# Gebundelde zienswijzen Schaapsdrift e.o.

Zonder persoonsgegevens
Geanonimiseerd

# #1

Vereniging voor Behoud van Schaapsdrift e.o.

Schaapsdrifteo@gmail.com



Gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Betreft: Zienswijze op het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

Arnhem, 14 januari 2025,

Geachte gemeente Arnhem,

Als Vereniging voor Behoud van Schaapsdrift e.o. maken wij hierbij onze bezwaren kenbaar tegen het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. Hiervoor zijn ook onze, meer dan 100 leden, benaderd.

Overigens is het merkwaardig om te constateren dat er voor de raadsleden er een technische sessie wordt georganiseerd om het TAM-Omgevingsplan technisch te kunnen lezen en om het te kunnen beoordelen. Zo'n sessie voor de inwoners wordt node gemist.

Allereerst willen we beklemtonen dat we ons als vereniging vanaf het begin hebben ingezet voor het behoud van de bestaande woningen en dat is ook nu nog ons streven. In een van de stukken bij het TAM-Omgevingsplan wordt vermeld dat er de komende jaren in het plangebied 82 woningen en enkele bedrijfsruimtes zullen worden gesloopt (plus 180 zorgwoningen – zie bijlage 1). Dat betekent in onze ogen een forse aanslag op het gemeenschapsgevoel in de buurt, temeer daar dit proces hoogstwaarschijnlijk gepaard zal gaan met onteigening en alle persoonlijke en zakelijke ellende van dien. Wij vinden het belangrijk te wijzen op de zorgplicht van de gemeente bij het treffen van besluiten die betrekking hebben op het behoud van bestaande woonwaarden (artikel 3.1.6 van de Omgevingswet).

**1. Belangen van huidige bewoners onvoldoende meegenomen**

Hoewel we het belang van herontwikkeling en vernieuwing in het plangebied begrijpen, vinden wij dat de huidige bewoners ondanks veelvuldig overleg met de gemeente onvoldoende zijn meegenomen in de besluitvorming, wat in strijd lijkt te zijn met het recht op inspraak en participatie, zoals bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 van de Omgevingswet.

Wij hebben onze standpunten en voorstellen gedurende de afgelopen drie jaar in talloze brieven kenbaar gemaakt aan de gemeente Arnhem, maar daar tot op heden geen enkele schriftelijke reactie op ontvangen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de brieven die we verstuurden op 09-04-2023, 11-04,2023, 10-05-2023, 01-06-2023, 05-07-2023, 22-07-2023, 24-10-2023, 22-11-2023, 15-08-2024 en 02-10-2024.

Diverse keren hebben we met de wethouder, projectleider(s) en medewerkers van de gemeente Arnhem om tafel gezeten. Afgelopen jaar hadden we een mondeling akkoord bereikt over de gewenste vorm van participatie, maar wat schetst onze verbazing dat de gemeente daar vervolgens geen handtekening onder wilde zetten. Om die reden hebben we het overleg opgeschort, zoals we dat eerder ook met de wethouder hebben gedaan vanwege een vertrouwensbreuk.

In het plan wordt aangegeven dat de gemeente een groot aantal bewoners- en ondernemersbijeenkomsten heeft georganiseerd.
In paragraaf 8.1, van de plantoelichting is verder het volgende te lezen:
'*De totale inbreng van zowel de bewonersvereniging Schaapsdrift e.o. als andere eigenaren, bewoners, ondernemers en professionele belanghebbenden hebben stevige invloed gehad op de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.*'
Ook wordt er een aantal voorbeelden genoemd van wijzigingen die het gevolg zouden zijn geweest van het participatieproces.
Deze verantwoording is uiterst globaal en voldoet niet aan onder andere de (motiverings-)verplichtingen zoals is neergelegd in artikel 10.2, eerste en tweede lid, van het Omgevingsbesluit. Er wordt geen concreet inzicht geboden in hoe het participatieproces (of de participatieprocessen) exact is verlopen, wie daar concreet bij waren betrokken en wat de concrete resultaten van die betrokkenheid zijn geweest.
Hierbij kan mogelijk ook gesproken worden van strijd met de inspraakverplichting genoemd in artikel 6, derde en vierde lid, van het verdrag van Aarhus.

Zeker in het begin, na het opleggen van de WvG, liet de communicatie vanuit de gemeente zwaar te wensen over. Aan WOO-verzoeken werd stelselmatig te laat en pas na inschakeling van de rechter voldaan. Kortom, wat betreft de door de gemeente gehanteerde procedures en werkwijze hebben wij als bewoners in de afgelopen drie jaar na het opleggen van de Wvg voor ons gevoel tik op tik opgelopen.

Dan nu onze inhoudelijke bezwaren tegen onderdelen van het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

**2. Onacceptabele aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing**
Vanaf het begin is ons voorgehouden dat de nieuwbouw qua hoogte zal aansluiten op de bestaande woningen en vervolgens in hoogte oplopen richting park Sacré Coeur. Het 'dorpse karakter' van de buurt diende behouden te blijven. Ook zou er voldoende afstand worden aangehouden tussen oud- en nieuwbouw. Op diverse plekken wordt daarvan in voor ons schadelijke zin afgeweken, zo laten het TAM-Omgevingsplan en de maquette van Bureau Branderhorst zien.
In bouwveld A is een bouwhoogte tot zes verdiepingen toegestaan (zie bijlage 2). Dit staat in schril contrast met de bestaande bebouwing in de omgeving, die maximaal drie verdiepingen beslaat. Het TAM-Omgevingsplan laat dus de mogelijkheid open dat het nieuwe Vreedenhoff van Innoforte aan de kant van de woningen aan de Oude Velperweg en de Schaapsdrift zes hoog kan worden. Voor ons is dit onacceptabel. Wij verzoeken u met klem om de eerder gedane mondelinge toezegging gestand te doen en de maximale bouwhoogte grenzend aan de kavels op de Oude Velperweg en de Schaapsdrift te beperken tot drie verdiepingen, zodat de nieuwbouw harmonisch aansluit op de huidige bebouwing.
Idem dito wat betreft de geplande nieuwbouw bij Station Arnhem Presikhaaf die volgens de plannen vijfhoog zal worden. Bij Casimirstate komt de bebouwing van vijf verdiepingen op sommige plekken slechts op enkele meters afstand van de gevel van de bestaande appartementen te liggen. Dat dit op al deze plekken voor ons onaanvaardbaar is en ten koste gaat van de privacy, de bezonning en de waarde van de bestaande woningen moge duidelijk zijn.

Opvallend is dat er bij de bouwvelden B, C, D, F en G wat betreft de groene lopers zorgvuldiger met de aansluiting op de bestaande woningen wordt omgegaan dan bij bouwveld A, waar er tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw slechts sprake is van een te smalle groene strook (zie bijlage 3). Wij verzoeken u deze zorgvuldigheid ook bij bouwveld A te betrachten. Wij hechten eraan dat de afstand van de nieuwbouw tot alle bestaande woningen minimaal gelijk is aan de afstand die is gehanteerd bij de groene lopers in bouwveld B, C, D, F en G. Dit zorgt voor een meer evenwichtige en rechtvaardige ruimtelijke ordening en voorkomt negatieve effecten voor de huidige bewoners in bouwveld A, niet in het minst als het gaat om behoud van bezonning en privacy.

**3. Schaduwhinder en verlies van zonuren**

In het TAM-Omgevingsplan en op de tijdens bewonersbijeenkomsten getoonde maquette zien we in bouwveld A en bouwveld F een massief bouwblok achter onze tuinen verrijzen, met als gevolg een verlies van vier zonuren per dag (zie bijlage 4). Ook dit vinden wij onacceptabel. We wijzen erop dat dit verlies van zonuren een ernstige aantasting van ons woongenot betekent, iets wat in de jurisprudentie wordt aangeduid met onrechtmatige schaduwhinder. Het verlies van zonuren wordt expliciet vermeld in het TAM-Omgevingsplan, zonder dat de gemeente daar consequenties aan verbindt. Het in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoek laat zien dat men op diverse plekken onder de TNO-norm zakt. Wij verzoeken de gemeente om deze schaduwhinder te adresseren en het plan zodanig aan te passen dat de huidige bezonning van bestaande woningen wordt gewaarborgd. De gemeente heeft in het kader van de zorgplicht een verplichting om de belangen van de huidige bewoners zorgvuldig af te wegen en maatregelen te treffen om onaanvaardbare gevolgen voor hen te voorkomen.

**4. Behoud van de beek als natuurlijke afscheiding**

De huidige beek die fungeert als natuurlijke afscheiding tussen de tuinen aan de Oude Velperweg en de Schaapsdrift en het geplande nieuwbouwgebied dient als zodanig behouden te blijven. Deze beek draagt bij aan de ecologische waarde en het karakter van de omgeving en biedt een natuurlijke buffer (zie bijlage 5). Deze beek moet dan ook in stand worden gehouden om zowel de ecologische verbindingen als de kwaliteit van het landschap te behouden (artikel 3.1.6 lid 2 van de Omgevingswet). In het TAM-Omgevingsplan wordt onvoldoende rekening gehouden met de ecologische en landschappelijke waarde van deze natuurlijke afscheiding.

**6. Bestaand groen koesteren en extra afscheiding aanbrengen**

Eén van de motto's in het TAM-Omgevingsplan is het streven naar een groene buurt. In dat kader zou het absurd zijn om bestaand groen, zoals dat tussen Vreedenhoff, Oude Velperweg en Schaapsdrift, te doen verdwijnen. Dit is nota bene het groenste stukje in de huidige buurt (zie bijlage 6) met een rijke biotoop en verdient derhalve protectie. Als extra afscheiding tussen de oude en nieuwe bebouwing pleiten wij voor het planten van reeds volgroeide en 'volwassen' bomen en ander groen, zeker daar waar ze bestaande bouw en nieuwbouw scheiden. De Schaapsdrift verdient eveneens serieuze vergroening, met behoud van kosteloze parkeermogelijkheid voor de huidige bewoners.

**7. Zorgen over verkeersafwikkeling en parkeerdruk**

Wij blijven ons ernstig zorgen maken over de verkeersafwikkeling, -druk en -veiligheid in de (nieuwe) buurt. De gemeente Arnhem streeft naar een autoluwe stad, maar in onze wijk zal de verkeersdruk enkel toenemen, terwijl er zeker in de ochtend- en avondspits nu al een klein verkeersinfarct optreedt op de Oude Velperweg en de Wichard van Pontlaan. Met 490 nieuwe woningen en de rijbaanversmalling van de Velperweg zal dat probleem in de toekomst alleen maar groter worden. Waar het met name zal gaan knellen, is bij de aansluiting van de Eleonorastraat op de Wichard van Pontlaan (extra in- en uitgaand verkeer van de nieuwe buurt en de parkeerhub – zie bijlage 7) en bij de aansluiting van de Oude Velperweg op de Velperweg (daar zijn sinds kort meer stoplichten en smallere rijbanen). Op laatstgenoemd punt rijden er thans al 13.000 motorvoertuigen per etmaal, zo heeft een eerder verkeersonderzoek aangetoond. Om te voorkomen dat de Schaapsdrift straks fungeert als sluiproute, stellen wij voor dat de toegang tot deze straat voortaan via de Reinaldstraat gaat en dat de Schaapsdrift zowel voor links- als rechtsafslaand verkeer een eenrichtingsweg wordt. Daarnaast maken we ons grote zorgen over het verlaten van de wijk tijdens de spits met auto en fiets.

De gemeente heeft in het TAM-Omgevingsplan geen adequaat verkeersonderzoek gepresenteerd (wie de link aanklikt, wordt doorverwezen naar een parkeeronderzoek), wat in strijd is met de vereisten voor een deugdelijke ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 van de Omgevingswet). Wij verzoeken de gemeente om aanvullend onderzoek te presenteren naar de verkeersdruk en de haalbaarheid van maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid en -doorstroming.

Wij voorzien dat er grote parkeerproblemen in de wijk zullen ontstaan, waar de geplande parkeerhub geen soelaas voor biedt. Met name de Schaapsdrift zal de dupe worden van de komst van 490 nieuwe woningen. Doorgang creëren voor de groene lopers betekent dat er in deze straat parkeerplaatsen verdwijnen. Nu al parkeren bezoekers van de Willibrordkerk op zondag hun auto op de stoep. Onze vrees is dat dit in de toekomst een dagelijks beeld gaat worden.

**7. Aanbouw wasserij dient te blijven**

Wij pleiten voor behoud van de aanbouw van de oude wasserij aan Schaapsdrift 83, om het geheel te transformeren in een ontmoetingsplek met horecafunctie voor de oude en nieuwe buurt. We zien de aanbouw als essentieel onderdeel van deze plek, met mogelijkheden tot gebruik van de directe buitenruimte.

**8. Door gemeente aangekochte panden snel in verkoop brengen**

Inmiddels vertrekken sommige huurders van door de gemeente aangekochte panden alweer. Het is zaak de vrijkomende panden zo snel mogelijk in de verkoop te brengen om verkrotting en verloedering tegen te gaan. Wij willen dat de verantwoordelijke wethouder met een duidelijk plan komt om aangekochte woningen terug te geven aan nieuwe vaste wijkbewoners. In plaats daarvan zien we dat een aantal door de gemeente aangekochte woningen inmiddels wordt verhuurd in het kader van anti-kraak. Wij pleiten ervoor dat degenen die noodgedwongen hun woning in het plangebied moeten verlaten het eerste kooprecht krijgen bij een van de 490 nieuw te bouwen woningen.

**9. Fietsenstalling over het spoor**

Vanaf het begin was het voor de gemeente Arnhem onbespreekbaar dat er gebruik zou worden gemaakt van ruimtelijke mogelijkheden aan gene zijde van het spoor (de Presikhaaf-kant). Wij zien dat anders. We pleiten ervoor dat de fietsenstalling aan de Eleonorastraat wordt verplaatst naar de overkant van het spoor als een beter plek zodat deze daar beter aansluit bij de snelfietsroute.

**10. Een milieueffectrapport is noodzakelijk**

Gesteld wordt dat het college van Burgemeester & Wethouders op 3 december 2024 heeft besloten dat er geen milieueffectrapport zal worden opgesteld.
In paragraaf 5.10 (dat moet zijn paragraaf 5.4.10), van de plantoelichting staat met betrekking tot de beoordeling het volgende:
'*Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf, voor de directe omgeving en voor gevoelige gebieden in de omgeving. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk conform bijgevoegd besluit Bijlage 34.*'
De tweede overweging in het collegebesluit is de volgende:
'*Deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in onderdeel J11 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit*'.
Vervolgens is er geen enkele inhoudelijke overweging te vinden met betrekking tot (het ontbreken van) aanzienlijke milieueffecten, anders dan nietszeggende doelredeneringen die erop gericht zijn om de conclusie te kunnen trekken dat een milieueffectrapport niet nodig zou zijn.
Het is dus niet inzichtelijk waarom het besluit is genomen, welke inhoudelijke overwegingen daarbij een rol hebben gespeeld en of er daadwerkelijk geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten waardoor het opstellen van een milieueffectrapport wel noodzakelijk zou zijn.
Wij tekenen bezwaar aan tegen het besluit om geen milieueffectrapport op te stellen en verzoeken dit alsnog te doen.

**11. Onvoldoende aandacht voor de energietransitie en verduurzaming van bestaande woningen**
In het 'vermarkten' van de plannen rondom de buurt is ons door het college vooral voorgehouden hoe iedereen in de nieuwe én bestaande wijk zou gaan profiteren van alle ontwikkelingen. Langzaamaan begint ons echter duidelijk te worden dat energietransitie, verduurzaming en vergroening (oké, we kunnen er wat bomen bij krijgen als wij zelf ervoor kiezen parkeerplaatsen op te offeren) bijna uitsluitend ten goede komen aan de nieuwbouw. Het is immers niet duidelijk of bestaande daken en muren vergroend kunnen worden, en ook het vergroenen van de Reinaldstraat is onduidelijk qua keuzes en financiële haalbaarheid. Anders gezegd, de energietransitie, verduurzaming en vergroening van de bestaande woningen stuiten op grote terughoudendheid en veel mitsen en maren. Ook het opknappen van verloederde panden, zoals op de hoek van de Reinaldstraat en de Schaapsdrift, is niet terug te vinden in de voorliggende plannen. Dit blijft ons het gevoel geven dat alle geschetste droomscenario's aan de neus van de huidige bewoners voorbijgaan. Blijven wij achter met lege handen? Nog een voorbeeld: het ondergrondse beekriool in de Schaapsdrift wordt opeens gehandhaafd waardoor, net als in 2016, daar geen vergroening mogelijk is zonder parkeerplaatsen op te offeren. Waarom kan dit ondergrondse HWA-kanaal niet verlegd worden naar de nieuwe buurt, waar de grond immers eerst bouwrijp gemaakt moet worden. Nu zadelt de gemeente de bewoners op met vervelende keuzes tussen groen en parkeren. Wij hebben sterk het gevoel dat de huidige bewoners voor de gemeente Arnhem de sluitpost zijn in dit hele traject. Wat dat betreft, spreekt één zinnetje in de Energievisie Schaapsdrift, opgesteld door IF Technology, boekdelen: 'Op voorhand lijken er geen grote voordelen voor het koppelen van de bestaande bouw met de nieuwbouwontwikkeling.' De gemeente Arnhem heeft hoge ambities op het vlak van de energietransitie, maar kennelijk niet als het gaat om de Schaapsdrift e.o. Met andere woorden: voor ons als huidige bewoners resteren de lasten, niet de lusten.

**12. Pleidooi voor een goede fasering van de gebiedsontwikkeling**
De realiseerbaarheid van de zeer ambitieuze plannen die in het ontwerp Omgevingsplan zijn genoemd is geenszins verzekerd. Dat heeft onder meer te maken met de aanwezigheid van een aantal stakeholders die op basis van hun grondeigendom een beroep zouden kunnen doen op de mogelijkheid van zelfrealisatie. Dat heeft niet alleen grote gevolgen voor de praktische en financiële haalbaarheid van de plannen, maar ook voor een jarenlange aantasting van het woon- en leefklimaat van de huidige bewoners binnen het plangebied. Daar komt nog bij dat er wel veel wordt uitgeweid over de verplichting tot kostenverhaal, maar ook die praktische uitvoering wordt niet concreet gemaakt.

Als laatste pleiten wij ervoor dat de gemeente – in overleg met de huidige bewoners – er alles aan zal doen om te komen tot een snelle en goed onderbouwde fasering, wanneer het TAM-Omgevingsplan tot goedkeuring komt. De in het TAM-Omgevingsplan vermelde fasering lijkt ons veel te ideaal en eerder een verhaal voor de bühne dan een reëel scenario. Als voorbeeld wijzen we op het bouwrijp maken van bouwveld A dat in 2025/2026 al zijn beslag zou moeten krijgen, terwijl er op dit moment nog niet eens een deal is met de grondeigenaren in dat gebiedsdeel.
We vragen expliciet dat de huidige buurt niet het sluitstuk wordt van een jarenlang overlast gevende gebiedsontwikkeling, maar meeprofiteert van een proces waarvan zij nu al drie jaar voornamelijk de negatieve gevolgen voelt. Het is van belang dat er geen gaten in het straatbeeld ontstaan en dat er geen sprake is van langdurig braakliggende grond. Welke garanties geeft de gemeente ons in dit opzicht? Wat doet de gemeente als ontwikkelaars de in de fasering aangegeven termijnen overschrijden? Geef de bestaande buurt na drie jaar eindelijk weer perspectief.

**Conclusie**
Het voorliggende plan is met stoom en kokend water tot stand gebracht. Ten aanzien van veel aspecten kunnen kanttekeningen worden geplaatst bij het realiteitsgehalte van de ambities. Het had ook een geheel ander plan kunnen worden dat had kunnen rekenen op een groot draagvlak binnen de wijk. Zoals al eerder is aangeduid, is het participatieproces teleurstellend verlopen, dit in tegenstelling tot wat in de plantoelichting is gesuggereerd. Onbedoeld sloeg de door de gemeente ingehuurde stedenbouwkundige de spijker op de kop toen hij zei: '*Stedenbouw is geen exacte wetenschap*'. Het had dus ook heel anders gekund, sterker nog, het had heel anders gemoeten.

Wij wensen u veel wijsheid bij het beslissen over de definitieve vorm van het TAM-Omgevingsplan en vertrouwen erop dat u bovenstaande aandachtspunten serieus ter harte neemt, omdat wij net als u hopen dat realisatie van het plan ook voor de huidige bewoners gunstig uitpakt en niet verzandt in slepende bezwaar- en beroepsprocedures.

Hoogachtend,

Bestuur en leden van de Vereniging voor Behoud van Schaapsdrift e.o.

De volgende bijlagen zijn toegevoegd:

Bijlage 1 Te slopen woningen
Bijlage 2 Maximale bouwlagen
Bijlage 3 Bouwvelden
Bijlage 4 Bezonningsonderzoek2
Bijlage 5 Huidige beek
Bijlage 6 Huidig groen
Bijlage 7 Verkeershub

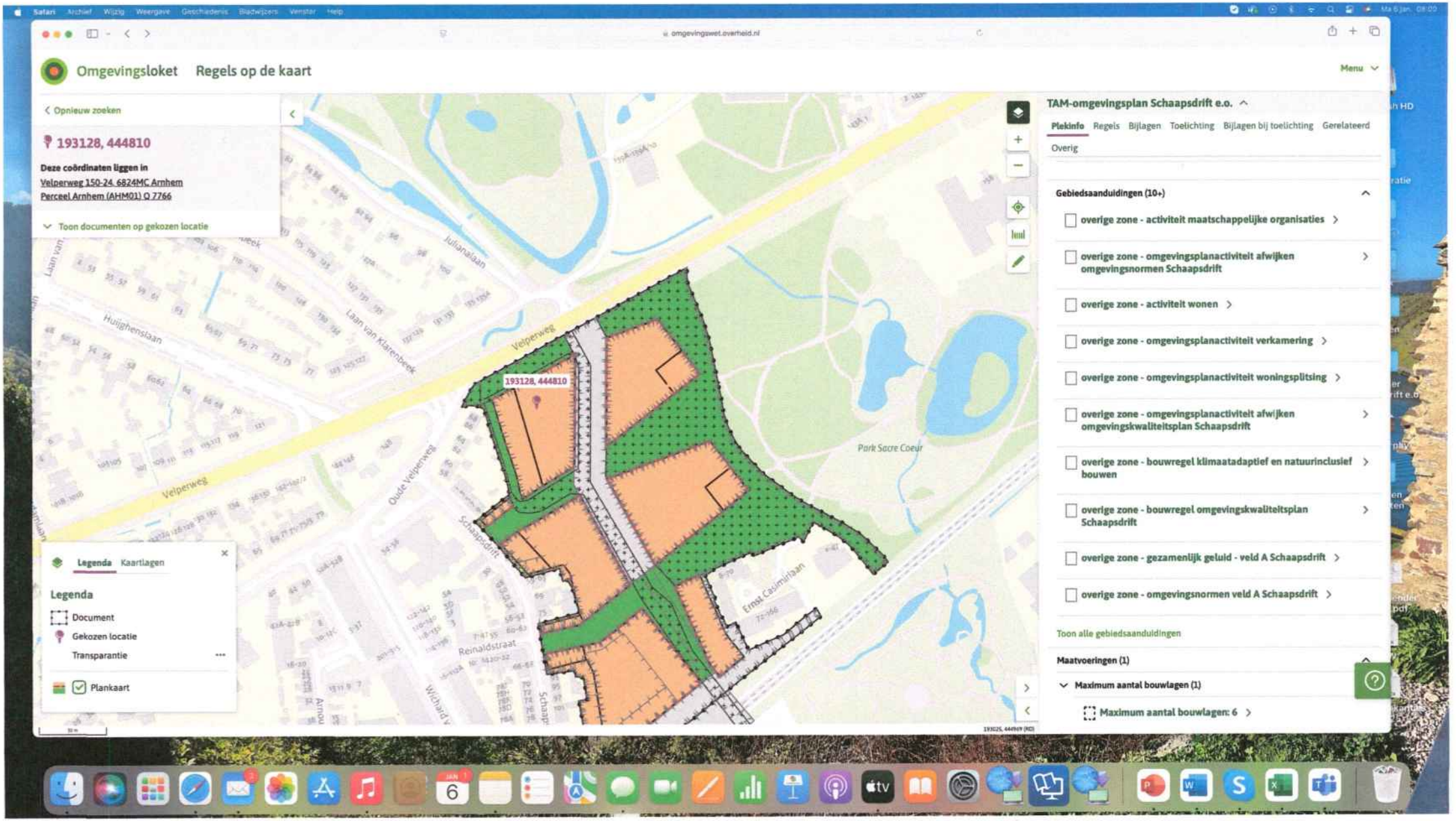
Bijlage 1




Legenda behoud en sloop

- Behoud
- Sloop van 82 woningen
- Sloop van 180 zorgwoningen

Bijlage 2


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Menu
Opnieuw zoeken
193128, 444810
Deze coördinaten liggen in
Velperweg 150-24, 6824MC Arnhem
Perceel Arnhem (AHM01) Q 7766
Toon documenten op gekozen locatie
TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o.
Plekinfo
Regels
Bijlagen
Toelichting
Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd
Overig
Gebiedsaanduidingen (10+)
overige zone - activiteit maatschappelijke organisaties
overige zone - omgevingsplanactiviteit afwijken omgevingsnormen Schaapsdrift
overige zone - activiteit wonen
overige zone - omgevingsplanactiviteit verkamering
overige zone - omgevingsplanactiviteit woningsplitsing
overige zone - omgevingsplanactiviteit afwijken omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift
overige zone - bouwregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen
overige zone - bouwregel omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift
overige zone - gezamenlijk geluid - veld A Schaapsdrift
overige zone - omgevingsnormen veld A Schaapsdrift
Toon alle gebiedsaanduidingen
Maatvoeringen (1)
Maximum aantal bouwlagen (1)
Maximum aantal bouwlagen: 6
Legenda
Kaartlagen
Legenda
Document
Gekozen locatie
Transparantie
Plankaart
193128, 444810
Velperweg
Julianalaan
Huijghenslaan
Laan van Klarenbeek
Oude Velperweg
Schaapsdrift
Reinaldstraat
Ernst Casimirlaan
Park Sacre Coeur

Bijlage 3



Bijlage 4

# Samenvatting

## Inleiding

Dit rapport betreft een bezonningsonderzoek voor plangebied Schaapsdrift dat door DGMR is uitgevoerd in opdracht van gemeente Arnhem.

Het doel van het onderzoek is het vaststellen en beoordelen van de bezonning op de gevels en tuinen van de woningen die in het plan gehandhaafd blijven.

Voor de bestaande woningen en tuinen is onderzocht wat de invloed van de nieuwbouw is (verschil toekomst ten opzichte van bestaande situatie).

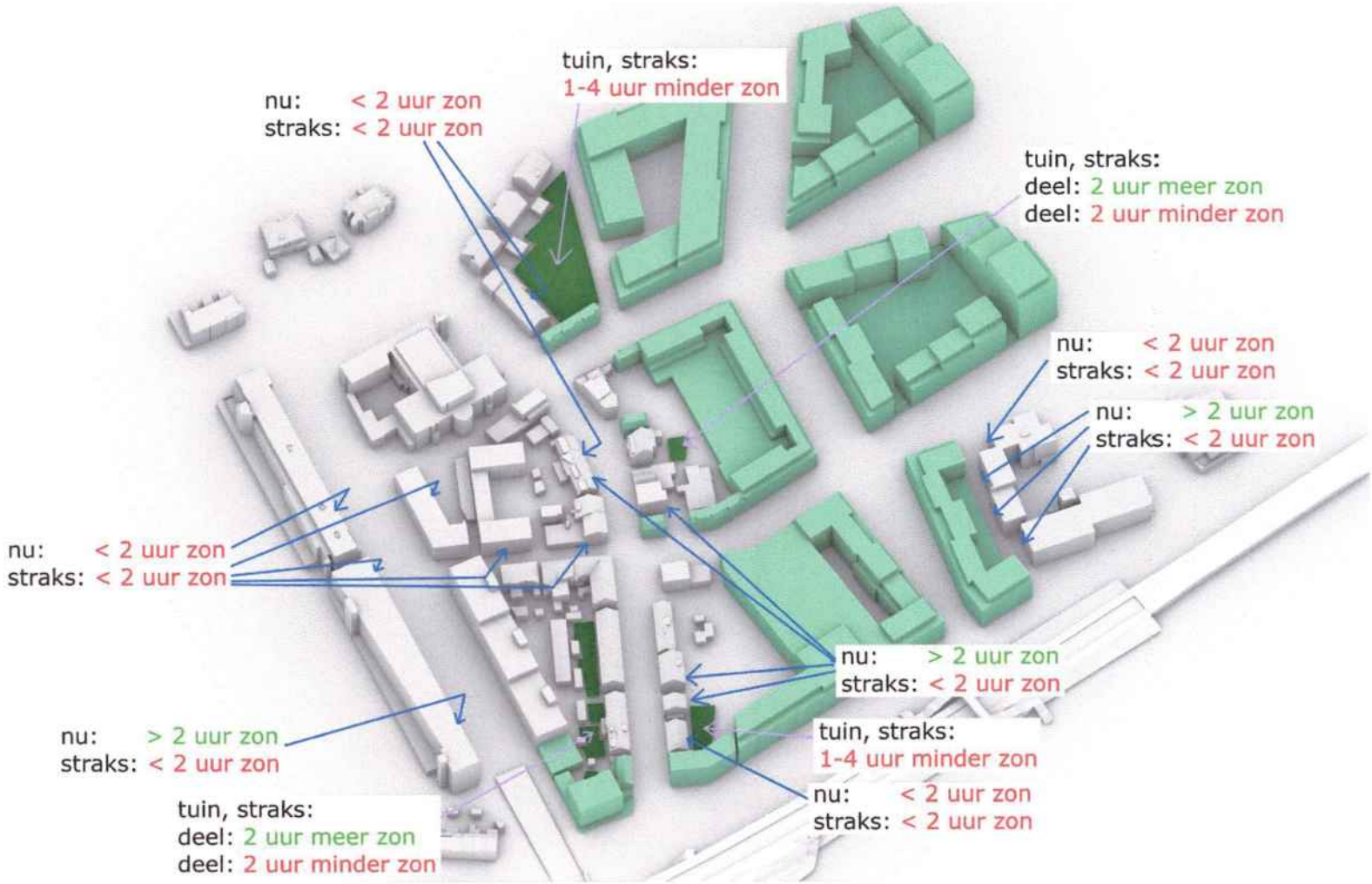
## Lichte TNO-norm

De lichte TNO-norm gaat uit van de hoeveelheid zonuren op 19 februari. Deze datum is gekozen omdat de zon dan relatief laag staat en dat er relatief veel beschaduwing optreedt. Het (negatieve) effect van beschaduwing is dan eerder zichtbaar in vergelijking met bijvoorbeeld de lente of zomer, omdat de zon dan hoger staat en er meer zonlicht is op een dag. Het criterium ligt bij 2 zonuren. Als op de gevel van een woning op 19 februari minder dan 2 zonuren vallen, is er sprake van onvoldoende bezonning. Merk op dat dit alleen voor woningen geldt. Er zijn geen eisen voor tuinen. Voor de tuinen laten we alleen de invloed van de nieuwbouw zien, maar toetsten we niet.

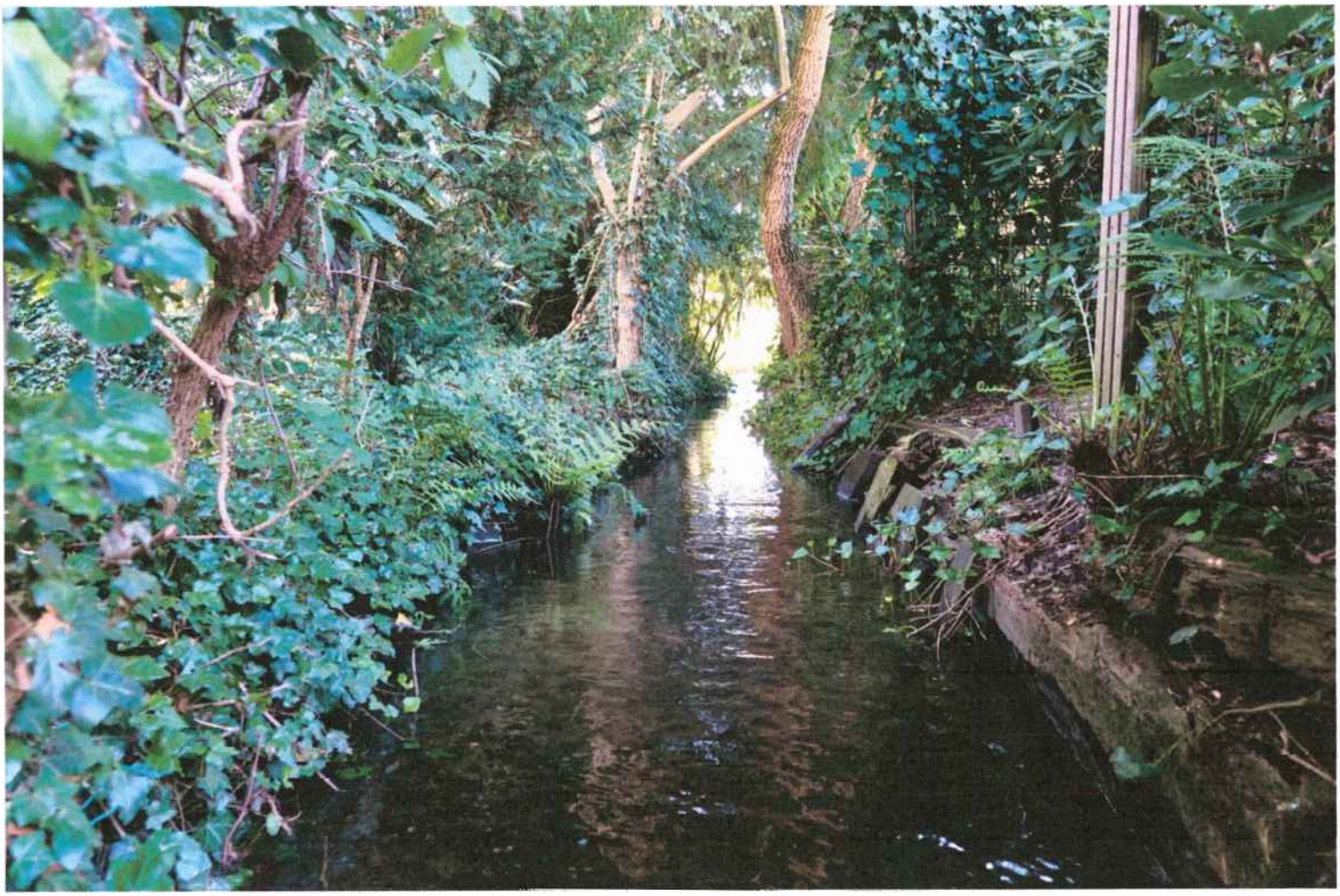
## Resultaten

In de figuur hiernaast ziet u de relevante resultaten. Verschillende woningen ontvangen al minder dan twee zonuren (onvoldoende) en zullen in de toekomst ook niet voldoen. Een aantal andere woningen ontvangt nu wel meer dan twee zonuren (voldoende), maar zal in de toekomst minder dan twee zonuren ontvangen. In de toekomst ontvangen deze woningen dus onvoldoende zon.

