

Gebundelde zienswijzen TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse broek

Geanonimiseerd

#1

Arnhemse Gemeenteraad
Koningsstraat 38, 6811 DG Arnhem
Postbus 9029, 6800 EL Arnhem

Betreft: Zienwijze ontwerp-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek
Kenmerk: NL.IMRO.0202.TAM948-0201

Geachte raadsleden,

Aan de Prinsessestraat 14 bevindt zich een bedrijfsruimte. Deze bestaat al sinds 1949 nadat de tijdens de oorlog gedeeltelijk verwoeste benedenwoning werd herbouwd als bedrijfsruimte. Vanaf 2005/2006 huurde ik de bedrijfsruimte (gedeeltelijk) van de toenmalige eigenaar en in 2010 heb ik de bedrijfsruimte gekocht. In 2009 is bij het vaststellen van het huidige bestemmingsplan de gemengde bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Deze wijziging heb ik destijds als huurder niet meegekregen, het feitelijke gebruik als bedrijfsruimte is namelijk al die jaren gelijk gebleven. Nu de wijziging van het omgevingsplan op stapel staat wil ik graag deze onvolkomenheid uit het huidige bestemmingsplan ongedaan maken door de locatie weer te bestemmen als gemengd gebied waar wonen en bedrijfsruimte/kantoor mogelijk is. Daarmee sluit de bestemming weer aan bij het huidige (en historische) gebruik van de locatie en is de plek ook klaar voor een mogelijk gewijzigd gebruik in de toekomst.

Ik vertrouw erop dat u mee kunt gaan in deze beperkte wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan en zie het gewijzigde ontwerp vol vertrouwen tegemoet.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

#2

Gemeenteraad Arnhem
Koningstraat 38, 6811 DG Arnhem
Postbus 9029, 6800 EL Arnhem

Datum: 29 november 2024

Betreft: Zienswijze ontwerp-omgevingsplan Spijkerkwartier-Arnhemse Broek
Kenmerk: NL.IMRO.0202.TAM948-0201

Geachte raadsleden,

Als eigenaren van het pand Prinsessestraat 11, dat sinds 1986 in eigendom is van de familie, ooit in gebruik als woning, door ons als drukkerijbedrijf tot 2006 en daarna bedrijfsruimte gebleven, richten wij ons tot u nu de wijziging van het genoemde omgevingsplan op stapel staat.

In 2009 is bij het vaststellen van het huidige bestemmingsplan de gemengde bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Deze wijziging is destijds aan onze aandacht ontglipt, het feitelijke gebruik als bedrijfsruimte is namelijk al die jaren gelijk gebleven.

Nu de wijziging van het omgevingsplan op stapel staat willen wij graag deze onvolkomenheid uit het huidige bestemmingsplan ongedaan maken door de locatie weer te bestemmen als gemengd gebied waar wonen en bedrijfsruimte/kantoor mogelijk is. Daarmee sluit de bestemming weer aan bij het huidige (en historische) gebruik van de locatie en is de plek ook klaar voor een mogelijk gewijzigd gebruik in de toekomst.

Wij vertrouwen erop dat u mee kunt gaan in deze beperkte wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan en zien het gewijzigde ontwerp met vertrouwen tegemoet.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

#3

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

(Uitsluitend per mail verzonden aan emma.sonnemans@arnhem.nl)

Datum: 18 november 2024

Betreft: Zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier- Arnhemse Broek d.d. 4-11-2024

Geacht College,

Zojuist de inloopdag bezocht over het ontwerp-omgevingsplan Spijkerkwartier en gesproken met een van jullie juristen (Emma); Aangezien mijn vragen/opmerkingen met name betrekking hebben op het achterliggende inhoudelijk beleid en zij daar vanuit haar competentie begrijpelijkerwijs geen inhoudelijke antwoorden hierop kon geven hierbij schriftelijk mijn zienswijze.

Technisch/procedureel begrijp ik dat de gemeente het vigerende bestemmingsplan dient om te vormen tot een omgevingsplan. Op vrijwel alle (beleids)inzichten, die tot inhoudelijke wijziging van het planologisch plan hebben geleid heb ik echter mijn bedenkingen.

