat geeft nog meer druk op de wijk. Hier is veel bezwaar tegen. Het is in de huidige situatie een ecologische, stille plek.
- Bewoners zien waardevermindering van de woningen als gevolg van het nieuwe plan.

Algemene reactie van wethouder Bouwkamp op bovengenoemde punten:

- Als stad hebben we een opgave om voldoende woningen te bouwen. Er moet ruime zijn voor iedereen. Alle doelgroepen moeten een plek krijgen.
- De samenbouwkavels zijn heel geschikt voor senioren. We zien dat zij juist graag samen wonen en samen zorg willen organiseren. Die verzoeken bereiken ook de gemeente.
- Het is een terechte opmerking dat kavels o.a. niet verkocht worden omdat herontwikkeling onzeker blijft. Dat snapt de wethouder, die onzekerheid kunnen we op korte termijn ook niet wegnemen. We gaan proberen zo snel mogelijk helderheid te geven.
- De kernvraag is: wil je als gemeente kavels verkopen of wil je een opgave voor de stad kwijt. Wethouder Bouwkamp geeft aan dat beide opgaven van belang zijn.
- Als er sprake is van waardevermindering is er in het kader van het wijzigen van het bestemmingsplan een mogelijkheid om planschade in te dienen. Bewoners geven aan daar niets mee op te schieten, omdat ze liever ruim wonen. Wethouder Bouwkamp geeft aan vanavond niet te komen praten met planschade als insteek, maar om gezamenlijk te kijken hoe we de opgave kunnen realiseren. Zij begrijpt dat planschade niet de compensatie is van de bezwaren die de bewoners hebben.
- Bewoners geven aan begrip te hebben voor de politieke opdracht, maar dat de balans zoek is bij de herontwikkeling. Door de herverkaveling vooraan in de wijk zullen de grote kavels achteraan ook niet meer verkocht worden. Bewoners geven aan graag te willen meedenken over hoe de kavels te verkopen omdat er veel kennis is in de wijk. Wethouder Bouwkamp geeft aan daar naar te kijken. Zij wil daarnaast objectief laten beoordelen of dit voorstel met behoud van de grote kavels in combinatie met kleine kavels realistisch is.
- Vraag vanuit de buurt wordt gesteld of er over de aantallen woningen te praten valt. Wethouder geeft aan dat we daar serieus naar gaan kijken, zij geeft ook aan dat we er samen waarschijnlijk niet helemaal uit gaan komen, omdat we in de stad ook een opgave en verantwoordelijkheid hebben om woningen te bouwen.

- De vraag wordt gesteld of er ook sociale woningbouw komt? Wethouder geeft aan dat sociale huurwoningen nu niet in de plannen zit. Dat is een politiek spanningsveld; de gemeenteraad heeft zich namelijk uitgesproken dit wel te willen in de stad. Wel wordt overwogen om de kleine woningen aan te merken als sociale koop. De gemeenteraad stelt de uiteindelijke plannen vast.
- Bewoners geven aan er moeite mee te hebben dat gemeente regels heeft gemaakt en dat de gemeente nu terug komt op eerder gemaakte regels. Dat voelt onterecht. Wethouder Bouwkamp geeft aan dat zo de democratie moet werken, de gemeenteraad weegt dit af en neemt in dit geval namens de bewoners van Arnhem een besluit.
- De vraag wordt gesteld of op het Vastgoedplein de tekst "onder restrictie" van de kavels af gehaald kan worden? Deze tekst is er al af. De kavels worden ondertussen ook aangeboden op Funda.
- Een bewoner doet nog een verzoek om snel een besluit te nemen en niet nog heel lang te discussiëren over het plan, omdat de onzekerheid nog erger is dan het voorliggende plan en je niet weet wat er anders gaat komen.
- Tot slot geeft wethouder Bouwkamp aan dat het goed is om samen dit ingewikkelde gesprek te hebben. Wethouder geeft aan nog graag even na te willen bespreken met de bewoners van de Mooieweg over hoe wij in het vervolg met hen communiceren.
- Bewoners danken wethouder Bouwkamp voor de toelichting en haar aanwezigheid. Hoewel zij het niet eens zijn met het voorstel is het wel fijn om in gesprek te zijn en samen te kunnen kijken hoe we verder gaan. Het is wel duidelijk dat bewoners tegen het voorstel zijn en dat we het niet eens gaan worden.
- De voorzitter dankt iedereen voor zijn of haar aanwezigheid en sluit de avond af. Er is gelegenheid om met wethouder en ambtenaren na te praten.
- Het verslag zal worden rondgestuurd, als er nog aanvullende zaken zijn dan kan dat worden doorgemailed aan carla.frederix@arnhem.nl

Verslag online bewonersavond Gaardenhage d.d. 5 oktober 2020

Aanwezig wethouder Cathelijne Bouwkamp CB

Raymond Reesink RR

Carla Frederix CF

Martijn van Bussel MB

Martijn Langbroek ML

Bart Lichtenberg BL

(Vragen uit het publiek via mentimeter worden voorafgegaan door een *)

Welkom door RR

Uitleg mentimeter

Stelt CB voor en stelt de vraag: wat is er gebeurd?

CB: - corona

- vorige bijeenkomst pittig, alles uitgebreid besproken, jammer dat het niet nog een keer zo kan.

- te bespreken punten: verkoopbaarheid, nu wijk met grote kavels, naar kleine kavels: hoe in de huidige structuur te plaatsen. Hopelijk aansluitend op wensen bewoners. Tuinmaat: hoe beter/goed in te richten.

Inhoudelijke mensen aanwezig, mogelijkheid om vragen te beantwoorden middels mentimeter.

RR: Wat is de status van het gepresenteerde

CB: is benieuwd of mensen de invloed en geuite zorgen herkennen. Wat gepresenteerd wordt is niet in beton gegoten, niet de eindpresentatie, stavaza nu presenteren, bijdrage bewoners nog mogelijk. Er zijn zoveel inzichten dat we het nooit helemaal eens worden, dan maakt college/stadsbestuur een keuze. Bedankt bewoners voor de tip om woningen ook via Funda te koop aan te bieden.

RR: legt uit hoe mentimeter werkt. Vragen kunnen altijd nog aan CF gesteld worden. Als mentimeter niet werkt stuur haar een mailtje.

Er kijken momenteel 34 mensen.

De uitzending is niet later terug te kijken.

Rapportage Brink groep:

ML stelt zich voor en presenteert de belangrijkste conclusies van de Brinkgroep

Gestelde vragen aan de Brinkgroep waren:

1 wat is een marktconforme grondprijs

2 Beoordeling verkoopbaarheid

Voor bestaande kavels én voor plannen

1. conclusies grondprijs:

Grondprijs is aan de hoge kant, de bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt voor een dergelijke kavel in vergelijking met andere vergelijkbare kavels (meer vrijheid beeldkwal. En grotere/hogere bebouwing mogelijk)

Dit is een belangrijke reden dat verkoop niet op gang is gekomen

2. verkoopbaarheid:

Bouwmogelijkheden zijn beperkt, verruiming leidt tot verbetering verkoop

Grondprijs moet passend zijn

- herverkaveling zal leiden tot betere afzetbaarheid. Nog wel forse kavels. Veel vraag naar kleinere kavels en samenbouw/CPO: dat zijn doelgroepen van de gemeente

- Onderlinge afhankelijkheid: er blijven wel gewoon grote kavels over, aansluitend op bestaande beeldkwaliteit. Kleine kavels zijn niet belemmerend voor verkoop grote kavels, waarschijnlijk eerder stimulerend.

* wat is een passende meterprijs?

Bestaande kavels: marktconforme grondprijs is een stuk lager, 10/20%. Verder hangt het af van de mogelijkheden van de kavel.

* Kunnen de slides worden toegezonden?

Ja

Stedenbouwkundig plan en beeldregie:

MB stelt zich voor

Laat zien slides van eerdere plannen.

Nieuwe plan blijft zoveel mogelijk in de buurt van het oorspronkelijke idee achter Gaardenhage.

Dit itt eerste ontwikkelingsontwerp, en verkavelingsschets van 5 maart, linkerdeel.

Deze opzet laat een afwijking van de oorspronkelijke structuur zien, en linkerdeel van de wijk komt te dicht bij de bestaande bebouwing aan de Mooieweg.

Daarnaast grote kavels: kan hier een slag in worden gemaakt?

Huidige idee: 5 velden, worden per veld toegelicht.

Veld 1: Programma is ongeveer gelijk, andere structuur: kleine kavels in één veld, en samenbouw in één veld.

Veld 2: zes oorspronkelijke kamers zijn behouden en onderverdeeld in 12 kavels. Geen extra wegen en infrastructuur. Groene opzet blijft beter behouden. Kavels ca. 450 m²

Veld 3: bijzondere opzet: ruimte voor andere samenbouw. Twee of drie woningen binnen oorspronkelijke kavels. Belangrijk is beeldkwaliteit.

Veld 4: geen wijzigingen. Er blijkt nu behoefte te zijn aan dergelijke kavels, en niet de hele wijk om gooien

Veld 5: tussenvariant. Van 3 naar 4 kavels, 944 m² per kavel. Maat sluit iets meer aan op vraag.

* afstand bouwvlak en achterkant kavel veld 3?

Bouwvlak is ongewijzigd, Afstand dus ook. Inschatting 9 meter??

*Nel Klaassenstraat wordt toegangsweg voor de kleine kavels. Vanaf Mooieweg. Wordt druk!

Nee, grote problemen worden niet voorzien, verkeerskundig wordt overzichtelijke situatie bekeken.

* inrit kleine woningen tegenover NK 10?

Ja klopt, is nog flexibel. Moet / zal nog naar een goede oplossing gezocht worden. Was ook een punt uit de eerdere bijeenkomst.

*Waarom Nel klaasssen niet in 1 richting afsluiten?

Wordt genoteerd, besproken met verkeerskundige. Is ook eerder besproken binnen project, nu is nog niet vanuit verkeer bekeken.

* hoeveel woningen in veld 1? Ligt nog niet vast, met name samenbouw is nog niet bekend, kleine woningen nu 16, maar ook nog flexibel

* kan veld 5 niet in vierkantere kavels geknipt worden?

Bereikbaarheid achterste kavel is dan een probleem, kavels zijn wel lang, maar niet zo smal als ze lijken.

* ontsluiting achterste woningen in veld 2?

Aan beide kanten aan de aanliggende weg.

Beeldregie door MB:

- update: meer ruimte cf plan brinkgroep. Moodboard klankbordgroep blijft overeind.

- kleine woningen vaak met hout, duurzaam ingepast.

Cpo: inpasbaar in groen, met gemeenschappelijke ruimte

Veld 3: vrijstaande woning net kleiner dan grote kavels,

Grote kavels net als bij moodboard.

Tuinmaat: BL stelt zich voor.

Tuinmaat heeft nu een plek in Rijkerswoerd, op vier kavels in GH. Nu woningbouw in zicht is: verplaatsing. Naar nieuwe locatie, zie tekening. Ingang via het fietspad Eka Thoden van Velzenstraat. Inpassing in dijenlandschap, gebruik meidoornhagen (landschappelijk, rust) op vijf plekken parkeren voor incidenteel gebruik. Met een schuilplaats (oranje vlak). Verplaatsing voordat de woningen gebouwd worden, na bestemmingsplanwijziging.

* hoe kun je met de auto naar de tuinen:

fietspad en bruggetje is autoberijdbaar, met verkeersregeling te regelen

* hoe ontsluiting: veel schoolkinderen maken gebruik? Zorg!

nee, je kunt er niet hard rijden, stapvoets, zelfs deels over gras. Zorg is duidelijk, auto's worden ontmoedigd om daar hard te rijden.

* haag? Landschappelijk open karakter moet behouden blijven!

hagen worden niet hoger dan 1,5 meter, wel kwaliteit, toch open karakter

* kunnen de nieuwe tuinen ook gebruikt worden voor schooltuinen?

op dit moment is de wens gehoord, maar niet van scholen. Als dat belang blijkt wil de gemeente dat zeker graag doen, er is ruimte voor. Scholen willen het graag zo dicht mogelijk bij school

* hoe lang krijgt de tuinmaat een contract?
de tuinmaat krijgt een permanent contract

* komt er ook een ingang naar het Stuitbos?
er loop een weggetje door het Stuitbos, ontsluiting op die plek is wenselijk.

*walnotenboom?
blijft staan.

* alternatieven voor tuinmaat? Park Lingewaard bijvoorbeeld?
Andere plekken zijn vaak niet beschikbaar of geen eigendom gemeente.
CB: ook graag binnen rijkerswoerd, ontmoetingsmogelijkheid in de wijk is van belang.

* er is ruimte genoeg? Is het niet te groot, er zijn nu minder tuinders.
er is nu minder behoefte dan deze aantal tuinen: moet nog bepaald worden, maar Bestemmingsplan is straks bepalend, dus niet huidige aantal tuinders

* kan er iets tegen lawaaiige machines gedaan worden?
CB: op juridische basis lastig af te dwingen door gemeente, moet door de tuinmaat onderling geregeld worden.

* hoe wordt voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat aan de John Grosmanstraat?
waarschijnlijk ontstaat dit niet, er wordt sporadisch gebruik van auto's voorzien.

CF legt het verdere het proces uit adhv een slide.

Iedereen kan binnen 3 weken reageren, mailen.
Vervolg hangt af van aantal reacties na vandaag.
Aanvullend: zienswijzen en mogelijkheid tot inspreken bij gemeenteraad

RR: slides zijn klaar: nu vrije ronde vragen.

* hoe staat het met de kavelverkoop.
nu vijf kavels in de verkoop, 1 kavel verkocht, 1 reservering, 2 opties
Als 1 optie een reservering wordt dan worden de volgende kavels op Funda gezet.
CB: dank voor de tip mbt Funda, was goede toevoeging.

* suggestie 600-700 m² grote kavel?
CB: niet zozeer naar aantal m² kavel gekeken, maar meer naar de structuur in de wijk, behoud kavelstructuur. Pragmatische insteek.

* CPO: wat is het concrete plan, zijn er al geïnteresseerden?

CB: ja zie CPO in Coehoorn, is wel een andere kavel, andere locatie. Wel wordt behoefte gezien. Gemeente is hier grondeigenaar en kijkt hier bijv. naar CPO senioren. Geen concreet plan, wordt nog uitgewerkt.

Er komen geregeld verzoeken binnen bij wethouder Paping voor een locatie voor CPO.

* gaan de kleine woningen als cpo?

In de eerdere bewonersavond kwam als algemene mening naar voren dat kleine kavels niks zijn, en dat er veel bouwoverlast gevreesd over langere periode. Oplossing van de gemeente hierop: afspraken over termijn waarin kopers moeten bouwen. Ook wordt gekeken naar een andere partij, bijvoorbeeld een corporatie. Daarin geen lange bouwperiode en bouwoverlast.

Doelgroep tiny houses waarschijnlijk jongeren, CPO zou ook senioren kunnen worden om een mix te maken. Veld 3: generatiewoningen, wonen met je ouders.

*Generatiewoningen: 1 kopende partij, twee woningen?

CB: Nog niet bekend. Er worden wel meer adressen voor een kavel mogelijk gemaakt. Dat was een probleem.

* Is de m² prijs voor elke kavel gelijk?

ML: Nee, bij een grote kavel heeft een tuin een lagere waarde. Een kleinere kavel heeft een hogere grondwaarde per m² want minder tuin.

* zijn de percelen voor de tiny houses niet te duur?

CB: mensen willen een dergelijke kavel niet alleen uit financiële overwegingen, maar ook ideële. Dat zou geen probleem moeten vormen.

* parkeren bij vlak 1: grijs vlak of groene buffer?

MB: Groene buffer

* wat heeft gemeente gedaan aan de verkoop tot nu toe
Vastgoedplein en funda.

* Als het nu goed loopt waarom dan aanpassingen nodig?

CB: 1 kavel verkocht, er blijven kavels groot, Er is geen sprake van een overvraag. Interesse neemt toe via Funda. Maar ook al veel interesse in kleinere kavels, die interesse is duidelijk veel groter dan de interesse in de huidige grote kavels.

* aantal kavels verkocht aan burens, tegen welke prijs?

ML: bestaande kavelprijs, marktprijs.

* als marktconforme prijs te hoog is krijgen de huidige kopers dan geld terug?

CB: nee.

* parkeren, wat is in het algemeen het idee over parkeren

- er is bewuster gekeken naar parkeren dan voorheen

* Wordt er rekening gehouden met extra kinderen, speelgelegenheid in de wijk?

CB: groene plekken in vorige plan bood ruimte voor spelen bij de woningen, dat is nu weg omdat we voor de huidige bewoners de huidige structuur hebben aangehouden. Er is natuurlijk de boerderij in de buurt.