Ook zijn de relevante resultaten voor de tuinen weergegeven. Een aantal gaat minder zon ontvangen. Een aantal tuinen krijgen plaatselijk meer zon.



Bilaga 5



Bülage 6



# Verkeershub Schaapsdrift



# #2

**Van:**
**Verzonden:** vrijdag 6 december 2024 15:45
**Aan:** Schaapsdrift
**Onderwerp:** Ontwerp Schaapsdrift e.o

U ontvangt niet vaak e-mail van Ontdek waarom dit belangrijk is

AAN Team Schaapsdrift@Arnhem.nl

Geachte ,

Uw brief dd 4-12-24 in dank ontvangen.

1. Als ik of met meer personen naar uw besluit komen kijken, is er dan ook iemand aanwezig om uitleg te geven?
2. Is het ontwerp in de vorm van een blokkendoos of tekening?
3. Is rekening gehouden met onze wensen voor behoud aspecten historie?
4. Hoeveel tijd neemt de uitvoering?
5. Wat rekent u tot de omgeving? Zie Espeantolaan en Park Sacre Couer.

Met vriendelijke groeten,

# #3

**Van:**
**Verzonden:** dinsdag 17 december 2024 12:40
**Aan:** Schaapsdrift
**Onderwerp:** Indienen zienswijze Ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift

**Urgentie:** Hoog

U ontvangt niet vaak e-mail van . Ontdek waarom dit belangrijk is

Aan de gemeenteraad van de Gemeente Arnhem

Geachte leden van de raad,

Hierbij zend ik mijn zienswijzen op het Ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift eo dat van 6-12-2024 to 17-1-2025 ter visie is gelegd.
Mijn perceel (Q 7425, 7426, 7427 en 6503) liggen in het plangebied en worden in het ontwerpplan wegbestemd.
De zienswijzen zijn als volgt:
1. Het wegbestemmen van mijn perceel is voor een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk. De kantoor (en zelfs bedrijfs)functies van mijn perceel kunnen in het nieuwe plan in de huidige toestand worden ingepast.
2. De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond. De enkele stelling dat de in de begroting 2024 middelen zijn gereserveerd en de diverse delen van de gebiedsexploitatie is door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft mij onvoldoende basis om de economische uitvoerbaarheid te kunnen beoordelen. Er is ten onrechte geen exploitatieplan gepubliceerd.

Gelet op het vorenstaande, verzoek ik deze zienswijze bij uw besluitvorming te betrekken en af te zien van vaststelling van het plan in de huidige vorm.

Ik verzoek u de ontvangst van deze email aan mij te bevestigen.

Hoogachtend,

# #4

Schaapsdrift Arnhem inspreektest

**Nieuwbouw**

Als woningen gebouwd gaan worden, is het fantastisch als bij de voorbereiding en uitvoering van de nieuwbouw[1] rekening gehouden word met het plaatsen van een AED in een buitenkast.
Zie de aanwezig zijn van een AED in een buitenkast, aangemeld bij het landelijke alarmeringssysteem[2], als één van de tekenen van goede woningbouw.
Het is zoveel eenvoudiger om vooraf een plekje voor een AED en buitenkast te hebben, dan na oplevering onderhandelen met architect, eigenaar en huurder(s).

**Kantoren en maatschappelijke functie**

Kantoren en maatschappelijke functie levert op dat ieder hun richtlijnen volgen voor de AED. Om de situatie te voorkomen, dat ongepland een wir-war van AED;s in het gebied ontstaat, is sturing van de gemeente zeer gewenst.

**Sociale huur**

Het project bevat veel sociale huur. De ervaring van de werkgroep Arnhem Hartveilig is dat in wijk met sociale huur de bewoners[3] niet de aandacht hebben voor, noch in staat zijn om de kosten voor een AED op te brengen, terwijl de noodzaak groter is. Door de planning en aanschaf bij de eigenaar/huurder te leggen, een goed verhuurdersschap, krijgen we een mooie sociale woningbouw, die hartveilig is.

**Zelfstandig wonen**

Bewoners worden ouder en wonen langer zelfstandig. Voor deze doelgroep is het een hartveilig idee dat zij een hartveilige woning kunnen betrekken.

**Doorstroom**

De wens van de gemeente is dat er doorstroom is vanuit ééngezinswoningen naar een kleinschaligere woning. Kleinschaligere woningen worden vaak samengebracht in een complex. Zeker hier is het een groot voordeel als aan de voorkant van het project al rekening gehouden wordt met de plaatsing van een AED.

In de stad goed, veilig wonen, in de stad hartveilig wonen.

---

[1] Bij hoogbouw dient rekening gehouden te worden met de verticale afstand, welke langzamer is dan de horizontale afstand.
[2] Het landelijke alarmeringssysteem HartslagNu.
[3] Onderzoeken wijzen uit dat sociale huur gekenmerkt wordt door lage inkomens en slechtere gezondheid.

# #5

Beekhuizen
Onroerend Goed BV

AANTEKENEN

Gemeente Arnhem

Aan de gemeenteraad van de Gemeente Arnhem

Postbus 9029

6800 EL Arnhem

Arnhem, Donderdag 2 januari 2025

Betreft : zienswijzen op het Ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift eo

Geachte leden van de raad,

Hierbij zend ik mijn zienswijzen op het Ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift eo dat van 6-12-2024 to 17-1-2025 ter visie is gelegd.

Mijn perceel (Q 6301, Schaapsdrift 47-49) ligt in het plangebied en wordt in het ontwerpplan wegbestemd.

De zienswijzen zijn als volgt:

1. De nieuwe bestemming van mijn perceel geeft beperkingen met betrekking tot de bereikbaarheid, de ontsluiting, het parkeren en de verkeersveiligheid; het is op deze punten in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2. De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond. De enkele stelling dat de in de begroting 2024 middelen zijn gereserveerd en de diverse delen van de gebiedsexploitatie is door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft mij onvoldoende basis om de economische uitvoerbaarheid te kunnen beoordelen. Er is ten onrechte geen exploitatieplan gepubliceerd.

Gelet op het vorenstaande, verzoek ik deze zienswijze bij uw besluitvorming te betrekken en af te zien van vaststelling van het plan in de huidige vorm.

Verzoeke mij een ontvangstbevestiging te sturen.

Waldeck Pyrmontlaan 4, 6881 NT Velp | T 026 20 20 506 | E contact@beekhuizen.info
BTW NL 8057.26.585.B02 | HR Arnhem 09078204 | IBAN NL26 RABO 0102 3808 56 | BIC RABONL2U
Op al onze aanbiedingen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.

# #6

# Zienswijze op ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

Van; Bewoners Ernst Casimir State te Arnhem
Aan; Projectgroep Schaapsdrift Gemeente Arnhem
Ondw; Zienswijze op ontwerpwijzigingsbesluit TAM omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

Geacht Team,

Hiermee presenteren wij, bewoners van Casimir State (81 appartementen) onze zienswijze op het bereikte stedenbouwkundigplan.

Aan de vele bijeenkomsten, de bestudering van de vele informatie, het extra overleg gevoerd met Uw teamleden, Vivare vertegenwoordiging en een groep van onze bewoners, hebben we positief en constructief meegewerkt. In deze lange periode, waarin we geïnformeerd werden, was er soms sprake van verbazing.
De starheid en stelligheid waarmee bezwaren van tafel werden geveegd hebben ons geraakt.
We schetsen de situatie die door de nieuwbouw zal ontstaan. Daarbij zullen we de problemen en de aantasting van de leefbaarheid van een bestaand deel van de wijk, die van dit plan het gevolg zijn, duidelijk benoemen.
De discussies over slopen en onteigening, waren heftig maar daar zullen we hier nu niet op ingaan.

Hier gaat het over:

Punt 1:
Het plaatsen van een flatgebouw van 5 woonlagen op het groene plein voor Casimir state en flat Sacre Coeur heeft ons behoorlijk laten schrikken. Nu terug getrokken, maar het idee bleef ons verbazen.

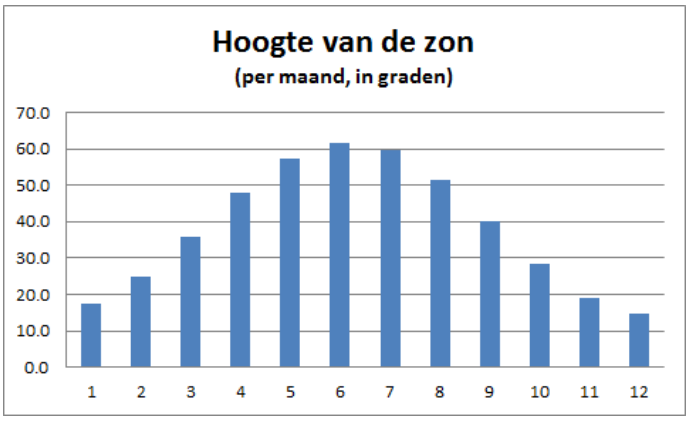
Punt 2:
Het plaatsen van een 5 woonlagen tellend gebouw op zeer korte afstand van de gehele wetgevel van complex Casimir State.
De bezonning is duidelijk een knelpunt, waardoor de leefbaarheid sterk negatief wordt beïnvloed.
Het is duidelijk, ook zonder berekening, dat hier sprake is van een ernstige benadeling en aantasting van de leefomgeving van Casimir State. De getoonde presentatie van beïnvloeding van de zon- en daglicht toetreding is niet correct. Alhoewel de conclusie, “voldoet niet aan de normen voor bezonning en dagverlichting.” Wel correct is.

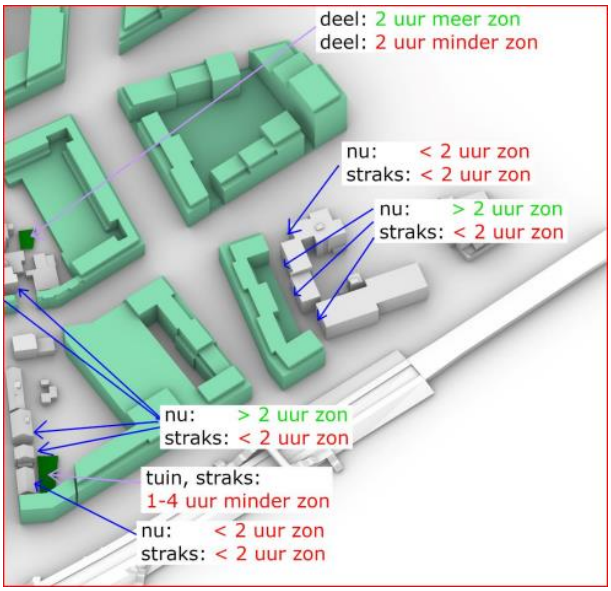
*Zie **TNO-norm***
*Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft een norm voor bezonning: De bezonningsliniaal – Een nieuw eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting (verwijst naar een andere website). TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:*

- ***de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam***
- *de 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam*

*Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.*
*De wet stelt de TNO-norm niet verplicht, maar veel gemeenten hanteren hem. Een aantal gemeenten heeft beleid gebaseerd op deze norm. De gemeente kan er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een onderzoek volgens deze TNO-norm in het omgevingsplan op te nemen.*

Gemeente Arnhem kiest een opname op 19 februari om verschil in bezonning aan te tonen. Dit geeft echter geen juist beeld.
Voor de noordwest hoek van ons complex wordt de huidige situatie berekend op < 2uur (minder dan 2 uur zon per dag.) Neem de TNO bereken methode, of een datum met een meer gemiddelde zonnehoogte, 21maart (zie grafiek) dan komt men op > 2 uur zon en licht per dag in huidige situatie.
Alleen al het feit dat er in de huidige situatie, vanaf de 1e verdieping tot 5e verdieping, geen zonlicht blokkade is door enige bebouwing voor zonnestand van Z.Z.O. (ca. 150°) tot W. (ca. 280°) verklaard het grote verschil in zon en licht ontvangst voor en na de bebouwing.




Er is (nog) geen wet die de toepassing van deze normen verplicht stelt.
We merken op: Deze normen worden niet voor niets opgesteld. Het gaat hier om het welbevinden van mensen. Een algemene zorgplicht is er wel. Normen negeren om een creatieve gedachte van 1 persoon te stellen boven het welbevinden, de gezondheid van bewoners is absurd.
Er is geen fysieke of praktische reden om de ligging van het geplande gebouw iets anders in te passen.
De creativiteit van de stedenbouwkundige botst hier direct op andermans belang.

De getrokken lijnen op het plan kunnen praktisch gezien, ook anders gelegd worden. "(" kan ook zo ")" .
De creatieve vrijheid stuit op een grens als andermans vrijheid wordt aangetast.

Punt 3: De parkeergelegenheid.

Zonder blikken of blozen worden hier zeer veel parkeerplaatsen geschrapt.
Direct bij ons complex: 7 parkeerplaatsen (pp) aan de westzijde en waarschijnlijk 3 pp aan oostzijde van gebouw aan de spoorzijde.
Dit ten gevolge van:
A, bouw nieuw complex aan de westzijde
B, verbreding van het fietspad, Eleonorastraat/Ernst Casimirlaan, nodig voor nieuwe toegangsroute naar complex Sacre Coeur en Casimir State.
Verder worden de huidige parkeermogelijkheden nabij complex Tuin Stede en aan de Esperantolaan geschrapt.

Daar, Casimir State een complex is met 81 appartementen, is het huidige parkeerterrein al niet toereikend.
Bewoners en bezoek kunnen nu nog uitwijken naar Esperantolaan en pp bij Tuin Stede.
Het bezoek bestaat hier, voor onze talrijke ouderen en zeer oude al vaak uit verzorgenden. Mantel- of Wijkverzorgenden.
Het is ongewenst en voor o.a. wijkverpleegkundigen niet werkbaar als bij een bezoek de auto in de parkeergarage geplaatst moet worden. Hiervoor is een oplossing mondeling toegezegd, maar in uitvoering nog niet zichtbaar.
Bovendien is het betaald parkeren, dat hier zo maar ingevoerd dreigt te worden, voor velen een te zware financiële last. Bijvoorbeeld een schoonmaker die na veel sparen een occasion heeft kunnen kopen, krijgt het moeilijk. Dit geldt voor velen.

Daarom stellen wij voor:

1 De Esperantolaan als toegangsroute, voor flat Sacre Coeur en Casimir State, te behouden.
  Hierdoor is verbreding van fietspad Eleonorastraat niet nodig. Behouden wij 4 pp aan westzijde en 3 aan oostzijde.
  Een te verwachten bomenkap langs het spoor wordt vermeden.
2 Richt de Esperantolaan in als woonerf.
3 Behoudt minimaal 10 parkeerplaatsen aan de Esperantolaan. Vanaf zuidelijke parkingang langs het hek b.v. tot Volgende parkingang.
  Opmerking; Het te verwachten fiets- en brommerverkeer, tegenwoordig in feite te zien als snelverkeer, zal er al voor zorgen dat het gedachte Esperanto-Pad niet als Park-Pad kan fungeren.
4 Ook stellen wij een heroriëntering van het gebouw dat ten westen van ons moet verschijnen.
  Lager en wat westwaarts.

Hieronder enige situaties ;





;





Arnhem, 31 december 2024

Namens bewoners Casimir State,

# #7

Innoforte

Gemeente Arnhem
T.a.v.
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM
(via mail: schaapsdrift@arnhem.nl)

Datum: 8 januari 2025
Betreft: Zienswijze Innoforte op het 'ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o.'

Geachte gemeenteraad,

Op dinsdag 3 december jongstleden heeft uw college van burgemeester en wethouders (B en W) besloten om het nieuwe omgevingsplan voor de Schaapsdrift en omgeving openbaar te maken.

We begrijpen dat het college belangrijke stappen moet ondernemen en dat daarbij voortvarendheid van groot belang is. Echter zijn wij ook van mening dat wij, als Innoforte en huidige eigenaar van een groot deel van de grond van de te ontwikkelen wijk, te allen tijde meegenomen moeten worden in de goedkeuringsprocedure van een dergelijk omgevingsplan. Wij waren dan ook geheel verrast dat uw college het nieuwe omgevingsplan had vastgesteld, zonder onze instemming en/of onze inhoudelijke consultatie.

In eerdere bijeenkomsten en overlegstructuren hebben wij op zowel projectniveau als op bestuurlijk niveau meerdere malen onze grote zorgen geuit over de stedenbouwkundige invulling van de nieuwe wijk met als onderdeel, de vervangende nieuwbouw van ons verpleeghuis Vreedenhoff. Daarbij constateren wij dat onze inbreng geheel niet in overweging wordt genomen en wij slechts uitsluitend geïnformeerd worden tijdens dergelijke besprekingen.

In ons meest recente bestuurlijk overleg tussen onze bestuurder en uw wethouder, hebben we wederom ons standpunt verduidelijkt; Innoforte wil graag bijdragen aan uw voornemen om van de wijk Schaapsdrift e.o. een nieuwe toekomstgerichte woonwijk te maken, echter wel met dien verstande dat ons nieuwe verpleeghuis Vreedenhoff een geschikt en passend onderdeel wordt van deze herontwikkeling. Alleen op deze manier kunnen wij onze sociaal maatschappelijke rol voor de nieuwe wijk vervullen.

Op dit moment geeft uw stedenbouwkundig plan (binnen uw omgevingsplan) onvoldoende ruimte en mogelijkheden om ons verpleeghuis voor 180 bewoners te ontwikkelen en te exploiteren.

Innoforte

Vandaar dat wij, namens Innoforte en de 180 bewoners van Vreedenhoff, genoodzaakt zijn voorliggende zienswijze in te dienen, met als belangrijkste punten van bezorgdheid:

1. **Kavel**
   Het door u voorgesteld kavel is veel té krap voor een verpleeghuis van 180 plaatsen. Daarbij zijn de contouren van het perceel ook nog dusdanig dat een verpleeghuisprogramma niet past op een dergelijk kavel. De stedenbouwkundige scherpe contouren (punt) leveren namelijk veel onbruikbare en daarmee dure ruimtes op in het gebouw. Een flauwere hoek zou meer ruimte opleveren en maakt de bruikbaarheid en functionaliteit van het gebouw beter. Tevens zou een andere richting van de nieuw aan te leggen weg met een kleine beweging richting het park meer ruimte bieden op het kavel, zodat het programma voor een verpleeghuis van 180 plaatsen op een kwalitatieve en toekomstgerichte manier wordt ingevuld, ook voor wat betreft de (beschermde) buitenruimte van de bewoners. Kortom: op het huidige kavel kan geen goed functionerend verpleeghuis worden gebouwd.

2. **Logistieke voorzieningen**
   Een verpleeghuis met een programma van 180 plaatsen heeft logistiek dagelijkse aan- en afvoer van goederen, afval, vervoer van mensen etc. Daar het stedenbouwkundig plan streeft naar een autoluwe wijk, is in het huidige plan geen rekening gehouden met de logistieke bewegingen in en rondom het nieuw te ontwikkelen Vreedenhoff. We hebben de indruk dat de gemeente zich niet bewust is van de intensiteit van deze vervoersbewegingen en de plek die dit inneemt in een wijk. Zo is het verstandig om een vrachtwagen een route te laten rijden in plaats van een keerpunt of een achteruit-route met de nodige waarschuwingssignalen die veel geluidsoverlast veroorzaken en meer gevaar voor weggebruikers oplevert
   Het logistieke proces is in het huidige stedenbouwkundige plan niet meegenomen en oplossingsrichtingen die vanuit Innoforte worden voorgelegd, worden telkenmale uitgesloten daar dit druist tegen de gewenste autoluwe gedachte én de brede groene corridors die voor deze wijk zijn bedacht. Kortom: een 24/7-verpleeghuis met 180 plaatsen kan niet functioneren zonder deze logistieke voorzieningen.

3. **Parkeerkelder**
   Omdat Vreedenhoff een 24/7-bedrijf is waar veel medewerkers werken en veel oudere bezoekers komen, is adequate parkeergelegenheid een belangrijke eis. Als goed werkgever kunnen en zullen wij onze medewerkers in de avond- en nachtsituaties bijvoorbeeld nooit naar de andere kant van de wijk laten lopen om vervolgens, bij uw voorgenomen parkeerhub, te komen. Wij zijn daardoor gedwongen om een (financieel zeer dure) parkeerkelder toe te passen. We verwachten van de gemeente hierin haar begrip, haar medewerking en haar (financiële) tegemoetkoming.

4. **Hoofdentree**

Naast de ondergrondse parkeervoorzieningen moeten ook de nodige voorzieningen getroffen worden nabij de hoofdentree, zodat ambulances, rouwauto's, bezoekers, personenbusjes, taxi's etc. kunnen parkeren en zich kunnen keren.
Een passende ruimtelijke oplossing voor de hoofdentree is een vereiste voor het functioneren van ons verpleeghuis. In het huidige stedenbouwkundig plan wordt hiervoor echter vooralsnog geen ruimte gereserveerd..

**5. Grondtransactie**

Een belangrijk onderdeel van het welslagen van het transformatieplan voor de wijk Schaapsdrift, is de verkoop van de gronden van Innoforte aan de gemeente. Hoewel we, in de afgelopen jaren, herhaaldelijk hebben aangedrongen, is er tot op heden nog steeds geen aanbieding voor deze gronden afgegeven door de gemeente; voor welke prijs wil de gemeente de gronden aankopen? Innoforte kan alleen haar medewerking continueren als er een passende grondprijs wordt geboden door de gemeente. De groenstroken die in het stedenbouwkundige plan zijn opgenomen, met andere woorden op deze gronden worden geen woningen gerealiseerd maar gras, betreffen veelal ons te verkopen grondgebied. Kortom: Wij willen een goede en marktconforme prijs op basis van potentiële bouwgrond.

**6. Energievoorziening**

Ten aanzien van de energietransitie heeft de gemeente aangegeven dat zij voor één op wijkniveau gerichte energievoorziening zal zorgdragen. Echter hebben wij hier vooralsnog geen enkele zekerheid over gekregen. Vreedenhoff kan niet zonder energievoorziening functioneren en zal dan ook geen enkele ontwikkeling starten zonder deze vereiste zekerheid ten aanzien van de energievoorziening.

**Algemeen**

Tijdens het bestuurlijk overleg jongstleden is wederom aangegeven dat Innoforte gedurende het gehele proces op meerdere fronten haar inbreng en flexibiliteit heeft getoond. Zo werken we mee aan het transformatieplan van de wijk, heeft Innoforte hiervoor al tonnen architectkosten geïnvesteerd en denken we mee over mogelijkheden op de suboptimale plek waar Vreedenhoff is voorzien. We hebben veel gegeven, zonder dat we vooralsnog wat terugkrijgen. Wij geloven sterk dat een open dialoog de sleutel is tot het oplossen van deze situatie en het waarborgen van een transparant en inclusief besluitvormingsproces. Dit wordt echter op dit moment niet zo ervaren en moet verbeterd worden.

Wij vragen u dan ook vriendelijk edoch dringend om onze zienswijze serieus in ogenschouw te nemen.

Indien bovenstaande punten in de nabije toekomst niet verbeteren zijn wij genoodzaakt om, in het belang van onze bewoners, hun vertegenwoordigers

én onze medewerkers, onze planontwikkelingen omtrent de vervangende nieuwbouw van ons Vreedenhoff op een geheel andere manier gestalte te geven.

Met vriendelijke groet,

Manager Bedrijfsvoering

# #8

**Van:**
**Verzonden:** woensdag 8 januari 2025 16:02
**Aan:** Schaapsdrift <schaapsdrift@arnhem.nl>
**Onderwerp:** ZienswijzeTAM omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

> U ontvangt niet vaak e-mail van

Geachte,

Hiermee druk ik mijn zienswijze uit over TAM Omgevingsplan Schaapsdrift en omgeving.

Ik ben bewoner en huiseigenaar van Wichard van Pontlaan en ben geruime tijd onder invloed van stress vanwege de processen in gang gezet door Gemeente Arnhem om onze buurt te verbouwen naar de meest drukke omgeving van de stad. Daar zit ik niet op te wachten want dit komt mij als bewoner niet ten goede.

Mij persoonlijk niet, maar ook niet de Schaapsdrift als geheel want dit gaat de gemeenschap wezenlijk in mijn ogen ongunstig veranderen. Niet dat elke verandering negatief is maar als niet zelf gekozen en drastisch, dan wil dit zeggen dat de verandering eerder een open wond is en niet genezing biedt in de buurt, die op zich wel een verbetering verdient. Het aangeboden plan heeft meer tekortkomingen dan wenselijk.

Het moge duidelijk zijn dat tijdens dit proces al veel mensen zijn vertrokken uit onze buurt, doordat er zoveel onrust bij invoeren van WvG vanuit de gemeente over onze buurt is gekomen. Ook al is WvG dat op enig moment door veel inspanning is weggegaan, specifiek voor ons flatgebouw, heerste er onzekerheid en twijfel over de toekomstplannen, eerst over de buurt die verandert en dan over anticiperen op de komende overlast met verkeer en lawaai.

Dit is voor mij de gehele periode een ongewenste ontwikkeling, het gaat dwars door alles wat we doen en ondernemen.
Ik heb zelf een volwassen zoon met autisme, die in mijn woning niet graag komt sinds de gemeentelijke plannen boven ons hoofd hangen. Hij zou na zijn studietijd in de flat komen wonen. Hij durft nu na deze procedure en plannen, mislukte vergaderingen, onbegrip van de bewoners over de gemeenlijk handelen ook niet in de flat komen te wonen na zijn studie. De gemeentelijke plannen grijpen diep in ons privéleven.
Ook zou ik willen weten wat hieruit voor ons bestaande bewoners voor positiefs kan komen, dit kan ik uit deze voorliggende plannen niet voorspellen. De bestaande buurt zal verdwijnen, de gemeenschap, en

met het bouwen van zoveel nieuwe woningen zal de drukte niet anders dan toenemen. Dientengevolge kan ik deze plannen niet steunen.

Door plannen in onze woonomgeving zijn veel mensen weggegaan, ook mijn dierbare buren, meerdere. Het verdwijnen van mensen betekent al een negatieve impact op de sociale cohesie in onze buurt. Dit is ellendig omdat dit ook moeilijk te vervangen is, iets als opbouwen van relaties kost immers meer tijd. Is de gemeente zich ervan bewust dat het slopen van huizen ook het slopen van mensenlevens betekent?

Ten tweede, wat betreft de hoogte van de te bouwen flats, hoe mooi de plaatjes ook zijn, de toren naast het station zal schaduw werpen achter mijn gebouw.
Enkele huizen kunnen daar ter compensatie paar vierkante meters van de tuin krijgen, heb ik begrepen. In mijn flat achter is de verwachting dat er ook schaduw de gehele tijd aanwezig zal zijn. Wat is dan de compensatie voor mij en mijn medebewoners van het flatgebouw? Als de bouw zo hoog komt betekent dit ook maandenlang overlast qua geluid en verkeer? Realiseert zich de gemeente wat dat afbreken betekent voor ons?
We hebben als flat eigen parkeerterrein die nu al niet voldoet, nu parkeren we in de buurtparkeerhub is dan het alternatief.Het is een reëel gevaar dat er een run ontstaan zal op de bestaande parkeerplekken, want de kosten daar zullen ook niet mis zijn, idem voor bezoek en diensten wordt het dan betaald parkeren, en dit is ongunstig en onwenselijk vergeleken met nu.

Er is gezegd tijdens de vergaderingen dat de bouwhoogte zal aansluiten bij bestaande bebouwing. het is mij niet duidelijk wat dit precies inhoudt.
Kan iemand mij in concreto uitleggen hoe 8,of 10 hoog aansluit bij drie hoog? Concreet: mijn woning bevindt zich in het lage gedeelte van de flat want de flat kent een driedeling, nl. drie, vier en vijf hoog. De entree waar ik woon zal wegvallen tegen de vermoedelijk aangebouwde hoogte en daar ben ik fel op tegen. De schaduwwerking wil ik dan ook gecompenseerd zien of ik maak bezwaar tegen hoogbouw naast mijn flat. Met grond gelijk maken is makkelijk, maar bestaande bebouwing met fundering die onzeker is ophogen, is dit wel überhaupt verantwoord?
Nieuwbouw zal fel afsteken tegen onze oude flat. Straks woon ik in een foeilelijke flat. Lijkt mij ongunstig.

Het is ons mooier voorgespiegeld dan dat het vermoedelijk wordt, want ik kan me niet voorstellen dat de hoogte niet uitsluitend nadelige gevolgen zou hebben voor mij. Onaanvaardbaar om in de schaduw en de drukte te moeten leven voorafgegaan door lawaaierige toestand van slopen en braakliggend terrein voor mijn neus.
Dan nu over specifiek bouwveld E
er staat "Voor Bouwveld E wordt uitgegaan van bestaande situatie". Dat houdt in dat we activiteiten die zijn toegestaan op het basis van geldende omgevingsplan ook in dit plan mogelijk maken. "Wel maken we het mogelijk om op het bestaande gebouw extra woningen toe te voegen."

Mijn zienswijze op dit punt is
- dat dit een zeer onduidelijke passage is, waaruit ik niet kan concluderen wat mij te wachten staat. En dit is precies waar ik mee zit en samen met mij nog andere bewoners.
Door onduidelijkheid kan ik dit punt niet anders dan in twijfel trekken.

Bouwveld F
garage met minimaal 250 parkeerplaatsen betekent voor mij in ieder geval verdichting van het verkeer, lawaai, overlast met aan en uitrijden en daar ben ik op tegen.

Beste gemeente, geachte beslissers, doe dit ons niet aan!

Met vriendelijke groet,

# #9

12 januari 2024

Zienswijze van op het TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

Mijn zienswijze begint met de gevolgen van het TAM-omgevingsplan voor de groep wijkbewoners die niet zelf een zienswijze gaan indienen:

1. In de huidige ouderenzorg is een laag weggesneden. Er bestaan geen bejaardenhuizen meer. Inmiddels is gebleken dat dit een onverstandige keuze van de rijksoverheid is geweest. Televisiepresentator Jan Slagter heeft al jaren geleden met de oprichting van zijn “Ben Oude NijHuis” ons laten zien wat voor probleem er in onze samenleving speelt.
   Op het terrein van Innoforte zijn twee zorginstellingen: Vreedenhoff, een zorginstelling en Nijenstede.
   Citaat uit een brochure van Innoforte:

   “Zelfstandig wonen in Nijenstede
   Appartementencomplex Nijenstede ligt naast Vreedenhoff.
   Het is geschikt voor ouderen die zelfstandig willen wonen.
   Zij huren hun eigen appartement bij Innoforte. Als zij zorg
   nodig hebben, krijgen zij deze van de thuiszorg van Innoforte.
   Zij kunnen gebruik maken van de faciliteiten van Vreedenhoff
   en deelnemen aan gezellige activiteiten.

   Seniorencomplexen zoals Nijenstede en Tuinstede, eigendom van Vivare, zijn een uitkomst voor een grote groep ouderen die vroeger naar een bejaardentehuis hadden gekund. Bij navraag tijdens een buurtbijeenkomst met de gemeente werd duidelijk gezegd: “Er komt geen nieuw seniorencomplex. Er komen alleen woningen die geschikt zijn voor senioren en die worden verspreid over de wijk gebouwd. Niet geclusterd.”
   De zorgwoningen die wel gepland zijn, zijn voor mensen met een zorgindicatie. Niet voor de huidige bewoners van Nijenstede en Tuinstede.
   We raken dus in onze wijk deze twee belangrijke ouderenvoorzieningen kwijt. Deze voorzieningen die juist kunnen zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. (Scheefwonen bij ouderen.)
   Het TAM-omgevingsplan zal op dit punt de opgave op de woningmarkt niet positief helpen.
2. In de gebiedsvisie wordt nog uitgegaan van het behoud van Nijenstede. Er wordt nu gesteld dat het de keuze van Innoforte is om te gaan slopen. Het is onbegrijpelijk als gemeente Arnhem daarvoor toestemming geeft. Ze krijgen nooit meer een vervanging voor deze voorziening. Denk naast het leed van de bewoners ook eens aan alle kosten voor thuishulp die deze voorziening de gemeente Arnhem uitspaart.
3. In het stedenbouwkundig plan staat de mogelijke fasering van de nieuwbouw. Hier wordt de onmogelijkheid van het TAM-omgevingsplan duidelijk.
   “1. Toegankelijkheid station verbeteren eventueel met loopbrug”:
   Hier gaat gemeente Arnhem niet over. Op dit gebied zijn we volledig afhankelijk van wat

ProRail wil en gaat doen.
“2. Nieuwbouw innoforte + sloop loodsen”:
Voor het gemak is op het kaartje niet ingekleurd dat hiervoor ook Nijenstede moet worden gesloopt. Omdat er nog niks nieuws gebouwd is worden de bewoners van dit seniorencomplex dus de wijk uitgestuurd. Omdat het niet te verwachten is dat deze mensen op leeftijd nog een keer willen en kunnen verhuizen, definitief de wijk uit gestuurd.
“3. Buurthub + verhuizing Vivare”:
Er is geen vervanging voor het seniorencomplex van Vivare gepland en de senioren mogen niet richting de gevaarzone van de spoorlijn verhuizen.