Van prominent belang is dat voor beleidswijzigingen de gemeente zoals ik vernam en ook aannemelijk vind afgaat op signalen uit de buurt en daarbij met name de werkgroep Spijkerkwartier als informatie-/overlegpartner ziet. Ik adviseer de gemeente ten stelligste van dit kanaal als exclusieve representant afstand te nemen of ten minste dit kanaal kritisch te bezien. De werkgroep Spijkerkwartier is allerm minst een representatieve afspiegeling van de buurt (zoals ik eerder in een werkgroepvergadering kenbaar maakte zie ik bij hun vergaderingen een heel andere samenstelling, dan ik tegenkom in de wijkPlus-supermarkt of andere winkels); dult deze werkgroep geen tegenspraak en erger nog weerhoudt deze groep afwijkende meningen van het overleg met vertegenwoordigers van de gemeente (zoals ik zelf ervaren heb bij een inhoudelijke discussie over het door de werkgroep gewenst verkameringsbeleid; voor mij heeft de werkgroep zich daarmee gediskwalificeerd als representatief (semi)democratisch orgaan en is in tegenstelling daartoe niet representatief en zelfs autocratisch en repressief).

De werkgroep Spijkerkwartier heeft op onderdelen (ze doen uiteraard ook goede dingen naar mijn opinie) een andere toekomst van de wijk voor met hun beleidsinput dan, zoals ik me voorstel, dat deze wijk juist aantrekkelijk en onderscheidend is/blijft voor veel (andere) van haar bewoners/gebruikers.

De werkgroep Spijkerkwartier krijgt naar mijn opinie te veel aandacht en ruimte van de gemeente zoals blijkt uit achterliggend beleid van het TAM-IMRO-plan voor de wijk, maar ook op het vlak van afdwingen bij de gemeente van buitenproportioneel (ten opzichte van andere wijken) toezicht en handhaving in de wijk, die door mij eerder als onveilig dan als veilig wordt ervaren en de toewijzing van buitenproportioneel (ten opzichte van andere wijken) veel financiële middelen (uit parkeergelden en parkeerboetes), hetgeen mijns inziens om een zwaar toezicht vraagt vanuit de gemeente ten aanzien van correcte besteding van deze (gemeente)middelen door dit orgaan dat zich lastig wil laten controleren; juist daarom!.

Daarnaast heb ik mijn kanttekeningen bij het voornemen om het blijkbaar wenselijke beleid via deze publiekrechtelijke weg in het omgevingsplan effectief te regelen.

Concreet richt mijn zienswijze zich op de volgende algemene beleidsachtergronden van het voorliggende ontwerp omgevingsplan:

- **Branchering Steenstraat**

Met de benoeming van een aantal onwenselijk geachte branches in deze straat benoemt de gemeente niet de (veronderstelde) achtergrond van deze onwenselijkheid. Zoals ik vermoed wenst de gemeente op deze wijze activiteiten te weren, waarvan men aanneemt, dat deze niet levensvatbaar zouden kunnen zijn indien hier geen illegale (witwas)-financiering als suppletie aanwezig zou zijn. Indien dit de achtergrond is van uw beleid zijn het erover eens, dat mogelijke illegale witwaspraktijken via detailhandel en dienstverlening ernstig ontwrichtend zijn voor de samenleving. De veronderstelde aanpak middels het omgevingsplan is echter illusoir en toont aan de samenleving de naïviteit van de overheid. Via het overgangsrecht en privaatrechtelijke overgangen kunnen de huidige activiteiten immers tot in eeuwigheid voortgezet worden en (advocaat van de duivel) anders verzin je wel een ander handeltje, dat niet in de lijst van uitsluitingen voorkomt. De maatschappelijke ontwrichting, die zich hier maar ook op veel andere plaatsen manifesteert is effectiever door gericht overheidsoptreden te elimineren door het achterliggende veronderstelde probleem te benoemen en dit gericht te controleren (controle door de belastingdienst/fiod van bijvoorbeeld de aangifte omzetbelasting op de redelijk bij de activiteit veronderstelde of liever nog de geconstateerde omzet en correctie van de aangifte op basis van deze constatering). Dan is de activiteit niet meer lonend voor verondersteld doel en verdwijnt de activiteit vanzelf uit het straatbeeld. Dit ten gunste van de eerlijke concurrentiepositie van de aanwezige bedrijven in de in het omgevingsplan verdacht gemaakte branches (Je zult maar kapper zijn die op eerlijke wijze een boterham wilt verdienen!), die wel een normaal ondernemersinkomen uit hun onderneming kunnen en willen genereren. **Ik verzoek het college de negatieve branchering uit het ontwerp omgevingsplan te elimineren en voor haar gewenst beleid duidelijker te zijn en (in overleg met hogere overheden) tot effectieve maatregelen te besluiten in plaats met schijnmaatregelen, die goedbedoelende ondernemers in de uitgesloten branches ten onrechte in een kwaad daglicht stellen.**