BL: er is alleen de kinderboerderij in deze omgeving, en die is na 5 - 6 uur dicht.

CB: er is ook het Zeegbos om de hoek, ook mooi om daarbij op te groeien. Of er kinderen in de buurt komen wonen weten we natuurlijk niet, dat blijkt pas als we de toekomstige bewoners kennen. Dan kunnen we alsnog bekijken of er extra speelmogelijkheden nodig zijn.

* Als je dan pas kijkt is de wijk al volgebouwd?

Er zijn grote kavels, kinderen groeien op in een groene omgeving. In vergelijking met bijvoorbeeld Malburgen of Presikhaaf hebben de hier wonende kinderen al een groenere omgeving.

* p veld 2: parkeren verplicht op kavel om overlast op straat te voorkomen?

MB: ja parkeren zal op eigen terrein moeten plaatsvinden.

* parkeren en kinderboerderij?

BL: Dit is een aantal keren per jaar druk en dan moet eigenlijk de kinderboerderij daar zelf een oplossing voor maken. Anders zou je de nu groene plekken moeten ombouwen tot een parkeerplaats, en dus is acceptatie een aantal keer per jaar beter. Ten koste van groen: niet doen.

* Bewoners: zien elke zaterdag overlast. Tip: uitbreiding grastegels.

* riolering en meer percelen, was altijd een probleem?

CB: kijken we naar. We zorgen er voor dat de riolering voldoende is voor het aantal woningen.

* parkeren op veld 1 ook voor piekbelasting bij korenmaat?

MB: nee, in principe niet, is alleen voor wonen.

* extra wateropslag?

CB: klimaatadaptatie is belangrijk, is het hier een probleem?

BL: waterbergend vermogen is op orde en er lijken geen problemen.

Gasloos bouwen?

CB: ja is in heel Nederland verplicht

* marktconforme prijs is nu te hoog, wat met huidige te koop staande kavels?

CB: is overgangsfase, nu niet op te lossen, is constatering onafhankelijk onderzoeksbureau

ML: kavelprijs wordt niet straks verlaagd, bebouwingsmogelijkheden worden vergroot, en aangepast

* Geluidsnormen warmte pompen? Geluidsoverlast wordt gevreesd.

Staat of wordt geregeld binnen huidige wet - en regelgeving.

* Waarom is een 600 m² kavel geen optie?

MB: Ruimte zit in verkaveling in veld 3. Als daar twee woningen komen, dan 2 x 600 m²

*Ontsluiting klopt het aan beide zijden veld 2 6 x?

MB: Waarschijnlijk wel. Ja.

* Wateropslag: deze wijk staat droog, water vasthouden is belangrijk, water vasthouden op eigen kavel.

CB: kijken we naar. Afkoppelen van riool is essentieel en zullen we meenemen.

RR: Geen vragen meer?

Cathelijne: is eerste online bijeenkomst. Graag mening van gebruikers geven via mentimeter. Ook graag mening geven op plan zoals gepresenteerd.

Reacties:

- prima, duidelijk, technisch best goed, niet alle vragen worden opgepakt.
- plan teveel en te kleine kavels, parkeeroverlast, complimenten voor info voorziening en plan, wordt echt wat met de vragen en opmerkingen gedaan. Verbetering: alle vragen zichtbaar maken. Alleen camera's kunnen beter. Tuinmaat geen auto's. Geen houten huizen, weinig verkoopinspanningen. Fijn om met huisgenoot te kunnen kijken. Wijk wordt onrustig, qua verkeer en aan het begin van de wijk met al die kleine kavels. Fijne voorzitter. Etcetera.

RR: Geen censuur, niet beantwoorde vragen vergen nog wat extra toelichting.

CF stuurt presentatie naar diegenen die een uitnodiging hebben ontvangen, vragen kunnen nog aan haar gesteld worden. Zie mailadres.

De inbreng van deze avond wordt op een rij gezet.

CB: bedankt voor reactie, gesprek als op 5 maart kan niet in deze setting, zorgen over kwaliteit vooraf, fijn dat het nu zo goed is gegaan. Dank aan de voorzitter. Blij dat het zo kon, erg jammer dat het zo moet. Hopelijk een volgende keer niet meer. Er zijn verschillen van inzicht tussen gemeente en bewoners, wel blij met constructieve meedenkers en meepraters. Past zoveel mogelijk bij de wijk, veel mensen nemen de moeite in te loggen voor een plan waar ze eigenlijk niet achter staan.

RR: Terugkomend op vragen direct in beeld: ervaring leert dat dit afleidt, omdat mensen op elkaar gaan reageren. Daarom nu gekozen voor deze oplossing.

Voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging aan alle aanwezigen om 22.04 uur.

Vragen en antwoorden Online Bewonersavond 5 oktober 2020

Op 5 oktober 2020 is er een bewonersavond geweest voor betrokkenen bij het plan Gaardenhage. Naar aanleiding hiervan zijn diverse vragen gesteld. Hieronder een weergave van de vragen en reacties met daarbij de antwoorden. Sommige reacties zijn ingekort en dezelfde vragen zijn waar mogelijk samengevoegd.

Afzetbaarheid en grondprijzen

Geldt ook voor de nieuwe plannen het advies van De Brinkgroep om de grondprijs naar beneden bij te stellen?

Ja, het advies van De Brinkgroep is ook van toepassing op ons nieuwe voorgestelde plan.

Als nu gezegd wordt marktconforme grondprijs ligt 10 a 20% lager dan wat gemeente nu vraagt, gaan geïnteresseerden daarop wachten? Dan schiet het toch juist niet op met de verkoop?

Dat kan een gevolg zijn. In het voorgestelde plan blijft een aantal grote kavels aanwezig (1.285 en 944 m²) zodat de kern van Gaardenhage in tact blijft. Volgens De Brinkgroep is de marktconforme kavelprijs voor deze kavels lager dan de prijs die de gemeente nu vraagt. Het verlagen van de grondprijs beïnvloedt echter de financiële haalbaarheid van het plan voor de gemeente. Daarom wordt de kavelprijs niet verlaagd en blijft de huidige kavelprijs van toepassing. Wél worden de bebouwingsmogelijkheden op de kavels zodanig verruimd dat de huidige kavelprijs passend is, waardoor de kavels naar verwachting wel worden verkocht. Dit geldt voor alle grote kavels (van 1.285 en 944 m²) in het voorgestelde plan. Voor de andere kavels geldt een andere m²-prijs welke De Brinkgroep heeft berekend en door de gemeente gehanteerd zal worden.

De Brinkgroep adviseert een 10% tot 20% lagere waarde van de kavelprijs. De Brinkgroep suggereert dat de kavels dan wel verkocht kunnen worden. Waarom gebeurt dat dan niet?

De Brinkgroep adviseert een verlaging van de kavelprijs. Als we deze verlaging doorvoeren is het plan niet langer financieel haalbaar voor de gemeente. Daarom is ervoor gekozen om de prijzen niet te verlagen maar wel de bebouwingsmogelijkheden op de kavels zodanig te verruimen dat de kavelprijs passend is. Dit geldt voor alle grote kavels (van 1.285 en 944 m²) in het voorgestelde plan.

Wordt in veld 4 de grondprijs per m² ook marktconform 10 - 20 % verlaagd? Dit zal de verkoop zeker bevorderen.

De kavelprijs wordt niet verlaagd, de huidige kavelprijs blijft van toepassing. Wél worden de bebouwingsmogelijkheden op de kavels zodanig verruimd zodat de kavelprijs passend is en de verkoop op deze manier bevorderd wordt. Dit geldt voor alle grote kavels (van 1.285 en 944 m²) in het voorgestelde plan. Voor de andere kavels geldt een andere m²-prijs welke De Brinkgroep heeft berekend en door de gemeente wordt gehanteerd.

Hebben alle kavels na opnieuw verkavelen een lagere m²-prijs? Is er 1 prijs voor alle type kavels of verschillende prijzen?

Voor de grote kavels blijft de huidige kavelprijs gelden (zie antwoord op de vorige vraag). Voor de overige kavels in het voorgestelde plan gaat een andere m²-prijs gelden die past bij de kavelgrootte en het woningtype dat hier gerealiseerd kan worden. Er gelden dus verschillende prijzen.

Ik zag dat er twee kavels in gebruik zijn bij burens van die kavels. Welke prijs is daarvoor betaald?

Voor deze kavels geldt de gebruikelijke vraagprijs.

Wat is dan die "passende" meterprijs?

De marktconforme prijs volgens De Brinkgroep is ongeveer 10 tot 20% lager dan de verkoopprijs die de gemeente hanteert. De gemeente verlaagt de prijs niet maar gaat wel de bebouwingsmogelijkheden op de kavels verruimen waardoor de verkoopprijs passend is.



Heeft De Brinkgroep gekeken of jonge mensen in een Tiny house willen wonen in Rijkerswoerd? M.a.w. is er wel markt voor?	De Brinkgroep heeft niet specifiek de markt voor Tiny houses in Rijkerswoerd onderzocht. Wij denken echter dat er voldoende vraag is naar dit type woningen op deze plek. We zien een toenemende vraag naar tiny houses en kleinere woningen door de groei van kleinere huishoudens.
Risico dat een deel niet verkocht wordt. Wat gebeurt er als de Tiny houses toch niet worden verkocht?	De tiny houses worden waarschijnlijk eigendom van een woningcorporatie en worden dan verhuurd. Als er sprake is van koop, verwachten wij dat de verkoop geen probleem zal zijn omdat er een grote vraag is naar goedkope koopwoningen. Mocht het toch niet verkopen, dan bekijken we dan wat de beste strategie is om de verkoop te bevorderen.
Als de marktconforme marktprijs nu 10-20% lager is dan de prijs nu; krijgen de oorspronkelijke kopers die dan terug?	Nee, die krijgen zij niet terug. Op het moment van verkoop was de kavelprijs acceptabel voor de oorspronkelijke kopers. Als de marktprijs stijgt, vragen we bovendien ook niet om de meerprijs aan de gemeente terug te betalen.
Heeft De Brinkgroep groep ook al een inschatting gemaakt van de planschade zoals die o.b.v. deze nieuwe plannen door de huidige bewoners geclaimd kan worden?	Nee, de Brinkgroep heeft geen inschatting gemaakt van de planschade.
Zijn de percelen voor Tiny houses niet te duur? Mensen die in Tiny houses willen wonen doen dat voornamelijk vanuit financiële overwegingen.	Voor de Tiny houses gaat een passende m2-prijs gelden. De marktconforme prijs voor Tiny houses is door De Brinkgroep onderzocht en meegenomen in het adviesrapport aan de gemeente. Als de Tiny houses gerealiseerd worden door een woningcorporatie is een lagere grondprijs voor sociale woningbouw van toepassing. Het hoeft niet altijd uit financiële overwegingen te zijn dat iemand kiest voor een tiny house, ook idealistische motieven spelen voor sommige kopers een rol (verkleinen footprint).
Er staan 5 kavels te koop: deels verkocht, deels gereserveerd. Dus wat is het probleem om nu eens actief aan de slag te gaan om ze allemaal te verkopen. Kan dit plan van tafel en wordt het originele plan gewoon uitgevoerd. Scheelt veel geld.	Er is in 2020 één kavel daadwerkelijk verkocht. De overige kavels die in de verkoop staan zijn nog niet verkocht, maar wel onder optie of gereserveerd. We gaan verder met ons voornemen om een deel van de kavels te herverkavelen omdat er binnen Arnhem behoefte is aan meer (collectief) particulier opdrachtgeverschap en kleinere kavels.
Qua timing lijkt het ons minder handig om nu, als er juist belangstelling is voor de grotere kavels (gereserveerd en aantal in optie), te ventileren dat de marktconforme grondprijs 10 a 20% lager ligt dan de gemeente nu vraagt.	Eens, de timing is minder gunstig. Wij hebben deze informatie gedeeld omdat het de aanleiding is voor het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden op de kavels in het nieuwe plan. Met het verder verruimen van de bouw mogelijkheden verwachten wij de kavelverkoop vlot te trekken (tegen de huidige verkoop-prijzen). In de tussentijd zijn alle kavels die te koop staan onder optie of gereserveerd maar is er in 2020 slechts 1 kavel daadwerkelijk verkocht.
Verkavelingsplan en beeldregie	
Komt er sociale woningbouw in veld 1?	Ja, dat is wel het plan. Voorwaarde is dat we hierover overeenstemming moeten bereiken met een woningcorporatie. We zijn hierover in gesprek met een corporatie.
Geldt het nieuwe beeldregieplan voor iedereen?	Ja, het beeldregieplan is voor iedereen van toepassing.



Hoeveel m2 is een middel grote kavel?	Een middelgrote kavel ligt tussen de 450 en 700m2.
Hoe groot zijn de kleine kavels op veld 1?	In het nieuwe voorstel zijn geen losse kavels ingetekend in veld 1.
Jullie hebben het over de parkeerplekken als groene buffer, maar ik zie vooral een grijs vlak voor mij als ik denk aan parkeerplaatsen. Hoe moet ik dit voor mij zien?	Je moet het parkeren van veld 1 zien als een groen vlak waar ook geparkeerd wordt, de rest van de ruimte wordt groen ingevuld. De parkeerplaatsen voor de kleine woningen/ tiny houses voeren we indien mogelijk in grasbeton uit, zodat het groener oogt.
Blijven het allemaal koopwoningen?	Voor de Tiny houses is de insteek dat het sociale huurwoningen worden. We moeten hierover nog in overleg met een woningcorporatie.
Hebben na opnieuw verkavelen de kavels een lagere per m2 prijs? Is er 1 prijs voor alle type kavels of verschillende prijzen?	Voor de grote kavels blijft de huidige kavelprijs gelden (zie antwoord op de vorige vraag). Voor de overige kavels in het voorgestelde plan gaat een andere m2-prijs gelden die past bij de kavelgrootte en het woningtype dat hier gerealiseerd kan worden. Er gelden dus verschillende prijzen.
Hoeveel kavels zijn nu nog beschikbaar?	Er zijn in 2020 zeven kavels in de markt gezet. Hiervan is er in 2020 één verkocht en de andere kavels zijn in optie uitgegeven of gereserveerd. De actuele stand van zaken vindt u op www.vastgoedplein.nl onder het project Gaardenhage.
Wat wordt bedoeld met de groene ruimte in veld 2 wordt nog niet gebouwd?	Deze vraag is lastig te plaatsen. In het nieuwe voorstel wordt veld 2 volledig verkaveld met behoud van de reeds aanwezige hagenstructuur.
Kan er iets meer gezegd worden over afstand bouwvlak tot achterkant kavel in veld 3?	De afstand tot de achterkant van de kavel is 9.5 meter. Deze is vergelijkbaar met de huidige situatie en regels voor deze kavels. Het bouwvlak wordt niet groter, alleen kunnen er 3 woningen i.p.v. 1 woning binnen hetzelfde volume gebouwd worden.
Wat is de afstand van het achterveld tot bebouwing tot erfgrens in veld 5?	Deze blijft gelijk aan de huidige situatie. De afstand is 9,5m tot de achter erfgrens.
Worden de Tiny house kavels verhuurd of verkocht?	De insteek is dat ze worden verhuurd; de mogelijkheid een deel van de kavels aan particulieren te verkopen ligt nog open.
Grote voorkeur voor een (1) partij die de regie neemt en uniforme kleine woningen bouwt ter voorkoming van rommelig beeld.	Dit zijn we nu ook van plan en we gaan dit onderzoeken. Bij verkoop aan particulieren draagt een beeldkwaliteitsplan bij aan een uniforme uitstraling.
Hagen zijn toch overal in dit plan aanwezig?	Ja, het aantal hagen blijft gelijk. Alleen in veld 5 komt een herverkaveling waarbij in de eindsituatie er een haag extra komt.