4. Problemen met de aansluiting met de bestaande bebouwing zijn zichtbaar.
   In het stedenbouwkundigplan genoemde bouwveld G is een flat van 4 tot 5 woonlagen gepland. Dit pal naast de al bestaande flat van Vivare. Het bezonningsonderzoek vermeldt voor de bestaande flat problemen met de bezonning. Los daarvan is het ongepast om een flat zo dicht bij de bestaande bebouwing te plannen. In het stedenbouwkundigplan is als ruimte ongeveer een fietspad breed ingetekend.
   De bouwplannen in bouwveld G zijn absoluut niet op de bestaande bebouwing aangesloten. Ze sluiten wel heel mooi aan als de bestaande bebouwing weg zou zijn. Misschien zijn het overblijfselen van een ander plan.

5. Een deel van een bedrijf kan je zien als een gebouw. Er is ook een deel dat uit mensen bestaat. Die mensen, ondernemers en werknemers, worden totaal niet gezien. Ik ben kwaad dat er mensen uit mijn wijk moeten gaan verhuizen. Het maakt voor mij geen verschil of zij hier overdag werken of ‘s avonds tv zitten te kijken. Het zijn onze wijkgenoten.

6. Bij het proces van totstandkoming van het TAM-omgevingsplan is uitgegaan van niet realistische kaders. Het gevolg is dat er nu een plan ligt dat niet kan, niet mag en je ook niet zou moeten willen.
   Om die reden vind ik dat de gemeente Arnhem dit TAM-omgevingsplan moet afkeuren.

7. Bij onmogelijkheden uit het stedenbouwkundig plan wordt aangegeven dat het later nog aandacht behoeft bij het maken van de bouwplannen. Deze werkwijze is niet correct. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten alle onderzoeken gedaan zijn en alles vastgelegd worden.
   Dit is onlangs bevestigd door een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2024:5365 - Raad van State, 24-12-2024 / 202405261/2/R4) in een zaak van bewoners tegen gemeente Druten. Daar is om die reden een voorlopige voorziening gehandhaafd.

8. In 2022 bestond het plan om de gehele wijk Plattenburg te slopen en te vervangen voor nieuwbouw met een beter gebruik van de ruimte. Dat plan is aangepast. De bestaande woonhuizen blijven grotendeels staan maar de intensieve bebouwing moet wel gerealiseerd worden. Dit is natuurlijk niet uitvoerbaar. De ambities zijn daarom wat afgeschaald. Helaas wel onvoldoende. Ambtenaren en ingehuurde deskundigen hebben enorm hun best gedaan om er nog iets van te maken, waarvoor hulde, echter het past niet.

9. Tekenend is dat er in bijlages en toelichtingen alleen deelvoorbeelden worden gegeven. Een foto van een groene muur, een foto van een daktuin, maar geen foto van een vergelijkbare wijk in Nederland.

10. Het is volstrekt onduidelijk hoe hoog de bebouwing gaat worden. Er wordt gesproken over een minimaal en maximaal aantal bouwlagen. In het stedenbouwkundig plan (bijlage 32 bij de motivering van het TAM-omgevingsplan) staan afbeeldingen waaruit blijkt dat niet elke bouwlaag even hoog gaat worden. Er zitten bouwlagen van 6 meter bij. En wat is dan de eerste bouwlaag? Is dat vanaf het maaiveld of vanaf de verhogingen die aangebracht zijn om auto's onder te parkeren?
    Als alles zo onduidelijk is kunnen er ook geen eerlijke studies gemaakt worden van uitzicht, schaduw en bezonning. Degenen die het oordeel over onze wijk gaan vellen, kunnen niet weten waarover ze beslissen.

11. In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van 450 nieuwe woningen. In het stedenbouwkundig plan over 490. Het was netjes geweest om dat te vermelden in "Aanpassingen t.o.v. Gebiedsvisie proefverkaveling en het Stedenbouwkundig plan". De werkelijkheid is echter dat er een bandbreedte wordt aangehouden. Op de ontwikkelkaart voor het omgevingsplan staan andere cijfers. De kaart is onleesbaar afgedrukt in het TAM-omgevingsplan. Ook digitaal inzoomen maakt het niet geheel duidelijk.
    Als ik de cijfers van de 7 bouwvelden bij elkaar optelt kom ik op een bandbreedte van minimaal 567 tot maximaal 647 nieuwe woningen.

12. Alle studies moeten wel met het juiste woningaantal gedaan zijn als het aantal de uitkomst kan beïnvloeden. Zoals bij ontsluiting, de parkeerdruk, het geluid etc. Zover ik dat kan controleren is dat niet altijd het geval.

13. Ingenieursbureau DGMR heeft een document opgesteld getiteld: "Omgevingsveiligheid Schaapsdrift Arnhem". Het is te vinden als bijlage 18 bij de motivering van het TAM-omgevingsplan.
    In dit document en de verwijzingen naar het "Besluit bouwwerken leefomgeving" wordt duidelijk gesteld, dat als je langs de spoorlijn bouwt, met de voordeur naar het spoor toe, je een achterdeur dient te hebben om te vluchten bij calamiteiten. In het concept stedenbouwkundigplan is hier geen rekening mee gehouden. Zoals voorgesteld, mag het niet.

14. De ruimte langs de spoorlijn moet nog als een risicogebied aangewezen worden door het bevoegd gezag. Dat heeft gemeente Arnhem verzuimd.
    De wetgeving betreffende buurtbatterijen loopt achter op de praktijk. Misschien is het nog niet verboden, maar verstandig is het in ieder geval niet om in dit risicogebied een energie opslag aan te leggen. Ook een garage met hopelijk veel elektrische voertuigen is een ongewenst groot risico. Zie ook https://wetten.overheid.nl/BWBR0043769/2020-07-01
    Wij in Arnhem weten inmiddels dat nieuwe, goedbedoelde technieken onverwachte veiligheidsrisico's kunnen zijn. (De zonnepanelenbrand in Presikhaaf.)

15. Het is niet logisch om niet eerst het risicogebied lang het spoor aan te wijzen, alvorens er een nieuwe woonwijk te plannen.

16. Een manier om te zien wat de impact van de nieuwe bebouwing zal zijn, is om naar de bezonning van de wijk te kijken.
    In het “Bezonningsonderzoek” zijn op pagina 9 de schaduwplekken met de geplande bebouwing zichtbaar. Om 13:00 uur lijkt het wel mee te vallen maar daar is de nieuwe bebouwing niet ingetekend. Een foutje.
    Voor alle duidelijkheid: op pagina 9 staat de maximale bezonning voor de periode van 21 oktober tot en met 19 februari. (Totaal 121 dagen.) Dat betekent dat er binnen die periode nog veel meer schaduw is dan getekend.

17. Opvallend is dat de binnenplaats van het bouwblok met de parkeer-hub deze hele periode dus geen zon heeft. Als er al in de zomermaanden een zonnestraal over de bebouwing heen komt, is dat vast niet genoeg om de in het stedenbouwkundigplan getekende begroeiing in leven te houden.

18. Ook bij de andere bouwblokken is er geen of nauwelijks zon op de binnenplaatsen. Er zijn veel plekken die altijd in de schaduw liggen. Wat heeft het voor zin om daar weelderig groen te plannen. Dat groeit daar niet.

19. Citaat uit het bezonningsonderzoek:

    “Het doel van het onderzoek is het vaststellen
    en beoordelen van de bezonning op de gevels
    en tuinen van de woningen die in het plan
    gehandhaafd blijven.”

    Dat het nieuw te bouwen deel weinig tot geen zon krijgt wordt hiermee verzwegen.

20. De bezonning van mijn eigendom (Schaapsdrift 107) ondervindt ook hinder van de geplande bebouwing. In het bezonningsonderzoek is de tuin paars ingekleurd. In de wintermaanden zal daar geen zon meer zijn. Mijn zonnepanelen zullen ook last van de schaduw gaan ondervinden. Ik beschouw dit als onrechtmatige hinder.

21. Met de schaduw komt ook de inkijk in de tuin. Dat is een grote inbreuk op mijn privacy. Ook dit beschouw ik als onrechtmatige hinder.

22. In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat de hoogte van de bebouwing deels door de bestaande bebouwing wordt bepaald. Dat is niet de hoogte die nu gepland is.
    Vanaf de Schaapsdrift zou het vanaf drie lagen gaan oplopen.
    drie lagen is niet drie lagen met kap, dat is namelijk vier lagen. Juist zou zijn twee lagen met kap. In het amendement op de gebiedsvisie wordt over een oplopende bouwhoogte van drie tot twaalf lagen genoemd. Dit amendement wordt in de huidige plannen niet uitgevoerd.

23. De Laan van Presikhaaf, een modern aangelegde weg met gescheiden rijbanen, brede groene bermen, vrijliggende fietspaden, royale trottoirs, laad- en losplaatsen en grote oversteekplaatsen, eindigt plots bij het kruisende snelfietspad. De terecht aangelegde drempels zijn hinderlijk voor de hulpdiensten die deze weg veelvuldig gebruiken. Na de drempel en de tunnel onder het spoor, komt alles samen in de Wichard van Pontlaan. Het zijn niet alleen de hulpdiensten die hier vlot door willen rijden. Het is ook de weg voor

doorgaand autoverkeer, buslijnen, bushaltes en extra bussen bij storing op het spoor. Op het kruispunt bij “De Smulhoek” komt dat allemaal samen. Ook zijn daar zebrapaden en veranderen de vrijliggende fietspaden in fietsstroken, naast rijen geparkeerde auto’s. En dan eindigt dit alles bij de Oude Velperweg. Daar is alle ruimte op. De bus kan de bocht wel nemen maar moet wel even wachten tot de linker weghelft vrij is. De fietsstroken bestaan niet meer. Bij de verkeerslichten bij de Velperweg ontstaat een rij wachtende auto’s die weer ergernis bij de fietsers opwekt, omdat er voor hen geen ruimte is om veilig in te halen.
Bij de opknapbeurt van de Velperweg is er wel heel veel verbeterd, maar de aansluiting met de Oude Velperweg niet. Die is niet breder geworden.
Wij in Arnhem weten hoe vervelend het is als een overheid een Betuwelijn aanlegt die via ons stadscentrum gaat. Ook zijn we bekend met een snelweg die ophoudt bij onze gemeentegrens. Gelukkig is het probleem in Plattenburg niet zo groot en kan de gemeente Arnhem zelf besluiten het op te lossen.

24. Ik besef heel goed dat er voor dit probleem geen simpele oplossing is en dat de keuzes die er zijn, allemaal heel veel pijn zullen doen. Echter, het is onverantwoord om een nieuwe wijk te plannen zonder eerst een besluit te nemen hoe dit probleem op te lossen.

25. Het kruispunt bij De Smulhoek is een gevaarlijk kruispunt. Het is onverantwoord om daar 50% van de verkeersstroom van de wijk te situeren.

26. Tijdens gesprekken met ambtenaren over het kruispunt bij De Smulhoek werd aangegeven dat zij dit kruispunt als problematisch ervaren en geen pasklare oplossing hebben.

27. Citaat uit bijlage 30 bij de motivering van het TAM-omgevingsplan (Rijrichting op de Schaapsdrift):

    “De verkeerssituatie op
    de kruispunten kan wijzigen als gevolg van andere rijrichtingen. De effecten hiervan op de verliestijden en wachtrijlengten zijn in deze kwalitatieve beschouwing niet uitgerekend.”

    In deze bijlage wordt echter wel gesproken over effecten bij Schaapsdrift noord. Tot aan het “Het kruispunt Huygenslaan”. En ook in detail, of er een kruis op het asfalt moet worden geschilderd. De problemen bij het kruispunt bij Schaapsdrift zuid, bij “De Smulhoek”, wordt echter totaal verzwegen. Dit onderschrijft mijn punt dat er geen oplossing is gevonden voor de ontsluiting.

28. De beschouwingen uit de bijlage over de rijrichting in de Schaapsdrift, gaan uit van de bestaande situatie. Niet van de situatie met de geplande bebouwing. Er wordt wel gesproken over autoverkeer naar de Praxis, die in alle plannen verdwijnt, maar niet over de fietsers. De woorden fiets en fietser komen niet eens voor in deze bijlage. Wel verkeersveiligheid, wat raar overkomt als het plan is om van de Schaapsdrift “een ruim baan voor de fiets” straat te maken.
    Ook hieruit blijkt weer dat er geen toekomstvisie is voor de ontsluiting en dat de huidige plannen onverantwoord zijn.

29. De fietsers die richting het zuiden in de Schaapsdrift rijden hebben vaak een hoge snelheid. De weg loopt behoorlijk af en de elektrische fietsen van tegenwoordig gaan toch al snel. In het midden van de Schaapsdrift is daar dan de zijweg van rechts. (De Reinaldstraat.) Of er verkeer uit gaat komen is pas heel laat te zien. Los hiervan hebben veel fietsers niet eens het besef dat ze hier voorrang moeten verlenen. Gelukkig moet het autoverkeer uit de Reinaldstraat vaart verminderen om te kijken of ze zelf geen voorrang aan verkeer van rechts uit de Schaapsdrift moeten verlenen. Dit heeft al vele fietsers gered.
    In het stedenbouwkundig plan wordt de rijrichting in de Schaapsdrift omgedraaid. Voor verkeer uit de Reinaldstraat is er daardoor geen reden meer om vaart te minderen en ontstaat er dus een gevaarlijke situatie voor de fietsers. Ik ben het om die reden niet eens met dit plan. Een optie kan zijn noord in, west en zuid uit. Helaas is die optie niet beschouwd.

30. Om sluipverkeer naar de parkeer-hub te voorkomen, is het voornemen om vanuit de Schaapsdrift, met omgekeerde rijrichting, links afslaan te verbieden. Dat houdt in dat als je in de Schaapsdrift of Reinaldstraat na laden, lossen of personenvervoer je auto naar de parkeer-hub wilt brengen je de wijk uit moet rijden en dan ergens op de drukke Wichard van Pontlaan moet keren. Dat gaat natuurlijk niemand doen. Het verbod links af te slaan zal massaal genegeerd worden.
    Ook dit is weer een voorbeeld van de niet opgeloste ontsluiting.

31. Onderzoeksbureau Trajan heeft een onderzoek gedaan naar de parkeerdruk in de omgeving Schaapsdrift.
    Het onderzoek uit 2023 zal echt wel volgens de regels zijn uitgevoerd, echter het meetmoment was een donderdag en een zaterdagmiddag. Deze eenmalige meting zegt niks over het parkeren in de wijk. Op zondag kunnen de bezoekers van de kerk hun auto’s niet kwijt. Er is al een aanvraag om van het groen bij de kerk een parkeerplaats te mogen maken. Dit soort problemen zijn niet meegenomen in het onderzoek. Dit onderzoek kan daarom niet als onderbouwing van het TAM-omgevingsplan gebruikt worden.
    Door de geplande intensieve bebouwing wordt het probleem alleen nog maar groter.

32. Het is raar om een parkeerplaats naast de parkeer-hub te plannen.

33. In het stedenbouwkundig plan zijn geen laad- en losplaatsen gesitueerd. Ook al komt de toekomstige bode met een elektrisch voertuig, hij zal ergens moeten kunnen stoppen.

34. Een deel van de toekomstige bewoners van de nieuwbouw krijgen geen parkeerplaats in het eigen gebouw. Die moeten na het uitladen van hun voertuig naar de parkeer-hub. Dat is dus de wijk uit, het drukke kruispunt bij de “Oude Velperweg” over, bij “De Smulhoek” de wijk weer in, op weg naar de hub. Een weg van meer dan 600 meter. Dat is veel als je dat afzet tegen de gemiddelde lengte van een autorit in Nederland (19 Km, bron: ANWB)

35. Een oplossing hiervoor en voor veel andere problemen is het loslaten van de eis dat er minder parkeerplekken bij de nieuwbouw worden gerealiseerd dan dat er nodig zijn.

36. HIOR Arnhem VKR-ON-021: In dit document staat wat gemeente Arnhem onder een Hub verstaat: er komen verschillende dingen samen. Dat kan je van de parkeer-hub niet zeggen. Het is een gewone parkeergarage.
    In 2022, toen het plan was de hele wijk te slopen en te vervangen voor kantoorgebouwen

met een intercity station, was een hub op zijn plaats geweest. In de huidige situatie niet meer.
De parkeer-hub heeft niet meer functies dan dat de andere parkeerdekken en garages hebben. Met een beetje goede wil kan hij vervallen of veel kleiner uitgevoerd worden.
Dat kan voor veel problemen een oplossing zijn.

37. Er is toegezegd dat, ter voorkoming van geluidshinder, de parkeer-hub dicht uitgevoerd gaat worden. Hij zal daarom mechanisch geventileerd moeten worden. Omdat de hub relatief laag wordt ten opzichte van de bebouwing eromheen, wordt het een hele puzzel om de luchtuitlaat op de juiste plek te krijgen. Of een schoorstenen boven de andere bebouwing uit of minimaal 25 meter afstand tot de hogere bebouwing. Misschien mag het net zonder schoorsteen allemaal centraal in het midden van de parkeergarage. Dan heb je wel pech als de wind richting jouw appartement waait.

38. Ingenieursbureau Roelofs schrijft in het rapport “Waterplan Schaapsdrift e.o. Arnhem” dat een deel van het regenwater dat in onze wijk gaat vallen, moet worden afgevoerd door wat nu het beekriool is. Of het beekriool en de duiker onder het spoor door dat aankunnen, moet nog onderzocht worden. Of de bestemming van dat regenwater, de wadi langs het spoor in Presikhaaf, dat aankan wordt niet eens benoemd.
Momenteel functioneert deze wadi niet. Het is een vijver geworden. Dat betekent dat daar niet veel water in de bodem infiltreert.
Uit niets is gebleken dat het waterschap over deze constructie geconsulteerd is.
Zoals het rapport nu is volstaat dat niet als onderbouwing van het TAM-omgevingsplan.

39. Ondanks dat zelfs in het omgevingsplan nog wordt gesteld dat er in de Eleonorastraat een levendige plint moet komen: “Geen dichte plinten met installaties aan de straatzijde..., Maar veel transparante delen voor werkplekken, Geen abrupte overgang tussen privé en openbaar, met inkijk en dichte rolluiken..., Maar vloeiende overgangen met nissen en uitgeefbare zone en voorzieningen voor ogen op straat”,
is er een eerste bouwlaag voorzien van 6 meter met roldeuren. In de dwarsdoorsnede van de Eleonorastraat is een grote vrachtauto getekend en inpandig een heftruck.
(Bron: 2.3.3 Stationsomgeving Eleonorastraat uit het omgevingsplan)
HIOR Arnhem CKW-ON-008: “Maak geen ‘canvas’ voor graffiti spuiters.”
In “Handboek Inrichting Openbare Ruimte Arnhem” staat dat het zoals voorgesteld, niet moet.

40. Persoonlijk vind ik de niet rechthoekige bebouwing uit het stedenbouwkundig plan wel mooi. Echter, door deze bijzonder bouwvormen zullen de bouwkosten gaan oplopen. Ook zal de binnenruimte minder efficiënt zijn, waardoor er minder appartementen gesitueerd kunnen worden. In de huidige tijd waarin er al bijna geen marge meer op bouwen is, verwacht ik niet dat er een projectontwikkelaar te vinden is die dit wil gaan uitvoeren.
In dat geval moet er weer aan het plan gesleuteld worden. In het huidige plan is niet aangegeven wat voor ruimte daarvoor is. Worden de gebouwen dan toch rechthoekig? En worden ze dan toch groter dan nu gepland?

41. Als er in de Schaapsdrift ruimte gevonden kan worden voor vergroening, ben ik daar blij mee, mits de hoogte van de beplanting onder de hoogte van de dakgoot blijft. Dit voor de nu en hopelijk in de toekomst nog meer aanwezige zonnepanelen in de Schaapsdrift.
42. Nergens in de plannen kan ik iets vinden over waar je kunt spelen in de wijk. Er is wel groen gepland, maar dat heeft al diverse functies. Wadi, plek voor bomen en heesters etc. Volgens HIOR Arnhem SPL-IN-001 had er een quickscan speel- en ontmoetingsruimte moeten plaatsvinden in de initiatieffase.
43. In de bijlagen zitten ramingen over de kosten die gemaakt moeten worden. Het gaat over veel geld. Gelukkig is dat geld nog niet uitgegeven. Het is jammer dat er geen lijstje bij zit met geld wat al wel is uitgegeven.
44. Is het mogelijk om te onderzoeken of de oude spoorbrug in de Schaapsdrift nog onder het huidige talud aanwezig is? Misschien kan deze doorgang, waar in september 1944 nog een verzetsdaad heeft plaatsgevonden, hersteld worden.
45. Participatie betekent actieve deelname. Bij de totstandkoming van het TAM-omgevingsplan heb ik die niet ervaren. Over details kon gesproken worden. De hoofdlijnen van het plan zijn door de gemeente Arnhem nooit ter discussie gesteld. Dat is zonde, want er zijn betere opties dan nu op tafel liggen.
46. In het voorwoord van het stedenbouwkundig plan wordt er trots gejubeld over het herstel van de oude beek. Dat is misplaatst. De oude beek wordt niet hersteld maar verlegd.
47. Het is te prijzen dat er niet een paar enorme woontorens gepland zijn maar wat nu de gepland is strookt, niet met de in het vooruitzicht gestelde kwaliteit en vergroening van onze wijk.
    Het is mij opgevallen dat bij inspraakmomenten er altijd geschermd werd met de doelstellingen die gehaald moeten worden. Waarom? Dat is toch door de gemeente zelf bedacht? Kan dat dan niet loslaten worden?

    Wanneer wensdenken een dogma is, hebben we een probleem.

    Het geheel doet mij denken aan een bouwkamp in de zomervakantie tijdens mijn jeugd: ‘s ochtends begonnen we enthousiast te timmeren aan een bouwwerk van meerdere verdiepingen, ‘s avonds lagen we in een tent omdat de hut mislukt was.

    Met vriendelijke groet,

# #10

INGEKOMEN 13 JAN. 2025

2025-1000247m

Gemeente Arnhem,
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

A

Betreft: Zienswijze op het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

Arnhem, 10 januari 2025,

Geachte Gemeente Arnhem,

Wij, bewoners van de Oude Velperweg 60, 64, 66, 68 en de Schaapsdrift 1, 5, 7, willen hierbij onze ernstige bezwaren kenbaar maken tegen onderdelen van het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. Dit plan heeft naar onze mening aanzienlijk negatieve gevolgen voor onze leefomgeving op het gebied van bezonning, privacy en verkeersdruk.

Onze belangrijkste bezwaren en verzoeken:

1. **Maximale bouwhoogte grenzend aan onze kavels beperken tot drie woonlagen**
   In bouwblok A is een bouwhoogte tot zes verdiepingen toegestaan. Dit staat in schril contrast met de bestaande bebouwing in onze omgeving. Vanaf het begin is ons voorgehouden dat de nieuwbouw qua bouwhoogte zal aansluiten op de bestaande woningen en vervolgens pas in hoogte oplopen richting park Sacré Coeur.
   Wij verzoeken u met klem om die mondelinge toezegging gestand te doen en de maximale bouwhoogte grenzend aan onze kavels te beperken tot drie verdiepingen, zodat de nieuwbouw harmonisch aansluit op de huidige bebouwing.

2. **Verlies van 4 zonuren**
   In het TAM-Omgevingsplan en de tijdens bewonersbijeenkomsten getoonde macuette zien we een massief bouwblok achter onze tuinen verrijzen, met als gevolg een verlies van vier zonuren per dag. Dat vinden wij onacceptabel. We wijzen erop dat dit een ernstige aantasting van ons woongenot betekent, iets wat in de jurisprudentie wordt aangeduid met onrechtmatige schaduwhinder.
   Onbegrijpelijk vinden wij het in dit verband dat de door Innoforte bepleite bouwvorm - een U-vormig nieuw Vreedenhoff, waarvan de opening van de U als binnentuin grenst aan onze tuinen - niet terug te vinden is in het voorliggende plan van de gemeente. Deze voorkeur van Innoforte wordt door ons gedeeld.

3. **Vergelijkbare afstand tot onze woningen als bij de groene lopers elders**
   Opvallend is dat er bij de bouwvelden B, C, D, F en G wat betreft de groene lopers zorgvuldiger met de aansluiting op de bestaande woningen wordt omgegaan dan bij bouwveld A, waar er tussen bestaande bouw en nieuwbouw slechts sprake is van een smalle groene strook. Wij verzoeken u deze zorgvuldigheid ook bij bouwveld A te betrachten. Wij hechten eraan dat de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen minimaal gelijk is aan de afstand die is gehanteerd bij de groene lopers in bouwveld B, C, D, F en G. Dit zorgt voor een meer evenwichtige en rechtvaardige ruimtelijke ordening en voorkomt negatieve effecten voor de huidige bewoners in bouwveld A, niet in het minst als het gaat om bezonning en privacy.
4. **Behoud van de bestaande beek**
   De beek die fungeert als natuurlijke afscheiding tussen onze tuinen en het geplande nieuwbouwgebied dient als zodanig behouden te blijven. Deze beek draagt bij aan de ecologische waarde en het karakter van de omgeving en biedt een natuurlijke buffer.

5. **Behoud van bestaand groen**
   Het huidige groen dat grenst aan onze tuinen dient eveneens behouden te blijven. Dit groen is essentieel voor de privacy, het woongenot en de biodiversiteit. Hoe wrang zou het zijn als uitgerekend het groenste deel van de huidige wijk weg moet.

6. **Verkeersdruk**
   Wij maken ons ernstig zorgen over de verkeersafwikkeling, -druk en -veiligheid in de nieuwe buurt. De gemeente Arnhem streeft naar een autoluwe stad, maar in onze straten zal de verkeersdruk toenemen, terwijl er zeker in de ochtend- en avondspits nu al een klein verkeersinfarct optreedt op de aansluiting van de Oude Velperweg op de Velperweg. Met 490 nieuwe woningen en de versmalling van de Velperweg zal dat probleem alleen maar groter worden. Ook de parkeerdruk zal fors toenemen. Doorgang creëren voor de groene lopers betekent dat er in de Schaapsdrift parkeerplaatsen verdwijnen. Nu al parkeren bezoekers van de Willibrordkerk op zondag hun auto regelmatig op de stoep voor onze deur.

**Tot besluit**
Indien de gemeente geen gehoor geeft aan onze zienswijze en niet tegemoetkomt aan onze bezwaren, zullen wij ons genoodzaakt zien verdere stappen te overwegen om onze belangen te beschermen.

Wij vertrouwen erop dat de gemeente Arnhem onze bezwaren serieus neemt en bereid is om samen naar een oplossing te zoeken die recht doet aan de belangen van alle betrokken partijen en dus ook die van ondergetekenden.

Hoogachtend,

betreft: Zienswijze Omgevingsplan Schaopdrift e.o.




Gemeente Arnhem

Postbus 9029

6800 EL Arnhem

6824 HG 66

# #11

INGEKOMEN 13 JAN. 2025

ProRail

A

**AANGETEKEND**




Gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum | 9 januari 2025 | Eigenaar | J |
| Ons kenmerk | LJV / PLA / ZW / #19451 | Telefoonnummer | 5 |
| Onderwerp | Arnhem, zienswijze ontwerp-wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. | E-mail | RO-ProRail@prorail.nl |

Geachte Raad,

Het ontwerp-wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o., welke met ingang van 6 december 2024 tot en met 16 januari 2025 ter inzage ligt, geeft ProRail aanleiding om tijdig de volgende zienswijze in te brengen.

*5.4.3 Omgevingsveiligheid*
Voor wat betreft Omgevingsveiligheid. Volgens Artikel 5.2 lid 1van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet in het Omgevingsplan rekening worden gehouden met de mogelijkheden tot het voorkomen, beperken en bestrijden van branden, rampen en crises, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening. Bovenstaande aspecten dienen voor deze locatie nog te worden ingevuld.
ProRail verzoekt u het Omgevingsplan hierop aan te passen

ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken.

Met vriendelijke groet,

Directeur Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed

**Financiën**
Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed

**Bezoekadres**
Tulpenburgh
Moreelsepark 2
3511 EP Utrecht
Nederland

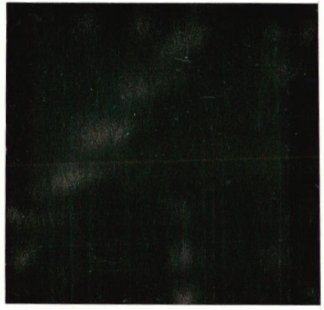
**Postadres**
Postbus 2038
3500 GA Utrecht
Nederland

www.prorail.nl

ProRail

Postbus 2038, 3500 GA Utrecht

Port Betaald postnl



ProRail B.V.
Moreelsepark 3 3511EP UTRECHT The Netherlands ,

Frankering betaald postnl

R Aangetekend

D-A-1

GEM. VAN ARNHEM
Postbus 9029
6800EL ARNHEM

3SYKMR869026436

Recommandé

NL

P2202

3SYKMR869026436

13

PRO11150

#12

**AANGETEKEND**
Raad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

*Per beveiligd e-mailbericht vooruit aan: schaapsdrift@arnhem.nl*

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum | 15 januari 2025 | Behandeld door | mr. |
| Ons kenmerk | 01595772 | Telefoonnummer | 06 20 12 23 06 |
| Uw kenmerk | TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. | Faxnummer | |
| Onderwerp | Zienswijze | E-mail | |

Geachte leden van de Raad,

Tot mij wendden zich en (hierna te noemen: cliënten), wonende aan Arnhem, met het verzoek hen bij te staan. Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerp van het wijzigingsbesluit 'TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.' dat van 6 december 2024 tot 17 januari 2025 ter inzage ligt. Cliënten wensen daartegen een zienswijze naar voren te brengen. Een kopie van de bekendmaking van het ontwerp wijzigingsbesluit zend ik als **bijlage 1** mee.

Met dit schrijven stel ik de termijn voor het indienen van een zienswijze veilig. De aan de zienswijze ten grondslag liggende motivering zal ik u zo spoedig mogelijk doen toekomen. Ik verzoek u mij daarvoor een nieuwe termijn van minimaal vier weken te gunnen.

Ik zie graag een nadere termijn voor het aanvullen van de zienswijze van u tegemoet. Daarnaast verzoek ik u om uw toekomstige correspondentie aan mij te richten onder vermelding van bovengenoemd kenmerk. Bij voorbaat vriendelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Bijlage(n):

1) Bekendmaking ontwerpbesluit.

# Bijlage 1

GEMEENTE Arnhem

# GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Arnhem

Nr. 512575

6 december 2024

## TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. ter inzage

Burgemeester en wethouders maken bekend dat een ontwerp van het wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. ter inzage ligt. Dat betekent dat u het plan kunt bekijken.

**De locatie**

Het plangebied wordt ingekaderd door de Velperweg, de Oude Velperweg, de Schaapsdrift (inclusief omgeving Schaapsdrift 96), het park Sacre Coeur en in het zuiden het spoorlijn Arnhem - Zutphen met station Presikhaaf.

Het gebied rond Schaapsdrift verandert komende jaren in een groene, duurzame stadsbuurt met 490 nieuwe woningen, autovrije wandel- en fietspaden en ruimtes voor creatieve bedrijven. Zo ontstaat een gemengde wijk voor verschillende typen inwoners en ondernemers.

**Wat staat er in het aangepaste omgevingsplan?**

Het omgevingsplan is een document waarin staat hoe de ruimte in de wijk gebruikt wordt. Denk hierbij aan plekken voor woningen, bedrijven, groen, en parkeren. Het is gebaseerd op de gebiedsvisie Schaapsdrift, waarin de toekomstige ontwikkeling van de wijk is beschreven.

De gemeenteraad heeft op 10 april 2024 de gebiedsvisie goedgekeurd. Deze visie is daarna uitgewerkt in:

- Een stedenbouwkundig plan: hoe de wijk wordt ingericht. Voor dit plan is de afgelopen maanden een groot aantal bewoners- en ondernemersbijeenkomsten georganiseerd.
- Een omgevingskwaliteitsplan: richtlijnen voor de kwaliteit van de gebouwen en omgeving.
- Het ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan: de formele wijziging van het omgevingsplan.

De conceptversies van het stedenbouwkundig plan en het omgevingskwaliteitsplan zijn toegevoegd als bijlagen bij het omgevingsplan.

**Mer-beoordeling**

Voor de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. stellen wij geen milieueffectrapport op. Dit heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem in de vergadering van 3 december 2024 besloten.

**Hoe kan ik de plannen bekijken?**

U kunt het ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. en het bijbehorende besluit om geen milieueffectrapport op te stellen, bekijken vanaf 6 december 2024 tot 17 januari 2025. Dat kan op twee manieren:

1. **Fysiek**: Bij de receptie van het Stadskantoor van de gemeente Arnhem, Eusebiusbuitensingel 53.
2. **Online**:

Via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0202.TAM1048-0201

De bronbestanden zijn beschikbaar op:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0202.TAM1048-0201/

Als u op de link klikt ziet u een pop-up bericht. Als u op het kruisje drukt wordt u doorverwezen naar ruimtelijkeplannen.nl, als u klikt op 'Naar het Omgevingsloket' gaat u naar omgevingswet.overheid.nl.

Vanwege de Omgevingswet die op 1 januari in werking is getreden hebben we te maken met een overgangsperiode. In deze periode is het plan zowel te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl als op www.omgevingswet.overheid.nl (het omgevingsloket). U kunt zelf kiezen welke viewer u gebruikt. De inhoud van het plan is hetzelfde.