- **Verbod omzetting tot woonruimte van winkelruimte in de Steenstraat**

Onbegrijpelijk vind ik het wensdenken van de gemeente (wellicht op aangeven van de werkgroep Spijkerkwartier) om tegen de achtergrond van een afnemende behoefte aan winkelruimte, als gevolg van door inwoners blijkbaar op prijs gestelde andere distributievormen alsmede door sterk toegenomen productiviteitseisen per m² winkelvloeroppervlak om een rendabele detailhandelsonderneming te kunnen voeren om omwille van belevingswaarde in een perifere winkelstraat als de Steenstraat volledig een aaneengesloten functionele plint te willen handhaven. Het beleid is erop gericht om de flauwekulwinkels in deze plint te laten verdwijnen en wat wil je dan dat daarvoor in de plaats komt? Andere flauwekulwinkels? Waarom is het erg om op vrijvallende plekken wonen mogelijk te maken? Wonen is op dit moment een economisch sterkere functie dan winkelfuncties op perifere locaties, dus door wonen toe te staan ontstaan juist (automatisch) omzettingen, die toekomstige problemen kunnen vermijden. **Ik verzoek het college het verbod om omzetting tot woningbouw mogelijk te maken in de plint van de Steenstraat in algemene termen te verwijderen uit het ontwerp omgevingsplan dan wel indien gewenst uitsluitend toe te passen op die delen van het winkelareaal, die uit distributisch-planologisch oogpunt voor de toekomst redelijkerwijs economisch te exploiteren zijn.**

- **Verboden en randvoorwaarden woningsplitsing en verkamering**

Alhoewel het opnemen van deze verboden en beperkingen gebaseerd zijn op eerder door de gemeenteraad vastgesteld beleid (specifiek voor het Spijkerkwartier en op aangeven van de eerder ter discussie gestelde werkgroep) is het moment tot onverkorte opname in het omgevingsplan een goed moment om een en ander nog eens goed te overwegen. In mijn opinie leidt onverkorte opname van dit beleid in het omgevingsplan tot een voor veel (potentiële) inwoners van het Spijkerkwartier (anders dan de werkgroep Spijkerkwartier verwoordt) tot een ongewenst effect. Het Spijkerkwartier met overwegend grote panden uit het begin van de vorige eeuw wordt door ondoordachte doorvoering van dit beleid uitsluitend nog toegankelijk voor nieuwe bewoners, die zich een hypotheek van € 1.000.000,= en meer kunnen

veroorloven. Daarnaast is er in de toekomst door deze maatregel steeds minder plek voor doelgroepen met een zorgvraag, die tot nu toe ruim mogelijkheden in de wijk kenden. Wonen in het Spijkerkwartier is op dit moment nog bereikbaar voor een breed publiek, van verschillende leeftijden, leefstijlen en herkomst. Mensen, die het wonen op een dergelijke inclusieve omgeving en bijzondere plek prevaleren, daarbij soms genoeg nemend met wat minder meters woonoppervlak en bijbehorende als normaal veronderstelde woonkwaliteiten als het daardoor voor hen financieel bereikbaar is. Juist door minder restrictief te zijn op het vlak van woningsplitsing en verkamering in deze wijk kan de unieke samenstelling en couleur locale van deze wijk behouden blijven. Krachten uit deze wijk (werkgroep verkamering van de werkgroep Spijkerkwartier) die dit restrictieve beleid voor deze wijk willen doorvoeren zou voorgehouden moeten worden of het niet verstandiger is naar een andere wijk in Arnhem, waar dit (uitsluitend in hun ogen voor de wijk bestaande) probleem niet aan de orde is in plaats van met hun invloed de vertrutting en gentrificatie van het Spijkerkwartier aan hun medebewoners op te leggen. Arnhem heeft genoeg van dit soort wijken. **Ik verzoek het college het beleid ten aanzien van woningsplitsing en verkamering, met als uiting hiervan de drastische beperkingen ten aanzien van deze opties drastisch te herzien in het licht van het voorgaande**