Hoe groot zijn de kavels in veld 2?	In veld 2 hebben de kavels een grootte van 450m2.
Worden in veld 1 nu meer woningen gebouwd dan in het plan van maart'20?	Dat is niet de insteek van het plan. Exacte aantallen zijn nog niet bepaald. In het nieuwe voorstel zijn minder woningen getekend dan in maart' 20. We gaan uit van een ongeveer gelijkblijvend aantal.
Hoeveel woningen zijn er in veld 1 gepland?	Dit is nog niet exact bepaald. In het plan van 5 oktober gaan we uit van ongeveer 16 tiny houses en een cpo-blok voor 8-12 woningen.
Wat wordt bedoeld met generatie wonen - samen bouwen (veld 3)? Is er dan 1 kopende partij en worden er 2 woningen gebouwd?	Wat generatie wonen precies inhoudt, wie de doelgroep is en de regels en voorwaarden wordt nader uitgewerkt. Gedacht wordt in de richting van verkoop van 1 kavel aan 2 of 3 particulieren. Een familieband is niet verplicht.
Komen er nog seniorenwoningen?	Hiervoor is ruimte in zowel veld 1 in de vorm van een collectieve woonvorm. In veld 3 is de bouw van een seniorenwoning goed te realiseren binnen de geldende voorwaarden.
In veld 5 komen vier hele smalle kavels, waarom worden deze niet dwars doorgesneden? Dan zijn ze meer vierkant.	Bij deze vorm hoeven geen extra ontsluiting aangelegd te worden en wijkt het minder af op de originele gedachte van het plan.
Ik vind het plan voor veld 1 nog het minst concreet. Vooral t.a.v. het aantal kleine kavels. Worden dit vrijstaande woningen of twee onder 1 kappers?	Het is correct dat deze nog het minst concreet zijn. Als de tiny houses van Meinerswijk worden verplaatst, dan zijn die twee onder 1 kap. Andere tiny houses of kleine woningen zijn naar verwachting vrijstaand.
We missen in het voorstel van Gaardenhage een kavel ter grootte van 600 a 700m2. Is ook in de brief en eerdere bijeenkomsten benoemd.	In veld 3 is ruimte om dit in collectiviteit te realiseren. Bijvoorbeeld door van 1 kamer van 1200m2 twee kavels van 600m2 te maken.
De toepassing van houten huizen heeft niet de voorkeur.	Dit nemen we ter kennisname aan. Het bouwen van een houten woning behoort tot de mogelijkheden omdat het past binnen de visie van duurzaam en circulair bouwen.
In veld 1 gaan de kleine woningen als CPO? Of zijn dat individuele projecten?	Verkoop vindt plaats aan een corporatie, aan individuele kavelkopers of aan een collectief van kavelkopers.
Blijven in velden 3, 4 en 5 de afscheiding tussen kavels met beukenhagen wel gehandhaafd?	Ja, deze blijven allen gehandhaafd. In veld 5 worden door de herverkaveling nieuwe hagen aangeplant en komt er zelfs één haag extra bij.
Tiny houses. Gevoelsmatig is de doelgroep jonge starters. Willen die wel in Rijkerswoerd wonen? Zo ver van het centrum af?	In alle leeftijdsgroepen zijn er verschillende woonvoorkeuren. Niet alle jonge starters willen in of nabij het centrum wonen. Overigens zijn voor Tiny houses niet alleen jonge starters de doelgroep.
Waarom i.p.v. CPO geen mooi, ruim appartementencomplex?	Een appartementencomplex kan ook het resultaat zijn van CPO.
Kan er een kavel ingericht worden als hondenloslooppaats? Daar worden nu de kavels voor gebruikt.	Dit is niet opgenomen in de exploitatie en dus geen onderdeel van het plan.



Blijft het wandelpad naast woning 31A?	Het nieuwe voorstel gaat hier vooralsnog wel van uit.
Tiny houses worden gekocht vooral om kosten te drukken. Gaan die kavels dan ook minder kosten dan andere kavels per m2?	Tiny houses worden niet alleen gekocht omdat het goedkoper is. Sommige mensen willen ook een kleinere voetprint. Voor de Tiny houses gaat een passende m2-prijs gelden. Omdat er relatief minder tuin is, kan de m2-prijs mogelijk iets hoger uitvallen dan de m2-prijs voor de grote zelfbouwkavels. De marktconforme prijs voor Tiny houses is door De Brinkgroep onderzocht en meegenomen in het adviesrapport aan de gemeente. Als de Tiny houses gerealiseerd worden door een woningcorporatie is de grondprijs voor sociale woningbouw van toepassing.
Wat wordt de maximale grootte/bouwwak van de CPO?	Dit wordt nog nader bepaald. We denken aan max 800 m2 aan voetprint. Het gebouw kan bestaan uit twee bouwlagen of één bouwlaag met een kap.
Zijn bij die meerdere woningen per kavel dan zelfde regels over hoe groot die bebouwing mag zijn?	De regels moeten nog worden uitgewerkt. Het bouwvlak zal in ieder geval niet het bestaande bouwvlak van de kavels overschrijden. Qua hoogte en bouwvlak worden vooraf regels opgesteld welke in harmonie zijn met de beeldkwaliteitseisen op de overige kavels.
Er wordt gezegd dat er behoefte zou zijn aan meer generatie woningen. Waar is dat op gebaseerd? Is er marktconsultatie geweest? Waar is in Arnhem in deze behoefte voorzien? Ik neem aan dat in Schuytgraaf dan ook in deze behoeften wordt voorzien?	Dit is een woonvorm die nauwelijks voorkomt in Arnhem en die we graag in Gaardenhage mogelijk willen maken. Het is vaak niet mogelijk om met meerdere huishoudens op één perceel te wonen en wij ontvangen signalen dat er inwoners zijn die dit wel graag zouden willen.
Is er genoeg vraag naar tiny houses? Ook specifiek in deze regio en in deze wijk?	Tiny houses zijn inderdaad een alternatieve vorm van huisvesting. Bij deze tiny houses gaat het om kleinere woningen. We zien zowel naar tiny houses als naar kleinere woningen een toenemende vraag door de groei van de aantallen kleinere huishoudens
Gelden de huidige beeldkwaliteiten / JO Crepain ook voor de nieuwe woningen?	Hier wordt nog een aanvulling op gemaakt die goed aansluit op de bestaande beeldkwaliteitsregels.
Hoeveel Tiny houses komen er in veld 1?	Dit ligt nog niet vast. In het plan van 5 oktober gaan we uit van 16 tiny houses.
Zijn de drie op een kavel woningen ook CPO?	De verkoop van deze kavels kan gezien worden als een soort CPO aangezien de verkoop aan meerdere kopers plaatsvindt waarbij de indeling van de kavel niet door de gemeente wordt voorgeschreven. Een en ander dient echter nog nader te worden uitgewerkt.
Tiny houses levert doorgaans een rommelig en onverzorgd beeld op. Gezien het gewenste beeldkwaliteit lijkt me dit een zeer ongewenste ontwikkeling?	Met de vaststelling van een duidelijk beeldkwaliteitsplan wordt verwacht dat het uiteindelijke beeld van de bebouwing eenduidig is.
Kan er overwogen worden om prefab duurzame kleine woningen te eisen?	Prefab duurzame woningen zijn mogelijk maar worden niet vereist.
Hoeveel Tiny houses heeft de Gemeente weten te regelen? Bv in Schuytgraaf of andere plekken?	Er staan nu tijdelijk 16 Tiny houses in Stadsblokken Meinerswijk. Dit is echter een tijdelijke situatie.



Wordt er rekening gehouden met extra kinderen in de wijk en speelmogelijkheden?	Er zijn speelmogelijkheden in de buurt aanwezig. Of er extra speelmogelijkheden nodig zijn, kan terzijntijd ook met de nieuwe bewoners erbij worden besproken.
Er wordt geschreven twee- of driepersoonshuishoudens op 1 kavel. Dit is dus feitelijk een opdeling van 1 kavel naar 2 of 3 kleine kavels. Hoe zien jullie dit? Dit zou dus ook betekenen dat er eventueel 3 gezinnen van gemiddeld vier personen (= twaalf personen) i.p.v. vier personen zou kunnen komen?	Ja, uw berekening klopt. De wijze van invulling van de kavels op veld 3 is nog niet volledig uitgewerkt.
Worden de kavels in veld 3 in dit nieuwe voorstel opgedeeld/herverkaveld?	Hier ligt het initiatief bij de toekomstige bewoners. Wel worden in de beeldregieregels nadere kaders voor ontwikkeling uitgewerkt. De wijze van invulling van deze kavels is nog niet volledig uitgewerkt.
Ik begreep tijdens de bijeenkomst van 5 oktober jl. dat op veld 3 het bouwvlak intact blijft? Dus zoals op pagina 31 t/m 34 van het Kavelboek Gaardenhage?	Het oppervlakte van het huidige bouwvlak wordt in ieder geval niet groter, alle bebouwing dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Wel komen er nog aanvullende eisen/regels m.b.t. de bouw bij 2 of 3 eenheden.
Kunt u aangeven wat de geplande maximale afmetingen/hoogtes van de bebouwing op deze kavels zullen zijn (pagina 5 'Kavelboek Gaardenhage')?	Dit wordt nog uitgewerkt in de nieuwe beeldkwaliteitsregels.
Hoeveel woningen worden er gepland in elk van de 4 oorspronkelijke 4 kavels van veld 1? Dat wil zeggen op de 2 zuidelijke kavels en op de 2 CPO kavels.	Dit ligt nog niet vast en zijn we nader aan het onderzoeken. In het plan van 5 oktober gaan we uit van ongeveer 16 tiny houses en een cpo-blok voor 8 - 12 woningen. We denken aan ongeveer een gelijk-blijvend aantal als in het plan van 5 maart 2020, tussen de 26 en 32 woningen.
Welk type woningenbouw is in veld 1 toegestaan? Alleen vrijstaand? Of ook 2-onder-1 kap? Of ook rijtjes-woningen?	Veld 1 gaat uit van collectieve initiatieven, dit kan met kleine vrijstaande woningen maar ook met gescha-kelde woningen van 2 of meer zolang het past binnen de opzet van de wijk en het omliggende landschap.
Hoe groot worden deze mini-kavels, rekening houdend met de benodigde ruimte voor openbaar parkeren, trottoirs, groenstroken etc.?	Hiervoor is nog geen afmeting bepaald omdat dit deels afhangt van de initiatiefnemers.
Om een beter gedragen plan te krijgen (met bijbehorend kleiner risico op juridische procedures) zouden wij graag de volgende aanpassingen zien in de plannen: Een aantal woningen in veld 1 dat meer recht doet aan de oorspronkelijke opzet van Gaardenhage. Dat wil zeggen de bestaande kavels niet opknippen in 8 mini-kavels maar bijvoorbeeld 3, of 4 net zoals bij veld 2.	Er is bewust gekozen voor een grotere differentiatie in het programma met kleine kavels, middelgrote kavels, grotere kavels en ruime kavels om verschillende doelgroepen en initiatiefnemers tegenmoet te komen. Er wordt wel altijd rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet van de wijk.
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.	Het plan is evenwichtig opgebouwd in opzet en programma. Hierbij is de keuze gemaakt om voor veld 1 te kiezen voor kleinere woningen en CPO. Verplaatsing vinden we minder goed passen in het totale stedenbouwkundig plan.



<p>Wat ons opvalt, is dat veld 2 de minste mensen benadeeld. Daarom onze vraag om veld 1 en 2 met elkaar om te draaien. Op deze manier hebben bewoners van de Mooieweg een uitzicht op woningen die meer aansluit bij hun eigen woning. De velden 1 en 3 die nog gerealiseerd moeten worden, hebben geen derving van woongenot door deze aanpassing. Van de type woningen die momenteel op veld 2 staan kunnen dan 2 extra gerealiseerd worden op veld 1. Door de CPO woning op veld 2 te plaatsen richting Marius van Beeklaan (dus te draaien) blijven onzes inziens nog altijd 12 Tiny houses mogelijk.</p>	<p>Het plan is evenwichtig opgebouwd in opzet en programma. Hierbij is de keuze gemaakt om voor veld 1 te kiezen voor kleinere woningen en CPO.</p> <p>Als veld 1 en veld 2 worden omgedraaid, moet er een extra weg aan de westzijde aangelegd worden, buiten de contouren van het plan. Dit gaat ten koste van groen. Voor alle velden geldt dat deze onderdeel zijn van de verkaveling en allen nabij andere kavels liggen, reeds bebouwd, of nog onbebouwd. Omdraaien van veld 1 met veld 2, vinden we dus minder goed passen in het totale stedenbouwkundig plan.</p>
<p>De plannen voor veld 1 doen enorm afbreuk aan de landelijke sfeer die met Gaardenhage, de weilanden, de stadsboerderij en de Huissensedijk is neergezet. Dit gebied wordt veel gebruikt om met een wandeling even te 'ontsnappen' aan de straten in Rijkerswoerd waarin mensen relatief dicht op elkaar wonen.</p>	<p>De plannen voor veld 1 passen binnen de ruimtelijke structuur van Gaardenhage met behoud van de hagenstructuur. Omdat de bebouwing binnen de groene kamers achter de hagen staat, doet de nieuwe invulling geen afbreuk aan het landschappelijke beeld.</p>
<p>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. Is dat wel de bedoeling?</p>	<p>Het is niet de bedoeling om het plan te versnipperen maar te differentiëren in woningaanbod met behoud van de stedenbouwkundige opzet.</p>
<p>Ons voorstel is om de indeling van veld 4 en 5 om te draaien. Zodat veld 5 de oorspronkelijke grootte behoudt.</p>	<p>Er is bewust gekozen voor de huidige opzet om hierbij zoveel mogelijk rekening te houden met de omgeving.</p>
<p>De inrit van veld 1 is weer pal voor de inrit van de Nel Klaassenstraat 10 getekend. Al één keer eerder opgemerkt, was al weggehaald, maar staat er nu weer vrolijk in.</p>	<p>Dit wordt gewijzigd, de inrit komt niet pal tegenover de Nel Klaassenstraat 10.</p>
<p>In het plan staan groene stippen rondom de velden maar zijn dat de bomen of toch ook de hagen? Met andere woorden: krijgen wij ook nog een 'blikveld' in ons blikveld? De hagen blijven toch wel gehandhaafd in dit plan?</p>	<p>De stippen zijn de bomen, daarnaast blijven de hagen gehandhaafd.</p>
<p>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.</p>	<p>Het plan is evenwichtig opgebouwd in opzet en programma. Hierbij is de keuze gemaakt om voor veld 1 te kiezen voor kleinere woningen en CPO. Verplaatsing vinden we minder goed passen in het totale stedenbouwkundig plan.</p>
<p>Door meer huizen te bouwen dan in het oorspronkelijke plan, dus meer gezinnen, auto's geluid, huizen, dit draagt niet bij aan de klimaat-adaptatiestrategie van GroenLinks.</p>	<p>Er is een grote woningbehoefte in Nederland en de regio. Wanneer dit geregeld kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied is dit een beter alternatief voor het klimaat dan het uitbreiden van het stedelijk gebied. Bij de verdichting is aandacht voor klimaatadaptatie en klimaat bestendig bouwen essentieel.</p>
<p>De Gemeente heeft wel een globaal plan voor de Tiny houses, maar weet nog niet hoe dat op de kavels past, zeker niet i.c.m. de parkeerplaatsen. Waarom niet gewoon realistisch intekenen, inclusief de parkeerplaatsen.</p>	<p>Hier was op het moment van de informatieavond, 5 oktober 2020 nog niet voldoende informatie over beschikbaar.</p>
<p>Wij waren verbaasd dat er weer een ander plan werd gepresenteerd, met weer een extra doelgroep: de generatie woningen. Uitleg was vaag en er kon ook geen concrete invulling getekend worden.</p>	<p>De term generatiewonen was inderdaad nieuw op 5 oktober. De wijze van invullen van deze woonvorm is nog in onderzoek maar houdt voornamelijk in dat er één kavel verkocht wordt aan 2 of 3 huishoudens die in samenhang hun woning bouwen. Een familieband is niet noodzakelijk.</p>
<p>Voldoende speelmogelijkheden voor kinderen in de wijk, het aantal kinderen zal waarschijnlijk toenemen bij kleinere goedkopere percelen/woningen door de komst van meer gezinnen;</p>	<p>Speelgelegenheid is belangrijk. Dit wordt bekeken in breder verband.</p>