**Hoe kan ik reageren?**

U kunt reageren op het ontwerpwijzigingsbesluit. Deze reactie heet een zienswijze. Een zienswijze dient u in bij de gemeenteraad en dat moet u doen binnen de periode dat het plan ter inzage ligt. Een zienswijze indienen kan op twee manieren:

1. **Schriftelijk**: stuur uw reactie naar Postbus 9029, 6800 EL Arnhem of schaapsdrift@arnhem.nl
2. **Mondeling:** Maak een afspraak via 026-3775666 (op werkdagen van 9.00 tot 17.00 uur).

U kunt geen aparte reactie geven op het concept stedenbouwkundig plan, het concept omgevingskwaliteitsplan en het besluit geen milieueffectrapport op te stellen, Daarom moet u eventuele bezwaren over deze stukken in uw zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsbesluit opnemen.

**Inloopavond voor vragen en toelichting**

Heeft u vragen of wilt u meer weten? Kom dan naar de inloopavond op donderdag 9 januari 2025. Medewerkers van de gemeente zijn aanwezig om uw vragen te beantwoorden en/of een toelichting te geven op de plannen. De inloopbijeenkomst is bij de HAN, Ruitenberglaan 26. U kunt die avond tussen 19.00 en 20.30 uur binnenlopen.

**Informatie**

Wilt u meer informatie over het ontwerpwijzigingsbesluit? Of heeft u vragen? Maak dan een afspraak via telefoonnummer 026-3775666 (op werkdagen van 9.00 tot 17.00 uur) of stuur een e-mail naar schaapsdrift@arnhem.nl.

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

**AANGETEKEND**
Raad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

*Per beveiligd e-mailbericht vooruit aan: schaapsdrift@arnhem.nl*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum | 29 januari 2025 | Behandeld door | mr. |
| Ons kenmerk | 01595772 | Telefoonnummer | |
| Uw kenmerk | TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. | Faxnummer | |
| Onderwerp | Aanvulling zienswijze | E-mail | |

Geachte leden van de Raad,

Bij brief van 15 januari 2025 diende ik namens mijn cliënten, en de wonende aan Arnhem (hierna: cliënten) een pro-forma zienswijze in met het verzoek de zienswijze op een later moment aan te vullen. U stelde cliënten in de gelegenheid hun zienswijze aan te vullen tot en met 30 januari. Met onderstaande zienswijzen maken cliënten van de door u geboden gelegenheid gebruik.

*Inleidende opmerkingen; geen evenwichtige toedeling van functies aan locaties*
Cliënten zijn eigenaar van het perceel en de woning aan en wonen daar ook. Het plangebied grenst direct aan de achterzijde van het perceel van cliënten. Ook grenst het plangebied direct aan de berging van cliënten, die is gesitueerd achter de woning en berging achter het perceel Het voorliggende ontwerp-omgevingsplan 'Schaapsdrift e.o.' (hierna: het omgevingsplan) voorziet in wijziging van de planologische mogelijkheden van het plangebied en de omliggende gronden. Deze ontwikkeling raakt ook de belangen van mijn cliënten. Cliënten zullen gevolgen ondervinden van verwezenlijking van de beoogde bestemming en menen daarom belang te hebben bij het indienen van deze zienswijzen. Cliënten zijn van mening dat geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Cliënten lichten dat aan de hand van de navolgende zienswijzen toe.

*Onduidelijkheid stedenbouwkundig plan en onduidelijke relatie met omgevingsplan*
In de toelichting bij het omgevingsplan en in het 'Stedenbouwkundig plan Schaapsdrift e.o.' (hierna: het stedenbouwkundig plan) is opgenomen dat aansluiting wordt gezocht met de omgeving. Hierbij wordt specifiek de afstemming van bouwhoogten van de nieuwbouw met de bouwhoogte van de bestaande bebouwing aan onder andere de Schaapsdrift bedoeld. Cliënten kunnen zich vinden in deze uitgangspunten, maar zij missen de waarborgen daarvan in het omgevingsplan zelf.

De woning aan is een twee-onder-één kapwoning van twee bouwlagen met een kap.

De valt onder de reikwijdte van het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.', dat op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan valt. Op dit perceel geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter. Op de omliggende percelen die onder de reikwijdte vallen van het omgevingsplan, geldt een maximale bouwhoogte van 4 of 5 bouwlagen. Voor het kopgebouw bij het station aan Schaapsdrift 96 dat in de toelichting bij het omgevingsplan is aangeduid als 'bouwveld E' (hierna: het kopgebouw) en voor de bebouwing dat in de toelichting bij het omgevingsplan is aangeduid als 'bouwveld F' geldt een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen, voor de atelierwoningen op de hoek van de Schaapsdrift met de Eleonorastraat, eveneens gelegen in 'bouwveld F', geldt een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen. Deze toegestane bouwhoogten kunnen een significante impact op het woon- en leefklimaat van mijn cliënten hebben, want in het omgevingsplan is niet gedefinieerd wat de maximale bouwhoogte van de bouwlagen precies inhoudt.

*Bouwhoogte atelierwoningen*

De atelierwoningen zijn ten zuiden van de woning van cliënten gelegen. Deze woningen grenzen direct aan de berging van cliënten dat is gelegen achter het perceel . Voor de atelierwoningen geldt volgens het stedenbouwkundig plan dat de eerste bouwlaag bestaat uit een plint, gereserveerd voor werkruimten met een levendige uitstraling. Voor elk pand met een plint geldt dat deze levendig dient te zijn. Elders, op pagina's 50 en 58 van het concept 'Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.' (hierna: het omgevingskwaliteitsplan) wordt gesproken over een bouwhoogte van een levendige plint van minimaal 3,5 meter en zelfs hoger in het geval van niet-woonfuncties. Gaat het om een bedrijfsfunctie dan geldt een minimale bouwhoogte van 5 meter hoog. In het stedenbouwkundig plan wordt op pagina 50 een afbeelding getoond waarbij in de Eleonorastraat zelfs een plint met een bouwhoogte van 6 meter wordt gepresenteerd.

Hoewel het stedenbouwkundig plan voorschrijft dat de bouwhoogten van de atelierwoningen aan de Eleonorastraat moeten aansluiten bij de bouwhoogte van de wordt dat op geen enkele wijze gewaarborgd in het omgevingsplan. De bouwhoogte kan variëren van minimaal 12,5 meter tot 15 meter, in het geval elke bouwlaag vanaf de tweede bouwlaag maximaal drie meter bedraagt. Daarmee is in alle gevallen sprake van een significante afwijking van de (toegestane) bouwhoogte van de Schaapsdrift en wordt niet voldaan aan de eis in het stedenbouwkundig plan om aansluiting te vinden bij de bestaande bouwhoogten. De maatvoering op de plankaart dat maximaal 5 bouwlagen zijn toegestaan is te onzeker en geeft geen blijk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*Bouwhoogte kopgebouw bij het station*

Het bouwvlak waarin het kopgebouw is gelegen bevindt zich ten zuidwesten van de woning van cliënten, op een afstand van 15 meter. Voor het kopgebouw geldt volgens het stedenbouwkundig plan ook dat deze bebouwing aan dient te sluiten bij de bestaande bebouwing aan de Schaapsdrift. Verder is, blijkens de inhoud van het amendement dat onderdeel uitmaakt van het stedenbouwkundig plan, nog niet bekend wat er precies met het kopgebouw moet gebeuren. In de toelichting bij het omgevingsplan wordt in hoofdstuk 3.1 enerzijds gesteld dat het kopgebouw wordt behouden en kan worden opgetopt, anderzijds wordt in hoofdstuk 5.2.3 gesteld dat de bouwhoogte wordt teruggebracht naar 5 meter. In elk geval is in de verbeelding van het omgevingsplan opgenomen dat een maximum bouwhoogte van 5 bouwlagen geldt. Voor dit gebouw geldt dat de bouwhoogte nu ca. 12 meter bedraagt en drie bouwlagen heeft. Toevoeging van twee bouwlagen met een bouwhoogte van 3 meter per bouwlaag resulteert dan in een toegestane bouwhoogte van 16 meter.

Ook voor deze bouwhoogte geldt dat deze significant afwijkt van de bestaande bouwhoogten en dus duidelijk niet aansluit bij de aanwezige bebouwing. De eis zoals die is opgenomen in het stedenbouwkundig plan wordt derhalve niet geborgd in het omgevingsplan. Cliënten zijn van mening dat deze eis alsnog geborgd dient te worden in het omgevingsplan, zeker nu het omgevingsplan en de toelichting daarop op dit moment teveel onduidelijkheden kent om ongewijzigd in stand te blijven.

*Bebouwing bouwveld F*

Aan de oostzijde van het perceel van mijn cliënten wordt, grenzend aan de achtertuin bebouwing mogelijk gemaakt. Volgens de plankaart wordt over een afstand tussen 0 en 10 meter van de perceelsgrens van cliënten bebouwing met maximaal één bouwlaag toegestaan, met de functie 'gemengd-gemengd gebied'. Vanaf een afstand van 10 meter vanaf de perceelsgrens van cliënten wordt bebouwing met maximaal vijf bouwlagen toegestaan. Ook voor deze bebouwingsmogelijkheid is in het geheel niet duidelijk om welke bouwhoogten het gaat. In het stedenbouwkundig plan en in de bezonningsstudie is ervan uitgegaan dat op een afstand vanaf 10 meter van de perceelsgrens van cliënten tot en met een afstand van ca. 60 meter de zogenaamde 'buurthub' wordt gesitueerd. Volgens de plannen wordt die buurthub gedeeltelijk ondergronds gesitueerd, althans is het dak van die buurthub op gelijke hoogte gesitueerd als de begane grond van het perceel van cliënten. Maar het omgevingsplan is hier niet duidelijk in. Weliswaar is het gebied op de plankaart gemarkeerd als 'overige zone - activiteit entree buurthub', toch wordt een bouwhoogte van maximaal vijf bouwlagen toegestaan. In het geval het beoogde bouwplan op de nu voorgestelde wijze wordt uitgevoerd, is er in het geheel geen noodzaak om een bouwhoogte van maximaal vijf bouwlagen op te nemen. Dat maakt het plan uiterst onzeker en laat cliënten ongewis over de mogelijke toekomstige bebouwing. De toetsing op aanvaardbaarheid die nu heeft plaatsgevonden is uitsluitend toegespitst op de beoogde bouwplannen en niet op de planologische mogelijkheden. Aanvaardbaarheid en verdraagzaamheid met de gebruiksmogelijkheden op het perceel van cliënten is niet aangetoond en niet aannemelijk gemaakt. Daarom is de nu voorgestelde planologische bouwmogelijkheid op dit punt niet in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*Vergroting van de tuinen*

In het amendement in het stedenbouwkundig plan is opgenomen dat de tuinen van o.a. worden vergroot. Cliënten lezen de verbeelding op de plankaart zo dat in deze mogelijkheid is voorzien door op de eerste 10 meter grenzend aan het perceel van cliënten een maximale bouwhoogte van één bouwlaag toe te staan. Dat doet echter in het geheel geen recht aan de voorgestelde situatie en houdt de onzekerheid in stand. In het geval het de uitdrukkelijke wens is van de planwetgever dat op die 10 meter de achtertuin van cliënten wordt vergroot, dan is het in het kader van de rechtszekerheid van belang dat die strook dan de bestemming 'Wonen' krijgt, gelijk aan de bestemming die op het perceel van cliënten rust, althans dat wordt voorzien in een bestemming of wijziging van de bestemming die mogelijk maakt dat cliënten dat stuk grond ook als onderdeel van hun achtererfgebied kunnen gebruiken. In de nu beoogde ontwikkeling rust er op de strook grond achter het perceel van cliënten de bestemming 'Gemengd – gemengd gebied' met daarop meerdere gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduiding 'overige zone – activiteit wonen' rust niet op dat stuk. Dat houdt in dat die bestemming niet gebruikt mag worden voor woondoeleinden en daaraan ondergeschikte activiteiten.

In zoverre worden cliënten beperkt in de vergunningsvrije bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel, nu uit het begrip 'gebouwerf' zoals dat is geformuleerd in Bijlage 1.A van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) volgt dat het omgevingsplan de inrichting voor woondoeleinden en daaraan ondergeschikte gebruiksmogelijkheden verbiedt voor zover het gaat om vergunningsvrije gebruiks- en bouwmogelijkheden. Het is cliënten dan niet toegestaan hun tuin daadwerkelijk als tuin c.q. achtererfgebied te gebruiken, waardoor geen recht gedaan kan worden aan het amendement in het stedenbouwkundig plan. Cliënten verzoeken dan ook de bestemming zodanig te wijzigen dat cliënten het te vergroten deel van de tuin ook als zodanig kunnen inrichten en gebruiken, zijnde in overeenstemming met de aanwezige woonfunctie op de rest van hun perceel.

*Geen waarborg van stedenbouwkundig plan in omgevingsplan*

Cliënten constateren dat de planwetgever met onderhavig plan alle opties open houdt over hoe het plangebied vervolgens feitelijk ingericht gaat worden, zonder dat aan cliënten enige duidelijkheid en zekerheid kan worden geboden. Het omgevingsplan is veel te ruim opgezet. En, in het geval de eisen uit het stedenbouwkundig plan niet worden opgenomen of in het geval het stedenbouwkundig plan geen onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan, is het stedenbouwkundig plan slechts een lege huls waarop geen rechtsgeldig beroep op kan worden gedaan. Nu in het stedenbouwkundig plan ook wensen van de bewoners zijn opgenomen, is het van belang dat het stedenbouwkundig plan geïntegreerd wordt in het omgevingsplan. In het kader van de rechtszekerheid hebben cliënten belang bij duidelijke contouren en duidelijke vastlegging van bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zonder integratie van het stedenbouwkundige plan in het omgevingsplan is geen sprake van waarborging van een evenredige toedeling van functies aan locaties.

*Toename bebouwing heeft gevolgen voor het woon- en leefklimaat van cliënten*

Cliënten hebben hierboven toegelicht dat het omgevingsplan niet duidelijk is over de toekomstige bebouwing en over de maximale bouwhoogten van die bebouwing. Cliënten hebben belang bij zekerheid, nu toename van de bebouwing en toename van bouwhoogten een significante en nadelige heeft op hun woon- en leefsituatie. Waar cliënten aan de achterzijde van hun woning nu vrij zicht hebben op de bomen in Park Presikhaaf en op de bomen in het Sacré Coeur park, zullen zij met realisatie van hetgeen planologisch mogelijk wordt gemaakt, rechtstreeks tegen een gebouw op een afstand van minder dan 20 meter met een bouwhoogte van minimaal 15 meter aan kijken. Ook zal er ten zuiden van hun perceel in de hoogte worden gebouwd, op een afstand van 10 meter van hun perceel en zelfs op een afstand van 4 meter vanaf hun berging. Op deze wijze worden cliënten vanuit het perspectief van de achterzijde van de woning voor twee derde ingebouwd. Dat heeft niet alleen een beklemmend gevoel en tast hun waardevolle woon- en leefsituatie onaanvaardbaar aan, maar heeft ook gevolgen voor de privacy en de bezonning.

*Aantasting privacy*

Cliënten worden aangetast in hun privacy. Vanwege de nu voorgestelde planologische bouwmogelijkheden kunnen woningen gerealiseerd worden die rechtstreeks bieden op het perceel en in de woning van cliënten. Cliënten zijn van mening dat deze verslechtering van hun situatie onrechtmatig is en dat er op zijn minst maatregelen getroffen moeten worden om de privacy van cliënten te waarborgen. Uit de verbeelding en de planregels blijkt niet dat rekening is gehouden met deze belangen van cliënten. Dat had wel gemoeten in het kader van de toetsing op aanvaardbaarheid met de woon- en leefsituatie van cliënten.

*Bezonning*

Niet alleen heeft de geplande bebouwing rondom het perceel van cliënten gevolgen voor de privacy en het uitzicht, ook heeft de bebouwing, aan weerszijden van het perceel van cliënten aanzienlijke gevolgen voor de inval van zonlicht en van daglicht in de woning en in de tuin van cliënten. Cliënten menen dat de schaduwwerking van de bebouwing een onevenredige inbreuk maken op hun woon- en leefklimaat. Vanwege de ligging van de woning en tuin ten opzichte van de beoogde bebouwing is het zonlicht een belangrijke licht- en energiebron voor de woning van cliënten. Cliënten hebben op het voordakvlak van de woning zes zonnepanelen liggen en op het achterdakvlak acht zonnepanelen. De hoge bebouwing zal het zon- en daglicht op veel momenten wegnemen. De hoge bebouwing van het kopgebouw is niet aantoonbaar meegenomen in het onderzoek. Uit het bezonningsonderzoek volgt dat ten opzichte van de woning wordt voldaan aan de zogenoemde lichte TNO-norm. Uit het onderzoek volgt dat ten opzichte van de woning van cliënten in de huidige situatie al niet aan de TNO-norm wordt voldaan en dat levert voor de toekomstige situatie geen verbetering op. In zoverre is volgens het onderzoek voldaan aan de TNO-norm. Maar, uit de beoordeling of aan de lichte TNO-norm wordt voldaan volgt niet noodzakelijkerwijs dat wordt gehandeld in overeenstemming met het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het is namelijk duidelijk dat de bezonningssituatie aanzienlijk verslechterd. De raad heeft niet voldoende onderbouwd en toegelicht dat met de bebouwing een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gecreëerd. Ook is in het onderzoek niet aantoonbaar rekening gehouden met de schaduwwerking op de rest van het perceel van cliënten. In het onderzoek wordt daar wel aan gerefereerd, maar daar is in het onderzoek niet op getoetst. De TNO-norm houdt immers ook geen rekening met daglichttoetreding, alleen met de zonlichtinval. En daarbij wordt slechts gekeken naar de zonlichtinval op de binnenkant van het glas midden op de vensterbank van het raam. Het uitsluitend toepassen van de TNO norm is dan ook onvoldoende om te veronderstellen dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Want, de TNO norm biedt alleen een minimum voor wat er overblijft aan zonlicht. Daardoor wordt niet gekeken naar de daadwerkelijke achteruitgang van een situatie. Zo ook in het geval van cliënten.

Bovendien volgt uit de resultaten van het onderzoek niet hoe het onderzoek tot stand is gekomen en met welke uitgangspunten het onderzoek is verricht. Er is bijvoorbeeld niet aantoonbaar rekening gehouden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vergunningsvrije bouwwerken en/of onderdelen in de achtertuin van cliënten en ook is niet duidelijk van welke bouwhoogte men is uitgegaan. Duidelijk is wel dat het onderzoek niet is uitgevoerd op basis van de maximale planologische bouwmogelijkheden. Alleen als een onderzoek plaatsvindt waarin de maximale planologische bouwmogelijkheden zijn meegenomen kan pas worden getoetst of het voorliggende omgevingsplan aanvaardbaar is en niet in strijd is met het woon- en leefklimaat van cliënten. Het onderzoek is daarom niet bruikbaar, althans de resultaten uit het onderzoek kunnen niet de stelling onderbouwen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

*Parkeren*

Uit de voorliggende plannen volgt dat, om aan de parkeerbehoefte te voldoen, voor maximaal 50% moet worden voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein en voor de overige 50% wordt voorzien in parkeerplaatsen in de buurthub. In de buurthub zou plaats moeten zijn voor 250 plaatsen, waardoor de gemiddelde parkeernorm voor het gehele omgevingsplan iets meer dan 1 bedraagt. Dit ziet echter uitsluitend op parkeervoorzieningen voor bewoners (incl. eventuele bezoekers). Daarbij is geen rekening gehouden met parkeervoorzieningen ten behoeve van niet-woonfuncties.

De levendige plinten zijn bedoeld voor bedrijvigheid met een zekere aantrekkende werking. In die parkeerbehoefte is niet aantoonbaar voorzien, reden waarom met onderhavig plan niet aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

Uit de verbeelding op de plankaart noch uit andere plannen/tekeningen is inzichtelijk gemaakt op welke wijze wordt voorzien in de parkeervoorzieningen op eigen terrein. Cliënten achten het niet aannemelijk dat met het voorliggende plan aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

Bovendien is niet aangetoond dat de voorgestelde parkeernorm in lijn is met de parkeernormen uit de 'Beleidsregels parkeren Arnhem 20222' en met de CROW-normen. Dat in de gemeente wordt ingezet op verlaging van de parkeernorm betekent niet dat daarmee ook daadwerkelijk een lagere parkeerbehoefte aanwezig is. Het gaat hier hoogstens om een beleidsvoornemen voor gereguleerd parkeren in de vorm van parkeervergunningen waarvan niet is onderbouwd en niet aannemelijk is gemaakt dat deze werkelijkheid wordt. Er ligt geen concreet beleid voor. Zonder geldend beleid ten aanzien van parkeervergunningen en/of betaald parkeren is in het geheel niet aan te nemen dat (toekomstige) bewoners worden ontmoedigd in autobezit. Het beleidsvoornemen zelf is onvoldoende om de verlaagde parkeernorm en de gestelde lagere parkeerbehoefte te kunnen dragen. Cliënten zijn daarom van mening dat het omgevingsplan niet in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

**Verzoek**
Gelet op vorenstaande zienswijzen verzoeken cliënten u hun standpunten zorgvuldig en behoorlijk af te wegen en deze mee te nemen in de verdere ontwikkeling van het omgevingsplan, met dien verstande dat Uw Raad aan de wensen van cliënten tegemoet zal komen.

Met vriendelijke groet,

.

# #13

# ZIENSWIJZE TAM - OMGEVINGSPLAN SCHAAPSDRIFT E.O.




Bron: www.arnhem.nl

*15 JANUARI 2025*

Gemeente Arnhem
College van B&W en Gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

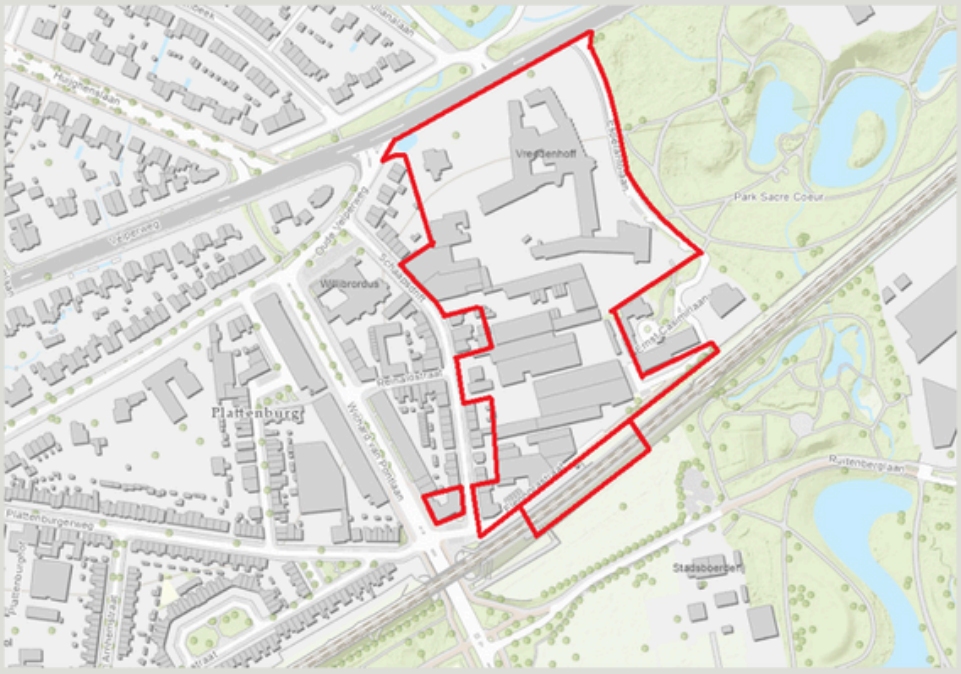
Arnhem, 15 januari 2025

Betreft: Zienswijze t.a.v. het ter inzage liggende het TAM-omgevingsplan “Schaapsdrift e.o.” d.d. 06-12-2024.

Geacht College en Gemeenteraad van Arnhem,
Namens:

- Aannemersbedrijf gevestigd aan de C te Arnhem (vertegenwoordigd door de ls bestuurder en aandeelhouder) in de hoedanigheid van eigenaar en hoofdgebruiker van het perceel en onroerende zaken aan de ;
- De in zijn hoedanigheid als huurder van de bedrijfswoning aan de e Arnhem;
- B handelend onder de naam: vertegenwoordigd door als bestuurder en aandeelhouder en kantoorhoudend aan de O in de hoedanigheid van huurder en medegebruiker van bedrijfsruimten aan de

**Hierna gezamenlijk, als ieder voor zich, te noemen en aan te merken als ‘belanghebbenden’.**
**Hierbij geven wij als belanghebbenden onze zienswijze ten aanzien van de voorgenomen wijziging c.q. vervanging van het vigerende bestemmingsplan “Velperweg e.o.” naar het TAM-omgevingsplan “Schaapsdrift e.o.” d.d. 06-12-2024 (hierna te noemen: ‘omgevingsplan’). Wij kunnen ons niet in het omgevingsplan vinden en maken hiertegen dan ook bezwaar. In deze zienswijze zullen wij toelichten waaruit deze bezwaren bestaan.**




Plan kaart

Belanghebbenden wonen en werken, Aannemersbedrijf F.A. Damen B.V. en Jos Damen, al ruim 50 jaar en Frans Damen Historische Bouwmaterialen, al ruim 25 jaar op het "bedrijventerrein Schaapsdrift" aan de Velperweg 152. Het perceel Velperweg 152, groot circa 1.188 m2, is samengesteld uit twee kadastrale percelen, Arnhem Q 3192, Arnhem Q 6945 en de aanpalende beek. De genoemde percelen zijn ontsloten via een verharde weg, over het perceel van Innoforte met het recht van overpad, naar de Velperweg. Op het onderhavige perceel is een ruime bedrijfswoning gesitueerd, groot circa 208 m2 en daarnaast een royaal bedrijfspand van circa 773 m2. De bedrijfswoning wordt bewoond door Jos Damen, de bedrijfsruimten zijn deels in gebruik door aannemersbedrijf F.A. Damen B.V., een ambachtelijk aannemersbedrijf, met een kantoor, werkplaats, opslag-, stallings- en buitenruimten. Het overige deel van de bedrijfsruimten, opslagruimte, werkplaats, kantine en toilet, zijn in gebruik bij Frans Damen Historische Bouwmaterialen, een ambachtelijk circulaire handelaar in Historische Bouwmaterialen. Beide unieke familiebedrijven zijn geworteld in de samenleving en maken een actief onderdeel uit van de wijk Schaapsdrift/ Plattenburg.

**Door de in het omgevingsplan gewijzigde bestemmingen van de voornoemde percelen van de huidige bedrijfsbestemming en bedrijfswoning naar "Bouwveld A" met aanpalende "groene loper" in zorg, wonen en groen, zal het onmogelijk zijn de huidige bewoning en bedrijfsvoeringen ter plaatse aan de Velperweg 152 te Arnhem, te continueren. Hierdoor dreigen, willens en wetens, alweer een tweetal unieke MKB-bedrijven te verdwijnen, alsmede de bijbehorende bedrijfswoning. Dit alles met voor de direct betrokkenen grote negatieve (financiële) gevolgen.**

Gezien het bovenstaande zou het toch zeker voor de hand hebben gelegen om samen met onze goede buur, Vreedenhoff/ Innoforte, na een voor beide partijen passende oplossing in het omgevingsplan zou zijn gezocht. De woordvoerder van Innoforte vindt ons een goede buur en een welkome aanvulling - dagelijks enige activiteiten, die waarneembaar zijn voor hun cliënten - op de toch wel buitengewone mooie groene locatie. Uit het gevoerde overleg met Innoforte is ons verder gebleken dat een gezamenlijke inpassing in het plangebied, zeer goed mogelijk is. Aan de Schaapsdrift-zijde worden uiteindelijk, door de positieve inspanningen van "vereniging tot behoud Schaapsdrift e.o." wel een aantal bestaande bedrijfspanden met woningen in het plangebied behouden. Ook onze directe buren -aan de Oude Velperweg en Schaapsdrift-zijde- ondersteunen onze zienswijze en staan positief tegenover het behoud van de woon- en bedrijfslocatie aan de Velperweg 152. Er is geen enkele rekenschap gegeven, althans dit blijkt nergens uit, van het meewegen van onze belangen en meedenken naar een passende oplossing waarin ook onze belangen passen.

**Ons is niet duidelijk, ondanks dat wij hierom veelvuldig hebben gevraagd, waarom op andere plekken in het plangebied wel bestaande bebouwing worden ingepast en er door het projectteam tot op heden geen enkele inspanning is gepleegd met betrekking tot onze bedrijfs- en woonlocatie aan de Velperweg 152 te Arnhem.**

**Mocht uiteindelijk na gezamenlijk onderzoek en positieve inspanningen onverhoopt blijken dat onze woon- en bedrijfslocatie aan de Velperweg 152 niet in te passen is in het omgevingsplan, dan eisen wij tenminste een gelijkwaardige woon- en bedrijfslocatie in het plangebied, dan wel elders in Arnhem-noord. Uiteraard willen wij dit alternatief zelf mede bepalen en eisen daarnaast een ruimhartige wettelijke vergoeding voor alle direct en indirect te maken kosten, zowel voor de eigenaar en huurders.**

Door het gevoerde beleid van de gemeente Arnhem worden thans, het ene na het andere bedrijventerrein opgeofferd ten behoeve van woningbouw. Denk hierbij aan het voormalige "Kema terrein", de gehele Rijnzijde en nu dus ook het "bedrijventerrein Schaapsdrift".

Door het huidige beleid is de actuele bedrijfsruimten markt in Arnhem oververhit en is er al helemaal geen plaats meer voor de kleinere ambachtelijke MKB-bedrijven. Er worden in de nieuwe plannen wel nieuwe bedrijfsruimten gecreëerd, het betreffen allemaal zogenaamde “stilte-werkplekken” geschikt zoals in het onderhavige Omgevingsplan genoemd “De moderne makers”. Door het nieuwe “Omgevingsplan” dicht te timmeren met allerlei beperkingen en regelgeving, wordt het praktisch onmogelijk voor ambachtelijke MKB-bedrijven om zich hier te vestigen. Daarnaast zullen de nieuwe huren torenhoog zijn, onbetaalbaar voor het MKB. Verder is maar zeer de vraag of door de snelle opkomst van kunstmatige intelligentie en in het bijzonder de volgende evolutie van “zogeheten AI-agents”, die laatste zullen elke kantoorbaan veranderen en maken velen overbodig.  Binnen vijf jaar hebben algoritmes en robots het meeste (kantoor-)werk overgenomen. De vrees is dus zeer terecht, dat de geplande bedrijfsplinten onder de nieuw te bouwen appartementen, worden gebouwd voor leegstand.

**Er is verder in het omgevingsplan, dus helemaal geen plaats meer voor de huidige MKB-bedrijven, veelal huurders, die thans zijn gevestigd op het “bedrijventerrein Schaapsdrift”. De ambachtelijk-MKB wordt door voornoemd beleid, in rap tempo de stad uitgeduwd, dan wel zullen gewoon verdwijnen. Dit zal niet alleen de levendigheid van de wijken beïnvloeden, maar zal ook op termijn een meer dan gemiddelde economische invloed hebben op stad. Er zullen bij ongewijzigd beleid geen (ambachtelijke-) MKB-bedrijven meer overblijven, die essentieel zijn voor de door het linkse college zo gewenste circulaire economie.**

De noodzakelijk (ambachtelijke) kennis en kunde gaat verloren en er zullen dan geen bedrijven meer zijn, die werkzaamheden zoals onderhoud, herstel en verbeteringen kunnen plegen, aan onroerende en roerende zaken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan huizen, vervoersmiddelen, meubelen, wit- en bruingoed en niet te vergeten de recycling.
Bij bestudering van het immense dossier komen wij toch wel een aantal opmerkelijke zaken tegen, te weten:

- **A:** Door de plannenmakers wordt de indruk gewekt dat er een uitzonderlijke groene buurt wordt gecreëerd. Dit lijkt bij nadere analyse behoorlijk discutabel en het is des te opmerkelijk dat in het stedenbouwkundig plan zelfs spreekt van ”zonder groen geen verdichting”. Door toevoeging van 480 woningen en 2.500 m2 aan bedrijfs- en voorzieningenruimten in het plangebied, wordt de nieuwe wijk een van dichts bevolkte wijken van de stad. In de laatste versie van het stedenbouwkundig plan wordt er zelfs gesproken over “Parkbuurt Schaapsdrift e.o.”.



Foto van het terrein Vreedenhoff - Innoforte

Bij nadere analyse, blijkt dat de rekenmeesters van het projectteam, 5.5.2. Groen, bij afbeelding 5.2 Groenbalans, het omgevingsplan Schaapsdrift, tot de conclusie komen dat er in de nieuwe ontwikkeling totaal 15.907 m2 groen, park, (water) & tuin wordt gerealiseerd, minus nog de verharde oppervlakten en ondergeschikten bouwwerken, van respectievelijk 918,1 m2 en 924,2 m2, totaal netto derhalve 14.065,1 m2. In het vigerende bestemmingsplan Velperweg e.o. is er in totaal 15.016,5 m2 groen, (tuin), park en water, de genoemde ontsluiting en parkeerterrein is voor ons niet duidelijk daar deze nauwelijks aanwezig zijn in dat deel van het genoemde plangebied en hebben hier 500 m2 voor opgenomen.




Foto Geitenweitje Vreedenhoff - Innoforte

Terwijl achter en tussen het gebouw van “Vreedenhoff”, ter plaatse van het zogenoemde “geitenweitje” met rondom gazons en tuinen -zonder de ontsluitingen en parkeerterrein- er nog wel circa 3.150 m2 groen, (tuin), park aanwezig is. Op basis van deze bevindingen komen wij totaal netto uit op circa 17.666 m2 bestaand groen, (tuin), park en water. Dit groen is wel is waar gesitueerd op het terrein van “Vreedenhoff”, maar is vrij toegankelijk voor eenieder. Het geitenweitje wordt bijvoorbeeld dagelijks bezocht door gezinnen met kinderen en het kan op basis van 50 jaar ervaring, zeker semiopenbaar groen worden genoemd. Ook ligt er nog een groenstrook achter het sociale wooncomplex “tuinstede”, die wij niet in onze berekeningen hebben meegenomen.