- **Bebouwingsmogelijkheid achtertuin buiten de aangegeven bebouwingsgrens**

Als direct rechthebbende (bestuurder van de VvE Kastanjelaan 35 te Arnhem; de overige opmerkingen zoals hiervoor genoemd zijn op persoonlijke titel) heb ik geconstateerd dat in het ontwerp omgevingsplan in de tabel voor de bebouwingsmogelijkheid van achtertuinen in ons geval geen recht gedaan wordt aan de reeds (decennialang aanwezige) bebouwing en gebruik in deze zone. **Bij deze verzoek ik het college in ieder geval voor het onderhavige perceel in het omgevingsplan de bebouwingsmogelijkheid en gebruik minimaal in overeenstemming te brengen met het oppervlak van de feitelijk aanwezige bebouwing**

Met vriendelijke groet

[Redacted signature block]

#4

Aan Gemeente Arnhem

**Postbus 9029,
6800 EL Arnhem**

emma.sonnemans@arnhem.nl
cc bart lagerberg@arnhem.nl

Datum 6-12-2024

Betreft: Zienswijze ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier, kenmerk:
NL.IMRO.0202.TAM948-0201

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een ontwerpwijzigingsbesluit gepubliceerd om het huidige bestemmingsplan voor het Spijkerkwartier te wijzigen. Wij zijn bewoners van het Spijkerkwartier en daarmee belanghebbenden. U geeft in een uitnodigingsbrief voor een informatie bijeenkomst aan dat er "een paar wijzigingen zijn opgenomen" ten opzichte van het huidige plan, "met een beheersmatig karakter of om de leefbaarheid /en vitaliteit te vergroten". Wij waren daarom verbaast om te lezen dat u een significante wijziging door wilt voeren met betrekking tot 'tuindoorzichten' waardoor het zicht op 'achtergevels en mogelijk groen' beschermd wordt. U lijkt hiermee de beschermde elementen van het Beschermd Stadsgezicht Spijkerkwartier uit te willen breiden. Wij hebben grote moeite met de wijziging die u door wil voeren. Ten opzichte van onze huidige rechten worden we ernstig beperkt. Omdat we plannen hebben voor het oprichten van een bijgebouw heeft dit ontwerp directe negatieve impact voor ons.

Tuindoorzichten

huidig bestemmingsplan

In de huidige bestemmingsregels wordt het begrip tuindoorzicht niet genoemd, er zijn geen beperkingen opgenomen. Ook in de welstandsnota komt het begrip 'tuindoorzicht' slechts een maal voor, in een algemeen beschrijvende bijlage over negen wijken.

Een tuindoorzicht wordt in het huidige bestemmingsplan in de toelichting omschreven als: "Deze straatwanden vormen samen half open bouwblokken waarbij de 'tuindoorzichten' door de direct aan de zijstraten gelegen achtertuinen van de hoekpanden karakteristiek zijn." Ook staat in paragraaf 2.2.1.4: "De achtertuinen zijn voor de beleving van de wijk in het algemeen van minder belang, hoewel op meerdere plaatsen volgroeide bomen in achtertuinen het straatbeeld in positieve zin meebepalen. De eerder genoemde tuindoorzichten zijn vooral van belang wanneer opgaand groen aanwezig is." In paragraaf 2.2.1.2 staat bovendien: "Veel zij- en achtertuinen hadden overigens

vanouds een gemetselde tuinmuur als erfafscheiding.” Ik kan hierbij opmerken dat de meeste muren van oudsher minimaal 2,2 meter hoog zijn.

In het huidige bestemmingsplan zijn tuindoorzichten als ‘(illustratieve) aanduiding’ opgenomen op de ‘cultuurhistorische waardenkaart bestemmingsplan Spijkerkwartier-Boulevardkwartier-Spoorhoek’.

De afgelopen jaren zijn er bouwactiviteiten vergund op locaties waar op de cultuurhistorische waardenkaart een ‘tuindoorzicht’ is aangegeven, bijvoorbeeld naast Boulevard Heuvelink 131.

ontwerpwijzigingsbesluit

In het ontwerpwijzigingsbesluit zijn ‘tuindoorzichten’ niet meer illustratief aangeduid, maar een significant en formeel onderdeel geworden van het ‘te beschermen stadsgezicht’. Er is een bouwverbod ingesteld ter plaatse van ‘tuindoorzichten’ (Artikel 121 Bouwregel bouwverbod – tuindoorzicht). Dit beperkt de rechten van bewoners en eigenaren.