Kunnen de tiny houses en groepswonen (cpo) niet op de plaats van de Paardenwei komen, zodat de Tuinmaat op de huidige plek kan blijven?	Ons voornemen blijft de woningen te bouwen op de grond die nu al een woonbestemming heeft, zodat we het groene raamwerk zo veel mogelijk intact kunnen laten.
Wanneer gaat de gemeente bomen planten op de weide naast Mooieweg 27? Dit is in het verleden toegezegd als bufferzone/ compensatiezone.	We zijn niet bekend met deze toezegging. Momenteel is de grond in gebruik gegeven en kunnen we er niet vrij over beschikken. Er is nu geen voornemen om hier bomen te planten.
Is het landschappelijk gezien niet logischer om het grotere cpo-pand en de tiny houses op veld 1 om te draaien?	Dit is landschappelijk niet logischer, omdat vanuit landschap bewust is gekozen om de minst intensieve bebouwing aan de kant van de Marius van Beeklaan te leggen.
Parkeren en verkeer	
Door de aanleg van de tuin op die plek komt er dus verkeer bij. Veelgebruikte wandelroute wordt daardoor verstoord en onveiliger. Bovendien: waarom moet je er met de auto bij kunnen komen? Fiets is toch voldoende	Goed punt. We gaan onderzoeken of er een alternatieve onsluiting mogelijk is via bijvoorbeeld de John Grosmanstraat. We vinden het belangrijk dat beperkt autoverkeer naar de Tuinmaat mogelijk wordt voor het aanvoeren van materialen.
Dat betekent dus dat de Nel Klaassenstraat de toegangsweg wordt van de kleine kavels en de midden kavels. Dit brengt veel verkeersgevaarlijke situatie met name naar de Mooieweg.	We onderzoeken of we de Nel Klaassenstraat af kunnen sluiten voor autoverkeer richting Mooieweg.
Wordt het verlengde fietspad John Grosmanstraat naar tuin afgesloten?	We zien geen noodzaak om dit fietspad af te sluiten.
Hoe worden de parkeerproblemen bij de kinderboerderij opgelost?	Op dit moment is het probleem beperkt tot een aantal dagen per jaar. We monitoren of dit in toekomst erger wordt als de parkeerplaats van de Tuinmaat verdwijnt.
Misschien niet in scope, maar de twee voetpaden tussen de Mooieweg en Gaardenhage, kunnen die duidelijke voetpaden worden? Nu staan er vanaf Gaardenhage geen borden voetpad en rijden er vaak fietsers en brommers overheen, zelfs af en toe een auto.	Er zijn al borden met 'voetpad' geplaatst. Het is aan bewoners om zich hieraan te houden.
Zijn de parkeerplaatsen in veld 1 ook/mede bedoeld om incidentele piekparkeerproblemen rond de stadsboerderij op te vangen?	Nee, de parkeerplaatsen in veld 1 zijn primair voor bewoners.
Is het mogelijk om veld 1 te ontsluiten op de Marius van Beeklaan?	De ontsluiting van de velden gaan niet rechtstreeks via de Marius van Beeklaan, maar via de zijstraten aan de Marius van Beeklaan. Dit geeft een duidelijke wegstructuur en een veiligere situatie.
Is het zo dat er 6 woningen uitkomen op de Nel Klaassenstraat en 6 woningen op de Johan van Zwedenstraat? Dit betreft veld 2.	Ja, dat is correct.
Veel schoolkinderen rijden over het fietspad dat gelegen is bij de Tuinmaat. We zien hier ook auto's voor de Tuinmaat rijden. Dit lijkt ons niet gewenst. Is dit niet gevaarlijk?	Dit is een terecht punt. Hoewel het om een beperkt aantal auto's gaat, gaan we onderzoeken of er een alternatieve onsluiting mogelijk is via bijvoorbeeld de John Grosmanstraat.



Wat zijn de ingetekende paden/inritten t.h.v. velden 2 en 3 aan de zijde van de Marius van Beeklaan?	Dit zijn fouten in de tekening. Dit wordt aangepast naar groen.
Hoe komen de bewoners van veld 2 bij hun woning? Is dat via de kinderboerderijweg of via de Mooieweg?	Met de auto gaat dat via de Marius van Beeklaan (kinderboerderijweg) en dan via de Nel Klaassenstraat of Johan van Zwedenstraat.
Wordt de John Grosmanstraat afgesloten van de Mooieweg?	We zijn niet voornemens om deze straat af te sluiten.
Wat wordt er gedaan om het verkeer van en naar de Mooieweg te voorkomen of te ontmoedigen?	De hoofdontsluiting loopt via de Marius van Beeklaan. We onderzoeken of we de Nel Klaassenstraat kunnen afsluiten voor autoverkeer richting de Mooieweg.
Hoe is de aanrijroute voor auto's naar de Tuinmaat gepland als er alleen een fietspad loopt?	Aanvankelijk was het de bedoeling dat de auto's richting de Tuinmaat stapvoets over het fietspad rijden. We zijn nu alternatieve mogelijkheden aan het onderzoeken. Gebruikers komen per voorkeur met de fiets, maar voor de aanvoer van materialen (zoals mest, gereedschap e.d.) moet het bereiken van de Tuinmaat met de auto mogelijk zijn.
Wat gebeurt er met het wandelpad naast woning 31A?	Die blijft vooralsnog gehandhaafd.
Is het mogelijk dat op Veld 2 verplicht bv twee parkeerplaatsen gecreëerd moeten worden op de kavel? Ter voorkoming van geparkeerde auto's in de berm van de Nel Klaassenstraat en Johan van Zwedenstraat.	Ja, dat is mogelijk. De parkeernorm is hier van toepassing. Hiervoor geldt 1,8 parkeerplaats voor (half) vrijstaande woningen, wat afgerond twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein betekent. In de openbare ruimte zal een deel van het bezoekersparkeren worden opgelost.
Hoe zit het met parkeren bij al die verschillende vlakken?	Hoofdzakelijk parkeren op eigen terrein en daarnaast komen er nog bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor de kleine woningen/ tiny houses is het idee om al het parkeren binnen de hagen op te lossen op een gezamenlijke parkeerplaats.
Op de Mooieweg is het verplicht om op eigen terrein 2 parkeerplekken te hebben. Gewoon 2 parkeerplaatsen verplichten.	We gaan uit van twee parkeerplaatsen op eigen terrein voor de grotere woningen zodat voldaan wordt aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats voor (half) vrijstaande woningen. We onderzoeken nog of de parkeernorm voor kleine woningen/ tiny houses (1- en 2 persoonshuishoudens) wat lager kan zijn. In de openbare ruimte zal een deel van het bezoekersparkeren worden opgelost. Voor de kleine woningen/ tiny houses is het idee om al het parkeren binnen de hagen op te lossen op een gezamenlijke parkeerplaats.
Bij mooi weer ervaren we in het weekend iedere keer parkeeroverlast van de Korenmaat. Kan hier iets aan gedaan worden?	We gaan de parkeeroverlast monitoren zodat duidelijk wordt of er sprake is van parkeeroverlast.
Wat is in het algemene het idee over parkeren?	Parkeren op eigen terrein en daarnaast waar nodig extra bezoekers parkeren toevoegen.
Is het mogelijk om extra grastegels te leggen aan de rand van de weg zodat bezoekers hierop kunnen parkeren?	We gaan onderzoeken of we bezoekersparkeren in de vorm van grastegels kunnen doen.



Een drukkere verkeerssituatie voor de wijk. De wegen in de wijk zijn nu tweerichtingsverkeer en er gelden geen parkeerverboden voor de bermen. Dit zal onzes inziens moeten veranderen en tevens op gehandhaafd worden.	M.b.t.het parkeren in de berm: voor het parkeren in de (grasbeton)bermen is gekozen om het groene karakter te behouden. Op deze manier wordt het parkeren opgelost en hoeft er geen verharding in de vorm van parkeerplaatsen worden aangelegd. De verkeerstoename is relatief beperkt. Het aanpassen van tweerichtingswegen naar éénrichting is niet nodig en zou extra verkeerbewegingen creëren.
Een dringend verzoek van ons is om de Nel Klaassenstraat door een paal af te sluiten van de Mooieweg waardoor bewoners van veld 1 en 2 alleen ontsluiting hebben via de Marius van Beeklaan. Door middel van een paal behoud je voor beide richtingen wel de mogelijkheid voor fietsverkeer.	We onderzoeken of we de Nel Klaassenstraat af kunnen sluiten voor autoverkeer richting Mooieweg.
Is een parkeerverbod mogelijk in alle bermen van de wijk?	Bezoekersparkeren wordt deels in de bermen opgelost. Bij een parkeerverbod moeten we de parkeervakken duidelijk markeren. Dat geeft een ander straatbeeld en het is de vraag of dat gewenst is.
Moet elk huis op zijn eigen bouwvlak zijn eigen parkeerplaats plannen.	Ja. Het bezoekersparkeren wordt deels in de openbare ruimte opgelost.
Hoewel alle postadressen van Arneco aan de Huissensedijk betreffen, gaat al het verkeer door Gaardenhage. Waarbij helaas te constateren valt, dat er door sommigen bepaald niet rustig wordt gereden. Waarom niet een ontsluiting vanaf de Huissensedijk?	De gemeente wil graag het recreatieve karakter van de Huissensedijk behouden voor het fietsverkeer.
De Tiny houses en de CPO in veld 1 hebben nu weer elk hun eigen ontsluiting; dat was in het plan van maart'20 juist tot één uitrit gemaakt op de hoek Nel Klaassenstraat / Marius van Beeklaan. De doorsteek tussen beide "kavels" van het plan maart 2020 bestaat nu ook al bij de tuintjes. Waarom is dit niet behouden?	In het plan van oktober 2020 sluiten we meer aan bij de oude structuur van Gaardenhage dan in het plan van maart 2020. Bovendien zijn de tiny houses/ kleine woningen en het collectief particulier opdrachtgeverschap, twee separete ontwikkelingen. Daarom is gekozen voor elk hun eigen ontsluiting.
Echter het meeste maken we zorgen over de afwikkeling van het beoogde verkeer van veld 1 via de Nel Klaassenstraat en de Mooieweg. Deze beide straten zijn niet ontworpen voor een dergelijke toename van het verkeer.	We onderzoeken of we de Nel Klaassenstraat af kunnen sluiten voor autoverkeer richting Mooieweg.
Waarom wordt er niet gekozen voor een extra toegangsweg vanaf de Marius van Beeklaan, die geheel achter Veld 1 langs loopt, dus een aparte weg. Op deze wijze is het veel makkelijker om efficiënter te verkavelen en de verkeers- en parkeeroverlast op de Nel Klaassenstraat te beperken. We begrijpen uiteraard dat dit extra infrastructurele investeringen met zich meebrengt.	Een extra toegangsweg gaat ten koste van groen en is voor de ontsluiting ook niet noodzakelijk.
Is het mogelijk om drempels te plaatsen op de Marius van Beeklaan omdat vaak harder wordt gereden dan 30 km/ per uur?	Er liggen momenteel al vier drempels op de Marius van Beeklaan. We denken in eerste instantie aan het plaatsen van een matrixbord, om mensen bewust te maken van hoe hard zij rijden. Mocht er nog steeds te hard worden gereden, kunnen we daarna alsnog bekijken of extra drempels nodig zijn.
Zorg er voor dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor de Tuimaat, zodat zij niet gaan parkeren in de John Grosmanstraat of Eka van Thoden van Velzenstraat. Overweeg eventueel een overloop voor parkeren te maken in de bocht van het fietspad.	De inrichting van de Tuinmaat wordt nog nader bekeken. Deze opmerking wordt meegenomen.



Verplaatsing van Tuinmaat

Waar gaan de privé moestuintjes (de Tuinmaat) heen?	Het voorstel is de Tuinmaat te verplaatsen naar de Paardenwei aan de Huissensedijk.
Wat zijn de mogelijke locaties? Moet het in de wijk zelf? Kan het ergens anders?	Er is gekeken naar alternatieve locaties, maar die zijn er momenteel niet. De Paardenwei bleek de beste plek. De gemeente streeft behoud van de Tuinmaat in de wijk na, omdat de Tuinmaat een belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd is met meerwaarde voor de wijk. De Tuinmaat fungeert als klimaatadaptieve groenvoorziening in een steeds meer verstedelijkte omgeving. Daarnaast heeft de Tuinmaat een belangrijke sociaal-economische functie: het stelt wijkbewoners in staat te recreëren, elkaar te ontmoeten en zelf voedsel te telen.
Komt er in de wijk een schooltuin, voor de scholen in de wijk?	Dit idee wordt de komende maanden onderzocht, maar staat nog in de kinderschoenen. Hierover vindt nu overleg plaats.
Wordt de Tuinmaat uitgebreid?	Ja, in het nieuwe voorstel is de Tuinmaat groter in omvang dan de huidige omvang van de Tuinmaat. Voor het bestemmingsplan gaan we uit van de maximaal mogelijke maat.
Hoe kunnen we voorkomen dat de John Grosmanstraat als parkeerplaats wordt gebruikt door bezoekers van de Tuinmaat?	Er komt een parkeerplaats bij de Tuinmaat, waardoor het niet interessant is om bij de John Grosmanstraat te parkeren.
Kan de inrichting van de Tuinmaat minder rommelig? Zoals het park Lingezege in Bemmelen?	Over de inrichting moet nog gesproken worden. De wens van een rustig beeld, zonder verrommeling wordt daarin meegenomen.
Wordt er aan bewoners ook gevraagd om stil gereedschap te gebruiken?	Een verbod op fossiel aangedreven en luid gereedschap is juridisch niet mogelijk, wel wenselijk, voor de hele wijk. Duurzaam, milieu verantwoord gereedschap kan niet afgedwongen worden, hooguit gestimuleerd worden. Dit is iets om te bespreken met de betrokkenen.
Komt er nu ook een ingang naar het stuitbos langs de tuintjes?	Ja, dat is inderdaad het voorstel.
Hoe verhoudt de oppervlakte van de nieuwe locatie van Tuinmaat zich tot de behoefte. Op dit moment is de huidige grootte niet volledig bezet.	De oppervlakte in het nieuwe voorstel is wat groter dan de huidige plek. De uiteindelijke maat moet nog bepaald worden.
Als de Tuinmaat blijft bestaan in de wijk, is het dan mogelijk een verbod op benzine gereedschap te realiseren?	Een verbod op fossiel aangedreven gereedschap is juridisch niet mogelijk, wel wenselijk, voor de hele wijk. Duurzaam, milieu verantwoord gereedschap kan niet afgedwongen worden, hooguit gestimuleerd worden.
Kan de ontsluiting van het stuitbos vanaf de dijk?	Dit is voor wandelaars uit Rijkerswoerd minder logisch.
In Bemmelen kan je niet met de auto komen, kan dat hier ook worden toegepast?	Kan, is iets om te bespreken met de tuinders, minimaal autogebruik bij de tuinen heeft de voorkeur.



Waarom een haag? De wens is om open landschap te hebben?	Een haag vormt een barrière voor inbraak en geeft een rustiger beeld rond het volkstuincomplex. Bovendien passen hagen cultuur-historisch gezien goed in dit gebied en sluit dit beeld aan bij de nieuwbouw in Gaardenhage.
Bladblazers zijn niet nodig, harken kan ook, en waar komen die bladeren dan vandaan?	Het is niet gebruikelijk om bladblazers te gebruiken in een moestuincomplex. Het is niet duidelijk waar de bladeren vandaan komen, maar dit kan o.a. van de walnootboom zijn.
Wanneer zou de Tuinmaat geschikt worden gemaakt voor gebruik? En wat voor een type contract wordt er uitgegeven?	Dit vraagt een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast moet het perceel aan de Huissensdijk beschikbaar zijn voor de Tuinmaat. Als alles mee zit, verwachten we dat het in de 2e helft van 2021 geschikt gemaakt kan worden voor gebruik. Het contract wordt opgemaakt net zoals alle andere volkstuincomplexen in Arnhem.
Wat gaat er gebeuren met de walnootboom die er nu al staat?	De walnootboom blijft behouden.
Zijn er alternatieven voor de Tuinmaat? Een ander perceel?	Nee, er zijn op dit moment geen alternatieven. We willen de Tuinmaat graag in de wijk behouden als ontmoetingsplek.
De Tuinmaat was toch een tijdelijke bestemming. Waarom moet daar nu een definitieve invulling voor komen?	De Tuinmaat zit inderdaad tijdelijk op de huidige locatie. Deze tijdelijke bestemming wordt opgeheven omdat hier woningen gebouwd worden. De gemeente streeft behoud van de Tuinmaat in de wijk na, omdat de Tuinmaat een belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd is met meerwaarde voor de wijk. De Tuinmaat fungeert als klimaatadaptieve groenvoorziening in een steeds meer verstedelijkte omgeving. Daarnaast heeft de Tuinmaat een belangrijke sociaal-economische functie: het stelt wijkbewoners in staat te recreëren, elkaar te ontmoeten en zelf voedsel te telen.
Wat gaat er gebeuren met Stadslandbouw aan de Mooieweg?	Dat is op dit moment onzeker. De mogelijkheid om de stadslandbouw aan de Mooieweg te behouden voor de wijk wordt onderzocht. Er zijn gesprekken tussen de initiatiefnemers, de eigenaar en de gemeente gaande.
De Tuinmaat zou ook prima kunnen aansluiten bij Stadslandbouwgebied, iets verderop aan de Mooieweg. Daar zijn al voorzieningen, opslag, ontmoetingsruimte etc.	Het stadslandbouwgebied aan de Mooieweg is geen eigendom van de gemeente. Het is ook niet zeker dat de Stadslandbouw daar kan blijven.
Wij dringen er tevens op aan om de bestemming van de moestuinen onderdeel te laten zijn van het aangepaste bestemmingsplan voor Gaardenhage, om zo de samenhang te bewaken en de exploitatie in zijn totaliteit te beschouwen.	De bestemmingsplanwijziging voor de Tuinmaat kan waarschijnlijk meelopen met de wijziging bestemmingsplan Gaardenhage. Wel staat de financiering van de verplaatsing op zichzelf. Hiervoor moet voldoende geld beschikbaar zijn.,
We gaan er vanuit dat er een huur- en gebruiksovereenkomst wordt afgesloten met de Tuinmaat en haar huurders (leden).	De invulling van een huur- en gebruikersovereenkomst liggen bij de gemeente. De gemeente stelt een contract op, rekening houdend met wensen uit de omgeving. De gemeente is verantwoordelijk voor het contract en de handhaving van de regels.