Foto Geitenweitje

**Door de plannenmakers veronderstelde zogenaamde positieve groenbalans, blijkt derhalve niet correct en is zondermeer negatief te noemen. Dit staat overigens haaks op wat in de motivering wordt gesteld "Voor de feitelijk groenbalans qua bomen en oppervlakte groen is het uitgangspunt dat deze positief moet zijn. Dit wordt in de verder plan uitwerking als voorwaarde meegenomen? Dit is ook in strijd met de Europese wet- en regelgeving, die bepaalt dat in stedelijke gebieden er tot 2030 er geen groen meer mag verdwijnen.**

Verder blijkt uit het omgevingsplan, dat net buiten de bouwveld A en B, hier een tweetal monumentale bomen zijn gesitueerd en deze komen beiden voor op lijst van de gemeente Arnhem "waardevolle bomen".Eén van de doelen van het Bomenplan is om meer buitengewone bomen in Arnhem te krijgen. Echter uit geen van alle stukken is ons gebleken, dat beschermde Hollandse Linde, plantjaar:1945 en de beschermde Winterlinde, plantjaar 1930, een dusdanige status krijgen dat deze niet alleen beschermd zijn, maar ook op langere termijn kunnen floreren.

**Er staan slechts mooie volzinnen in het omgevingsplan 3.1.1 Groenvisie en huidige bomen, zoals "bij kap van bomen geldt een herplantplicht" en "Bij het verkrijgen van een kapvergunning kan een herplantplicht van toepassing zijn". Het mogen duidelijk zijn dat er geen enkele zekerheid is dat uiteindelijk bestaande bomen, worden in gepast in het voorliggende omgevingsplan en/of er voldoende bomen zullen worden herplant.**




Groen kaart directe omgeving

De wijk Plattenburg, met hier in het bijzonder Schaapsdrift, is meer dan uniek gesitueerd, met rondom op enige minuten loopafstand hele fraaie parken en een landgoed. Hierbij valt te denken aan het Park Sacré Coeur, Park Presikhaaf, Park Angerenstein en Landgoed Isula Dei. De terreinen van de zorginstelling "Vreedenhoff/Innoforte", de sociale huurwoningen, "Neijenstede" en "Tuinstede", sluiten hier samen eigenlijk naadloos op aan. Deze terreinen zijn uitzonderlijk groen en hebben een bijzondere fauna en flora. Dit komt niet alleen door de unieke situatie, maar ook door het feit dat genoemde terreinen al tientallen jaren niet of nauwelijks meer zijn geroerd. Hierdoor komen op deze locaties, een brede variëteit aan vogels, waaronder ook vleermuizen en klein wild zoals hazen en wilde konijnen voor. Verder huizen er egeltjes, eekhoorns, veldmuizen, amfibieën en velen insecten en andere ongewervelden.

**Gezien het bovenstaande, zal voor de goede lezer, het toch duidelijk moeten zijn, dat hier sprake is van een bijzondere biotoop, die zelfs in een groene stad als Arnhem, uitzonderlijk kan worden genoemd. Door uitvoering van het voorliggende omgevingsplan zal deze bijzondere biotoop, met een pennenstreek, bijna nagenoeg verloren gaan.**

- **B:** De situatie/ligging van het plangebied, aan het einde van een beekdal, vormt met name aan de Velperweg zijde, een gebied ter hoogte van "Neijenstede" en "Vreedenhoff", een bijzonder groot risico voor overstromingen. De laatste 50 jaar zijn er ongeveer 10 overstromingen geweest, die grote schade hebben veroorzaakt bij extreme regenbuien. Op 28 juli 2014 is bij een extreme regenbui het gehele terrein van Vreedenhoff, inclusief het laagstgelegen gebouwdeel, alsmede de aanpalende bedrijven en de tuinen van een deel van de huizen op Schaapsdrift, overstroomd. Binnen 30 minuten stroomde het gebied vol en bij een conservatieve berekeningen komen wij tot circa 5.000 m3, regen- en rioolwater. Terwijl daarbij ook nog gelijktijdig water werd afgevoerd, dwars door de bedrijfspanden en via de poort naast de woningen, naar Schaapsdrift. De (onverzekerde) schaden voor betrokkenen was zeer groot en heeft 1 miljoen Euro ruimschoots overschreden. Door het geografische hoogteverschil van Arnhem-noord, circa 80 meter, komt er bij extreme regenbuien er van alle kanten hemelwater naar de Velperweg en ontstaat er overdruk in de riolering, waardoor er ook nog rioolwater via de putten uitstroomt. Bovendien komt er ook nog, vanuit de vijvers in Angerenstein en Insula Dei, via de beek enorme hoeveelheden oppervlaktewater naar de Velperweg. Al dit water stroomt in eerste instantie naar het laagste punt op de Velperweg, terwijl gelijktijdig ook nog het water van de beek, die in de bergingsvijver, op het terrein van "Vreedenhoff" stroomt, overloopt. Dit alles bij elkaar veroorzaakt in zeer korte tijd een soort tsunami aan water. Al dit water stroomt al heel snel over het terrein van "Vreedenhoff", naar de aanpalende bedrijven en in de tuinen van huizen aan Schaapsdrift zijde en ook nog voor een klein deel weg via de Oude Velperweg en Schaapsdrift, naar uiteindelijk het viaduct onder het spoor, Wichard van Pontlaan.

Gezien het voornoemde lijkt het ons onwaarschijnlijk dat de genomen maatregelen, bij de huidige herinrichting van de Velperweg, zoals wadi's, infiltratieputten en vergroting van het transportriool, dat dit nu voldoende zou zijn om bij dergelijke extreme regenbuien, grote overstromingen te voorkomen. Het lijkt veel meer aannemelijk, dat dit slechts enige verbetering zal geven bij min of meer normale weersomstandigheden. Het projectteam schrijft zelf onder het hoofdstuk Motivering, paragraaf Hemelwater, "Door de ligging van het projectgebied aan einde van het beekdal is het bij zware regenbuien kwetsbaar voor wateroverlast door extreme oppervlakkige aanvoer van hemelwater".

Door de plannenmakers is in het omgevingsplan, de Middenstraat geprojecteerd, deze ligt aan de Velperweg zijde, precies op het laagste punt van de Velperweg, het zogenaamde 'Ezelgat'. Verder wordt de bestaande beek deels verlegd en die zal verder door de Middenstraat gaan stromen richting Presikhaaf. Het wordt nu gepresenteerd met idyllische plaatjes, als een liefelijk beekje dat stroomt door de wijk, met kinderspeelplaatsen en een tweetal bruggetjes.

**Het lijkt erop dat er door de stedenbouwkundigen, aan de werkelijke grote overstromingsrisico voorbij zijn gegaan en tevens aan de klimaatontwikkelingen. Met deze ontwikkelingen zal de kans op extreme regenbuien alleen maar toenemen. Bij extreme regenbuien zal de geprojecteerde beek in de Middenstraat, binnen de kortste keren, een grote boze stroom water kunnen worden, met enorme gevolgen voor de hele nieuwe wijk. Het is ons inziens een voorspelbaar risico, dus onverzekerbare schaden! Met een reële kans op aansprakelijkheidsclaims voor de gemeente Arnhem?**

- **C:** Het participatietraject is op grond van artikel 10.2, bij ingang van de nieuwe omgevingswet, 1 januari 2024, wettelijk verplicht. De overheid, maar ook de gemeente Arnhem, heeft bij raadsbesluit d.d. 17 februari 2022, wettelijke bepaalt dat afhankelijk van de grote en invloed van een bouwplan er in verschillende levels van participatie moet zijn. Het omgevingsplan Schaapsdrift e.o. valt gezien de omvang, invloed en complexheid zeker onder, Level 3, Intensieve participatie.

Bij intensieve participatie is het goed alsnog niet alles vaststaat. Laat betrokkenen meedenken over uw plan. Laat alternatieven zien, of inventariseer de ideeën die er zijn. Kijk goed of uw plan beter kan maken met de inbreng van de participanten.

Als belanghebbenden hebben wij totaal iets anders beleefd en meegemaakt. Wij vechten al meer dan vier jaar tegen een muur van gemeentelijke onwil, die met het projectteam onder aanvoering van de betrokken wethouder, mevrouw Cathelijne Bouwkamp, voor de bestaande bewoners en ondernemers van het “bedrijventerrein Schaapsdrift” geen enkele ruimte wenst te maken. Er is geen enkel respect voor betrokken ondernemers/bewoners getoond, er wordt alleen over de bedrijven gepraat, maar niet met de bedrijven. Laat staan dat er sprake is van een echte participatie, zoals wettelijk verplicht.

Vanaf de start van het project, zijn de bedrijven, die officieel gevestigd op het “bedrijventerrein Schaapsdrift” doodgezwegen. Er staat in het concept stedenbouwkundig plan letterlijk geen woord over de betrokken bedrijven?
Deze bedrijven zijn, behoudens enige uitzonderingen, niet bij de participatie bijeenkomsten uitgenodigd. Persoonlijk heb ik, Frans Damen, alle bijeenkomsten bijgewoond en iedere keer gevraagd wat de status was voor de betrokken bedrijven en dit ook te notuleren. Daarnaast persoonlijk iedere keer gevraagd en gemeld dat ik als ondernemer ook een uitnodiging wenste te ontvangen voor bijeenkomsten. Uiteindelijk is dit pas gebeurd vanaf medio september 2024. In de tijdlijn participatie is duidelijk te zien dat men tot 7 oktober 2024 uitsluitend spreekt over bewonersparticipatie. Op de bewonersbijeenkomst van 9 september 2024 heb ik nogmaals gevraagd, wanneer er nu eindelijk gestart zou worden met de ondernemers participatie? Hierbij werd toen gesteld dat men nog bezig was met de bedrijven te inventariseren? Dus bijna drie jaar na de start van het project, wist men klaarblijkelijk nog steeds niet exact welke bedrijven het betrof, het is gewoon onwerkelijk en wel heel bijzonder te noemen.
Wat is er tot op heden aan participatie voor bedrijven gedaan? De ondernemers die met een inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel op een adres in Schaapsdrift, ontvingen begin oktober 2024 een uitnodiging. Volgens verklaring van de omgevingsmanager Schaapsdrift e.o., de heer Erik Lievers, die als gespreksleider, leiding gaf aan deze avond op de HAN, op 7 oktober 2024, zijn er 100 uitnodigingen verstuurd.
Bijgaand treft u ter uwer oriëntatie het programma aan de ondernemers presentatie en participatie van de gemeente Arnhem, als bijlage 1 aan. Er bleek op die avond nauwelijks belangstelling van bedrijven, dit komt door dat de gemeente een sterk verouderd adressenbestand heeft gebruikt en dat MKB-bedrijven in de meeste gevallen niet zijn gevestigd op bedrijfslocaties, maar op de privéadressen. Ook werd er gesproken dat het bestuur van de “vereniging voor behoud Schaapsdrift e.o.” aanwezig zou zijn, dit was echter niet geval, daar het bestuur om moverende reden voor de tweede maal al het overleg met de gemeente Arnhem had opgeschort.

De avond verliep voor de aanwezige (MKB-) ondernemers, minder dan vijf aanwezig, bijzonder teleurstellend, mede doordat het Stappenplan Sociaal maatwerk d.d. 28 november 2023 van de gemeente Arnhem, niet was opgenomen in het programma. Ook bleken de aanwezige ambtenaren geen weet te hebben van dit Raadsbesluit. Onze gevoelens over de gang van zaken worden heel goed weer gegeven door de e-mail d.d. 8 oktober 2024, van de heer Eimer Wieldraaijer, die als belangstellende, bewoner en bestuurslid “vereniging voor behoud Schaapsdrift e.o.” aanwezig was. De betrokken e-mail treft u ter uwer oriëntatie als bijlage 2 aan.

Er zijn tot op heden slechts twee contact momenten geweest met belanghebbenden. Een afspraak op het laatste moment met Jos Damen, op de middag van de presentatie van het Stedenbouwkundigplan, waarbij een van de inmiddels vertrokken projectleider samen met een collega langs kwam. Het doel zou zijn om betrokkenen te informeren over dat het feit dat de woon- en bedrijfslocatie voor zou komen op de verwervingslijst. De info was beperkt en er werd verwezen naar een foldertje van de gemeente over het proces. Toen kwam pas de werkelijke “aap uit de mouw”, de betrokken ambtenaar bleek een door de gemeente aangetrokken vrouwelijke Rentmeester, die de gebouwen wilde inspecteren ten behoeve van een taxatie. Verder is er met de belangenbehartiger van aannemersbedrijf F.A. Damen B.V. , nog een keer gesproken met de eerder genoemde rentmeester, mevrouw Anneke Langenhof, (nu sr. medewerker grondzaken gemeente Arnhem). Dat gesprek had alleen maar één doel, acquisitie van de opstallen en gronden, Velperweg 152. Daarna zijn er tot op heden geen echte contactmomenten meer geweest met de gemeente Arnhem.

**Van participatie voor (MK-) bedrijven is derhalve geen sprake geweest en voldoet zeker niet aan de gestelde wettelijke minimale normen. Als belanghebbenden hebben wij het gehele proces als bijzonder negatief ervaren, er zijn en worden wel mooie verhalen geschreven en er worden dure (loze) beloften gedaan. Maar de praktijk is helaas weerbarstig en stelt allemaal gewoon niets voor. Dus geen participatie!**

- **D:** De financiering van een dergelijk omvangrijk, complex en langlopend project is niet bepaald eenvoudig om te door gronden, zeker gezien het feit dat er tot heden slechts beperkte project informatie openbaar beschikbaar is. Wij hebben dan ook gemeend om zover als mogelijk van een beperkt aantal onderdelen een analysen te maken.

Als belanghebbenden hebben wij een analyse gemaakt van een deel van de sloopkosten en komen voor dit deel van de slopen objecten tot de navolgende kosten, prijspeil januari 2025.

- 180 onvolledige zorgwoningen, circa 14.760 m2 @ € 70,00 m2 + 25 % bijkomende kosten € 1.291.500,00
- 24 volledige sociale (zorg-) woningen, circa 5.000 m2 @ € 80,00 m2 + 25 % bijkomende kosten € 500.000,00

**Totaal, exclusief 21% BTW € 1.791.500,00**

**Deze kosten zijn door het projectteam in geprijsd, onder inbrengwaarden voor €922.775,00**
**Let wel dit zijn de traditionele sloopkosten!**

**Hierbij ook nog niet ingecalculeerd het risico van asbestsanering. Gezien de leeftijd van de gebouwen is het zeer aannemelijk dat er asbesthoudende materialen in en aan de betreffende gebouwen aanwezig zijn. Hierdoor zal een wettelijk verplichte asbestsanering noodzakelijk zijn, met vaak aanzienlijke kosten.**

**Het linkse college is echter voorstander van "Circulaire (her-)bouw: oogsten, in plaats van slopen. In een recente gemeentelijke visie wordt geschreven, samen werken we aan een stad zonder afval. Dit betekent dat we in de toekomst niet of nauwelijks afval creëren en de leefomgeving zo min mogelijk vervuilen. We gebruiken samen minder producten en gebruiken ze langer en opnieuw. We maken een 'kringloop' met de producten die we al hebben, met als doel dat Arnhem in 2050 helemaal circulair is en we de aarde niet nog verder uitputten. Kortom circulair slopen!**

**Circulair slopen – lees oogsten- is op dit moment nog erg kostbaar en wordt door de deskundigen 100% duurder ingeschat. Een zeer recent voorbeeld is de sloop van het gemeentehuis in de gemeente Rheden, hier is nu de bouw nagenoeg klaar en is dat het oorspronkelijk sloopbudget door circulaire sloop, met 100 % overschreden.**

**Op basis van het bovenstaande komen wij tot de conclusie dat ook de verder in geprijsde sloopkosten veel te laag onder de inbrengwaarden zijn opgenomen.**

Aan de zijde van de opbrengstwaarden zien wij enorme verschillen in de grondopbrengsten. Dit varieert van Euro 65,94 m2 BVO tot Euro 600,00 m2 BVO.

Zie hiervoor ook de onderstaande tabellen.

| | m² BVO | Gemiddelde grondprijs EUR / m² BVO | Grondopbrengst EUR |
|---|---|---|---|
| Bouwveld A | 15.345 | 144,93 | 2.223.958 |
| Bouwveld B | 15.878 | 422,34 | 6.705.890 |
| Bouwveld C | 6.514 | 339,41 | 2.210.885 |
| Bouwveld D | 19.054 | 363,27 | 6.921.735 |
| Bouwveld E | 540 | 600,00 | 324.000 |
| Bouwveld F | 17.307 | 240,23 | 4.157.489 |
| Bouwveld G | 5.265 | 65,94 | 347.188 |
| **Totaal** | **79.903** | | **22.891.145** |

Tabel Aantallen m² bvo per bouwveld en gemiddelde grondprijs per m² bvo

Uiteraard begrijpen wij dat door de verschillende mogelijkheden in het omgevingsplan er verschillen in grondprijzen kunnen ontstaan. Maar gezien de voorliggende situatie lijkt het hier meer op verkapte subsidie?

De onder inbrengwaarden zijn onder de kolom inbrengwaarde, zie onderstaande tabel inbrengwaarden.



| Eigenaar | Eigendom | Oppervlakte m² | Inbrengwaarde gronden en opstallen EUR | Vrijmaken van rechten EUR | Sloopkosten EUR | Saneringskosten EUR | Grondwerk EUR | Totale inbrengwaarde EUR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eigenaar 1 | 1.1 | 3.631 | 350.000 | - | - | - | - | 350.000 |
| Eigenaar 1 | 1.2 | 1.571 | 590.000 | 59.000 | - | - | - | 649.000 |
| Eigenaar 1 | 1.3 | 2.191 | 2.000 | - | 96.855 | - | - | 98.855 |
| Eigenaar 2 | 2 | 20.875 | 12.710.000 | 1.271.000 | 922.775 | - | - | 14.903.775 |
| Eigenaar 3 | 3 | 1.188 | 460.000 | 46.000 | 52.504 | - | - | 558.504 |
| Eigenaar 4 | 4 | 1.429 | 680.000 | 68.000 | 63.187 | 251.610 | - | 1.062.797 |
| Eigenaar 5 | 5 | 4.224 | 870.000 | 87.000 | 186.720 | 743.522 | - | 1.887.242 |
| Eigenaar 6 | 6 | 5.635 | 8.110.000 | 811.000 | 249.097 | - | - | 9.170.097 |
| Eigenaar 7 | 7 | 3.754 | 1.250.880 | 125.088 | 165.963 | 660.868 | - | 2.202.800 |
| Eigenaar 8 | 8 | 778 | 259.120 | 25.912 | 34.379 | - | - | 319.411 |
| Eigenaar 9 | 9 | 7.555 | 3.410.000 | 341.000 | 333.982 | - | - | 4.084.982 |
| Eigenaar 10 | 10 | 19 | 25.000 | 3.000 | 861 | - | - | 28.861 |
| Eigenaar 11 | 11 | 883 | 1.010.000 | 101.000 | 39.027 | - | - | 1.150.027 |
| Eigenaar 12 | 12 | 650 | 1.550.000 | 155.000 | 28.712 | - | - | 1.733.712 |
| **Totaal** | | **54.385** | **31.277.000** | **3.093.000** | **2.174.061** | **1.656.000** | | **38.200.061** |

Tabel Inbrengwaarden

Onder de kolom, ‘gronden en opstallen’, zijn bedragen in geprijsd, die door ons als schokkend worden ervaren en zelfs ver onder WOZ-waarden liggen. Hetzelfde geldt voor de kolom ‘vrijmaken van rechten’, die kosten zijn in geprijsd als 10% van de veel te lage inbrengwaarde ‘gronden en opstallen’. Uit deze laatstgenoemde kostenpost zouden toch, via het nu eindelijk voorliggende “sociale plan van de gemeente Arnhem”, de betrokken bewoners en ondernemers immers volledig schadeloos worden gesteld?

in het Stedenbouwkundig plan Schaapsdrift e.o., onder het hoofdstuk ‘Aanpassingen t.o.v. Gebiedsvisie proefverkaveling en het Stedenbouwkundig plan” wordt onder andere gesproken over aanpassingen. Onder punt 16. van deze aanpassingen, wordt als toevoeging genoemd de ‘voetgangersbrug over het spoor’ (ten behoeve Han). De betrokken voetgangersburg over het spoor is echter in het kostenplaatje van het project niet terug te vinden. Wij hebben hierover tijdens de afgelopen inloopavond op de Han, 9 januari 2025, mondelingen en schriftelijke vragen gesteld aan de aanwezige ambtenaren. Met op 13-01-2025 het bericht per e-mail van de gemeente Arnhem, dat de kosten voor de loopbrug niet zijn opgenomen in de kostenverhaalsregels-regels.

**Op basis van het bovenstaande komen wij voor als nog, op basis van beperkte analyse, voorlopig tot de conclusies, dat de financiële onderbouwing van het omgevingsplan op heel veel onderdelen te wensen overlaat, onrealistisch is en openeinden vertoont. Door tijdsgebrek en het ontbreken van essentiële projectinformatie, is het ons onmogelijk gebleken het gehele plan door te rekenen.**

**Daarom zijn wij genoodzaakt, voor zover nodig, dan ook nog pro forma bezwaar te maken, tegen het thans voorliggende “TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o.”**

**Resumerend**

Als belanghebbenden, bewoner en ondernemers, vinden het een megalomaan en onrealistisch concept “TAM-omgevingsplan “Schaapsdrift e.o”, dat waarschijnlijk op belangrijke onderdelen niet is te realiseren. Het is een typisch voorbeeld van een tekentafelplan, die meer dan nodig weerstand oproept bij huidige bewoners, ondernemers en omwonenden.

Het omgevingsplan bevat meerdere risico volle onderdelen en voldoet daarnaast niet aan de minimale wettelijke vereisten, zoals eerder omschreven, te weten:

- Negatieve groenbalans;
- Onduidelijkheid over bestaande bomen en in het bijzonder twee waarde volle bomen;
- Verlies van een bijzondere biotoop;
- Overstromingsrisico;
- Geen participatie voor de bedrijven;
- Sloopkosten zijn veel te laag in geprijsd;
- Kosten asbestsanering niet opgenomen;
- Te grote verschillen in opbrengsten gronden;
- Bij verwervingskosten worden er onrealistische aankoop bedragen genoemd;
- De kosten van het sociale plan zijn niet echt opgenomen in de projectfinanciering;
- De kosten van de loopburg over het spoor (HAN) zijn niet in projectfinanciering opgenomen;
- Onzekerheid over tijdige Nutsaansluitingen (water en elektra).

Verder worden er uiteindelijk, deels onnodig, 84 vrijwel alleen goede sociale woningen met betaalbare huren, gesloopt. De huidige MKB- bedrijven, gevestigd op het bedrijventerrein terrein “Schaapsdrift”, zullen bij ongewijzigd collegebeleid gedoemd zijn uit de stad Arnhem te vertrekken of zullen gedwongen moeten staken.

Wij kunnen niet anders concluderen dat er thans een slecht doordacht en onvolledig TAM-omgevingsplan voorligt. Dit plan zal hopelijk nooit tot uitvoering komen, daar er geen of onvoldoende draagvlak is bij de betrokken partijen, het plan op onderdelen niet voldoet aan de minimale wettelijke eisen en meer dan gemiddelde financiële risico’s voor de gemeente Arnhem, met zich meebrengt. Het project lijkt ons inziens zogenaamd rond gerekend en is op papier sluitend gemaakt.

Wij verzoeken de gemeenteraad van Arnhem, het onderhavige omgevingsplan derhalve niet in deze vorm goed te keuren en meer dan gemiddeld onderzoek te (laten) doen na de financiële consequenties, op korte en langere termijn, voor de stad Arnhem.

Uiteraard zijn wij bereid, indien gewenst, een en ander nog nader toe te lichten.
Tot slot merken wij voor de volledigheid op dat wij ons alle rechten, weren en rechtsmiddelen voorbehouden.

In afwachting van uw berichten verblijven wij,

**Bijlagen:**

1.Bijlage 1: Programma bijeenkomst ondernemers Schaapsdrift – 7 oktober 2024

2.Bijlage 2: e-mail Eimer Wieldraaijer

# Bijeenkomst ondernemers Schaapsdrift

7 oktober 2024

7-10-2024 1

GEMEENTE Arnhem

# Programma

- 19.00 uur Welkom
- 19.15 uur Beschrijving van het proces tot nu toe
- 19.30 uur Uitwerking van bedrijvigheid tbv stedenbouwkundig plan
- 20.00 uur Beschrijving van het proces om te komen tot een omgevingsplan
- 20.15 uur Voorstellen en introduceren frontoffice bedrijven
- 20.30 uur Inventariseren wensen/verwachtingen
- 21.00 uur Afsluiting



Arnhem GEMEENTE

# Wie zijn uitgenodigd voor vanavond?

Een avond voor bedrijven in Schaapsdrift:

- Iedereen met een inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel op een adres in Schaapsdrift;
- Het bestuur van de bewonersvereniging Behoud Schaapsdrift e.o.



GEMEENTE Arnhem

# Introductie gemeente Arnhem

- Peter Kramer, projectmanager Schaapsdrift e.o.
- Emma de Vries, junior projectmanager Schaapsdrift e.o.
- Hans van Loon, stedenbouwkundige Schaapsdrift e.o.
- Annika van Loon en Bas Lodder, frontoffice bedrijven Schaapsdrift e.o.
- Mariëlle van Welzen, projectsecretaris Schaapsdrift e.o.
- Erik Lievers, omgevingsmanager Schaapsdrift e.o.



Arnhem GEMEENTE

# Proces tot nu toe

- Gebiedsvisie Schaapsdrift in 2024 vastgesteld door gemeenteraad.

- Gebiedsvisie geeft kaders/doelstellingen o.a. :
  - Aantal toe te voegen nieuwe woningen;
  - Aantal m2 ruimte voor bedrijvigheid;
  - Borgen van van groene lopers;
  - Mobiliteitsconcept (parkeerhub).

- Stedenbouwkundig plan Schaapsdrift is uitwerking van de Gebiedsvisie en maakt onderdeel uit van Omgevingsplan.

# Plankaart Gebiedsvisie



Gebiedsvisie kaart






Arnhem GEMEENTE

GEMEENTE Arnhem

# Vragen?

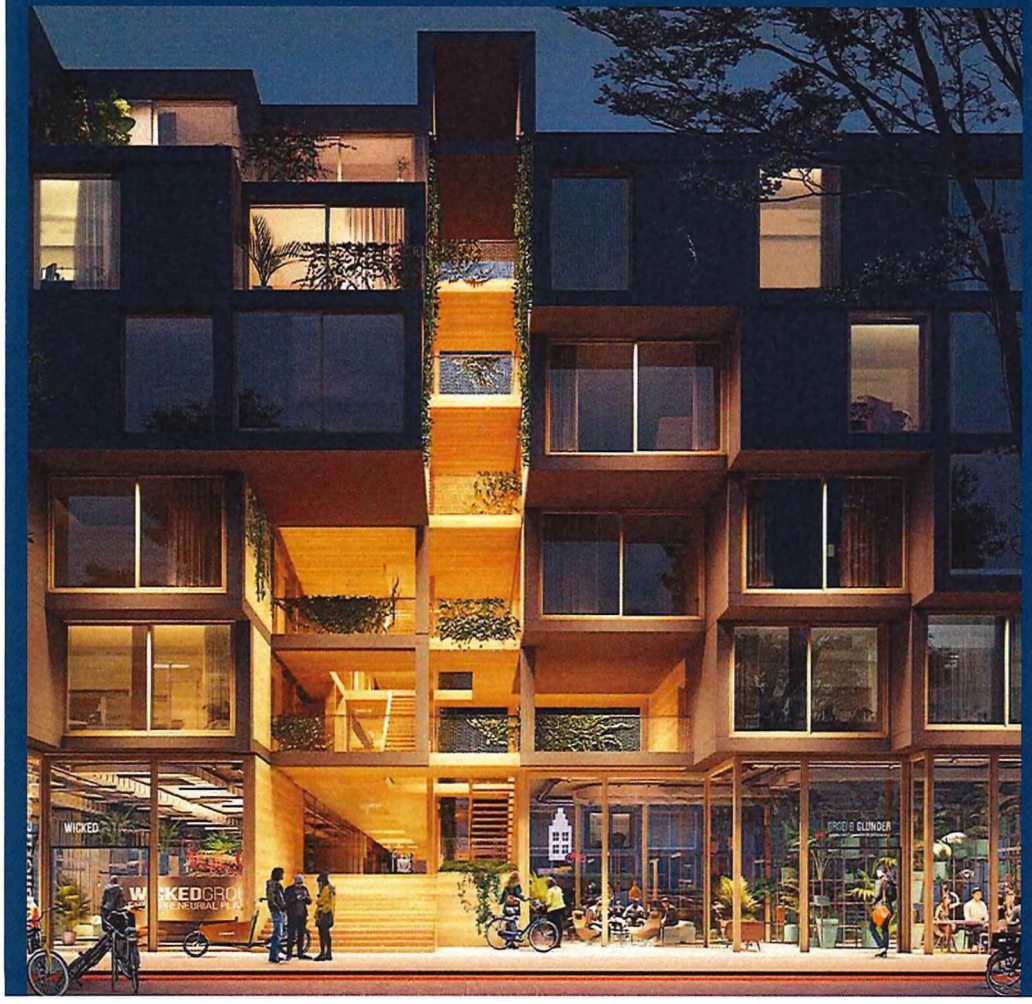
# Huidige focusgebieden stedenbouwkundig plan






Arnhem GEMEENTE

# Kantoorfunctie/dienstverlening











GEMEENTE Arnhem

# Plint bij station






Arnhem GEMEENTE

# Sfeerbeelden levendige plint



Atelier woningen



Transparante plint/gemengd met woningentrees




Stadsverzorgende bedrijvigheid, leisure, zorg en ambacht



GEMEENTE Arnhem

GEMEENTE Arnhem

Vragen?

# Proces tot Omgevingsplan:

- Bewoners, stakeholders en ondernemers worden door de gemeente actief betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan
  - 17 oktober 2024
  - 18 november 2024

- Ter inzage legging omgevingsplan + Stedenbouwkundig plan in college van B&W is medio december 2024

- Vaststelling omgevingsplan door gemeenteraad gepland in mei 2025



Arnhem GEMEENTE

GEMEENTE Arnhem

# Vragen?

# Frontoffice bedrijven Schaapsdrift

Annika van Loon
Mail: Annika.van.Loon@arnhem.nl
Tel: 06-27212376

Bas Lodder
Mail: Bas.Lodder@arnhem.nl
Tel: 06-42296304



Arnhem GEMEENTE

# Inventariseren wensen van ondernemers

- Wilt u in Schaapsdrift blijven?
  - -Zo ja, wat hebt u daarvoor nodig?
  - -Zo nee, waar zou u naartoe willen?

- Waaraan moet een bedrijfsruimte voor u voldoen?



Arnhem GEMEENTE

GEMEENTE Arnhem

# Afsluiting

Beste Rebin, **Bijlage: 2**

Hoe gaat het met je?

We hebben elkaar alweer een tijdje niet gesproken, maar de reden dat ik je nu opnieuw benader is de volgende:

Gisteravond heb ik de door de gemeente belegde bijeenkomst met ondernemers aan de Schaapsdrift e.o. bijgewoond.

Na afloop ben ik met een stevige kater huiswaarts gekeerd en daarin was ik bepaald niet de enige. Ik zal je uitleggen wat de oorzaak is van dat breed gedeelde nare gevoel.

Zoals je weet, verdient de omgang van de gemeente Arnhem met de bewoners van onze wijk al niet de schoonheidsprijs, maar wat ik gisteren meemaakte tart elke beschrijving.

Ronduit stuitend was het, een andere benaming kan ik er niet aan geven.

We zijn inmiddels twee jaar verder in het proces. En ruim twee jaar na het opleggen van de Wvg is er nog steeds niet gesproken met een aantal ondernemers in het gebied. Er zaten gisteren zelfs ondernemers in de zaal die geen uitnodiging voor de bijeenkomst hadden ontvangen, en via de buren moesten horen van deze sessie.

Op 17 oktober is er weer een bijeenkomst voor alle betrokkenen in het gebied, en op 18 november komt er nog eentje. Medio december moet er namelijk een stedenbouwkundig plan liggen. Met andere woorden: over twee maanden zetten 'we' een nieuwe cruciale stap in het hele proces, zonder dat er tot op heden overleg is geweest met mensen als de gebroeders Damen en Walter van den Bogaerdt, die volgens de gebiedsvisie dienen te verdwijnen met hun bedrijf (en woning).

Wat ik, en menigeen in de zaal, ook verbijsterend vond is dat er op de valreep twee 'front-office-medewerkers' werden voorgesteld, bij wie ondernemers zich konden melden als ze vragen hebben. Die front-office-medewerkers zeiden: 'Wij kunnen bijvoorbeeld bij u langskomen om te horen of u al dan niet wilt blijven op de Schaapsdrift'. Waarop een aantal ondernemers terecht opmerkte dat dat stadium allang gepasseerd is en dat zij recht hebben om eindelijk van de gemeente te horen of ze al dan niet kunnen blijven. En dat willen ze horen vóór de bijeenkomst op 17 oktober. Hetgeen uiteindelijk schoorvoetend werd toegezegd.

Gevraagd naar het sociaal plan kregen de aanwezigen van de projectleiders te horen dat 'eraan gewerkt wordt, maar dat er nog niets concreet te melden valt.' Zoals gezegd: ruim twee jaar na dato tasten degenen die weg moeten nog volkomen in het duister! Wat een gotspe.

Als de bijeenkomst van gisteren één ding duidelijk heeft gemaakt, dan is het dat de gemeente dit soort bijeenkomsten kennelijk louter ziet als noodzakelijk kwaad om een vinkje bij de participatieverplichting te kunnen zetten. En als de bijeenkomst van gisteren nog iets anders duidelijk heeft gemaakt dan is het wel dat deze gemeente de ondernemers in onze wijk als oud vuil behandelt. Het lijkt me goed dat jij als VVD'er hier eens in duikt en dat zou je in mijn ogen het beste kunnen doen door met Walter van den Bogaerdt (06-21292925) te gaan praten die een zeer helder en gedetailleerd beeld van deze onverkwikkelijke gang van zaken kan schetsen.