Een tuindoorzicht wordt volgens het ontwerpwijzigingsbesluit in Artikel 31, Waarde – Tuindoorzicht, als volgt gedefinieerd:

“De gebieden met de aanduiding 'Waarde-Tuindoorzicht' hebben een waarde als doorzicht naar een binnentuin. Deze waarde is gericht op bescherming van de architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten van het tuindoorzicht en de binnentuinen. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen.”

Er worden dus drie argumenten gebruikt om de bouwregels bij tuindoorzichten extra te beperken.

1. Groene kwaliteiten

De locaties die op de kaart zijn aangegeven als tuindoorzicht bieden geen doorzicht op (binnen)tuinen, maar bieden meestal zicht over de functie woongebieden (WG) of erven. In woongebieden hebben bewoners de vrijheid om groen aan te brengen of niet. Het beschermen van het uitzicht op de mogelijke aanwezigheid van groen lijkt me niet passend. Het begrip (binnen)tuin zou kunnen passen bij functies ‘Tuin’, ‘Groen-Groengebied’ of ‘Groen-Parkgebied’, waarop een ‘tuindoorzicht’ vrijwel nooit een uitzicht biedt.

2. Architectonische waarde

Als de achterzijde van de gebouwen architectonisch beschermwaardig zou zijn, had daar specifiek beleid of regels voor kunnen worden gemaakt. In een beschermd stadsgezicht worden echter uitsluitend de naar de straat gekeerde voorgevels van gebouwen als beeldbepalend beschermd. Dit blijkt uit de welstandsnota en vooral uit verleende vergunningen voor dakkapellen, loggia's, balkonnen, en kunststof kozijnen aan zij- en achtergevel. Ook indien deze vanaf de openbare weg uitstekend zichtbaar zijn.

In delen van het ontwerp bestemmingsplan die niet behoren tot het beschermd stadsgezicht gelden de normale welstandsregels. Er is daar geen architectonisch belang om achtergevels te tonen of de blik op achtergevels te beschermen.. Regels introduceren om niet-beschermwaardige zaken te tonen lijkt me misplaatst.

3. Stedenbouwkundig waarde

Het stedenbouwkundige plan met grote, rechte blokken hoofdgebouwen en de achter-erven ertussen blijft intact met de huidige bouwregels voor bijgebouwen. Er is er een duidelijk onderscheidt tussen de gesloten gevelblokken en de al dan niet lager bebouwde tussenruimten

Een bijgebouw met, zoals nu toegestaan een beperkte maximale goothoogte, en een maximaal toegestaan bebouwingspercentage van 50% , zal het doorzicht in de meeste gevallen niet volledig wegnemen. Bij Boulevard Heuvelink 131 is, ondanks een aangewezen tuindoorzicht eerder, een bijgebouw gerealiseerd volgens de bestaande regels. Ondanks dit bouwerk is er in het ontwerpbesluit een 'tuindoorzicht' voorzien. Het tuindoorzicht is dus niet verdwenen..

Eigen situatie

De ruimte achter ons hoekhuis op de Driekoningenstraat 45 is in het huidige bestemmingsplan bestemd als bebouwbare zone (bouwzone W, (bg, bijgebouwen)). Hier is het volgens het huidige bestemmingsplan toegestaan om een bijgebouw te realiseren met een maximale goothoogte tot de plafondhoogte van de begane grond

In het ontwerpwijzigingsbesluit wordt de ruimte achter het gebouw 'bouwvlak in een woongebied'. Een groot deel van de ruimte wordt in beslag genomen door een cirkel met de waarde 'tuindoorzicht'. Hier zal dus een bouwverbod van kracht worden.

(Zot is dat de helft van deze cirkel overlapt met het hoofdgebouw aan de Spijkerstraat 249 met een goothoogte van 13 meter, wat het doorkijken best belemmerd. Je kijkt er niet snel overheen! maar dat terzijde.)

Wij hebben gevorderde plannen om op termijn een bijgebouw te plaatsen dat past binnen de huidige mogelijkheden. We willen het plaatsen aan de achterzijde van ons perceel zodat er wat erf overblijft tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw. Hierdoor blijft onder andere het zicht vanaf de Spijkerstraat op de door ons in ere herstelde veranda met nieuw geplaatst zinken roevendak intact. De tekeningen en schetsen zijn al gemaakt. Volgens de huidige regels verwachten we dat dit vergund wordt. Bij de voorgestelde nieuwe regels zal het oprichten van dit bijgebouw echter niet meer mogelijk zijn, wat voor ons significant nadeel betekent.