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

Als gemeente willen we het huidige regime van beheer en onderhoud handhaven en de beeldkwaliteit behouden. De wens van een rustig beeld zonder verrommeling wordt daarin meegenomen. De volkstuinen worden omgeven door hagen (zuid, west en noord). Deze hagen vormen een barrière voor inbraak en geven een rustiger beeld rond de volkstuinen. Tussen de Tuinmaat en noordelijke kop John Grosmansstraat zullen een houtwal dan wel aanvulling van de boomgaard zorgen voor een natuurlijk barrière waardoor de volkstuinen deels aan het zicht onttrokken worden, zonder afbreuk te doen aan het open karakter van het landschap.

De gemeente is voorstander van minimaal gemotoriseerd verkeer.

De voorgestelde verplaatsing van in de wijk naar de dijk, buiten de wijk is zowel voor de gebruikers als de omwonenden een slecht plan en verliest hiermee zijn wijkfunctie.

Kennis genomen van deze mening. Als gemeente zijn we van mening dat met de verplaatsing van de Tuinmaat de wijkfunctie niet verloren gaat.

Zorg ervoor dat lichtvervuiling tot een minimum beperkt blijft voor mens en natuur, denk bijvoorbeeld aan geen lampen op het terrein, geen lantaarnpalen langs het fietspad, geen verlichting op de voorgenomen parkeerplaatsen.

De wens om lichtvervuiling tot een minimum te beperken zal meegenomen worden in de huur- en gebruikersovereenkomst. Echter, enige vorm van verlichting is wel degelijk wenselijk in het kader van de (verkeers)veiligheid.

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.

We onderzoeken of we in de huur- en gebruikersovereenkomst ook een halfjaarlijkse schouw opnemen.

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. 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.

De genoemde overlast is vervelend. Extra ontsluiting van het gebied betekent echter niet per definitie dat de overlast ook toeneemt. Met de aanwezigheid van meer mensen zal de sociale controle ook groter worden. Bij de ontsluiting van het gebied en invulling van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met wensen uit de omgeving. Mogelijk vormen een verplichting tot aanlijnen van de hond en een verbod op motorisch verkeer (waaronder crossbrommers) in dat specifieke gebied tot de mogelijkheden. Ook kan handhaving vanuit de gemeente uitkomst bieden.

Als bestuur van De Tuinmaat ondersteunen we het streven om een ruimtelijke overgang tussen de moestuinen en de wijk te maken met rijen fruitbomen. Aan de zijde van de dijk zou een driehoekige strook opgehouden kunnen worden, waarmee ook de notenboom langs het fietspad gespaard kan blijven.

De ruimtelijke overgang tussen de moestuinen en de wijk is in de plannen opgenomen, evenals het behoud van de notenboom. Zowel de fruitbomen als de notenboom voegen waarde aan het landschap toe.

Aangezien de tuinen op de nieuwe plek permanent worden, gaan wij er vanuit dat de normale Arnhemse eisen qua ruimtelijke kwaliteit voor volkstuinen ook voor ons van toepassing zullen zijn.

De invulling van een huur- en gebruikersovereenkomst liggen bij de gemeente. De gemeente stelt een contract op, rekening houdend met wensen uit de omgeving. De gemeente is verantwoordelijk voor het contract en de handhaving van de regels.

Verder zo minimaal mogelijk andere (vaste) objecten te plaatsen, denk aan (hoge) bomen, regentonnen (hoe komen ze aan water in droge tijd?), kassen, schuttingen, etc.;

Als gemeente willen we het huidige regime van beheer en onderhoud handhaven en de beeldkwaliteit behouden. Hierbij valt te denken aan het behoud van het open landschap, en het voorkomen van een rommelig plaatje (vanaf de dijk). De gemeente is verantwoordelijk voor het contract en de handhaving van de regels.



Geluidsoverlast moet zo veel mogelijk voorkomen worden, denk aan te harde muziek, feestjes en fossiel aangedreven tuingereedschap zoals bladblazers, maaiers, freesmachines, etc.;

Als gemeente willen we het huidige regime van beheer en onderhoud handhaven. Een verbod op fossiel aangedreven gereedschap is juridisch niet mogelijk, wel wenselijk, voor de hele wijk. Duurzaam, milieu verantwoord gereedschap kan niet afgedwongen worden, hooguit gestimuleerd worden.

Het perceel van de Tuinmaat moet zo open mogelijk in karakter blijven (open landschap, groene corridor) zoals ook genoemd in het huidige bestemmingsplan, o.a. door:

1. De voorgenomen heg (in ieder geval aan de westzijde en dijkzijde) zo laag mogelijk te houden, puur als afbakening, de voorgestelde 1,5 meter is mogelijk aan de hoge kant;
2. Te kiezen voor een klein elegant centraal gebouwtje van natuurlijke materialen (bijv. hout en groen dak, in combinatie met kas?) voor opslag van o.a. tuingereedschap zo veel mogelijk aan de zuidzijde, en daarmee geen opslagbakken per tuintje;
3. Er zo nodig overleg is over openingstijden van de Tuinmaat en haar leden met omwonenden, in ieder geval niet te vroeg en te laat op de dag als er geluidsoverlast aan te pas komt.
4. Het gebruik (van een deel) van het perceel door de Tuinmaat gecombineerd wordt met het plan voor een te ontwikkelen centrale schooltuin voor basisscholen in de buurt, waar elk kind minimaal 1 jaar een eigen schooltuintje krijgt, in combinatie met natuur.

Toelichting punt 1 t/m 3: de gemeente is voorstander van het behoud van een zo open mogelijk landschap. De invulling van een huur- en gebruikersovereenkomst liggen bij de gemeente. De gemeente stelt een contract op, rekening houdend met wensen uit de omgeving.

Toelichting punt 4: Of een deel van het perceel van de Tuinmaat gecombineerd kan worden met het plan voor een te ontwikkelen centrale schooltuin voor basisscholen in de buurt, wordt de komende maanden onderzocht. Het plan dient in ieder geval eerst nog nader te worden uitgewerkt en vervolgens verder te worden afgestemd met diverse betrokkenen zoals de gemeente, het Natuurcentrum, de basisscholen in de buurt en tenslotte ook met de Tuinmaat zelf.

Marketing

Wat zijn naast het aanbieden van de kavels via Funda, andere actieve inspanningen van de gemeente geweest om de kavels als zodanig aan te bieden?

Naast de plaatsing op Funda staan de kavels op Vastgoedplein. Er is een mailing gestuurd naar makelaars, er staat een reclamebord in de openbare ruimte en er vindt promotie via Twitter plaats. Er is een klantenbestand met geïnteresseerden in de nieuwe kavels. Zij ontvangen geregeld een mailing.

Beeld over verkavelingsplan: weinig idee van de actieve verkoopinspanningen vanuit de gemeente om het oude plan aan de man te krijgen. Lijkt ons dat de gemeente hierin is tekortgeschoten.

Kennis van genomen.

Heeft er geen marktconsultatie plaatsgevonden met Arnhemse partijen: ontwikkelaars of makelaars?

Jawel, er is gesproken met makelaars en met een projectontwikkelaar.

Welke marktpartijen en wie uit Arnhem zijn geconsulteerd?

Diverse Arnhemse makelaars zoals BMV makelaars en de projectontwikkelaar Klokbouw.

De vraag welke inspanningen de Gemeente tot op heden (20 jaar)geleverd heeft is mijn inziens simpel: veel te weinig. Nu staat een aantal kavels op Funda en loopt het opeens uitstekend!

Kennis van genomen.

Waarom al die moeite voor een nieuw plan?

De vraag naar grote kavels is beperkt, de vraag naar kleinere kavels is zeer groot.

Is de verkochte kavel, de kavel die extra is gekocht bij de woning die al bestond, tegenover Arneco?

Ja, dat is correct.

Naar ons idee kan de gemeente meer dan tot op heden betekenen in het verrichten van inspanningen om de verkoop van de kavels te bevorderen. Juist in de huidige tijd blijkt dat mensen een toenemende behoefte ervaren om een ruim en fijn eigen huis met mooie tuin te kunnen bewonen (weg uit de Randstad).

Zodra de nieuwe verkavelingen bekend zijn, wordt gestart met een nieuw marketingplan.



Ook het stringent vasthouden aan het beeld- en kwaliteitsplan is de verkoop in onze optiek niet ten goede gekomen. Wij weten uit eigen ervaring, maar ook van destijds potentiële kopers dat het proces rond de goedkeuring van de bouwplannen erg moeizaam verloopt en in een aantal gevallen ook reden is voor het niet doorgaan van de koop.	Dat is correct en bekend. Daarom wordt het beeldkwaliteitsplan aangepast.
Het beeld en kwaliteitsplan moet ook meegaan met de tijd; immers, de eerste woning is 14 jaar geleden in gebruik genomen. Wij weten dat dit mogelijk in het verleden is ingegeven door bewoners van de wijk, maar wij vragen met klem om hier flexibeler mee om te gaan.	Er gaan nieuwe beeldkwaliteitseisen gelden voor de kavels na de herinrichting welke beter aansluiten op de eisen en wensen van deze tijd. Qua uiterlijke verschijningsvorm blijven de nieuw te bouwen woningen echter “familie” van de huidige bebouwing.
Daarnaast blijft actieve promotie van de wijk van belang. Nog te weinig mensen buiten Arnhem Zuid kennen onze wijk. En hoe mooi de wijk ook is, het verkoopt zich niet vanzelf; het blijft Arnhem Zuid.	Zodra de nieuwe verkavelingen bekend zijn, start het nieuwe marketingplan.
Het bewijs dat de kavels wel verkocht kunnen worden is geleverd nu het op Funda staat. Er blijkt wel degelijk interesse te zijn.	Kennis van genomen
Tijdens de webinar is onvoldoende inzicht verstrekt in de verkoopinspanningen van de gemeente. De resultaten van de verkoop door de gemeente zijn vanaf het begin van het plan uitermate teleurstellend geweest.	Kennis van genomen
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!	Het niet-beschikbaar maken van de kavels is gedaan vooruitlopend op de mogelijke nieuwe verkaveling. Verkoop van een enkele kavel in een rij zou de gehele verkaveling kunnen frustreren. Daarom is gekozen voor een gefaseerde verkoop. Bij het behalen van een bepaalde reserveringsgraad komt de volgende fase in de verkoop.
Wat gebeurt er als er in veld 1 onvoldoende huizen verkocht worden? Wat is dan plan B?	Dit ligt niet in de lijn der verwachtingen. De vraag naar kavels zoals in veld 1, zowel voor kleine woningen als voor CPO is groot.
Is het mogelijk dat de Gemeente een minimaal verkocht-percentages aanhoudt van bv 70% voordat er gebouwd gaat worden, in combinatie met een maximale termijn van ontwikkeling. Dit voorkomt jarenlange bouwputten en risico op stagnering van het totale plan met alle ellende van dien.	Het is zeer waarschijnlijk dat de diverse velden gefaseerd in de verkoop gaan. Het hanteren van verkoop-percentages is iets voor bij verkoop aan ontwikkelaars en bij particuliere kavelverkoop niet gewenst. Zodra een particulier een kavel koopt moet hij budgettair gezien rekening houden met offertes met een beperkte geldigheid. Bij eerdere verkopen van particuliere bouw kavels door de gemeente blijkt de bouw van de diverse woningen binnen één fase echter vaak gelijk op te lopen omdat er sprake is van een gezamenlijke start van de verkoop van de kavels.
Wat is de maximum tijd dat de bouw in veld 1 mag duren.	De doorlooptijd van de bouw in veld 1 zal naar verwachting niet afwijken van reguliere bouw. Kleine woningen zullen mogelijk sneller gerealiseerd kunnen worden - daarvoor zijn meer prefab mogelijkheden. Bij CPO is sprake van een langere voorbereidingstijd, de daadwerkelijke bouw zal niet meer tijd nemen dan reguliere bouw. Doorgaans is er circa een jaar gemoeid met de bouw van een woning.
Extra facilitering vanuit de gemeente is gewenst bij de ontwikkeling van de CPO en Tiny house kavels, in de realisatie dat er met burgers gewerkt wordt en niet met projectontwikkelaars.	Dat is genoegzaam bekend binnen de gemeente. Er wordt voor dergelijke projecten extra tijd en begeleiding ingezet.



Duurzaamheid en milieu

Wordt gasloos bouwen verplicht?	Ja, dat geldt voor elke nieuwe woning sinds 1 juli 2018
De wethouder heeft het mis betreffende accu gereedschap. Er zijn prima bladblazers op elektra in de markt.	Bedankt voor deze informatie.
Worden er geluidseisen gesteld aan warmtepompen? (als alternatief voor gasloos bouwen)	Strengere geluidseisen aan warmtepompen wordt per 1-1-2021 verplicht geregeld in Bouwbesluit
Geluid warmtepomp: wordt toch hinderlijk als nét wordt voldaan aan algemene geluidseisen	Kennis van genomen.
Gaardenhage ligt lager dan rest Rijkerswoerd. Dus eerder last van grondwater of wateroverlast.	Rijkerswoerd is opgehoogd en ligt daardoor inderdaad hoger, maar van nature ligt Gaardenhage hoger. Echter Gaardenhage ligt vlak achter de oude dijk en uiterwaarden en heeft een minder zware kleibodem dan Rijkerswoerd en is daardoor inderdaad gevoeliger voor effecten van waterstanden op de rivier. Aan de andere kant is deze minder zware bodem ook beter doorlaatbaar bij neerslag
Wateropslag: verplicht op eigen terrein opvangen, niet naar de riolering	Dit is conform gemeentelijk beleid.
Afvoeren naar riolering is VERBODEN!	Dit is nu inderdaad de landelijke en gemeentelijke beleidslijn, echter tijdens de ontwikkeling van Gaardenhage nog niet. In het waterplan dat deel uitmaakte van het ontwikkelingsplan is opgenomen dat hemelwater wordt afgevoerd naar de greppels in de openbare ruimte (bodempassages). In die bodempassages wordt tevens het hemelwater dat afkomstig is van de wegen gezuiverd voordat het de bodem inzakt of afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater. Voor deze afvoer is gekozen omdat de bodem niet altijd goed doorlatend is en omdat het gebied tijdens de planontwikkeling deel uitmaakte van het grondwaterbeschermingsgebied.
Overall moet worden afgekoppeld (is nu het geval, behalve waar gemeente niet heeft gehandhaafd.)"	Dat klopt, in principe mag nergens hemelwater aangesloten zijn op de riolering. Of dit wel geval is, dat gaan we onderzoeken.
Wordt er nog iets gedaan met extra wateropslag?	In de bodempassages wordt water opgevangen, gezuiverd en langzaam afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij kleine buien zal het water niet verder stromen dan de bodempassages. Bij grotere buien stroomt het water naar de sloot langs de Mooieweg en uiteindelijk naar het open water in Rijkerswoerd. Hiervoor is indertijd gekozen omdat de kleibodem waar Gaardenhage op is gebouwd matig tot slecht doorlatend is. Als gekozen zou zijn om het hemelwater alleen te infiltreren, dan zou de kans op wateroverlast groot zijn. Daarbij speelt ook dat tijdens het maken van de eerste plannen, Gaardenhage nog onderdeel uitmaakte van het grondwaterbeschermingsgebied. Zo'n gebied stelt extra voorwaarden ter bescherming van de drinkwaterwinning.
Hele wijk staat helemaal droog. Water wordt veel te snel afgevoerd.	Er is bewust gekozen om het hemelwater via de bodempassages (de groene greppels) vertraagd af te voeren richting Mooieweg omdat de bodem matig tot slecht infiltreert. Bij zware buien zou dit tot wateroverlast kunnen leiden.