Met vriendelijke groet en dank voor je aandacht,

# #14

Zienswijze TAM Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. Arnhem, 14 januari 2025

Geachte lezer,

Het is geen sinecure om het vuistdikke dossier wat nu ter tafel ligt te bestuderen.
Voor de gewone burger een berg aan informatie waar je weken zoet mee kan zijn.
De zaken die mij opvielen zal ik hierna aanstippen.

Gesteld wordt dat iedereen in zijn eigen wijk oud kan worden. Het is dan ook een contradictie in terminis dat de bewoners van Tuinstede en Nijenstede als eerste de wijk uit moeten omdat hun appartementen gesloopt gaan worden.
Verhuizing van bewoners van Vivare (bijv. de Tuinstede bewoners) naar nieuwbouw, is niet realistisch omdat deze mensen al op leeftijd zijn en de laatste jaren van hun leven niet twee keer zullen verhuizen.
Wat deze generatie nodig heeft zijn geclusterde woonvormen en die zijn niet terug te vinden in de toekomstige wijk, afgezien van de 180 zorgwoningen.
Kijk het tv programma van Pointer (12 januari 2025) terug en zie hoe erg de woningmarkt op slot zit. Senioren willen bij elkaar en kleiner wonen. Precies de voorziening die Tuinstede nu is.

Onduidelijk is nog steeds hoeveel woningen erbij gaan komen in onze wijk.
Zijn het er 450 of toch meer? De afbeelding op de ontwikkelkaart Schaapsdrift op blz. 60 van het stedebouwkundig plan is volstrekt onleesbaar.
Bij de inloopavonden is gezegd dat gebouwen niet hoger zouden worden dan het huidige gebouw van Vreedenhoff. Uiteindelijk gaat dit oplopen tot 12 bouwlagen!

In bouwveld G wil men een flat zetten vlak vóór het huidige Vivare pand. Ik vermoed dat dit dan de sociale huurwoningen gaan worden? Mensen die nu hun woning op het westen hebben zullen geen privacy, geen uitzicht en minder zonlicht hebben.

Aanvullend onderzoek is nodig voor zon en schaduwwerking in het hele gebied.
Mijn woning gaat ook te maken krijgen met veel minder zonlicht en er is niet onderzocht wat de impact hiervan is op tuinen. Zonnepanelen zullen minder opbrengen, met de nodige financiële consequenties.

Ook is aanvullend onderzoek nodig naar geluid en trillingen van het spoor. Mijn huis op 50 meter afstand van het spoor staat regelmatig te schudden als gevolg van zware goederentreinen.

Regelmatig rijden er treinen met giftige, gevaarlijke stoffen over het spoor. Kwetsbare gebouwen moeten buiten een aandachtsgebied geplaatst worden.
Waarschijnlijk heeft de gemeente Arnhem dit gebied niet als zodanig aangewezen maar is het dat wel. Is bouwen langs het spoor wel verstandig met het oog op de veiligheid?

Nieuwe bouwwerken moeten passen in hun omgeving. Als je het gevelbeeld van de Schaapsdrift bekijkt is dat laag. Het past dan ook niet om op de kop van de Eleonora straat een pand te bouwen met vier of vijf lagen. Het zou veel beter passen om daar niet meer dan drie lagen te bouwen.
Schaapsdrift e.o. is een gebied met lichte welstandstoets.
In de Welstandsnota Arnhem 2015 (1.2.) schrijft de gemeente: “In wijken die zich kenmerken door samenhang in het straatbeeld ….blijven we erop toezien dat dit eigen karakter bewaard blijft¨.

Gezien de schaalgrootte die nu op ons afkomt lijkt de gemeente niet aan haar eigen regels te voldoen.

Wat betreft de atelier woningen langs het spoor: de ene keer wordt er over plinten met rolluiken gesproken en de ander keer over makersplaatsen met ogen op de straat. Probleem blijft dat er ´s avonds niemand monitort en als er toch rolluiken komen zullen die binnen afzienbare tijd worden beklad.

Er zal windhinder ontstaan bij het toekomstige horeca terras op de hoek van wat nu de Smulhoek heet. Parasols zullen daar niet blijven staan, zoals weergegeven op de afbeelding.
Ook gaan mensen niet op een helling hun kopje koffie drinken.

Het is een slecht idee om de rijrichting te veranderen in de Schaapsdrift van noord naar zuid.
Er zal wachttijd ontstaan bij de Smulhoek waar de weg omlaag loopt en waar het kruispunt door het viaduct onoverzichtelijk is.
Het fietsende verkeer, komend vanaf de Wichard van Pontlaan, zal hinder ondervinden als het de Schaapsdrift inrijdt, van tegemoet rijdende auto´s.

Recent is de Oude Velperweg opnieuw geasfalteerd.  Helaas is er voor de fietsers die vanuit de toekomstige ¨ruimte voor de fietsstraat” komen,
nog steeds geen ruimte omdat al het verkeer daar samenkomt en in een fuik belandt.

Dan de nieuw aan te leggen Middenstraat, die ter hoogte van de Julianalaan komt te liggen.
De afstand van de verkeerslichten op de hoek van de Oude Velperweg/ Velperweg en de Middenstraat zal ongeveer 100 meter zijn. Verkeer komend uit Velp, dat linksaf naar de Middenstraat wil slaan zal wachttijd ondervinden van verkeer wat net na de verkeerslichten wil optrekken.

Het aantal vervoersbewegingen per etmaal zal meer dan verdubbelen in deze wijk, te meer omdat niet iedereen zijn of haar auto dichtbij huis kan parkeren. Dat betekent eerst naar je huis rijden met de boodschappen en vervolgens nog een paar honderd meter naar de parkeerhub. Dit gaat zeker gelden voor bewoners in bouwveld B en D.
Maak voldoende parkeerplekken bij de woonblokken.
Het onderzoek van Goudappel spreekt van een waterbedeffect en dat woningen minder interessant zullen zijn door het lage parkeeraanbod.

Er wordt van uitgegaan dat 1 deelauto 5 privé auto´s gaat vervangen in de toekomst.
Is deelmobiliteit echt realistisch en waar is het op gebaseerd?

Als er een parkeerhub komt is het vreemd om 15 parkeerplaatsen te plaatsen net daarbuiten.
In de parkeer hub zal een mechanische afzuiginstallatie komen die 24 uur per dag geluidshinder zal geven. Niet prettig voor huidige en toekomstige bewoners.

Zoals u begrijpt leven er nog vele vragen en zorgen over de toekomstige ontwikkeling van onze wijk.

Met vriendelijke groet,

# #15

DE KEMPENAER
ADVOCATEN SINDS 1816

*kantoorgegevens*
Groningensingel 1 • 6835 EA Arnhem
Postbus 9218 • 6800 HX Arnhem
www.dekempenaer.nl

*behandeld door*
De Kempenaer Advocaten
t 026 352 28 88
administratie@dekempenaer.nl

**Aantekenen**
Gemeenteraad van de
gemeente Arnhem (Stadskantoor)
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem

*tevens per e-mail* **schaapsdrift@arnhem.nl**

Arnhem, 16 januari 2025

| | |
|---|---|
| *onze referentie* | ALO/313395 |
| *uw referentie* | Ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. |
| *documentnr.* | DMS-313395-720659277 |
| *zaaknaam* | 313395 - Gemeente Arnhem (herontwikkeling Schaapsdrift) |
| *onderwerp* | Zienswijze op het ontwerpomgevingsplan TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. |

# ZIENSWIJZE

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 6 december 2024 heeft uw gemeente bekendgemaakt dat het ontwerpwijzigingsbesluit voor het omgevingsplan **'TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o'** (hierna: het ontwerpwijzigingsbesluit), welk plan voorziet in de herontwikkeling van het plangebied 'Schaapsdrift', van 6 december tot 17 januari 2025 ter inzage ligt. Binnen deze termijn bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Namens mijn cliënte, gevestigd aan de
maak ik tijdig gebruik van deze gelegenheid om een zienswijze op het ontwerpwijzigingsbesluit in te dienen.

De bekendmaking van het ontwerpwijzigingsbesluit d.d. 6 december 2024 in het Gemeenteblad van Arnhem treft u aan als **bijlage 1**.

**Inhoud van het TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o.**

Met dit omgevingsplan wordt voorzien in een grootschalige transformatie. Het plangebied wordt ingekaderd door de Velperweg, de Oude Velperweg, de Schaapsdrift (inclusief omgeving Schaapsdrift 96), het park Sacre Coeur en in het zuiden het spoorlijn Arnhem - Zutphen met station Presikhaaf.

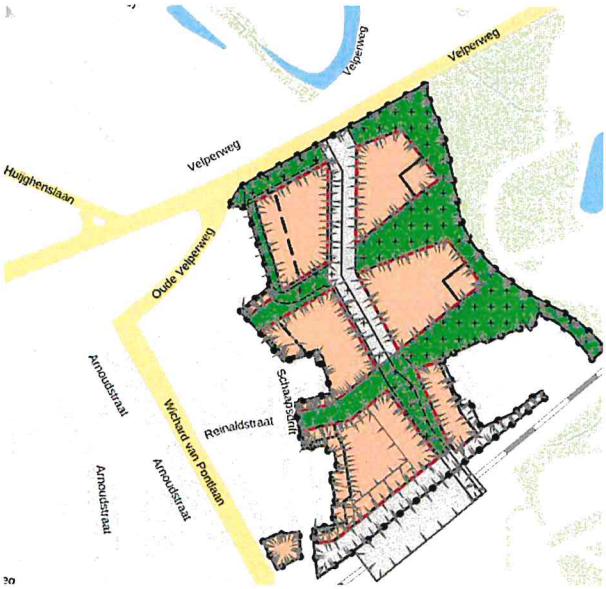
Beoogd wordt om het gebied rond Schaapsdrift de komende jaren te veranderen in een groene, duurzame stadsbuurt met 490 nieuwe woningen, autovrije wandel- en fietspaden en ruimtes voor creatieve bedrijven, waarmee een gemengde wijk voor verschillende typen inwoners en ondernemers wordt gecreëerd.

De nieuw geplande woningbouwopgave, die minutieus in de planregels is vertaald, is opgebouwd uit:

- minimaal 30 procent sociale huur;
- minimaal 36 procent betaalbaar segment (middenhuur of betaalbare koop), waarvan minimaal 20% een betaalbare koopwoning; en
- maximaal 34 procent vrije sector.

Concreet worden er aan het plangebied regels toegevoegd die nodig zijn om de gewenste gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren. Deze regels gelden in plaats van het bestemmingsplan 'Velperweg e.o' en 'Bestemmingsplan Winkelcentrum- en Park Presikhaaf'.

Hieronder treft u in *afbeelding 1* een weergave van het projectgebied aan:




*Afbeelding 1: weergave plangebied TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o*

Aan dit plan is een lange procedure vooraf gegaan. Relevant is dat op 31 mei 2023 door uw gemeenteraad de startnotitie Schaapsdrift is vastgesteld. Deze startnotitie was de eerste stap in het proces van planvorming en uitwerking voor Schaapsdrift en omgeving.

Op 10 april 2024 heeft uw gemeenteraad vervolgens een gebiedsvisie voor dit plangebied goedgekeurd. Deze visie is vervolgens uitgewerkt in:

- Een stedenbouwkundig plan: hoe de wijk wordt ingericht. Voor dit plan is de afgelopen maanden een groot aantal bewoners- en ondernemersbijeenkomsten georganiseerd.
- Een omgevingskwaliteitsplan: richtlijnen voor de kwaliteit van de gebouwen en omgeving.

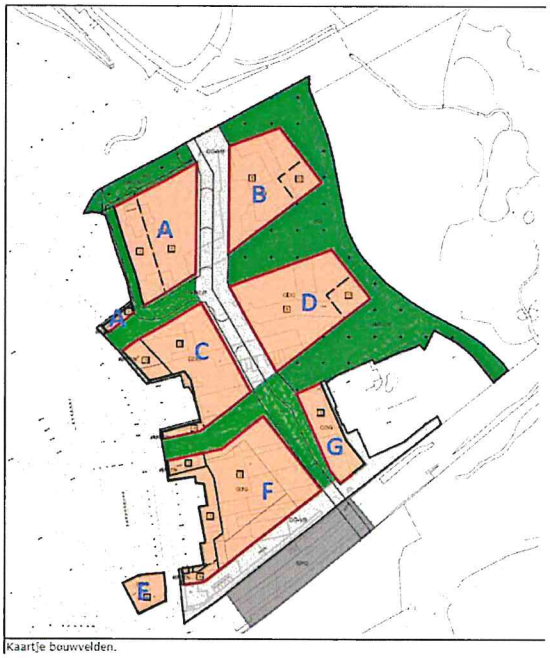
Deze plannen hebben uiteindelijk geleid tot het nu ter inzage gelegde ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift. Cliënte heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsbesluit meerdere keren met vertegenwoordigers van uw gemeente gesproken over de gewenste planregeling, waarbij uitgangspunten zijn vastgesteld. Mijn cliënte is immers een van de (grotere) grondeigenaren van gronden binnen het projectgebied.

Ondanks dat mijn cliënte zich op hoofdlijn in de voorgenomen transformatie kan vinden constateert cliënte dat er in het ontwerpwijzigingsbesluit een aantal aspecten is opgenomen waar cliënte zich niet

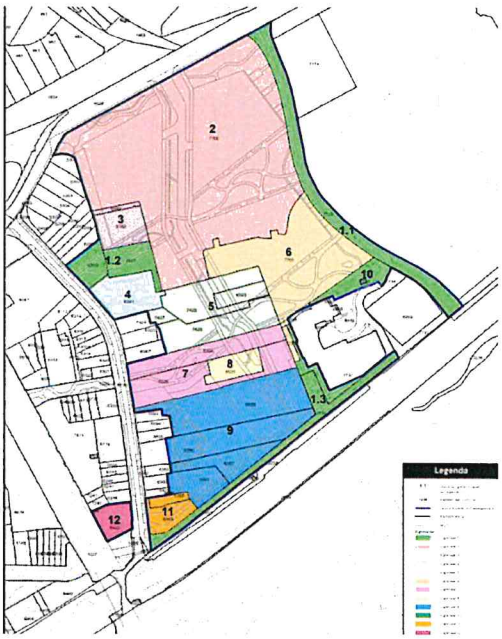
mee kan verenigen en ook niet als zodanig zijn besproken, welke punten voor cliënte aanleiding vormen tot het indienen van een zienswijze.

**Kern zienswijze**

Mijn cliënte is voor een groot gedeelte grondeigenaar van de zogenoemde bouwvelden 'F' en 'G', die op de hieronder opgenomen afbeelding 2 zijn weergegeven en op afbeelding 3 met een blauwe arcering (Eigenaar 9) zijn aangeduid. Zoals in meerdere overleggen tussen cliënte en vertegenwoordigers van uw gemeente is besproken zal worden ingezet op gedeeltelijke grondruil tussen cliënte en uw gemeente om tot de beoogde realisatie op deze gronden over te kunnen gaan.




*Afbeelding 2: Verdeling bouwvelden*




*Afbeelding 3: Verdeling Grondeigendom*

Cliënte constateert dat in het ontwerpwijzigingsbesluit een aantal aspecten is opgenomen die bij definitieve vaststelling aanpassing behoeven. Op hoofdlijn betreft dit de onderstaande aspecten.

1. De huidige regeling binnen de ontwikkelvelden betreft niet toegestane economische ordening;
2. De regeling over de voorziene (parkeer)buurthub betreft diverse ongewenste beperkingen;
3. De regeling voor de geplande voorzieningen rondom de Eleonorastaat is niet toereikend; en
4. De opgenomen faseringsregeling sluit niet aan bij de in het plan opgenomen (voorwaardelijke) verplichtingen.

In het onderstaande wordt dit nader toegelicht.

**Wettelijk kader**

Een besluit tot wijziging van een omgevingsplan wordt genomen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals volgt uit artikel 4.2 van de Omgevingswet en de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:5222). Daarbij geldt dat de aanvaardbaarheid van functies op zichzelf en in hun onderlinge samenhang moeten worden gezien en gemotiveerd.

Evenals voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet het geval was, dienen regels in een omgevingsplan ruimtelijk relevant te zijn en vanuit ruimtelijke perspectieven te zijn ingegeven, in

het bijzonder gelet op de in artikel 1.3 van de Omgevingswet opgenomen doelen. Economische ordening is – net zoals voorheen en behoudens enkele uitzonderingen – niet toegestaan.

**Gronden zienswijze**

In het onderstaande worden de gronden van de zienswijze van een nadere toelichting voorzien.

1. <u>Invulling bouwvelden betreft niet toegestane economische ordening</u>

Met het ontwerpwijzigingsbesluit wordt beoogd om uitvoering te geven aan het voor uw gemeente geplande woningbouwprogramma. Het plangebied bevat momenteel 95 bestaande woningen en 180 zorgwoningen.

Het plan voorziet in de toevoeging van 490 woningen en vervangende nieuwbouw, waarbij uw gemeenteraad – zoals hierboven reeds vermeld – voor de nieuwe woningen het onderstaande programma beoogt:

- 30 procent sociale huur;
- 36 procent betaalbaar segment (middenhuur of betaalbare koop), waarvan minimaal 20% een betaalbare koopwoning; en
- maximaal 34 procent vrije sector.

Dat uw gemeenteraad een adequate regeling wil treffen om de gewenste woningbouw te faciliteren wordt op zichzelf door cliënte onderschreven, maar cliënte constateert dat uw gemeenteraad met de wijze waarop uw gemeenteraad dit in het ontwerpwijzigingsbesluit heeft vastgelegd de uw toekomende (ruimtelijke) bevoegdheden te buiten gaat.

Cliënte wijst daarbij op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij de wijziging van een omgevingsplan (voorheen de vaststelling van een bestemmingsplan) enkel ruimtelijk relevante aspecten een rol mogen spelen (zie onder meer ABRvS 19 juli 2023, ECLI:NL:RVS:2022:1907 en ABRvS 12 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1925). Economische ordening is – een enkele uitzondering daargelaten – niet toegestaan.

Wat betreft het nu voorliggende ontwerpwijzigingsbesluit geldt dat het plangebied in diverse onderscheiden bouwvelden is onderverdeeld, zoals is weergegeven in de onderstaande *afbeelding 4*:




*Afbeelding 4: Verdeling bouwvelden (gelijk aan afbeelding 2)*

In dit omgevingsplan wordt uitgegaan van 7 verschillende bouwvelden. Deze zijn genummerd van A tot en met G. Voor ieder bouwveld gelden andere randvoorwaarden. Die randvoorwaarden bestaan onder meer in een differentiatie in bouwvolume en bouwlagen, maar eveneens in een verplicht voorgeschreven woningbouwcategorieverdeling binnen de afzonderlijke bouwvelden (in plaats van het totale plangebied).

En dat laatste aspect betreft niet toegestane economische ordening. Deze invulling gaat immers verder dan de mogelijkheden die artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving aan uw gemeenteraad biedt.

Cliënte is overigens zeer verbaasd dat deze regeling in het ontwerpwijzigingsbesluit is opgenomen, te meer aangezien in meerdere gesprekken tussen cliënte en vertegenwoordigers van uw gemeente als uitgangspunt is genomen dat de specifieke verdeling van de woningbouwcategorieën na planvaststelling zal worden geborgd in de nog te sluiten anterieure overeenkomsten voor kostenverhaal, zoals opgenomen in de artikelen 13.11 en 13.13 van de Omgevingswet.

Het borgen via het sluiten van een anterieure overeenkomst betreft overigens ook de juridisch geëigende weg om de verdeling van woningbouwcategorieën vast te leggen.

*Ten onrechte geen enkele mogelijkheid tot 'uitwisseling'*

Met de huidige regeling in het ontwerpwijzigingsbesluit bestaat bovendien geen enkele mogelijkheid tot 'onderlinge uitwisseling' (flexibiliteit) van woningbouwcategorieën binnen de bouwvelden, terwijl dat bij de totstandkoming van het ontwerpwijzigingsbesluit te allen tijde het uitgangspunt is geweest en ook als zodanig in de plantoelichting valt te lezen.

Cliënte onderschrijft dit uitgangspunt volledig. In de toelichting op het ontwerpwijzigingsbesluit (paragraaf 3.3) staat vermeld:

> *"Het stedenbouwkundig plan gaat uit van **flexibiliteit**. Het uitgangspunt is dat voor het totale plangebied en per veld een maximum brutovloeroppervlak wordt vastgelegd voor de toekomstige woningen. Binnen dit brutovloeroppervlak bestaat de mogelijkheid **om te schuiven** en een hoger woningaantal te realiseren. Wel geldt hierbij de absolute bovengrens van maximaal 620 woningen in het plangebied (dit zijn 525 nieuwe woningen ten opzichte van het huidige aantal), en moet de **nieuwe woningvoorraad in zijn totaliteit voldoen aan de percentages die hierboven zijn genoemd**. De woningen moeten daarbij **ruimtelijk kunnen worden ingepast** en er moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd."*
>
> **(vetgedrukt: ALO)**

Anders dan uw gemeenteraad beoogt, is met de in ontwerp ter inzage gelegde regeling geen enkele sprake van (benodigde) flexibiliteit. Voor elk afzonderlijk bouwveld is immers, zonder enige flexibiliteit daarbij te bieden, minutieus vastgelegd welke (economische) realisatiemogelijkheden er binnen het specifieke bouwveld bestaan.

Voor de gronden die bij cliënte in eigendom zijn betreft dat de bouwvelden 'F' en 'G'. De omgevingsnormen, die in het ontwerpwijzigingsbesluit voor deze bouwvelden zijn opgenomen, luiden:

> ***Artikel 60 Omgevingsnormen veld F Schaapsdrift***
>
> 1. *Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld F Schaapsdrift' bedraagt:*
> a. *het maximum aantal wooneenheden: 91;*

*b. het maximum bvo wonen: 8.330 m2;*
*c. het minimum percentage betaalbare koopwoningen of middenhuur: 94%.*
*2. Minimaal 30% van de gevellengte aan de zijde van de Eleanorastraat dient, bij het in gebruik nemen van de nieuw te bouwen woningen binnen deze gebiedsaanduiding, te zijn ingericht als een activiteit creatieve sector of een activiteit geschikt voor functiemenging. Daarnaast geldt dat minimaal 1.200 m2 BVO beschikbaar moet zijn voor deze functies.*
*3. De percentages van de woningbouwcategorieën en het bvo wonen gelden voor de nieuw te bouwen woningen.*

***Artikel 61 Omgevingsnormen veld G Schaapsdrift***

*1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - omgevingsnormen veld G Schaapsdrift' bedraagt:*
*a. het maximum aantal wooneenheden: 68;*
*b. het maximum bvo wonen: 4.750 m2;*
*c. het maximum bvo bedrijven creatieve sector, creatieve functies, dienstverlening, horeca van categorie 1, kantoor, lichte gezondheidszorg of maatschappelijke organisaties: 250 m2;*
*d. het minimum percentage sociale huurwoningen: 100%.*
*2. De percentages van de woningbouwcategorieën en het bvo wonen gelden voor de nieuw te bouwen woningen.*

Voor cliënte staat niet ter discussie dat uw gemeenteraad met deze minutieuze economische invulling de uw toekomende ruimtelijke mogelijkheden binnen het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen de norm van een goede ruimtelijke ordening) te buiten gaat.

Concreet is het uw gemeenteraad niet toegestaan – en bovendien in het kader van de gewenste flexibiliteit binnen het plangebied ongewenst – om te bepalen dat binnen een zeer beperkt gedeelte van het totale plangebied (concreet: enkel bouwveld G) **100%** sociale woningbouw moet plaatsvinden.

Allereerst herhaalt cliënte hier de opmerking dat een dergelijke minutieuze (economische) invulling in een omgevingsplan niet mogelijk is en verzoekt nogmaals deze minutieuze invulling te verwijderen en de specifieke verdeling van de woningbouwcategorieën na planvaststelling te borgen in anterieure overeenkomsten voor kostenverhaal, hetgeen – als gezegd – ook altijd het uitgangspunt is geweest en de juridisch geëigende weg betreft.

Voor zover uw gemeente desondanks vasthoudt aan een specifieke regeling over de verdeling van de woningbouwcategorieën in het omgevingsplan, verzoekt cliënte concreet om in het definitief vast te stellen wijzigingsbesluit een regeling op te nemen waarmee wordt voorzien in de mogelijkheid om binnen het plangebied – aan de hand van beoordelingsregels – te bepalen dat binnen het totale plangebied (de bouwvelden A t/m G) het aantal woningen, het specifieke bouwvolume én de geplande woningbouwcategorieën kan worden geschoven c.q. onderling kan worden uitgeruild.

Daarbij kan uiteraard wel de randvoorwaarde door uw gemeente worden gesteld dat binnen het totale plangebied (de bouwvelden A t/m G) de totale opgave vanuit het woningbouwprogramma niet wordt overschreden.

Welke woningbouwcategorie uiteindelijk op welke specifieke locatie binnen het plangebied wordt gerealiseerd is ruimtelijk niet relevant en betreft louter economische ordening/sturing hetgeen – als gezegd – buiten de ruimtelijke mogelijkheden van uw gemeenteraad ligt.

*Beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit afwijken omgevingsnormen Schaapsdrift volstaat niet*

Voor zover uw gemeenteraad met de (binnenplanse) beoordelingsregel uit artikel 66 heeft beoogd te voorzien in de mogelijkheid tot de gewenste flexibiliteit constateert cliënte dat deze regeling daar niet toereikend voor is.

De (binnenplanse) beoordelingsregeling in artikel 66 luidt:

> ***Artikel 66 Omgevingsplanactiviteit afwijken omgevingsnormen Schaapsdrift***
>
> ***66.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen***
> *Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van de opgenomen omgevingsnormen in hoofdstuk 6.*
>
> ***66.2 Beoordelingsregels***
> *Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 66.1 mag alleen worden verleend indien:*
> *a. het een afwijking betreft van de wooneenheden; en*
> *b. met de afwijking de het maximum aantal wooneenheden als bedoeld in Artikel 54 niet wordt overschreden, en;*
> *c. met de afwijking de overige omgevingsnormen (waaronder maximum bvo wonen en de minimale percentages van de woningbouwcategorieën) die voor het veld gelden niet overschreden worden.*

Cliënte constateert dat de in artikel 66.2, onder c opgenomen voorwaarde ertoe leidt dat de gewenste flexibiliteit niet kan worden bereikt en verzoekt u deze beoordelingsregeling te schrappen c.q. aan te passen dat ook flexibiliteit ten aangezien van de locatie van de specifieke woningbouwcategorieën wordt geboden.

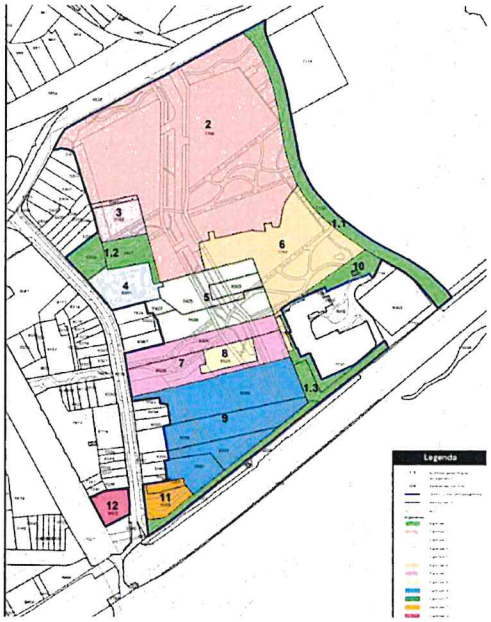
Cliënte acht daarbij van belang op te merken dat in gesprekken tussen cliënte en vertegenwoordigers van uw gemeente onderlinge uitwisseling van woningbouwcategorieën binnen de bouwvelden (voor cliënte concreet een uitwisseling tussen de bouwvelden 'F' en 'G', maar uiteraard geldt dit voor uitwisseling binnen alle bouwvelden, ook altijd het uitgangspunt is geweest.

*Onevenredige benadeling door toegestane (verdeling) woningbouwcategorieën binnen bouwvelden*

In aanvulling op het voorgaande merkt cliënte op dat de thans in het ontwerpwijzigingsbesluit opgenomen verdeling een onevenredig (financiële) benadeling voor haar betreft.

Los van het feit dat op de gronden die in eigendom zijn bij cliënte de – zie daartoe nog een nadere toelichting verderop in deze zienswijze – voor het plangebied noodzakelijke (parkeer)buurthub is voorzien, zijn de minst rendabele woningbouwcategorieën op de gronden van cliënte voorzien.

Op onderstaande afbeelding is de eigendomsverhouding van de binnen het plangebied gelegen gronden weergegeven. De daarin onder 9 opgenomen gronden zijn in eigendom van cliënte.




*Afbeelding 5: Verdeling grondeigendom (gelijk aan afbeelding 3)*

Binnen het blauw gearceerde gedeelde (eigenaar '9') zijn – als gezegd – de bouwvelden 'F' en 'G' gelegen. Voor bouwveld 'F' geldt dat daar – mede als gevolg van de situering van de (parkeer)buurthub – een beperkt aantal van 91 wooneenheden is toegestaan, waarbij vereist is dat 94% (!) van deze wooneenheden behoort tot de woningbouwcategorie 'betaalbare koopwoningen of middenhuur'.

Voor bouwveld 'G' geldt dat binnen dit bouwveld maximaal 68 wooneenheden is toegestaan, waarvoor zelfs geldt dat dit aantal volledig (= 100% !) moet bestaan uit sociale huurwoningen. Deze verdeling staat in onevenredig nadelige verhouding tot de overige binnen het plangebied gelegen bouwvelden.

Cliënte verzoekt uw gemeenteraad bij de definitieve planregeling – los van de hiervoor verzochte onderlinge uitwisselbaarheid tussen de onderlinge bouwvelden indien de regeling niet volledig wordt geschrapt en de verdeling van de woningbouwcategorieën wordt verschoven naar de anterieure contracteerfase – tot een evenwichtige verdeling van de woningbouwcategorieën over *alle* binnen het plangebied gelegen bouwvelden over te gaan, waarmee de onevenredige impact voor cliënte wordt weggenomen.

*Parkeren binnen bouwvelden*

Voor bouwveld 'G' wordt voorts verzocht – in lijn met eerder gevoerde gesprekken daarover– buiten twijfel te stellen dat binnen dit bouwveld een (gedeeltelijke) parkeerkelder is toegestaan. Dit kan naar het oordeel van cliënte worden afgeleid uit het feit dat aan deze gronden tevens de 'gebiedsaanduiding 'overige zone – activiteit garagebox'' is toegekend, aangezien uit artikel 21.1 volgt dat ter plaatse voorzieningen ten behoeve van autostalling zijn toegestaan. Cliënte ziet voor deze lezing graag vanuit uw gemeenteraad een bevestiging.

In zijn algemeenheid merkt cliënte op dat er een omissie over de algemene activiteit 'parkeren' in het ontwerpwijzigingsbesluit is opgenomen. In artikel 13.2, onder c van de planregels is een algemene regel opgenomen dat parkeren als bijbehorende activiteit binnen het plangebied is toegestaan. De 'gebiedsaanduiding 'overige zone – algemene regels over activiteiten'' is echter slechts aan bouwveld 'E' toegekend. Om buiten twijfel te stellen dat parkeren ook als bijbehorende activiteit binnen de andere bouwvelden is toegestaan dient de 'gebiedsaanduiding 'overige zone – algemene regels over activiteiten'' op het gehele plangebied (in ieder geval de bouwvelden) te worden toegekend. Cliënte verzoekt u deze omissie bij de definitieve planvaststelling weg te nemen.

*Inconsistent toegestaan aantal wooneenheden binnen totale plangebied en verdeling bouwvelden*

Voorts wijst cliënte erop dat er een discrepantie zit in het in het ontwerpwijzigingsbesluit opgenomen toegestane aantal wooneenheden. In artikel 54, eerste lid onder a van de planregels is opgenomen dat het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – omgevingsnorm Schaapsdrift totaal' 620 bedraagt. Uit de onderstaande afbeelding blijkt dat deze gebiedsaanduiding geldt voor alle binnen het plangebied gelegen bouwvelden.




*Afbeelding 6: Gronden met 'gebiedsaanduiding 'overige zone – omgevingsnorm Schaapsdrift totaal''*

Indien echter het binnen de bouwvelden toegestane aantal wooneenheden bij elkaar worden opgeteld wordt tot een totaal van 573 (+ 180 zorgwoningen) gekomen.

- Bouwveld A: 36 wooneenheden + 180 zorgwoningen
- Bouwveld B: 150 wooneenheden
- Bouwveld C: 46 wooneenheden
- Bouwveld D: 176 wooneenheden
- Bouwveld E: 6 wooneenheden
- Bouwveld F: 91 wooneenheden
- Bouwveld G: 68 wooneenheden

Cliënte verzoek u deze discrepantie bij de definitieve planregeling weg te nemen.

## 2. (Parkeer)buurthub

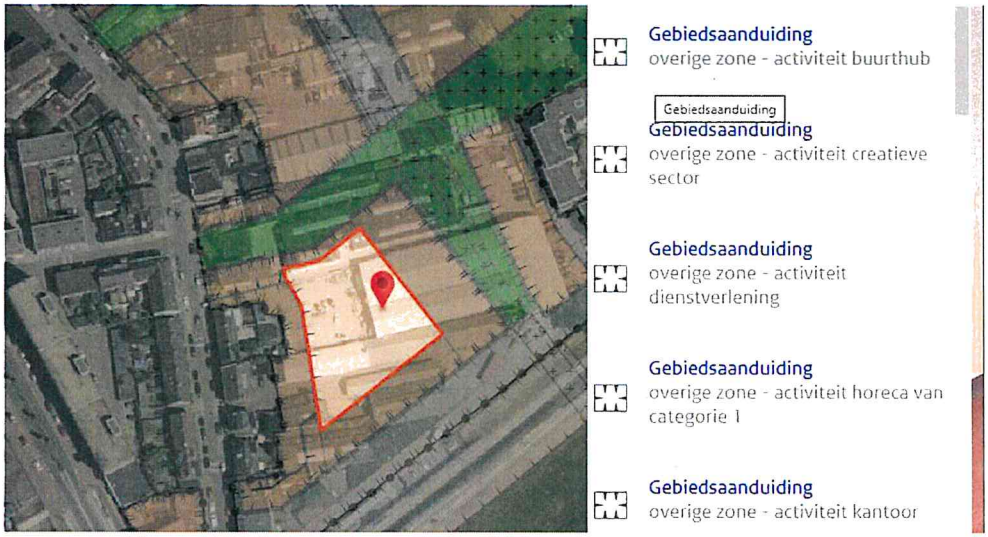
Het streven van uw gemeenteraad, welk streven door cliënte wordt onderschreven, is dat er sprake zal zijn van een autoluwe stadsbuurt. Wat betreft de parkeerbehoefte voorziet het ontwerpwijzigingsbesluit in een zogenoemde (parkeer)buurthub, welke bijna de helft van de parkeerbehoefte van de geplande op zal vangen. Deze (parkeer)buurthub zal worden gerealiseerd binnen bouwveld 'F', welke gronden in eigendom zijn bij cliënte. Over het eigenaarschap en de exploitatie van de (parkeer)buurthub zullen in een (spoedig) later stadium van de planontwikkeling

concrete afspraken tussen cliënte en uw gemeente worden gemaakt zoals in meerdere overleggen is bepaald.

Cliënte constateert dat er enkele onduidelijkheden en ongewenste beperkingen rondom de (verplichte) realisatie van de (parkeer)buurthub zijn opgenomen en verzoekt uw gemeenteraad deze in de definitief vast te stellen regeling te verduidelijken c.q. weg te nemen. In het onderstaande wordt dit nader toegelicht.

*Onderhoudsstrook (parkeer)buurthub*

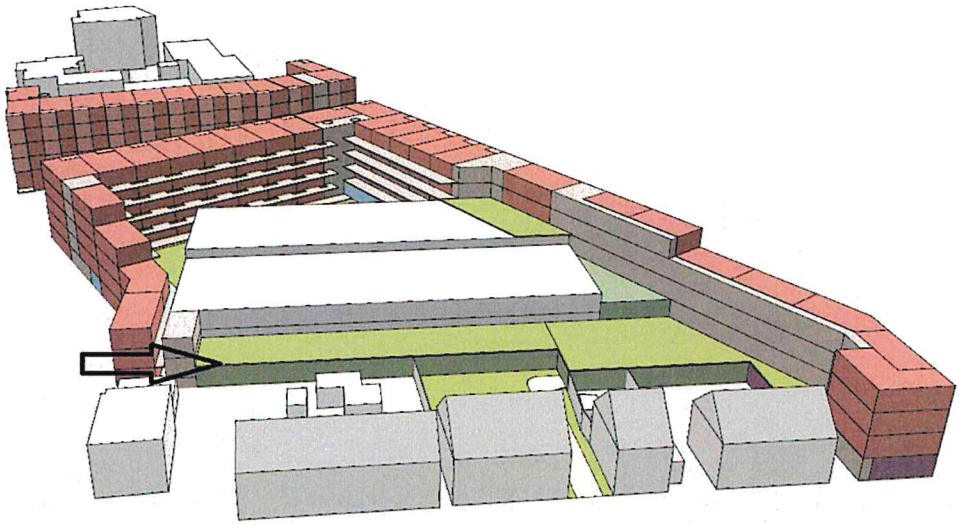
Op de onderstaande afbeelding is de voorgenomen locatie van de (parkeer)buurthub zichtbaar.




*Afbeelding 7: Gronden met 'gebiedsaanduiding 'overige zone – activiteit buurthub''*

Bij de realisatie van de buurthub dient te worden voorzien in een onderhoudspad van ten minste 2 meter breed aan de westzijde van de buurthub, hetgeen is bepaald in artikel 48.1 onder f van de planregels.

Deze verplichting acht cliënte niet wenselijk en heeft ongewenste (feitelijke) gevolgen. In de praktijk zal deze regel c.q. toepassing van deze verplichting immers leiden tot een 'verscholen steeg' van 2 meter breed die aan het zicht van de directe omgeving onttrokken is. Dit heeft een ongewenste aantrekkingskracht voor sociaal ongewenst en onveilig gedrag. Op de onderstaande afbeelding wordt een impressie getoond op welke locatie de nu voorschreven onderhoudsstrook gelegen zal zijn:



*Afbeelding 8: Impressie feitelijke invulling onderhoudsstrook aan westzijde (parkeer)buurthub*

Duidelijk is dat deze voorgeschreven onderhoudsstrook tussen c.q. ingesloten door (hoge) bebouwing zal liggen en daarmee sterk verscholen zal zijn. Het ligt in de rede om in de definitieve planregeling enkel te regelen dat bij de inpassing van de (parkeer)buurthub gegarandeerd wordt dat moet worden voorzien in adequate onderhoudsmaatregelen. Dit geeft de benodigde flexibiliteit bij daadwerkelijke inpassing en biedt uw bevoegd gezag voldoende mogelijkheden om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de inpassing te garanderen.

*Omvang en toegankelijkheid (parkeer)buurthub*

Daarnaast constateert cliënte dat de omvang en locatie van de (parkeer)buurthub met de voorgestelde planregeling tot ongewenste beperkingen leidt. Zoals uit de hieronder nogmaals opgenomen afbeelding blijkt dat de specifieke 'gebiedsaanduiding 'overige zone – activiteit buurthub'' enkel is gelegd op het binnenterrein van bouwveld 'F'.



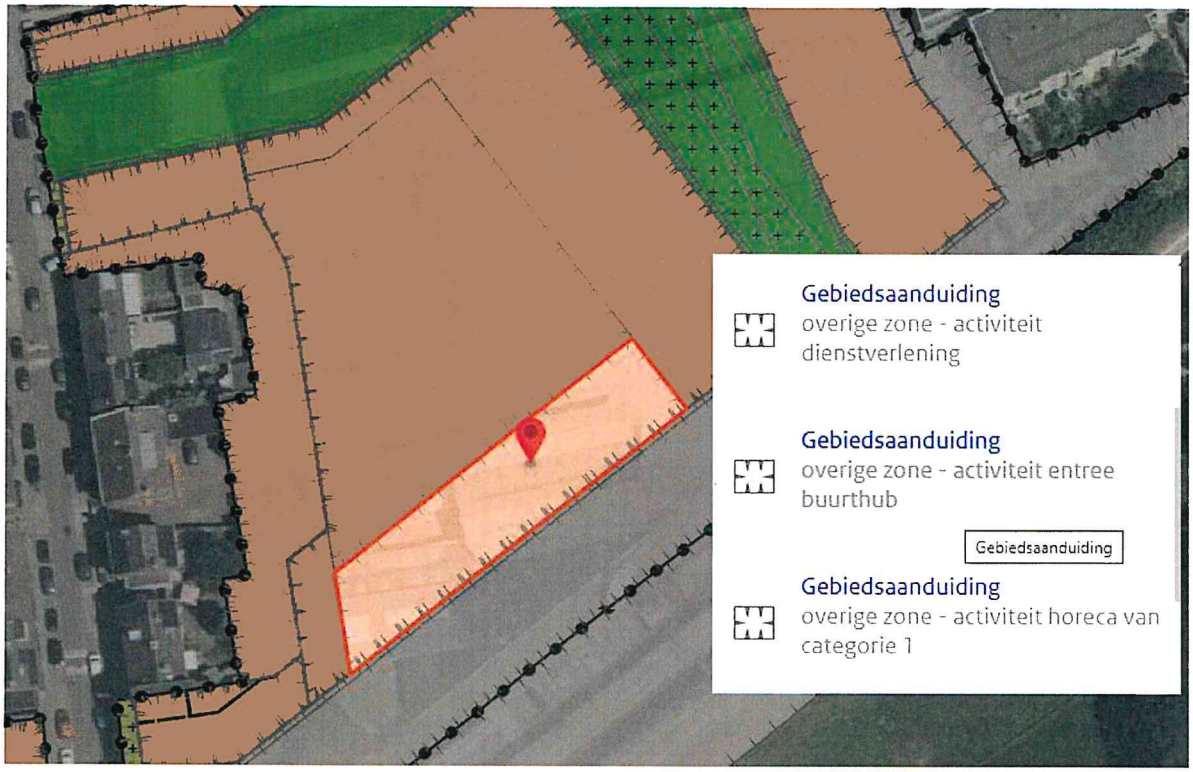

*Afbeelding 9: Gronden met 'gebiedsaanduiding overige zone – activiteit buurthub''*

Deze beperking van de gebiedsaanduiding tot enkel het 'binnenterrein' betekent in de praktijk dat de mogelijke afmetingen van de (parkeer)buurthub onnodig beperkt worden. Van belang is daarbij dat beoogd is dat de (parkeer)buurthub zal gaan voorzien in een parkeercapaciteit van 250 voertuigen.

Waar aanvankelijk een bouwhoogte van meer dan 3 bouwlagen van de (parkeer)buurthub was beoogd om in deze capaciteit te voorzien, is met de meest recente inzichten – zie daartoe ook de gegeven bewonerspresentatie van 17 oktober 2024 – besloten dat de (parkeer)buurthub (maximaal) 3 bouwlagen zal bevatten, danwel 3,5 bouwlaag zoals aangegeven in de presentatie op 18 november 2024.

Met de huidige (beperkte) omvang van de gebiedsaanduiding is de gewenste parkeercapaciteit binnen 3 bouwlagen niet, althans zeer moeilijk, haalbaar. Verzocht wordt dan ook om de gebiedsaanduiding te vergroten en daarbij ook de oostelijk gelegen gronden (richting Schaapsdrift) en het meest zuidelijke gedeelte van bouwveld 'F' (richting de Eleonorastraat) van deze gebiedsaanduiding te voorzien, waarmee de beoogde parkeercapaciteit binnen 3, danwel 3,5, bouwlagen haalbaar zou moeten zijn.

Voor de volledigheid merkt cliënte op dat met de vergroting van de 'gebiedsaanduiding 'overige zone – activiteit buurthub'' richting het meest zuidelijke gedeelte van bouwveld 'F' (richting de Eleonorastraat) wordt verzocht deze gebiedsaanduiding te laten overlappen met de 'gebiedsaanduiding 'overige zone – activiteit entree buurthub'', welke hieronder is weergegeven op afbeelding 10.




*Afbeelding 10: Gronden met 'gebiedsaanduiding overige zone – activiteit entree buurthub''*

Overigens merkt cliënte op dat in de ontwerpregeling een bouwhoogte van 5 bouwlagen is toegestaan. In overweging wordt gegeven deze regeling naar de meest recente inzichten (= 3 c.q. 3,5 bouwlagen) te wijzigen.

*(Parkeer)buurthub voorziet in beperkte parkeercapaciteit: waarborg voor voldoende totale capaciteit*

Met de (parkeer)buurthub wordt in een gedeelte van de totaal voor het plangebied benodigde parkeerbehoefte voorzien. Cliënte constateert dat ten aanzien van de totaal voorgenomen c.q. geplande woningbouw ten onrechte niet, althans niet toereikend, is voorzien in een adequate regeling dat daarbij ook tijdig in de totale vereiste parkeergelegenheid wordt voorzien.

Daartoe geldt dat in artikel 74 van de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen die slechts een beperkte waarborg biedt. Artikel 74 luidt:

***Artikel 74 Voorwaardelijke verplichting buurthub***

1. *Het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting - buurthub' geldende activiteiten, is uitsluitend toegestaan indien een buurthub is gerealiseerd met minimaal 250 parkeerplaatsen en in stand wordt gehouden.*
2. *Hierbij geldt dat tijdelijke parkeerplaatsen zijn toegestaan buiten de buurthub, uitsluitend vooruitlopend op de definitieve gebouwde buurthub.*

In de onderstaande afbeelding is inzichtelijk dat de 'gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting – buurthub'' voor alle bouwvelden binnen het plangebied geldt.



*Afbeelding 11: Gronden met de 'gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting – buurthub''*

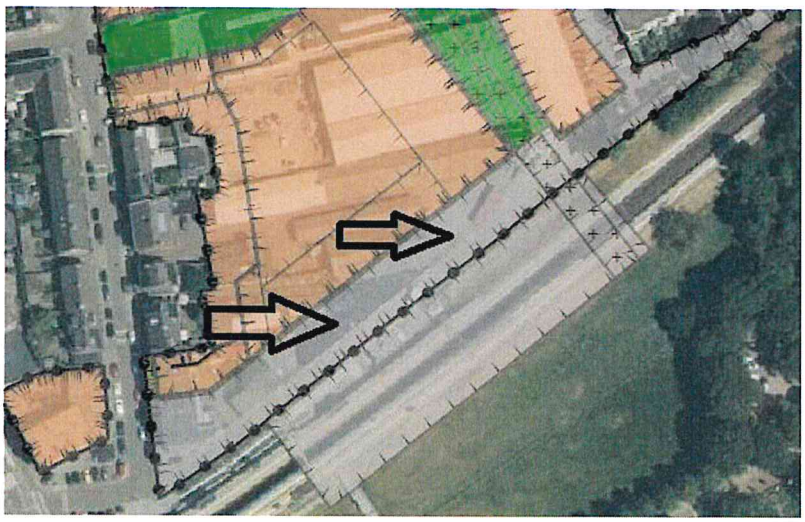
Cliënte constateert dat naast de in artikel 74 van de planregels in het ontwerpwijzigingsbesluit geen adequate regeling in het ontwerpwijzigingsbesluit is opgenomen dat voorafgaand aan de ingebruikname van de geplande woningbouw ook tijdig in overige parkeerbehoefte, de parkeerbehoefte waar de (parkeer)buurthub niet in voorziet, wordt voorzien.

De algemene parkeerregeling in artikel 86.1 van de planregels (specifiek artikel 86.1, onder a) is daartoe onvoldoende duidelijk.

Uw gemeenteraad wordt verzocht in de definitieve planregeling buiten twijfel te tellen dat woningbouw binnen het plangebied slechts mogelijk is indien, naast de voorafgaande realisatie van de (parkeer)buurthub, zeker is gesteld dat ook tijdig in de overige resterende parkeerbehoefte wordt voorzien.

## 3. Geplande voorzieningen Elenorastraat

Binnen de bouwvelden 'F' en 'G', waarvan het grondeigendom als gezegd voor een groot gedeelte bij cliënte berust, zijn eveneens ontwikkelingen in het 'gebied Eleonorastraat' voorzien. Dit betreft het op de onderstaande afbeelding aangeduide gebied.



*Afbeelding 12: Gronden 'gebied Eleonorastraat'*

Uit het stedenbouwkundig plan blijkt welke specifieke voornemens bestaan voor de ontwikkeling aan de zijde van c.q. rondom de Eleonorastaat. Daarover staat op pagina 50 van het stedenbouwkundig plan het volgende opgenomen:

> *"Langs de spoorwand komt een mix van wonen en werken op de begane grond. Om sociale veiligheid te waarborgen, is gekozen voor (creatieve en ambachtelijke) bedrijvigheid die geschikt is voor functiemenging. Bedrijven die hier gevestigd worden, moeten beschikken over een begane grond van minimaal 5 meter hoog en voldoende ruimte voor een roldeur, met een diepte van circa 15-20 meter. Dit wordt vastgelegd in het omgevingsplan."*

Cliënte constateert echter dat de huidige regeling in het ontwerpwijzigingsbesluit deze inrichting niet mogelijk maakt. In de regels van het ontwerpwijzigingsbesluit zijn deze planologische uitganspunten (onder meer de vereiste verdiepingshoogte en de gewenste ruimtelijke inpassing) echter niet (bindend) voorgeschreven.

Cliënte constateert daarmee dat de voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid vereiste sociale veiligheid ten onrechte niet is gewaarborgd en verzoekt uw gemeenteraad dit bij de definitieve planvaststelling alsnog toereikend vast te leggen.

4. Geplande fasering sluit niet aan op regeling ontwerpwijzigingsbesluit

In het ontwerpwijzigingsbesluit is voor de beoogde transformatie van het plangebied een faseringsregeling opgenomen. Cliënte constateert dat de in het ontwerpwijzigingsbesluit opgenomen faseringsregeling echter niet aansluit bij de in het plan opgenomen (voorwaardelijke) verplichtingen.

In artikel 82.2 van de planregels in het ontwerpwijzigingsbesluit is een 'fasering in deelgebieden en in tijd' opgenomen. De in dit artikel opgenomen faseringstabel wordt hieronder weergegeven:

| **Deelgebieden** | **Bouwrijp maken** | **Vergunning voor bouwen** | **Woonrijp maken** |
|---|---|---|---|
| Deelgebied 1: Bouwveld A | 2025-2026 | 2027-2028 | 2028-2029 |
| Deelgebied 2: Overige bouwvelden B t/m G | 2027-2029 | 2028-2030 | 2029-2032 |
| Deelgebied 3: Parkeerhub – onderdeel van bouwveld F | 2027 | 2028 | 2029 |
| Deelgebied 4: Aanleg overige openbare ruimte | 2025-2029 | | 2028-2032 |

Gelet op de wijze van formuleren in artikel 82.2 betreft dit een verplichte faseringsvolgorde. Deze fasering is voor cliënte niet te rijmen met de hiervoor opgenomen voorwaardelijke verplichting dat ingebruikname pas is toegestaan nadat de voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid benodigde (parkeer)buurthub is gerealiseerd (daargelaten de overige opmerkingen van cliënte over de vereiste parkeergelegenheid).

De in artikel 82.2 opgenomen fasering is hier niet mee in lijn. Cliënte verzoekt uw gemeenteraad de faseringsregeling bij de definitieve vaststelling van een juiste (juridische) tijdslijn te voorzien.

Tot slot merkt cliënte op dat de als bijlage 27 bij de plantoelichting opgenomen 'Energievisie Schaapsdrift' (te) conceptueel van aard is. Om te komen tot de juiste duurzame oplossing voor de met de planontwikkeling gepaard gaande grote vraag naar energie is op korte termijn een veel gedetailleerder onderzoek nodig dan dat er nu ligt. Verzocht wordt om op korte termijn tot het

verrichten van gedetailleerder onderzoek over te gaan, waarbij selectie van de juiste technieken in een vroeg stadium kan plaatsvinden, waarmee potentiële vertraging in de verdere planontwikkeling zoveel mogelijk wordt voorkomen.

**Conclusie**

Namens cliënte verzoek ik de bovenstaande zienswijze bij de definitieve vaststelling van het wijzigingsbesluit mee te nemen en de verzochte punten in het wijzigingsbesluit aan te passen c.q. aan te vullen.

Voor zover uw gemeenteraad daar prijs op stelt zijn cliënte en ondergetekende uiteraard bereid tot een nadere toelichting. Cliënte behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor een nadere aanvulling op de zienswijze in te dienen.

Uw nadere besluitvorming wordt met belangstellig tegemoet gezien.

Met vriendelijke groet,

**Bijlage 1:** Bekendmaking Gemeenteblad d.d. 6 december 2024

# BIJLAGE 1

GEMEENTE Arnhem

# GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Arnhem

Nr. 512575
6 december
2024

## TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. ter inzage

Burgemeester en wethouders maken bekend dat een ontwerp van het wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. ter inzage ligt. Dat betekent dat u het plan kunt bekijken.

**De locatie**

Het plangebied wordt ingekaderd door de Velperweg, de Oude Velperweg, de Schaapsdrift (inclusief omgeving Schaapsdrift 96), het park Sacre Coeur en in het zuiden het spoorlijn Arnhem - Zutphen met station Presikhaaf.

Het gebied rond Schaapsdrift verandert komende jaren in een groene, duurzame stadsbuurt met 490 nieuwe woningen, autovrije wandel- en fietspaden en ruimtes voor creatieve bedrijven. Zo ontstaat een gemengde wijk voor verschillende typen inwoners en ondernemers.

**Wat staat er in het aangepaste omgevingsplan?**

Het omgevingsplan is een document waarin staat hoe de ruimte in de wijk gebruikt wordt. Denk hierbij aan plekken voor woningen, bedrijven, groen, en parkeren. Het is gebaseerd op de gebiedsvisie Schaapsdrift, waarin de toekomstige ontwikkeling van de wijk is beschreven.

De gemeenteraad heeft op 10 april 2024 de gebiedsvisie goedgekeurd. Deze visie is daarna uitgewerkt in:

- Een stedenbouwkundig plan: hoe de wijk wordt ingericht. Voor dit plan is de afgelopen maanden een groot aantal bewoners- en ondernemersbijeenkomsten georganiseerd.
- Een omgevingskwaliteitsplan: richtlijnen voor de kwaliteit van de gebouwen en omgeving.
- Het ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan: de formele wijziging van het omgevingsplan.

De conceptversies van het stedenbouwkundig plan en het omgevingskwaliteitsplan zijn toegevoegd als bijlagen bij het omgevingsplan.

**Mer-beoordeling**

Voor de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. stellen wij geen milieueffectrapport op. Dit heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem in de vergadering van 3 december 2024 besloten.

**Hoe kan ik de plannen bekijken?**

U kunt het ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. en het bijbehorende besluit om geen milieueffectrapport op te stellen, bekijken vanaf 6 december 2024 tot 17 januari 2025. Dat kan op twee manieren:

1. **Fysiek:** Bij de receptie van het Stadskantoor van de gemeente Arnhem, Eusebiusbuitensingel 53.
2. **Online:**

Via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0202.TAM1048-0201

De bronbestanden zijn beschikbaar op:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0202.TAM1048-0201/

Als u op de link klikt ziet u een pop-up bericht. Als u op het kruisje drukt wordt u doorverwezen naar ruimtelijkeplannen.nl, als u klikt op 'Naar het Omgevingsloket' gaat u naar omgevingswet.overheid.nl.

Vanwege de Omgevingswet die op 1 januari in werking is getreden hebben we te maken met een overgangsperiode. In deze periode is het plan zowel te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl als op www.omgevingswet.overheid.nl (het omgevingsloket). U kunt zelf kiezen welke viewer u gebruikt. De inhoud van het plan is hetzelfde.

**Hoe kan ik reageren?**

U kunt reageren op het ontwerpwijzigingsbesluit. Deze reactie heet een zienswijze. Een zienswijze dient u in bij de gemeenteraad en dat moet u doen binnen de periode dat het plan ter inzage ligt. Een zienswijze indienen kan op twee manieren:

1. **Schriftelijk**: stuur uw reactie naar Postbus 9029, 6800 EL Arnhem of schaapsdrift@arnhem.nl
2. **Mondeling**: Maak een afspraak via 026-3775666 (op werkdagen van 9.00 tot 17.00 uur).

U kunt geen aparte reactie geven op het concept stedenbouwkundig plan, het concept omgevingskwaliteitsplan en het besluit geen milieueffectrapport op te stellen, Daarom moet u eventuele bezwaren over deze stukken in uw zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsbesluit opnemen.

**Inloopavond voor vragen en toelichting**

Heeft u vragen of wilt u meer weten? Kom dan naar de inloopavond op donderdag 9 januari 2025. Medewerkers van de gemeente zijn aanwezig om uw vragen te beantwoorden en/of een toelichting te geven op de plannen. De inloopbijeenkomst is bij de HAN, Ruitenberglaan 26. U kunt die avond tussen 19.00 en 20.30 uur binnenlopen.

**Informatie**

Wilt u meer informatie over het ontwerpwijzigingsbesluit? Of heeft u vragen? Maak dan een afspraak via telefoonnummer 026-3775666 (op werkdagen van 9.00 tot 17.00 uur) of stuur een e-mail naar schaapsdrift@arnhem.nl.

# #16

ter attentie van

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

vivare

| ons kenmerk | onderwerp | contactpersoon | datum |
|---|---|---|---|
| 2000 | Inspraakreactie Schaapsdrift | | 15-01-2025 |

Beste

We hebben de afgelopen periode constructief samengewerkt en zijn als eigenaar in het gebied goed betrokken geweest bij de plannen. Maar omdat wij tevens verhuurder en belangenbehartiger van meer dan 100 huishoudens in het gebied, zien wij het als onze verantwoordelijkheid om zowel onze eigen belangen als die van onze huurders te bewaken. Daarom reageren wij formeel op het omgevingsplan dat wij op 6 december 2024 hebben ontvangen.

Hoewel wij eerder informeel hebben gereageerd, vinden wij het belangrijk om deze reactie formeel te bekrachtigen met enkele aandachtspunten, omdat het omgevingsplan nieuwe informatie bevat die voor ons relevant is.

We benoemen drie punten die van ons van belang zijn bij aanpassingen in het omgevingsplan.

1. Behoud van Tuinstede. Voor Vivare is behoud van Tuinstede een belangrijk punt. Het gebouw uit 1997 voldoet voor Vivare goed. Wij hebben onderzocht dat verdichting in het gebied Schaapsdrift ook kan met grotendeels behoud van dit gebouw. De haalbaarheid hangt van veel factoren af, daarom willen we ook stedenbouwkundig de opties in het omgevingsplan openhouden om behoud van minimaal 30 woningen te borgen.
Wij zien dat de waarde zoals toegekend in het omgevingsplan voor de verwerving van het vastgoed mogelijk niet voldoende dekking biedt voor de herbouwkosten van 48 vergelijkbare

woningen in het gebied. Dit onderstreept voor ons het belang om in gesprek te blijven over mogelijkheden, waaronder (deel)behoud van het bestaande gebouw.

2. Nieuwbouw Blok G. Op 6 december hebben wij de bezonningsstudie (Bijlage 14) ontvangen. Hieruit blijkt dat de impact van nieuwbouw zoals momenteel beoogd, zo dicht op de gevel (westzijde), aanzienlijk is voor de bewoners van Casimirstaete. Onze huurders in de onderste woningen aan de westzijde van het bestaande complex ondervinden naar onze mening te veel hinder van de nieuwbouw. Wij steunen dan ook het goed onderbouwde signaal dat onze huurders hierover afgeven.

Gebouw G en het bestaande complex zouden in het nieuwe plan meer als één geheel moeten worden ontworpen, met meer aandacht voor het belang van zonlicht voor de bewoners van Casimirstaete.

3. Tot slot zien we graag een betere uitwerking van parkeren voor huidige bewoners, naast huurders uit Casimirstaete ook huurders uit Tuinstede die terugkeren in nieuwbouw. Het alternatief voor het grotendeels vervallen van gratis parkeren op straat is onvoldoende uitgewerkt voor huidige bewoners in de toekomstige situatie.

We vertrouwen erop dat we in de samenwerking het plan zo aan kunnen passen dat zowel de kwaliteitsimpuls, verdichting, als de belangen van Vivare en haar huurders goed geborgd zijn.

Met vriendelijke groet,

**Vivare**

Assetmanager

# #17

[redacted]

4366267

Gemeente Arnhem,
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

2025-1000434R

Betreft: Zienswijze op het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

**Arnhem, 11 januari 2025,**

Geachte Gemeente Arnhem,

**Als eigenaar/bewoners van schaapsdrift 92 maken wij hierbij onze bezwaren kenbaar tegen onderdelen van het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.**

Vanaf het begin is ons voorgehouden dat de nieuwbouw qua hoogte zal aansluiten op de bestaande woningen en vervolgens in hoogte oplopen richting park Sacré Coeur. Ook zou er voldoende afstand worden aangehouden tussen oud- en nieuwbouw. Op diverse plekken wordt daarvan in voor ons schadelijke zin afgeweken, zo laten het TAM-Omgevingsplan en de maquette van Bureau Branderhorst zien.

**Voor ons is dit onacceptabel. Wij verzoeken u met klem om de eerder gedane** mondelinge toezegging gestand te doen en de maximale bouwhoogte grenzend aan de kavels op de Oude Velperweg en de Schaapsdrift te beperken tot drie verdiepingen, zodat de nieuwbouw harmonisch aansluit op de huidige bebouwing.

Voor ons persoonlijk geldt dit voor geplande nieuwbouw bij Station Arnhem Presikhaaf die volgens de plannen vijfhoog zal worden. Zoals het bezonningsonderzoek aangeeft, zal dit gevolgen hebben voor zonuren op onze gevel en in onze tuin. Voor de gevel geldt zelfs dat in de nieuwe situatie wij minder dan 2 uur zon zullen krijgen in de nieuwe situatie. Hierdoor is voor ons een investering in zonnepanelen ook geen optie meer.

We wijzen erop dat dit verlies van zonuren een ernstige aantasting van ons woongenot betekent, iets wat in de jurisprudentie wordt aangeduid met onrechtmatige schaduwhinder. Het verlies van zonuren wordt expliciet vermeld in het TAM-Omgevingsplan, zonder dat de gemeente daar consequenties aan verbindt. Het in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoek laat zien dat men op diverse plekken onder de norm zakt. Wij verzoeken de gemeente de plannen in dit opzicht zodanig aan te passen dat de huidige bewoners geen last zullen ondervinden.

Wij blijven ons ernstig zorgen maken over de verkeersafwikkeling, -drukte en -veiligheid in de nieuwe buurt. De gemeente Arnhem streeft naar een autoluwe stad, maar in onze wijk zal de verkeersdruk enkel toenemen, terwijl er zeker in de ochtend- en avondspits nu al een klein verkeersinfarct optreedt op de Oude Velperweg en de Wichard van Pontlaan. Met 490 nieuwe woningen en de versmalling van de Velperweg zal dat probleem in de toekomst alleen maar groter worden. Waar het met name zal gaan knellen, is bij de aansluiting van de Eleonorastraat op de Wichard van Pontlaan (extra in- en uitgaand verkeer van de Parkeerhub – zie bijlage 6) en bij de aansluiting van de Oude Velperweg op de Velperweg (er zijn nu meer stoplichten en smallere rijbanen). Op laatstgenoemd punt rijden er thans al 13.000 motorvoertuigen per etmaal, zo heeft eerder verkeersonderzoek aangetoond. Om te voorkomen dat de Schaapsdrift straks fungeert als sluiproute, stellen wij voor dat de toegang tot deze straat voortaan via de Reinaldstraat gaat en dat de Schaapsdrift zowel voor links als rechts afslaand verkeer een eenrichtingsweg wordt.

Als extra afscheiding tussen de oude en nieuwe bebouwing pleiten wij voor het planten van reeds volgroeide en 'volwassen' bomen en ander groen, zeker daar waar groenstroken bestaande bouw en nieuwbouw scheiden. De Schaapsdrift verdient eveneens serieuze vergroening, met behoud van kosteloze parkeermogelijkheid voor de huidige bewoners. Parkeerplekken voor de deur moeten in stand gehouden worden. Indien er sprake is van parkeervergunningen, dan dienen deze ook bij verkoop van woningen voor de volgende eigenaar beschikbaar te zijn.

Als laatste pleiten we ervoor dat de gemeente er alles aan zal doen om te komen tot een snelle en goed onderbouwde fasering, wanneer het TAM-Omgevingsplan tot goedkeuring komt. De in het TAM-Omgevingsplan vermelde fasering lijkt ons veel te ideaal en eerder een verhaal voor de bühne dan een reëel scenario. Als voorbeeld wijzen we op het bouwrijp maken van bouwveld A dat in 2025/2026 zijn beslag zou moeten krijgen, terwijl er op dit moment nog niet eens een deal is met de grondeigenaren in dat gebiedsdeel. We vragen expliciet dat de huidige buurt niet het sluitstuk wordt van een jarenlang overlast gevende gebiedsontwikkeling, maar meeprofiteert van een proces waarvan zij nu al drie jaar voornamelijk de negatieve gevolgen ervaart. Het is van belang dat er geen gaten in het straatbeeld ontstaan en dat er geen sprake is van langdurig braakliggende grond. Welke garanties geeft de gemeente ons in dit opzicht? Wat doet de gemeente als ontwikkelaars de in de fasering aangegeven termijnen overschrijden? Geef de bestaande buurt perspectief.

Hoogachtend,

Gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Vereniging voor Behoud van Schaapsdrift e.o.

Schaapsdrifteo@gmail.com



Gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

ONTVANGEN 16 JAN. 2025

**Betreft: Zienswijze op het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.**

Arnhem, 14 januari 2025,

**Geachte gemeente Arnhem,**

Als Vereniging voor Behoud van Schaapsdrift e.o. maken wij hierbij onze bezwaren kenbaar tegen het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. Hiervoor zijn ook onze, meer dan 100 leden, benaderd.

Overigens is het merkwaardig om te constateren dat er voor de raadsleden er een technische sessie wordt georganiseerd om het TAM-Omgevingsplan technisch te kunnen lezen en om het te kunnen beoordelen. Zo'n sessie voor de inwoners wordt node gemist.

Allereerst willen we beklemtonen dat we ons als vereniging vanaf het begin hebben ingezet voor het behoud van de bestaande woningen en dat is ook nu nog ons streven. In een van de stukken bij het TAM-Omgevingsplan wordt vermeld dat er de komende jaren in het plangebied 82 woningen en enkele bedrijfsruimtes zullen worden gesloopt (plus 180 zorgwoningen – zie bijlage 1). Dat betekent in onze ogen een forse aanslag op het gemeenschapsgevoel in de buurt, temeer daar dit proces hoogstwaarschijnlijk gepaard zal gaan met onteigening en alle persoonlijke en zakelijke ellende van dien. Wij vinden het belangrijk te wijzen op de zorgplicht van de gemeente bij het treffen van besluiten die betrekking hebben op het behoud van bestaande woonwaarden (artikel 3.1.6 van de Omgevingswet).

**1. Belangen van huidige bewoners onvoldoende meegenomen**

Hoewel we het belang van herontwikkeling en vernieuwing in het plangebied begrijpen, vinden wij dat de huidige bewoners ondanks veelvuldig overleg met de gemeente onvoldoende zijn meegenomen in de besluitvorming, wat in strijd lijkt te zijn met het recht op inspraak en participatie, zoals bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 van de Omgevingswet.