Hoe moet je gaan verwarmen als je geen gas tot je beschikking hebt?	Het advies is goed te isoleren en all electric toe te passen.
Gaan jullie eisen stellen om woningen natuurinclusief in te richten? Bijvoorbeeld: ruimte in de woningen voor vleermuizen (en rekening houden met uitstraling licht), ruimte onder dakpannen voor huismussen, wilde inheemse bloemen voor insecten.	Dit ligt in de lijn der verwachtingen en is ook afhankelijk van de uitkomsten van de ecologische quick scan.
Ik neem aan dat jullie nog ecologische quickscan gaan uit laten voeren. Wanneer staat dit in de planning?	We gaan inderdaad nog een ecologische quickscan uitvoeren. Die staat voor de 1e helft van 2021 in de planning.
Bij een eerder gebouwd huis, is er om het bouwen van de kelders mogelijk te maken, onderbemaling toegepast. Enkele maanden heeft deze onderbemaling gedraaid. Het grondwater werd geloosd in de sloot. Hierdoor hebben we maanden last gehad van een bruine sloot. De bruine kleur kwam door het hoge ijzergehalte in het grond water. Door dit bruine slootwater was heel het organisch leven gedood. Geen kikkers, salamanders, vissen enz. Ik wil u met klem verzoeken om als er nieuwbouw plaats gaat vinden op Gaardenhagen dat onderbemaling met lozing op de sloot verboden wordt.	Afgesproken is dat de woningen kruipruimteloos gebouwd moeten worden. Voor deze kelder is geen afstemming geweest of toestemming gevraagd bij beleidsverantwoordelijke. In alle situaties kan het college natuurlijk een uitzondering maken op de regels. Maar zelfs als het toegestaan zou zijn om bijvoorbeeld een kelder aan te leggen, dan moet het bronneringswater schoon zijn; niet alleen chemisch, ook qua bezinsel. Dus wat hier gebeurd is, dat had nooit zo gemogen.
Wat zijn de eisen of voorwaarden van de energievoorziening?	Er moet gasloos worden gebouwd en er mogen geen bodemwarmtepompen gebruikt worden omdat Gaardenhage gelegen is in een boringvrije zone van een drinkwaterwinning. Lucht warmtepompen behoren wel tot de mogelijkheden. Advies is all electric.
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.	Dit is inderdaad het beleid van de gemeente Arnhem om hemelwater niet op de riolering aan te sluiten maar af te koppelen. Voor Gaardenhage geldt dat principe al vanaf de eerste ontwikkelplannen. Gezien de bodemopbouw is niet gekozen voor infiltreren op de kavel, maar afvoer naar openbare bodempassages. Vandaar wordt het vertraagd afgevoerd naar uiteindelijk open water. Sinds aanpassing van de (nationale) wetgeving in 2008 ligt de verantwoordelijkheid voor een duurzame oplossing voor het hemelwater primair bij de terreineigenaar. Deze kan zelf kiezen welke oplossing het meeste gewenst is. Of dan gekozen wordt voor infiltreren of een andere oplossing, dat is aan de eigenaar. De mogelijkheid blijft om het hemelwater af te voeren naar de bodempassages. Aansluiten op de riolering is en blijft niet toegestaan.
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.	We gaan uitzoeken of dat inderdaad het geval is en als blijkt dat hemelwater inderdaad op het riool is aangesloten dan is handhaving wel voor de hand liggend. Hoewel het de meest eenvoudige en goedkoopste oplossing is, is het ook niet uitgesloten dat de afvoer van hemelwater op het eigen terrein ondergronds plaats vindt in plaats van oppervlakkig. Dat is de verantwoordelijkheid van de eigenaar en niet van de gemeente. Wij kunnen alleen de voorwaarde stellen dat het hemelwater bovengronds op de openbare ruimte wordt aangeboden.
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.	De nieuwe woningen moeten inderdaad gasloos gebouwd worden. De bestaande woningen in de wijk, die nog op het aardgasnet zijn aangesloten, worden nog geïnformeerd over de mogelijkheden om aardgasvrij te worden. Deze aanpak is nog in voorbereiding. Het idee van een proeftuin wordt daarin meegenomen. Willen de bewoners een proeftuin worden met hun buurt?



Voor het herverkavelen van een aantal kavels zal ook voor energie, water en telecom het één en ander moeten gebeuren. Nu is ons bekend, dat Rijkerswoerd door de gemeente als kansrijk is aangewezen om vóór 2030 gasloos te worden. Dan zou het raar zijn, als nieuw te bouwen woningen nog een gasaansluiting krijgen; zeker voor kleine, goed geïsoleerde panden is het gasverbruik voor ruimteverwarming zo laag, dat het bedrijfseconomisch niet rendabel is daar een gasnet voor aan te leggen. Wellicht valt te overwegen de wijk Gaardenhage speerpunt te maken van de energietransitie in Rijkerswoerd.

De nieuwe woningen moeten gasloos worden gebouwd. Deze worden niet aangesloten op het gasnet en er wordt ook geen nieuw gasnet aangelegd. De bestaande woningen in de wijk, die nog op het aardgasnet zijn aangesloten, worden nog geïnformeerd over de mogelijkheden om aardgasvrij te worden. Deze aanpak is nog in voorbereiding. Het idee, van de wijk speerpunt maken van de energietransitie in Rijkerswoerd, wordt daarin meegenomen.

Vervolgproces

Vragen die niet beantwoord zijn worden later nog op een andere manier beantwoord?

Ja, die worden via dit overzicht beantwoord.

Mogelijke verbetering: alle vragen voor iedereen zichtbaar maken tijdens presentatie

Hiervoor is bewust niet gekozen, omdat het kan leiden tot een parallelle sessie waarin op elkaars reacties wordt gereageerd.

Is er trouwens een notulen van de vorige vergadering.

Ja, die is er en is naar de aanwezigen van die bijeenkomst toegestuurd. Indien gewenst kan die worden opgevraagd.

Investeer in videoconference apparatuur. Hierdoor krijg je ook een totaalbeeld van de zaal en is het geluid beter.

Bedankt voor uw suggestie. We hebben nu geroeid met de riemen die beschikbaar waren.

Vanaf wanneer kan een zienswijze worden ingediend.

Dat is nog niet exact bekend. De buurt zal hierover geïnformeerd worden als het zo ver is.

Deed de Mooieweg nu ook mee?

Ja, alle omwonenden zijn tegelijkertijd uitgenodigd.

Wij vragen ons tevens af waarom er geen hulp gevraagd wordt van de bewoners op Gaardenhagen/Mooieweg. We hebben makelaars, vastgoeddeskundigen, ondernemers, investeerders in ons midden.

Samen met omwonenden is er een moodboard gemaakt. Ook wordt de input van bewoners gebruikt om het plan op onderdelen aan te scherpen.

Wij denken dat het goed is dat de gemeente met (alleen) de direct omwonenden van de Nel Klaasenstraat en de Mooieweg in overleg gaat (over o.a. veld 1). Tot nu toe zijn alleen de belangen van de bewoners van Gaardenhage in de plannen meegenomen.

Bij het maken van het plan zijn alle belangen meegewogen.

Overige vragen en opmerkingen

Al een groot aantal jaren geleden is uit uitspraken 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 aandachtspunt moeten zijn om te voorkomen dat straks problemen met de riolering gaan ontstaan.

Dit is inderdaad een aandachtspunt. We gaan berekenen hoe groot de capaciteit van de riolering moet zijn in de nieuwe situatie en de riolering hierop aanpassen mocht uit onderzoek blijken dat dit nodig is.



Is de riolering in de Nel Klaassenstraat berekend op zoveel woningen?	Dit is inderdaad een aandachtspunt. We gaan berekenen hoe groot de capaciteit van de riolering moet zijn in de nieuwe situatie en de riolering hierop aanpassen mocht uit onderzoek blijken dat dit nodig is.
Hoeveel budget heeft de Gemeente voor planschade uitkering voor bestaande bewoners?	Als de planschadecommissie bepaalt dat de gemeente een bepaald bedrag aan planschade moet betalen, dan zal zij dit uiteraard doen. Dat is onafhankelijk van een budget.
Destijds is er niet aan versnippering gedaan. Want dat kon financieel niet. Is dat nu wel mogelijk?	In het projectbudget wordt rekening gehouden met aanpassingen aan de riolering.
Wat is het idee voor herplant van bomen?	Bewoners zijn/ worden hierover geïnformeerd. Het idee is meer bomen te planten dan er worden gekapt. Gemeente wil zo snel mogelijk de bomen vervangen (winter 2020/ 2021), een enkele boom die dan in de weg staat door de bouwwerkzaamheden, zal verplaatst worden of later worden vervangen.
Wordt er rekening gehouden met extra kinderen in de wijk en de nu al overvolle Lea Dasbergschool? Hoe lossen we dat op?	Op basis van leerlingaantallen wordt met de gemeente bekeken hoeveel lokalen er nodig zijn.
Wordt er ook rekening gehouden met extra internet? Extra glasvezel?	Wanneer er meer dan 20 woningen worden gebouwd legt KPN glasvezel aan.
Mogelijk kan met aanleggen van nieuwe infra voor telecom worden gekozen voor het meteen aanleggen van glasvezel, en dat gelijk dan voor geheel Gaardenhage.	Wanneer er meer dan 20 woningen worden gebouwd legt KPN glasvezel aan. KPN netwerk is een open netwerk, wanneer de glasvezel aansluiting in de woning is gerealiseerd kan de bewoner kiezen voor glasvezel van verschillende aanbieders.
Herinrichten van bestrating ten behoeve van herverkaveling maakt het ook noodzakelijk dat naar de openbare verlichting wordt gekeken. Een uitgelezen kans om meteen op energiezuinige LED-verlichting over te gaan voor de hele wijk. Om een uniforme uitstraling voor de gehele wijk te behouden, zouden we het zeer op prijs stellen als dan ook de huidige lantaarnpalen - die een troosteloze, armoedige aanblik bieden met vale en vergeelde kappen - worden vervangen. Het is bekend, dat de bestaande kappen een constructiefout hebben waardoor deze met regelmaat scheef hangen.	Voor de straten in het gebied geldt dat de armaturen in 2024 vervangen moeten worden. Dan is de technische levensduur van de armaturen bereikt. De masten zijn in 2042 aan de beurt om vervangen te worden. Het probleem met de kappen van de lantaarnpalen was nog niet bekend. Als we uitgaan van de reguliere vervanging vindt vervanging van armaturen in 2024 plaats. In het kader van een project om versneld LED-verlichting door te voeren, willen wij onderzoeken of de armaturen eerder vervangen kunnen worden.
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.	We gaan dit bespreken met KPN. We zijn nu wijkgericht bezig om gasvezel aan te leggen. Bij meer dan 20 woningen legt KPN ook glasvezel aan.
Wij vragen ten slotte om duidelijkheid omtrent de compensatie die gemeente biedt voor waardedaling van onze woning door aanpassing van het huidige bestemmingsplan.	Er kan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente. De planschadecommissie beoordeelt of er sprake is van planschade en of en hoeveel planschade betaald moet worden.



Algemene opmerkingen

Er gaat planschade komen, want het is wel een heel verschil of men 1 of 2 villa's achter of tegenover je krijgt of 16 huizen met onder andere al de parkeeroverlast, geluidsoverlast, langdurige bouwoverlast en verminderde uitzichtkwaliteit.

Kennis van genomen

Ons vrije uitzicht op veld 1 veranderd naar 16 Tiny houses. Iets wat geheel niet past in het beeld van de wijk waarvoor wij en velen anderen hebben gekozen. Echter voor velen is dit niet direct in hun gezichtsveld. Wel voor ons.

Kennis van genomen

Het plan is een vergaarbak van allerlei aparte doelgroepen die niet passen in het oorspronkelijke plan. Het wordt een lappendeken, een ratjetoe. Van allemaal grote kavels naar deels grote kavels (nog enkele op Veld 4 en deels Veld 5), een veld met Tiny houses, een veld met CPO, een veld met kleine(re) vrijstaande woningen en nu ook opeens een veld met generatie-woningen.

Kennis van genomen

Wij zijn positief over het omdraaien van het CPO-veld en het Tiny houses- veld en dat de parkeerplaatsen nu aan de voorzijde zijn gepland.

Kennis van genomen

We hebben de plannen bekeken. De nieuwe bestemming voor de velden 2 t/m 5 passen prima bij het huidige 'landschapsbeeld' van Gaardenhage.

Kennis van genomen

Nieuwe plannen zijn NIET in de geest van het oude plan. Het oude plan was landelijk, met grote ruime kavels en grote huizen. Het argument van de Gemeente Arnhem dat de ruime kavels moeilijk te vermarkten zijn, is onzin. De Gemeente weet alleen niet hoe dat moet, maar die expertise kun je inkopen. Het feit dat voor de huizen crisis in 2008 door de Gemeente maar 1 kavel is verkocht en de rest van de huidige bebouwde kavels allemaal door een projectontwikkelaar, is daarvoor wel genoeg bewijs.

Kennis van genomen

Het komt ons rommelig voor, het zijn weer veel te veel woningen en dat is niet in lijn met de landelijke uitstraling.

Kennis van genomen

Onze woonwijk biedt voor zowel mensen in als buiten onze wijk het nodige: een mooie kinderboerderij, het Zeegbos, het woonwagenkamp, Arneco en een grote hondenuitlaatplaats, namelijk de gehele wijk. Wij vinden daarom dat u zich hoort te beperken tot het herverdelen van de kavels tot kleinere kavels voor vrijstaande woningen. Niet (nog meer) CPO, geen tuintjes.

Kennis van genomen

Geen probleem met de plannen, goed dat een aantal opmerkingen vanuit de buurt zijn opgepakt.

Kennis van genomen

Superleuk plan.

Kennis van genomen

Modern, relevant, mooi plan.

Kennis van genomen



Ik vind het nieuwe plan te veel en te kleine kavels hebben. En ik verwacht een grote verkeerschaos.	Kennis van genomen
Ik vind de plannen vooralsnog best goed. Ik vind groen heel belangrijk en hoop dat dat goed terugkomt.	Kennis van genomen
Complimenten voor het plan.	Kennis van genomen
Plan zo op het eerste oog is ok.	Kennis van genomen
Ziet er nog niet eens zo heel slecht uit.	Kennis van genomen
Plan is goed, alleen geen aanvoer van materialen voor de tuinmaat over de John Grosmanstraat.	Kennis van genomen
Goed plan, doorpakken.	Kennis van genomen
De wijk verliest haar karakter. Zeker aan de voorkant. Maar ook de rust waar wij voor hebben gekozen, komt niet terug in de plannen. CPO is inmiddels al in onze wijk.	Kennis van genomen
Laten bezinken, wel idee dat er naar huidige bewoners is geluisterd en meer is meegenomen in het nieuwe plan.	Kennis van genomen
Tot nu toe positief hoor! Zeker de inrichting en uiterlijk van de kavels, Tuinmaat past daar beter.	Kennis van genomen
Extra reuring door Arneco. Extra reuring door versnippering. We zitten niet te wachten op extra verkeersbewegingen plus parkeren. Vele weken extra geluidsdruk door alle bewerkingen die daar gaan plaatsvinden, ergo: tegen.	Kennis van genomen
Vind plannen beter geworden maar voor veld 1 nog steeds erg massaal en op delen niet duidelijk. Zoals het aantal kleine kavels, kavel grootte en type woningen (vrijstaand of rijtjeswoningen).	Kennis van genomen
Auto's in die hoek waar de tuinen nu komen is zeer ongewenst. Veel extra autobewegingen zijn ongewenst.	Kennis van genomen
De wethouder drukt wel haar plan door, de ruimtelijke indeling is beter.	Kennis van genomen
Totaalbeeld: weinig verandering t.o.v. maart, verplaatsing Tuinmaat zeker niet gelukkig mee, houd me recht voor bezwaar te maken, schooltuin is een optie.	Kennis van genomen



Eens dat de wijk nu geheel van karakter veranderd, hier hebben we niet voor gekozen.	Kennis van genomen
Totaalbeeld is positief. Ik vind het een heel mooi idee dat het veld gebruikt gaat worden voor schooltuinen. Heel waardevol. Privé tuintjes van de Tuinmaat veel minder fijn, algemeen doel.	Kennis van genomen
Wij vinden de Tiny houses niet passen binnen de uitstraling van de wijk. Kleinere woningen begrijpen wij, maar zoals de plannen nu zijn voor het voorste deel van de wijk (veld 1), voorzien wij veel verkeersbewegingen en onrust.	Kennis van genomen
De Gaardenhage is zeker een prachtige wijk, maar het is geen recreatiegebied waar u als gemeente diverse ontmoetingsplekken hoort in te richten. Het is onze thuis.	Kennis van genomen
De verkaveling van veld 3 naar 7 woningen in het plan van 5 maart is een betere optie dan de verkaveling van veld 3 naar 12 woningen (plan 5 oktober).	Kennis van genomen
Veel te veel huizen in de Nel Klaassenstraat. Het huidige bestemmingsplan heeft op de plek van de huidige tuintjes, 4 kavels met een uitrit naar de Nel Klaassenstraat, maar nu zien we al schetsen met 12 tot 16 tiny houses en voor de CPO is in maart 2020 aangegeven dat dit er ook wel 10 à 12 woningen kunnen worden. Dat zouden dan 22 tot 28 woningen zijn aan één kant van de Nel Klaassenstraat en op Veld 2 komen er ook nog eens 6 bij met de uitrit naar de Nel Klaassenstraat. Dat betekent 28 tot 34 gezinnen met allemaal hun geluid en bewegingen.	Kennis van genomen

GAARDENHAGE

een ruime bouwka- vel in Arnhem

Altijd uw eigen droomhuis willen bouwen. Dan kunt u wellicht uw droom verwezenlijken! In een groene omgeving, ten zuiden van Arnhem.

De bouwka-
vels hebben een oppervlakte van circa 1.100 m² tot circa 1.800 m² en zijn bestemd voor het realiseren van vrijstaande woningen. Op deze bouwka-
vels is er voldoende ruimte om uw droomhuis te realiseren en van uw privacy te genieten. Het is mogelijk om zelfs op een bouwka-
vel met 2 gezinnen te wonen (dubbele voordeur).

Een unieke locatie, lekker centraal gelegen. Met de kinderen of kleinkinderen kunt u zelfs op de fiets genieten van de mooie en natuurrijke omgeving. Het be-
stemmingsplan van 'Gaardenhaage' staat de ontwikkeling van hypermoderne tot traditionele woningen toe. U heeft dus een zeer vrije keuze op een vrij kavel.

Build the life
you love



**Gespreksverslag n.a.v. de schouw Tuinmaat en aansluitend bewonersoverleg
9 juni 2021**

Aanwezig:

Bewoners John Grosmanstraat ()

Tuinmaat ()

Arneco ()

Gemeente ().

Disclaimer: Deze notulen zijn geen woordelijke transcriptie van hetgeen is besproken. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn sommige opmerkingen herschreven.

Notulen:

De voorzitter () opent het gesprek en vraagt of er nog opmerkingen zijn over de schouw.

Arneco: Ik vind het er mooi uit zien. Er wordt over na gedacht hoe het wordt gedaan. Opvallend was dat de centrale composthoop niet werkt.

Verder zijn er geen opmerkingen.

Voorzitter: Hoe groot is het ledenbestand precies?

Tuinmaat: Ongeveer 50 (54 precies) met 8 mensen op de wachtlijst.

Voorzitter: Vanwaar deze vraag?

Bewoners John Grosmanstraat: Dit heeft te maken met de plannen die gemaakt zijn en de hoeveelheid terrein die wordt ingericht. En ook de indruk dat wat nu ingetekend stond ruimer is dan wat nu voor de Tuinmaat nodig is. Moet het daadwerkelijk zo ruim?

Tuinmaat: het hoeft niet zo groot. 150m² is maximale grote van één tuin.

Voorzitter: De zorgpunten die zijn geuit door bewoners van de John Grosmanstraat komen later aan bod. Zijn er nog andere algemene opmerkingen over de schouw?

Arneco: Ik ben heel erg benieuwd hoe het gaat worden. De Tuinmaat is nu zo. Er is kennis en ervaring opgedaan. Wordt het wellicht anders? Kostenbesparing voor de hagen?

De relevantie van de vraag 'zijn er nog vragen over de schouw' hangt ook mede af van de uitwerking van het agendapunt 'nut en noodzaak van de verplaatsing van de Tuinmaat'.

De voorzitter vraagt of zij achtergrondinformatie kan geven over Gaardenhage.

() Als gemeente zijn we vanaf 2003/04 bezig met verkopen van kavels. Groot deel van de kavels verkocht niet. Daarom is met de Tuinmaat afgesproken dat ze zich als tuinbouwvereniging tijdelijk mochten vestigen op de huidige locatie. Altijd met de bedoeling tijdelijk want woonbestemming. We zitten nu in een andere woningmarkt. We gaan ook kavels verkleinen. Er is heel veel behoefte aan woningbouw en we willen dat er op de huidige locatie van de Tuinmaat nieuwe woningen komen. We hebben ook met de Tuinmaat afgesproken om te onderzoeken of er een alternatieve locatie is. De gemeente vindt de Tuinmaat belangrijk vanwege de lokale voedselproductie en de Tuinmaat is ook belangrijk voor de wijk als ontmoetingsplek. Er is behoefte aan een volkstuin daarom faciliteert de gemeente het. Er staan 8 mensen op de wachtlijst, het kan zijn dat het nog groeit.

Bewoners John Grosmanstraat: Speelde ook nog mee dat de gemeente geen grond wil kopen?

() Klopt, we zoeken naar eigen grond in Rijkerswoerd.

Arneco: Er is veel te lezen over de woningbehoefte. Er zijn veel verschillende visies op. Ook opties om binnen bebouwd oppervlak de volumes te vergroten. Argument; er moet meer bijgebouwd worden daarom moeten dingen herplaatst worden. Is de afweging in de breedste zin van het woord gemaakt? (*Afweging tussen inbreiding en uitbreiding*).

De huidige locatie van de Tuinmaat was altijd al voorzien als locatie voor woningbouw.

Arneco: In hoeverre is het een open blik geweest? Politiek kan van alles beslissen.

De voorzieningen liggen er al voor woningbouw. Daarom logische locatie om het voor woningbouw te gebruiken. Dus er is op dat principe doorgegaan. Er is woningbouw bedoeld. Er is vraag naar woningbouw.

Bewoners John Grosmanstraat: In principe was het één plan. De infrastructuur ligt er al (riolering, in- en uitritten zijn vormgegeven).

Arneco: Het midden van de wijk zou een goede plek zijn om samen te komen. Nu komt de Tuinmaat meer aan de zijkant van de wijk.

Voorzitter: nu spreek je over het agendapunt 'het belang van de gemeente'. Bij de paardenwei (*verplaatsing van de Tuinmaat*) speelt het financieel belang een veel minder grote rol. Anders hadden we ook kunnen kiezen voor woningbouw. De Tuinmaat is een groenvoorziening in de wijk met een sociale functie: het is een belangrijke ontmoetingsplek voor mensen in de wijk. Daar is ontzettend veel behoefte aan. Op voorhand is gezegd dat de Tuinmaat op den duur weg moest. We hadden ook als gemeente kunnen zeggen we stoppen met de overeenkomst en zoek zelf maar een nieuwe plek. Dat kunnen wij als gemeente niet maken. Maar wij zien heel erg de noodzaak en meerwaarde van deze voorziening voor de wijk. Ook buiten Rijkerswoerd is naar een locatie gezocht. Maar de paardenwei bleek een hele mooie en geschikte locatie.

Bewoners () Het (*de paardenwei*) heeft nu nog een groenbestemming.

Tuinmaat : Wij zijn de laatste rij. Maar toen kwam er nog een hele woonwijk. Vroeger was dit de groene long. En toen kwam er Gaardenhage.

Bewoners John Grosmanstraat (Bob): Wethouder wil dat het zo gaat. En binnen 4 jaar moet er iets gebeuren. De gemeente creëert een probleem omdat ze iets willen veranderen.

Arneco: Er is een woningbouwbehoefte. De gemeente brengt de belangen samen.

Voorzitter: Als gemeente dienen we te anticiperen op diverse uitdagingen zoals woningnood, het verlies van groen en biodiversiteit en klimaatverandering. Je hebt te maken met verschillende belangen. Het is zelden zo dat alle belangen gediend kunnen worden. De wethouder wil het liefst ook iedereen naar zijn zin maken, maar dat kan nu eenmaal niet altijd

Carla: Het gaat verder dan de wijk. We hebben heel weinig bouwgrond in de gemeente waarvan de gemeente eigenaar is. Daarom voegen we bewust kleine woningen en collectief particulier opdrachtgeverschap/ samenbouw toe.

Bewoners John Grosmanstraat () De gemeente heeft verzaakt om de woningen goed en snel te verkopen. Als de gemeente haar best had gedaan was alles al verkocht geweest. Herverkaveling is al eerder voorgesteld. Taak bij de gemeente om het vertrouwen dat zij kwijt zijn weer terug te winnen.

Voorzitter: We hebben te maken met de situatie zoals die nu is. Vraag aan Sam: is het belang van de gemeente in deze duidelijk?

Arneco () het belang is duidelijk. Ons andere punt, naast het belang van de gemeente, is wat het doel/ de uitkomst van dit overleg is? Er zijn een aantal constructieve punten aangedragen. Per vermindering van gebruiksmogelijkheden kost dat pachtgeld. Valt er te praten over dit soort dingen? Valt dit vast te leggen in juridisch houdbare documenten? Het is spijtig om te constateren dat het verwachtingspatroon van de omwonenden niet goed is.

Bewoners John Grosmanstraat: Heel goed punt. Ik ben niet tegen de Tuinmaat. Maar wij zouden het heel erg op prijs stellen als er iets wordt afgesproken en dat het dan ook echt gebeurt. Niet dat als er andere mensen op het project komen dat het weer gaat wijzigen. Prima dat er wat verandert. Maar leg het dan vast. Dit is afgesproken en als het anders gaat wordt het ook gehandhaafd.

Voorzitter: Waar hebben we het dan precies over?

Bewoners John Grosmanstraat: De Tuinmaat moest destijds aan de Nel Klaassenstraat komen want er zou een mooie samenwerking met de stadsboerderij gevormd kunnen worden. Dat was toen heel belangrijk. Er werden parkeerplekken vrijgemaakt. Er is niets van terecht gekomen. De gemeente heeft gefaciliteerd dat het zo gaat. Eerst geen horeca, dan toch feesten en partijen. Steeds een stukje erbij.

Arneco: Vanuit Arneco zijn we best voor lokale voedselvoorziening. Doe maar, maar onder voorwaarden. Om één voorbeeld te noemen. Extra verlichting op het fietspad omdat er een Tuinmaat zou neerstrijken willen we echt niet.

Tuinmaat: Dat willen wij helemaal niet.

Voorzitter: Het punt van de verlichting kwam vanuit beide partijen terug. Goed om te weten dat ik contact heb gehad met [REDACTED] (*de Vastgoedmanager*). Hij gaat over de huurovereenkomsten. Als de Tuinmaat wordt verplaatst naar de paardenwei is er geen pachtovereenkomst maar een huurovereenkomst. Dit soort aanvullende voorwaarden kunnen wel worden opgenomen in de overeenkomst, maar wel in samenspraak met de Tuinmaat. De Tuinmaat heeft al een reglement; alle bouwwerken moeten aan afmetingen voldoen, regentonnen moeten in de juiste kleur zijn etc

Bewoners John Grosmanstraat: Als je kijkt in het bestemmingsplan weet je niet wat je allemaal voor privaatrechtelijke afspraken hebt gemaakt als gemeente.

Voorzitter: in de praktijk zal dit niet zo snel gebeuren. Het huidige huishoudelijk reglement zal in de basis waarschijnlijk worden overgenomen.

De Tuinmaat: In de huurovereenkomst en in de omgevingsvergunning staan al heel veel regels. Het begint met het bestemmingsplan, dan de omgevingsvergunning en via de huurovereenkomst kunnen veel zaken al redelijk vastgelegd worden.

[REDACTED] Bestemmingsplannen gelden niet voor 10 jaar. Actualiseringsplicht is ook vervallen. In principe is het niet zo dat als we het vastleggen in een bestemmingsplan dat het maar voor 10 jaar is. Een bestemmingsplan geldt in principe voor onbepaalde tijd. (*Latere toevoeging: het bestemmingsplan geldt inderdaad niet voor altijd. Een bestemmingsplan kan namelijk worden gewijzigd. Maar het is niet zo dat de rechten uit het bestemmingsplan na een bepaalde tijd zonder meer komen te vervallen*).

Bewoners John Grosmanstraat: Maak de huurovereenkomst heel concreet.

Arneco: Er kan nu al in vertrouwen een huurovereenkomst worden opgesteld. Wat als er een nieuwe omgevingsvergunning/ bestemmingsplanwijziging komt waarin een flatgebouw van kassen wordt toegestaan? Als dit in een huurovereenkomst is geregeld zegt dit niets over toekomstige huurders. Beter om het dan in het bestemmingsplan te regelen.

Voorzitter: Niemand wil verlichting. Dus dan zijn wij als gemeente ook niet genegen om dat vast te leggen.

Arneco: Hellend vlak redenering. Wij hebben nog Flora en Fauna dingen moeten doen. Het kan niet zo zijn dat daar nu een publieke functie komt, maar omdat daar dan een onveilige situatie ontstaat kunnen we dat doen (*het plaatsen van verlichting op de fietspaden*).

Bewoners John Grosmanstraat: Dat zie je ook met de horecafunctie in de stadsboerderij.

Carla: Ik vind het moeilijk om een toezegging te doen tot in de lengte der dagen. Zaken kunnen in de toekomst veranderen.

Arneco: Het doel moet goed vastliggen. Een pachtovereenkomst.

[REDACTED] Regels in een bestemmingsplan moeten ruimtelijk relevant zijn. Indien er een onderbouwing is waarom verlichting niet in een bestemmingsplan zou kunnen dan kan je dat opnemen.

Arneco: Wij zijn niet goed ingevoerd in de specifieke ins- en outs. Waarom zijn wij hier niet meer bij betrokken?

Tuinmaat: Wij willen ook kassen. Nu is er wel de mogelijkheid om op elke hoekpunt kastjes te zetten. De Tuinmaat zit nu met de investering.

Bewoners John Grosmanstraat: Er zijn vaste maten vastgesteld.

Arneco: Zo bio-divers en natuurlijk mogelijk. We snappen dat er een heg mogelijk is. De wens is om hem niet te hoog te maken. Juist om dat uitzicht duidelijker te maken.

Bewoners John Grosmanstraat ([REDACTED]) Bij de John Grosmanstraat staan er boerenhagen/ veldhagen. In de loop der jaren vervallen struiken. Dat maakt dat het mooi is en op die plek heel mooi past. Dat sluit dan ook goed aan bij de rest. Officieel horen de hagen officieel max 1,5 m te zijn

(we meten vanaf de vloer van het huis). Dat is anders dan bij de 'dozen', daar zijn de hagen vier rijen breed.

Voorzitter: Vanuit de gemeente staat biodiversiteit hoog op de agenda. De gemeente wil zo graag een zo bio-divers mogelijke haag.

Arneco: Creatieve compromissen. Wat zijn de opties?

Voorzitter: Als jullie die lijst opstellen met elkaar, dan kunnen wij gaan onderzoeken of we die punten kunnen opnemen in het bestemmingsplan. Het zou gemakkelijk zijn om een gezamenlijke lijst opstellen.

Bewoners John Grosmanstraat: dan is het nog maar zeer de vraag hoe en bij wie dit landt binnen de gemeente. Iedereen moet er vervolgens nog een plasje overheen doen.

■■■■■: Af ten toe verbaast mij dat ook. Dat is niet zomaar een gelopen race. Je hebt te maken met verschillende afdelingen. Soms kijken afdelingen verschillend tegen dingen aan.

Arneco: Wil je samen een hoop tijd verdoen?

Tuinmaat: Je moet een beetje vertrouwen hebben in de gemeente.

Voorzitter: Er wordt gezorgd voor een gezamenlijke lijst met zorgpunten. Vervolgens wordt er gekeken wat we willen/ kunnen vastleggen in het bestemmingsplan.

Nu goed om laatste stand van het onderzoek uit te leggen. Al met al lopen er iets van 5 onderzoeken.

Carla: Er is een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd. Blijkt dat de huismus en mogelijk ook de sleedoornpage (vlinder) in de hagen zit. Die staan op de lijst bedreigde diersoorten. De vraag is of de hagen verplaatst kunnen/mogen worden. Op bepaalde plekken in het plan Gaardenhage wijzigt de locatie van de hagen. Vraag is of we deze hagen gaan verplaatsen of nieuwe gaan planten.

Stikstofonderzoek is ook afgerond, geen belemmering.

Er is een vooronderzoek archeologie geweest. Er moet een vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Er zit misschien een Romeinse weg (de Limes).

In een later stadium zal er ook CE onderzoek uitgevoerd. Dit is nodig voor de veiligheid voor de volkstuinen maar niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan.

Bodemonderzoek is uitgevoerd, resultaten moeten nog komen. Rapport verwachten we binnenkort.