Wij hebben onze standpunten en voorstellen gedurende de afgelopen drie jaar in talloze brieven kenbaar gemaakt aan de gemeente Arnhem, maar daar tot op heden geen enkele schriftelijke reactie op ontvangen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de brieven die we verstuurden op 09-04-2023, 11-04,2023, 10-05-2023, 01-06-2023, 05-07-2023, 22-07-2023, 24-10-2023, 22-11-2023, 15-08-2024 en 02-10-2024.

Diverse keren hebben we met de wethouder, projectleider(s) en medewerkers van de gemeente Arnhem om tafel gezeten. Afgelopen jaar hadden we een mondeling akkoord bereikt over de gewenste vorm van participatie, maar wat schetst onze verbazing dat de gemeente daar vervolgens geen handtekening onder wilde zetten. Om die reden hebben we het overleg opgeschort, zoals we dat eerder ook met de wethouder hebben gedaan vanwege een vertrouwensbreuk.

In het plan wordt aangegeven dat de gemeente een groot aantal bewoners- en ondernemersbijeenkomsten heeft georganiseerd.
In paragraaf 8.1, van de plantoelichting is verder het volgende te lezen:
*'De totale inbreng van zowel de bewonersvereniging Schaapsdrift e.o. als andere eigenaren, bewoners, ondernemers en professionele belanghebbenden hebben stevige invloed gehad op de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.'*
Ook wordt er een aantal voorbeelden genoemd van wijzigingen die het gevolg zouden zijn geweest van het participatieproces.
Deze verantwoording is uiterst globaal en voldoet niet aan onder andere de (motiverings-)verplichtingen zoals is neergelegd in artikel 10.2, eerste en tweede lid, van het Omgevingsbesluit. Er wordt geen concreet inzicht geboden in hoe het participatieproces (of de participatieprocessen) exact is verlopen, wie daar concreet bij waren betrokken en wat de concrete resultaten van die betrokkenheid zijn geweest.
Hierbij kan mogelijk ook gesproken worden van strijd met de inspraakverplichting genoemd in artikel 6, derde en vierde lid, van het verdrag van Aarhus.

Zeker in het begin, na het opleggen van de WvG, liet de communicatie vanuit de gemeente zwaar te wensen over. Aan WOO-verzoeken werd stelselmatig te laat en pas na inschakeling van de rechter voldaan. Kortom, wat betreft de door de gemeente gehanteerde procedures en werkwijze hebben wij als bewoners in de afgelopen drie jaar na het opleggen van de Wvg voor ons gevoel tik op tik opgelopen.

Dan nu onze inhoudelijke bezwaren tegen onderdelen van het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

**2. Onacceptabele aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing**
Vanaf het begin is ons voorgehouden dat de nieuwbouw qua hoogte zal aansluiten op de bestaande woningen en vervolgens in hoogte oplopen richting park Sacré Coeur. Het 'dorpse karakter' van de buurt diende behouden te blijven. Ook zou er voldoende afstand worden aangehouden tussen oud- en nieuwbouw. Op diverse plekken wordt daarvan in voor ons schadelijke zin afgeweken, zo laten het TAM-Omgevingsplan en de maquette van Bureau Branderhorst zien.
In bouwveld A is een bouwhoogte tot zes verdiepingen toegestaan (zie bijlage 2). Dit staat in schril contrast met de bestaande bebouwing in de omgeving, die maximaal drie verdiepingen beslaat. Het TAM-Omgevingsplan laat dus de mogelijkheid open dat het nieuwe Vreedenhoff van Innoforte aan de kant van de woningen aan de Oude Velperweg en de Schaapsdrift zes hoog kan worden. Voor ons is dit onacceptabel. Wij verzoeken u met klem om de eerder gedane mondelinge toezegging gestand te doen en de maximale bouwhoogte grenzend aan de kavels op de Oude Velperweg en de Schaapsdrift te beperken tot drie verdiepingen, zodat de nieuwbouw harmonisch aansluit op de huidige bebouwing.
Idem dito wat betreft de geplande nieuwbouw bij Station Arnhem Presikhaaf die volgens de plannen vijfhoog zal worden. Bij Casimirstate komt de bebouwing van vijf verdiepingen op sommige plekken slechts op enkele meters afstand van de gevel van de bestaande appartementen te liggen. Dat dit op al deze plekken voor ons onaanvaardbaar is en ten koste gaat van de privacy, de bezonning en de waarde van de bestaande woningen moge duidelijk zijn.

Opvallend is dat er bij de bouwvelden B, C, D, F en G wat betreft de groene lopers zorgvuldiger met de aansluiting op de bestaande woningen wordt omgegaan dan bij bouwveld A, waar er tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw slechts sprake is van een te smalle groene strook (zie bijlage 3). Wij verzoeken u deze zorgvuldigheid ook bij bouwveld A te betrachten. Wij hechten eraan dat de afstand van de nieuwbouw tot alle bestaande woningen minimaal gelijk is aan de afstand die is gehanteerd bij de groene lopers in bouwveld B, C, D, F en G. Dit zorgt voor een meer evenwichtige en rechtvaardige ruimtelijke ordening en voorkomt negatieve effecten voor de huidige bewoners in bouwveld A, niet in het minst als het gaat om behoud van bezonning en privacy.

**3. Schaduwhinder en verlies van zonuren**

In het TAM-Omgevingsplan en op de tijdens bewonersbijeenkomsten getoonde maquette zien we in bouwveld A en bouwveld F een massief bouwblok achter onze tuinen verrijzen, met als gevolg een verlies van vier zonuren per dag (zie bijlage 4). Ook dit vinden wij onacceptabel. We wijzen erop dat dit verlies van zonuren een ernstige aantasting van ons woongenot betekent, iets wat in de jurisprudentie wordt aangeduid met onrechtmatige schaduwhinder. Het verlies van zonuren wordt expliciet vermeld in het TAM-Omgevingsplan, zonder dat de gemeente daar consequenties aan verbindt. Het in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoek laat zien dat men op diverse plekken onder de TNO-norm zakt. Wij verzoeken de gemeente om deze schaduwhinder te adresseren en het plan zodanig aan te passen dat de huidige bezonning van bestaande woningen wordt gewaarborgd. De gemeente heeft in het kader van de zorgplicht een verplichting om de belangen van de huidige bewoners zorgvuldig af te wegen en maatregelen te treffen om onaanvaardbare gevolgen voor hen te voorkomen.

**4. Behoud van de beek als natuurlijke afscheiding**

De huidige beek die fungeert als natuurlijke afscheiding tussen de tuinen aan de Oude Velperweg en de Schaapsdrift en het geplande nieuwbouwgebied dient als zodanig behouden te blijven. Deze beek draagt bij aan de ecologische waarde en het karakter van de omgeving en biedt een natuurlijke buffer (zie bijlage 5). Deze beek moet dan ook in stand worden gehouden om zowel de ecologische verbindingen als de kwaliteit van het landschap te behouden (artikel 3.1.6 lid 2 van de Omgevingswet). In het TAM-Omgevingsplan wordt onvoldoende rekening gehouden met de ecologische en landschappelijke waarde van deze natuurlijke afscheiding.

**6. Bestaand groen koesteren en extra afscheiding aanbrengen**

Eén van de motto's in het TAM-Omgevingsplan is het streven naar een groene buurt. In dat kader zou het absurd zijn om bestaand groen, zoals dat tussen Vreedenhoff, Oude Velperweg en Schaapsdrift, te doen verdwijnen. Dit is nota bene het groenste stukje in de huidige buurt (zie bijlage 6) met een rijke biotoop en verdient derhalve protectie. Als extra afscheiding tussen de oude en nieuwe bebouwing pleiten wij voor het planten van reeds volgroeide en 'volwassen' bomen en ander groen, zeker daar waar ze bestaande bouw en nieuwbouw scheiden. De Schaapsdrift verdient eveneens serieuze vergroening, met behoud van kosteloze parkeermogelijkheid voor de huidige bewoners.

**7. Zorgen over verkeersafwikkeling en parkeerdruk**

Wij blijven ons ernstig zorgen maken over de verkeersafwikkeling, -druk en -veiligheid in de (nieuwe) buurt. De gemeente Arnhem streeft naar een autoluwe stad, maar in onze wijk zal de verkeersdruk enkel toenemen, terwijl er zeker in de ochtend- en avondspits nu al een klein verkeersinfarct optreedt op de Oude Velperweg en de Wichard van Pontlaan. Met 490 nieuwe woningen en de rijbaanversmalling van de Velperweg zal dat probleem in de toekomst alleen maar groter worden. Waar het met name zal gaan knellen, is bij de aansluiting van de Eleonorastraat op de Wichard van Pontlaan (extra in- en uitgaand verkeer van de nieuwe buurt en de parkeerhub – zie bijlage 7) en bij de aansluiting van de Oude Velperweg op de Velperweg (daar zijn sinds kort meer stoplichten en smallere rijbanen). Op laatstgenoemd punt rijden er thans al 13.000 motorvoertuigen per etmaal, zo heeft een eerder verkeersonderzoek aangetoond. Om te voorkomen dat de Schaapsdrift straks fungeert als sluiproute, stellen wij voor dat de toegang tot deze straat voortaan via de Reinaldstraat gaat en dat de Schaapsdrift zowel voor links- als rechtsafslaand verkeer een eenrichtingsweg wordt. Daarnaast maken we ons grote zorgen over het verlaten van de wijk tijdens de spits met auto en fiets.

De gemeente heeft in het TAM-Omgevingsplan geen adequaat verkeersonderzoek gepresenteerd (wie de link aanklikt, wordt doorverwezen naar een parkeeronderzoek), wat in strijd is met de vereisten voor een deugdelijke ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 van de Omgevingswet). Wij verzoeken de gemeente om aanvullend onderzoek te presenteren naar de verkeersdruk en de haalbaarheid van maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid en -doorstroming.

Wij voorzien dat er grote parkeerproblemen in de wijk zullen ontstaan, waar de geplande parkeerhub geen soelaas voor biedt. Met name de Schaapsdrift zal de dupe worden van de komst van 490 nieuwe woningen. Doorgang creëren voor de groene lopers betekent dat er in deze straat parkeerplaatsen verdwijnen. Nu al parkeren bezoekers van de Willibrordkerk op zondag hun auto op de stoep. Onze vrees is dat dit in de toekomst een dagelijks beeld gaat worden.

**7. Aanbouw wasserij dient te blijven**

Wij pleiten voor behoud van de aanbouw van de oude wasserij aan Schaapsdrift 83, om het geheel te transformeren in een ontmoetingsplek met horecafunctie voor de oude en nieuwe buurt. We zien de aanbouw als essentieel onderdeel van deze plek, met mogelijkheden tot gebruik van de directe buitenruimte.

**8. Door gemeente aangekochte panden snel in verkoop brengen**

Inmiddels vertrekken sommige huurders van door de gemeente aangekochte panden alweer. Het is zaak de vrijkomende panden zo snel mogelijk in de verkoop te brengen om verkrotting en verloedering tegen te gaan. Wij willen dat de verantwoordelijke wethouder met een duidelijk plan komt om aangekochte woningen terug te geven aan nieuwe vaste wijkbewoners. In plaats daarvan zien we dat een aantal door de gemeente aangekochte woningen inmiddels wordt verhuurd in het kader van anti-kraak. Wij pleiten ervoor dat degenen die noodgedwongen hun woning in het plangebied moeten verlaten het eerste kooprecht krijgen bij een van de 490 nieuw te bouwen woningen.

**9. Fietsenstalling over het spoor**

Vanaf het begin was het voor de gemeente Arnhem onbespreekbaar dat er gebruik zou worden gemaakt van ruimtelijke mogelijkheden aan gene zijde van het spoor (de Presikhaaf-kant). Wij zien dat anders. We pleiten ervoor dat de fietsenstalling aan de Eleonorastraat wordt verplaatst naar de overkant van het spoor als een beter plek zodat deze daar beter aansluit bij de snelfietsroute.

**10. Een milieueffectrapport is noodzakelijk**

Gesteld wordt dat het college van Burgemeester & Wethouders op 3 december 2024 heeft besloten dat er geen milieueffectrapport zal worden opgesteld.
In paragraaf 5.10 (dat moet zijn paragraaf 5.4.10), van de plantoelichting staat met betrekking tot de beoordeling het volgende:
*'Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf, voor de directe omgeving en voor gevoelige gebieden in de omgeving. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk conform bijgevoegd besluit Bijlage 34.'*
**De tweede overweging in het collegebesluit is de volgende:**
*'Deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in onderdeel J11 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit'.*
Vervolgens is er geen enkele inhoudelijke overweging te vinden met betrekking tot (het ontbreken van) aanzienlijke milieueffecten, anders dan nietszeggende doelredeneringen die erop gericht zijn om de conclusie te kunnen trekken dat een milieueffectrapport niet nodig zou zijn.
Het is dus niet inzichtelijk waarom het besluit is genomen, welke inhoudelijke overwegingen daarbij een rol hebben gespeeld en of er daadwerkelijk geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten waardoor het opstellen van een milieueffectrapport wel noodzakelijk zou zijn.
**Wij tekenen bezwaar aan tegen het besluit om geen milieueffectrapport op te stellen en verzoeken dit alsnog te doen.**

**11. Onvoldoende aandacht voor de energietransitie en verduurzaming van bestaande woningen**
In het 'vermarkten' van de plannen rondom de buurt is ons door het college vooral voorgehouden hoe iedereen in de nieuwe én bestaande wijk zou gaan profiteren van alle ontwikkelingen. Langzaamaan begint ons echter duidelijk te worden dat energietransitie, verduurzaming en vergroening (oké, we kunnen er wat bomen bij krijgen als wij zelf ervoor kiezen parkeerplaatsen op te offeren) bijna uitsluitend ten goede komen aan de nieuwbouw. Het is immers niet duidelijk of bestaande daken en muren vergroend kunnen worden, en ook het vergroenen van de Reinaldstraat is onduidelijk qua keuzes en financiële haalbaarheid. Anders gezegd, de energietransitie, verduurzaming en vergroening van de bestaande woningen stuiten op grote terughoudendheid en veel mitsen en maren. Ook het opknappen van verloederde panden, zoals op de hoek van de Reinaldstraat en de Schaapsdrift, is niet terug te vinden in de voorliggende plannen. Dit blijft ons het gevoel geven dat alle geschetste droomscenario's aan de neus van de huidige bewoners voorbijgaan. Blijven wij achter met lege handen? Nog een voorbeeld: het ondergrondse beekriool in de Schaapsdrift wordt opeens gehandhaafd waardoor, net als in 2016, daar geen vergroening mogelijk is zonder parkeerplaatsen op te offeren. Waarom kan dit ondergrondse HWA-kanaal niet verlegd worden naar de nieuwe buurt, waar de grond immers eerst bouwrijp gemaakt moet worden. Nu zadelt de gemeente de bewoners op met vervelende keuzes tussen groen en parkeren. Wij hebben sterk het gevoel dat de huidige bewoners voor de gemeente Arnhem de sluitpost zijn in dit hele traject. Wat dat betreft, spreekt één zinnetje in de Energievisie Schaapsdrift, opgesteld door IF Technology, boekdelen: 'Op voorhand lijken er geen grote voordelen voor het koppelen van de bestaande bouw met de nieuwbouwontwikkeling.' De gemeente Arnhem heeft hoge ambities op het vlak van de energietransitie, maar kennelijk niet als het gaat om de Schaapsdrift e.o. Met andere woorden: voor ons als huidige bewoners resteren de lasten, niet de lusten.

**12. Pleidooi voor een goede fasering van de gebiedsontwikkeling**
De realiseerbaarheid van de zeer ambitieuze plannen die in het ontwerp Omgevingsplan zijn genoemd is geenszins verzekerd. Dat heeft onder meer te maken met de aanwezigheid van een aantal stakeholders die op basis van hun grondeigendom een beroep zouden kunnen doen op de mogelijkheid van zelfrealisatie. Dat heeft niet alleen grote gevolgen voor de praktische en financiële haalbaarheid van de plannen, maar ook voor een jarenlange aantasting van het woon- en leefklimaat van de huidige bewoners binnen het plangebied. Daar komt nog bij dat er wel veel wordt uitgeweid over de verplichting tot kostenverhaal, maar ook die praktische uitvoering wordt niet concreet gemaakt.

Als laatste pleiten wij ervoor dat de gemeente – in overleg met de huidige bewoners – er alles aan zal doen om te komen tot een snelle en goed onderbouwde fasering, wanneer het TAM-Omgevingsplan tot goedkeuring komt. De in het TAM-Omgevingsplan vermelde fasering lijkt ons veel te ideaal en eerder een verhaal voor de bühne dan een reëel scenario. Als voorbeeld wijzen we op het bouwrijp maken van bouwveld A dat in 2025/2026 al zijn beslag zou moeten krijgen, terwijl er op dit moment nog niet eens een deal is met de grondeigenaren in dat gebiedsdeel.
We vragen expliciet dat de huidige buurt niet het sluitstuk wordt van een jarenlang overlast gevende gebiedsontwikkeling, maar meeprofiteert van een proces waarvan zij nu al drie jaar voornamelijk de negatieve gevolgen voelt. Het is van belang dat er geen gaten in het straatbeeld ontstaan en dat er geen sprake is van langdurig braakliggende grond. Welke garanties geeft de gemeente ons in dit opzicht? Wat doet de gemeente als ontwikkelaars de in de fasering aangegeven termijnen overschrijden? Geef de bestaande buurt na drie jaar eindelijk weer perspectief.

**Conclusie**

Het voorliggende plan is met stoom en kokend water tot stand gebracht. Ten aanzien van veel aspecten kunnen kanttekeningen worden geplaatst bij het realiteitsgehalte van de ambities. Het had ook een geheel ander plan kunnen worden dat had kunnen rekenen op een groot draagvlak binnen de wijk. Zoals al eerder is aangeduid, is het participatieproces teleurstellend verlopen, dit in tegenstelling tot wat in de plantoelichting is gesuggereerd. Onbedoeld sloeg de door de gemeente ingehuurde stedenbouwkundige de spijker op de kop toen hij zei: '*Stedenbouw is geen exacte wetenschap*'. Het had dus ook heel anders gekund, sterker nog, het had heel anders gemoeten.

Wij wensen u veel wijsheid bij het beslissen over de definitieve vorm van het TAM-Omgevingsplan en vertrouwen erop dat u bovenstaande aandachtspunten serieus ter harte neemt, omdat wij net als u hopen dat realisatie van het plan ook voor de huidige bewoners gunstig uitpakt en niet verzandt in slepende bezwaar- en beroepsprocedures.

Hoogachtend,

Bestuur en leden van de Vereniging voor Behoud van Schaapsdrift e.o.

De volgende bijlagen zijn toegevoegd:

Bijlage 1 Te slopen woningen
Bijlage 2 Maximale bouwlagen
Bijlage 3 Bouwvelden
Bijlage 4 Bezonningsonderzoek2
Bijlage 5 Huidige beek
Bijlage 6 Huidig groen
Bijlage 7 Verkeershub

# Afgiftebewijs

## Gemeente Arnhem

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Afgegeven documenten:

Datum van afgifte:

Document/kenmerk:

In ontvangst genomen door:

Handtekening baliemedewerker:

In ontvangst genomen door DIV/Naam en paraaf:

Datum en tijd in ontvangstname:

Arnhem GEMEENTE

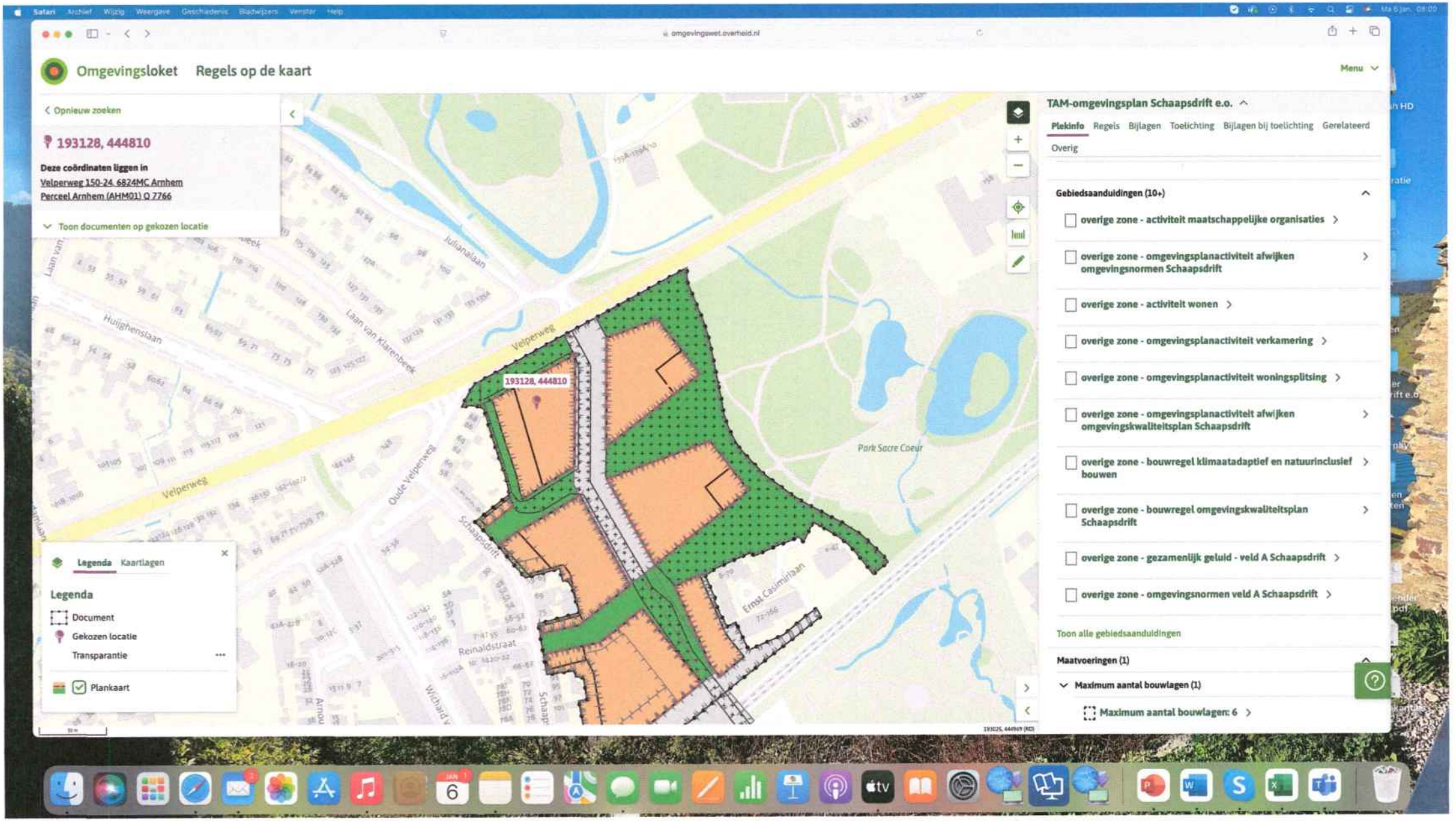
Bijlage 1




Legenda behoud en sloop

- Behoud
- Sloop van 82 woningen
- Sloop van 180 zorgwoningen

Bijlage 2


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Menu
Opnieuw zoeken
193128, 444810
Deze coördinaten liggen in
Velperweg 150-24, 6824MC Arnhem
Perceel Arnhem (AHM01) Q 7766
Toon documenten op gekozen locatie
TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o.
Plekinfo
Regels
Bijlagen
Toelichting
Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd
Overig
Gebiedsaanduidingen (10+)
overige zone - activiteit maatschappelijke organisaties
overige zone - omgevingsplanactiviteit afwijken omgevingsnormen Schaapsdrift
overige zone - activiteit wonen
overige zone - omgevingsplanactiviteit verkamering
overige zone - omgevingsplanactiviteit woningsplitsing
overige zone - omgevingsplanactiviteit afwijken omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift
overige zone - bouwregel klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen
overige zone - bouwregel omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift
overige zone - gezamenlijk geluid - veld A Schaapsdrift
overige zone - omgevingsnormen veld A Schaapsdrift
Toon alle gebiedsaanduidingen
Maatvoeringen (1)
Maximum aantal bouwlagen (1)
Maximum aantal bouwlagen: 6
Legenda
Kaartlagen
Legenda
Document
Gekozen locatie
Transparantie
Plankaart
193128, 444810
Velperweg
Julianalaan
Huijghenslaan
Laan van Klarenbeek
Oude Velperweg
Schaapsdrift
Reinaldstraat
Ernst Casimirlaan
Park Sacre Coeur

Bijlage 3



Bijlage 4

# Samenvatting

## Inleiding

Dit rapport betreft een bezonningsonderzoek voor plangebied Schaapsdrift dat door DGMR is uitgevoerd in opdracht van gemeente Arnhem.

Het doel van het onderzoek is het vaststellen en beoordelen van de bezonning op de gevels en tuinen van de woningen die in het plan gehandhaafd blijven.

Voor de bestaande woningen en tuinen is onderzocht wat de invloed van de nieuwbouw is (verschil toekomst ten opzichte van bestaande situatie).

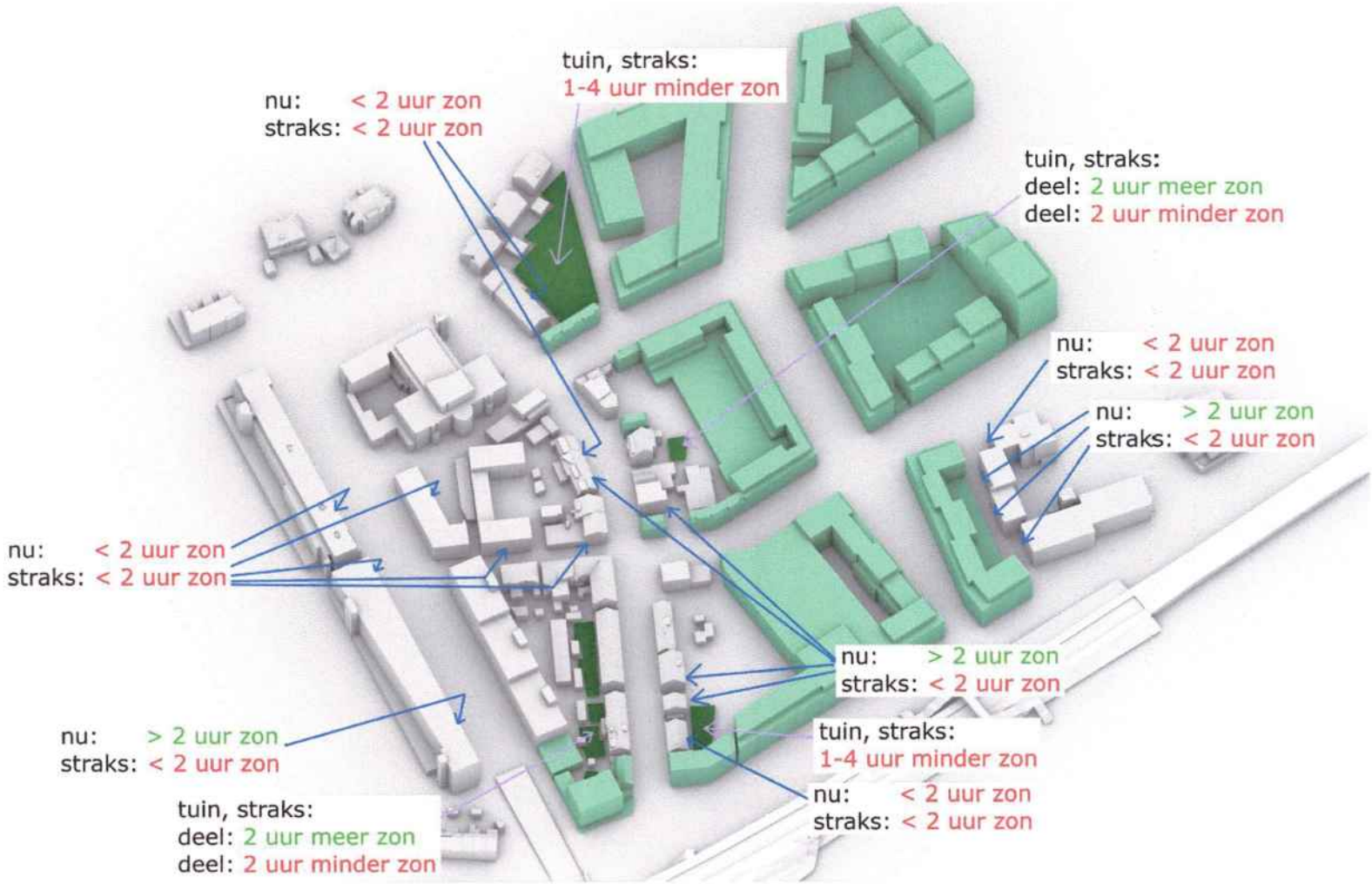
## Lichte TNO-norm

De lichte TNO-norm gaat uit van de hoeveelheid zonuren op 19 februari. Deze datum is gekozen omdat de zon dan relatief laag staat en dat er relatief veel beschaduwing optreedt. Het (negatieve) effect van beschaduwing is dan eerder zichtbaar in vergelijking met bijvoorbeeld de lente of zomer, omdat de zon dan hoger staat en er meer zonlicht is op een dag. Het criterium ligt bij 2 zonuren. Als op de gevel van een woning op 19 februari minder dan 2 zonuren vallen, is er sprake van onvoldoende bezonning. Merk op dat dit alleen voor woningen geldt. Er zijn geen eisen voor tuinen. Voor de tuinen laten we alleen de invloed van de nieuwbouw zien, maar toetsten we niet.

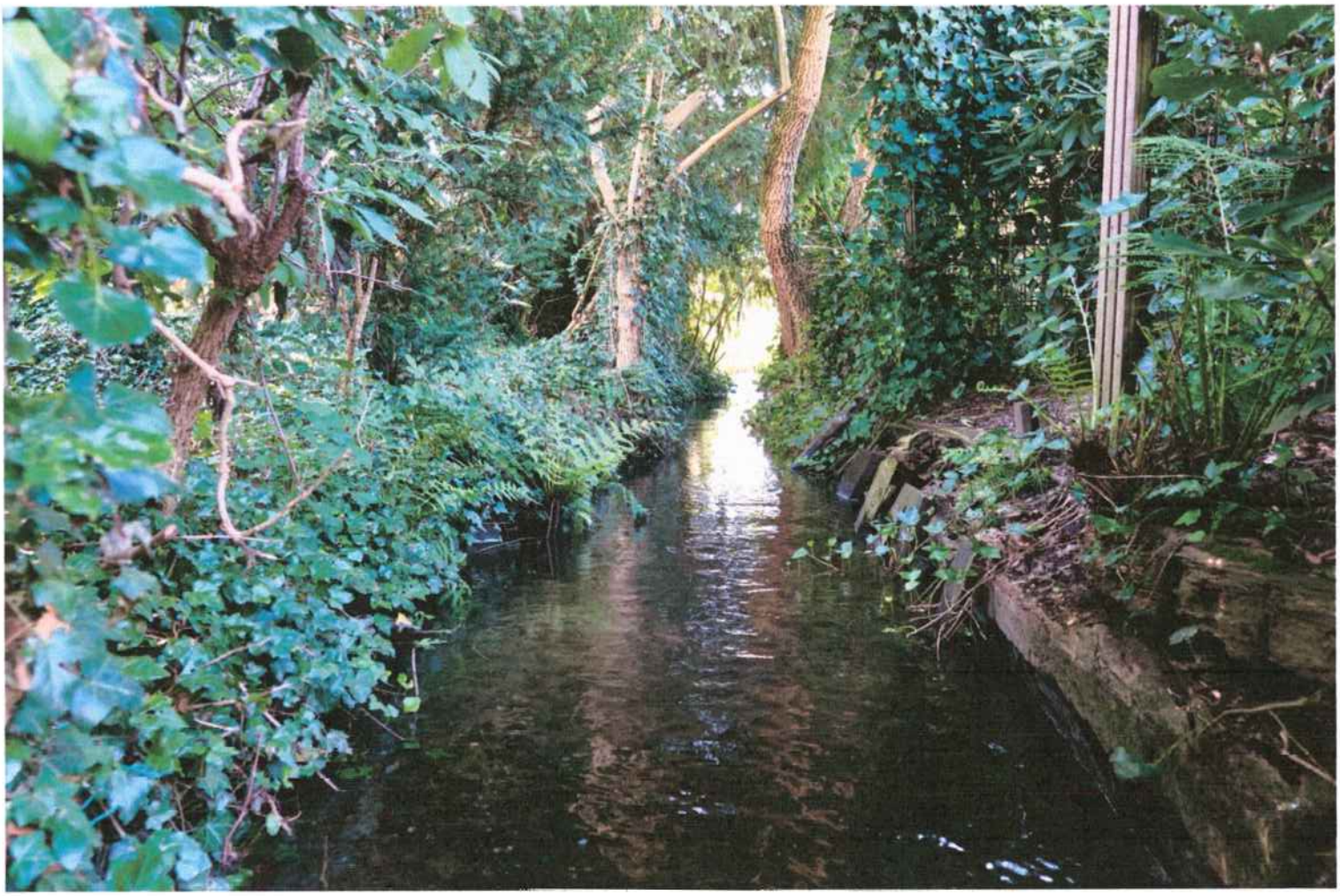
## Resultaten

In de figuur hiernaast ziet u de relevante resultaten. Verschillende woningen ontvangen al minder dan twee zonuren (onvoldoende) en zullen in de toekomst ook niet voldoen. Een aantal andere woningen ontvangt nu wel meer dan twee zonuren (voldoende), maar zal in de toekomst minder dan twee zonuren ontvangen. In de toekomst ontvangen deze woningen dus onvoldoende zon.

Ook zijn de relevante resultaten voor de tuinen weergegeven. Een aantal gaat minder zon ontvangen. Een aantal tuinen krijgen plaatselijk meer zon.



Bilaga 5



Bülage 6



# Verkeershub Schaapsdrift