Bewoners John Grosmanstraat (Bob): er hebben onder aan de dijk oorlogshandelingen plaatsgevonden.

Voorzitter: zijn er nog vragen over de onderzoeken?

Bewoners John Grosmanstraat: kunnen we het Flora en Fauna onderzoek ontvangen?

■■■■■ Dat wordt allemaal tegelijkertijd met het bestemmingsplan naar buiten gebracht.

BESCHRIJVING PROCES VERVOLG BESTEMMINGSPLAN

■■■■■ *Als de onderzoeken zijn afgerond en het ontwerpbestemmingsplan gereed is, brengt het college het bestemmingsplan naar buiten. Het bestemmingsplan wordt vervolgens bekend gemaakt op officielebekendmakingen.nl en bewoners en belanghebbenden worden op de hoogte gesteld via een brief. Het bestemmingsplan is dan in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl of op de receptie van het stadskantoor.*

De dag na de bekendmaking begint de zienswijzetermijn te lopen. Deze termijn duurt 6 weken en tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze indienen. Wij zullen aan de hand van de zienswijzen een zienswijzerapport opstellen. Deze leggen wij samen met het bestemmingsplan voor aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad zal vervolgens het bestemmingsplan behandelen op de politieke avond. Tijdens de behandeling worden de degenen die een zienswijze hebben ingediend (en eventueel andere

belanghebbenden) uitgenodigd om hun standpunt te verdedigen. De gemeenteraad stelt vervolgens (al dan niet gewijzigd) het bestemmingsplan vast.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd voor 6 weken. Tijdens deze termijn kan een beroep worden ingediend. Een eventueel beroep zal worden behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Wij schatten in dat een eventuele beroepsprocedure meer dan een jaar kan duren.

Bewoners John Grosmanstraat: Wij hebben de voorkeur om vooraf al de plannen te bespreken.
[REDACTED] Planning is halverwege augustus/ eind augustus ter inzage.

Hoe zit het met de vaststelling? Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Arneco; lokale voedselproductie is een wens van heel veel partijen.

[REDACTED] De raad kan een amendement aannemen of besluiten om het plan niet aan te nemen.

[REDACTED]: De afdeling wonen heeft de opdracht gekeken om al het oppervlakte aan groen te bekijken. De gemeenteraad beslist of een bestemmingsplan wel of niet wordt aangenomen.

Tuinmaat: Het bestemmingsplan Whemedreef is niet aangenomen door de gemeenteraad.

Voorzitter: De meeste punten zijn besproken. Zijn er nog andere punten die we onder de aandacht willen brengen?

Arneco: Wil de gemeente/ direct omwonenden/ tuinmaat aangeven in hoeverre het een haalbaar/ acceptabel plan dat een deel van de tuin als schooltuin kan worden gebruikt. Meerdere steden (waaronder Amsterdam, Den Haag, Amersfoort) hebben centrale schooltuinen (parken die over zijn), waar meerdere klassen doordeweeks kunnen moestuinieren (met professionals). Het hele veld is te groot, hoor ik, het kan dus zijn dat de helft Tuinmaat is en de helft schooltuin. Omdat het zo schaars is het een belangrijke afweging of er ook plek kan zijn voor een schooltuin.

Gemeente: Hoe komen de scholen daar?

Arneco: Het liefst met de fiets. Maar betekent wel dat je kinderen hebt. En daardoor ook geluidsoverlast. Voor de Tuinmaat zorgt het wel voor minder oppervlakte. Van de 50 scholen zijn er al 25 scholen die doen aan moestuinieren. Probleem is nu dat er niemand in de zomer mee bezig is en dat het plantgoed dan dood gaat. De scholen zullen onder schooltijd bezig zijn. Het gaat om 25 lessen per jaar. Win-win situatie met de Korenmaat. Grond is heel schaars.

Bewoners John Grosmanstraat: Ze hebben al tuintjes bij de Korenmaat en het is helemaal niet vol.

Tuinmaat: Op zich is het een heel sympathiek idee. Maar is het realistisch? Hoeveel verkeer ga je aantrekken? Hoe komen ze op die tuintjes? Het is alleen een verzwarende van die plek. Daarnaast wordt het onderwijs momenteel al overvraagd door het toevoegen van allerlei nieuwe thema's.

Arneco: We zijn in overleg met scholen en schoolbesturen over dit laatste punt. Is het inpasbaar?

Tuinmaat: De helft is te weinig. En misschien wil je ook wat met de zones (dus dicht bij de dijk).

Voorzitter: E.e.a. is ook afhankelijk van het archeologisch onderzoek. Hoeveel ruimte blijft er dan bestaan? Dan is er meer ruimte bij het project Stadslandbouw Mooieweg. Los van logistiek/ verkeersaantrekkende werking. Daar heb je al een bestaand stadslandbouwinitiatief en heb je ook meer body. Het is echter onzeker of de stadslandbouw Mooieweg kan blijven op deze plek.

Arneco: Het is ontegenwoordig schaars.

De schooltuinen zie ik zelf als een belangengroep. Namelijk scholieren in de wijk. Wat een zorg is in hoeverre de wijkfunctie van de Tuinmaat echt vast ligt.

Tuinmaat: Wij zijn voor Rijkerswoerd en omliggende wijken. Dat is vastgelegd door de notaris.

Arneco: Nu is er een kleine wachtlijst. Het zou zomaar kunnen dat het nog een stukje populairder wordt bijvoorbeeld als de groenten/fruit steeds duurder worden. Hoe eerlijk is het nu first in first out? Buurtfunctie is een openbare functie. Natuurlijk zitten daar beperkingen aan. Tot nu is het zolang je binnen bent ben je welkom, als buitenstaander heb je nu nog pech gehad.

Bewoners John Grosmanstraat: Hoe kan je dat dan ondervangen?

Arneco: Meer flexibiliteit inbouwen in de statuten. Gemeente wil de grond behouden. Kerndoelstelling van de gemeente is om al de belangen te behartigen.

Tuinmaat: Er zit best wel wat verloop. Wij hebben deze lengte (*van de wachtlijst*) nooit meegemaakt. Het fluctueert heel vaak. Er worden ook opschoonacties gedaan.

Arneco: Er zijn voorzieningen nodig om goed te kunnen tuinieren. In hoeverre is de gemeente daarvoor bereid te investeren?

Voorzitter: Dit wordt zeker niet aan de vereniging overgelaten. Dat wordt in voorzien vanuit de gemeente.

■■■■■ er is €65.000,- beschikbaar voor de verplaatsing van de Tuinmaat. Mogelijk kan de tuinmaat ook een beroep doen op subsidies. De Tuinmaat staat er zeker niet alleen voor.

Arneco: Om tot een goed gesprek te komen is het belangrijk dat je niet heel veel investeringen moet doen. Maar ook op de termijn waarop jullie rechten hebben (hoe lang loopt de huurconstructie)?

Gemeente: Huurovereenkomst over een langere termijn. We gaan niet investeren met €65.000,- als het maar voor een jaar is.

■■■■■ Een bestemmingsplan is in principe voor onbepaalde tijd.

Bewoners John Grosmanstraat: Tenzij het wordt gewijzigd.

■■■■■ De planning is dat het bestemmingsplan in het najaar wordt vastgesteld. Mogelijk wordt het later, want de gemeenteraad bepaalt haar eigen agenda. Als er beroep komt kan dit een jaar vertraging oplopen. Als er geen beroep komt hebben we te maken met een opzegtermijn.

Tuinmaat: Wij willen een overbruggingsperiode hebben.

Carla: We zeggen de huurovereenkomst pas op als het bestemmingsplan er ligt. In goed overleg kijken we wat een goede periode is.

Tuinmaat: Als het in oktober kan worden omgezet, kunnen we in het voorjaar verhuizen. Dat willen wij.

Tuinmaat: Een schoolgroep gaat nog voor extra overlast zorgen. Er ligt nog ruimte bij de Korenmaat. Door een schooltuin wordt het alleen maar duurder. En we vinden het niet zo prettig als er kinderen door de volkstuin lopen. Ik maak nu al heel vaak mee dat alles open staat.

Bewoners John Grosmanstraat: Is de verkavelingsschets van maart nog actueel?

■■■■■ We zijn er niet uitgekomen met de tiny houses van Volkshuisvesting. Er komen nu 12 kleine woningen. Een kleine woning is groter dan een 'tiny house'. Is ook weer particulier opdrachtgeverschap.

Bewoners John Grosmanstraat: Moeilijk om een aannemer te vinden voor een dergelijke kleine woning.

Kijkend naar de tuinmaat zoals het nu ingetekend staat is dat nog steeds actueel?

■■■■■ Ja, nog steeds actueel.

Arneco: Hoe zit het met verkeer?

Voorzitter: Verkeer is een paar keer kort ter sprake gekomen. Mensen komen vooral met de fiets. De Tuinmaat had het idee om 5, maximaal 6 parkeerplaatsen aan te leggen. Behoeft voor meer is er niet. 2 á 3 auto's per dag. Parkeerdruk komt juist door de incidentele evenementen op stadsboerderij De Korenmaat.

Tuinmaat: Nu twee parkeerplaatsen. Krap want op een schoonmaakdag heb je er wel eens 5 nodig. Met 5 á 6 kan je een beetje groei opvangen.

Arneco: Vraag is de aanrij route. Kan dit ook via het bruggetje?

Bewoners John Grosmanstraat: We wonen bewust op de hoek van de John Grosmanstraat. Gemeente gaat uit van een speelstraat. Wegen zijn aangelegd als bestemmingsverkeer.

Arneco: Er is ook een verkeersveiligheidsrisico.

Carla: Het fietsbruggetje (verlengde Eka van Thoden van Velzenstraat) is zijn niet berekend voor wegverkeer. Te vroeg is de conclusie getrokken: 'er wordt overheen gereden dus het kan'. Wegbeheerder en constructeur zeggen dat de constructie van de fietsbrug niet geschikt is voor dagelijks autoverkeer. Er zitten ook nog financiële gevolgen aan de aanleg van een nieuwe brug. Ontsluiting via het fietspad bleek een erg dure optie; het fietspad zou dan geheel moeten worden aangepast naar een weg/fietsstraat en de fietsbrug zou vervangen moeten worden door een autobrug. De bestaande brug is niet geschikt voor structureel gebruik door auto's. De kosten voor de brug alleen al bedroeg €150.000,- Het gaat over niet zoveel auto's dus daarom is via de John Grosmanstraat de beste optie.

Voorzitter: In verband met de verkeersveiligheid van de fietsers op het fietspad, zou dan bovendien een aparte rijbaan voor auto's en fietsers moeten worden gemaakt.

Bewoners John Grosmanstraat: Het speelt mee dat in het beeldkwaliteitsplan strenge eisen worden gesteld aan bewoners. Ook over parkeren.

Arneco: Is het een mogelijkheid om toch te kijken welke voorwaarden in het bestemmingsplan kunnen worden meegenomen?

■■■■ Niet alles kan worden opgenomen in een bestemmingsplan. We zijn ook gehouden als gemeente aan het proportionaliteit en subsidiariteitsbeginsel. *Proportionaliteit houdt in dat de zwaarte van het in te zetten middel in verhouding dient te staan tot het beoogde doel. Subsidiariteit betekent dat indien ook met een minder belastend middel hetzelfde doel kan worden bereikt voor dat middel kan worden gekozen. Een voorbeeld hiervan is dat we niet mogen opleggen dat in het kader van de geluidbelasting alleen een bepaald soort tuingereedschap mag worden gebruikt, omdat andere soorten tuingereedschap ook tot hetzelfde resultaat (zelfde geluidbelasting) mogen leiden.*

Voorzitter: Sluit af. Veel dingen zijn besproken. Dank voor jullie gastvrijheid, het ter beschikking stellen van de ruimte en de input.

Afspraken naar aanleiding van het overleg:

■■■■ werkt notulen uit en voegt daarbij een overzicht wat in een bestemmingsplan kan worden verwerkt.

Vertegenwoordigers van de Tuinmaat, bewoners van Arneco en bewoners van de John Grosmanstraat plannen een vervolgoverleg in waarbij ze een lijst met gezamenlijke zorgpunten/wensen opstellen.

■■■■ werkt uit wat in een bestemmingsplan kan worden verwerkt.

Toevoeging 11 juni 2021; wat kan in een bestemmingsplan worden opgenomen?

In een bestemmingsplan (*vanaf 2022 een omgevingsplan*) kunnen alleen onderdelen worden opgenomen die een ruimtelijke relevantie hebben (*of betrekking hebben op de fysieke leefomgeving*). In het bestemmingsplan kunnen derhalve alleen regels worden opgenomen die te maken hebben met de ruimtelijke uitstraling van bestemmingen. Wij kunnen bijvoorbeeld niet opnemen dat alleen een 'biologische' tuinbouwvereniging zich mag vestigen op de Tuinmaat. Ook regels over gedrag, bijvoorbeeld welke planten er mogen worden geplant en hoe er voor de planten gezorgd wordt, kunnen wij niet opnemen in het bestemmingsplan.

Andere beperking is dat wij alleen regels mogen opnemen in een bestemmingsplan die we noodzakelijk achten. Er moet dus een goede argumentatie aan ten grondslag liggen om een bepaalde regel op te leggen. Dit heeft er ook mee te maken dat je iemand niet onevenredig mag belasten. Het is dus onvoldoende om te zeggen 'alle partijen zijn er over eens dus we leggen het vast'. Deze vastlegging moet wel onderbouwd zijn met ruimtelijke argumenten. Ook is er voor veel onderwerpen beleid vastgelegd. Van dit gemaakte beleid kunnen we niet zomaar afwijken.

Afspraken:

- [REDACTED] vraagt bij [REDACTED] na hoeveel tuinen er (maximaal) nodig zijn, hoeveel van de 45 tuinen van 120 m², moeten gesplitst kunnen worden. Ook vraagt Herman een onderbouwing van de 6 parkeerplaatsen die ruim onder de gemeentelijke norm liggen.
- We gaan uit van een plafond aan aantal toegestane tuintjes, waarop we de maximale parkeernorm kunnen bepalen. Deze ruimte kunnen we claimen van de Tuinmaat, mocht het aantal van 6 parkeerplaatsen in de praktijk onvoldoende zijn. Het moet mogelijk blijven extra parkeerplaatsen op eigen terrein bij te maken. We blijven uitgaan van parkeren op eigen terrein Tuinmaat. Verkeersaantrekkende werking is beperkt (John Grosmanstraat kan het aan), auto's staan achter een heg en daarmee uit het zicht.
- grootte tuinmaat ca. 6500 m², bestemming groen. Tuinmaat loop aan noordzijde schuin, parallel aan dijk, dijkzone wordt vrijgehouden en boom valt buiten de Tuinmaat.
- biodiverse haag rondom, 1,5 - 1,8 m hoog zoals bewoners en tuinmaat overeengekomen zijn, 1,5 m hoog richting fietspad
- we willen maximaal 1 centrale kas toestaan en maximaal 10 kleine kasjes. Omdat het aantal kasjes gemaximeerd is kan de haag lager zoals bewoners en Tuinmaat willen (anders haag even hoog als kas).

Maten die Tuinmaat opgeeft: max 1 centrale tunnelkas: 10x 3m met hoogte 2,30m

Kleine kasjes: (zoals ook in huidige vergunning: 2x3m hoogte 2,30m). Omschrijven wat mag, geen eigen knutsels.

Locatie centrale kas: in verlengde van clubhuis, maar niet in de schaduw daarvan.

- 1 gebouw. Bouwkeetformaat, 6 x 3 x 2,5, met veranda, goed ingepast. Functie: schuilen, vergaderen. Opslag materialen, koffiedrinken. Locatie: centraal, vandalisme proof, dus bij voorkeur niet aan de bosrand, maar op de plek zoals steeds in de gemeentelijke schets stond.
- Bij de parkeerplaats ruimte voor 6 Toptuinbakken.
- Prikkelraad verwijderen aan de kant van de dijk.
- Struipad maaien aan noordzijde de Tuinmaat richting ingang zeegbos

Kleurgebruik conform huishoudelijk reglement : zwart, antraciet, donkerbruin, groen

- Beperken zicht vanaf Grosmanstraat met 3 extra rijen kersenbomen
- Geen verlichting
- Zo min mogelijk paden en verharding
- Afsluiten met poort, 2 ingangen (Eka Thoden van Velzenstraat voor fietsers, John Grosmanstraat voor auto's)
- voorkomen verrommeling
- watervoorziening met meerdere waterpunten
- openingstijden: beperken door geen verlichting
- geen feestjes, BBQ, huisjes, bewoning
- Voorkomen geluidsoverlast, geen versterkte muziek, handgereedschap, incidenteel zwaarder