Wij verzoeken u de regels aan te passen, zodat wij niet beperkt worden ten opzichte van onze huidige rechten.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Aan gemeente Arnhem
Postbus 9029,
6800 EL Arnhem

emma.sonnemans@arnhem.nl
cc: bart.lagerberg@arnhem.nl

Datum: 15-12-2024

Betreft: tweede zienswijze ontwerpwijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier
Kenmerk: NL.IMRO.0202.TAM948-0201

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een ontwerpwijzigingsbesluit gepubliceerd om het huidige bestemmingsplan voor het Spijkerkwartier te wijzigen. Ik ben bewoner van het Spijkerkwartier en richt mij uitsluitend op dit deel van het voorstel. De overige wijken die onderdeel zijn van het plan hebben minder mijn aandacht. In deze zienswijze bespreek ik enkele zaken die mij opvallen bij het bestuderen van het TAM-omgevingsplan.

Algemeen

Ik lees dat het voorgestelde omgevingsplan de huidige situatie en het huidige gebruik van locaties en gebieden consolideert. Wat ik echter mis, zijn wijkbrede ruimten, mogelijkheden of beperkingen die gericht zijn op de toekomst of toekomstige ontwikkelingen.

Het huidige bestemmingsplan is geschreven vanuit een visie voor het gehele gebied. Nu lijkt het gebied ondergeschikt te zijn gemaakt aan exacte locaties en hun (on)mogelijkheden. Dit kan te maken hebben met de transitie van 'bestemmingsplan' naar 'omgevingsplan'. Waar komt de visie en het daaruit voortvloeiende beleid nu naar voren? Of is de visie voor het Spijkerkwartier niet meer dan 'aantrekkelijke winkelstraat Steenstraat', terwijl op de overige locaties alles blijft zoals het is?

Horeca

In het huidige bestemmingsplan geldt een duidelijke beperking voor horeca in de wijk: er is een maximum aantal horecagelegenheden toegestaan in de Steenstraat en de Spijkerlaan (horecaconcentratiegebieden) en er was geen extra horeca toegestaan in de rest van de wijk. Deze helderheid lijkt in het nieuwe plan te ontbreken.

Horeca kan voor bezoekers een prettig verblijf betekenen, maar voor omwonenden veroorzaakt het vrijwel altijd overlast. Wordt het belang van bewoners/omwonenden voldoende meegewogen in de besluitvorming hierover?

De wijk is in de afgelopen 30 jaar veranderd van een gebied met diverse functies (industrie, handel, kunst, wonen) naar een echte woonwijk. Vrijwel alle industrie is verdwenen, de meeste ateliers zijn opgeheven en kantoren zijn de afgelopen jaren omgebouwd tot appartementen. Het is rustiger geworden op straat, waardoor geluid sneller als overlast wordt ervaren. Moeten bewoners zich aanpassen aan overlast, of moet de gemeente haar beleid afstemmen op deze nieuwe realiteit?

In de horeca-beleidsnota Mise en Place wordt aangegeven dat extra horeca in het Spijkerkwartier niet wenselijk is. Toch lijkt de afdeling Economie/Horeca van de gemeente Arnhem van mening dat er te weinig horecavergunningen zijn in de wijk, wat heeft geleid tot creatieve constructies om horeca ondanks restricties toch mogelijk te maken (bijvoorbeeld de kerk aan de Spoorwegstraat, eusebiusbuitensingel/Parkstraat en Driekoningenstraat/hertogstraat). Ik vrees dat in meer delen van de wijk horeca wordt toegestaan buiten de horecaconcentratiegebieden.

Artikel 34: Activiteit atelier

"Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone activiteit atelier' is een atelier toegestaan." Deze zone omvat het oude gymnasium aan de Statenlaan. Maar hoe zit het met school 5 aan de Spijkerstraat, een pand dat eigendom is van SLAK-ateliers? Zijn hier geen ateliers toegestaan, of vallen deze onder een andere activiteit?

In het verleden waren er vele ateliers, verspreid over de wijk, vaak in leegstaande panden; bedrijfsgebouwen, scholen en woningen. Het was een positief kenmerk van de wijk. Tegenwoordig zijn de meeste ateliers opgeheven en verbouwd tot woningen. Door de activiteit 'atelier' expliciet te onderscheiden, lijkt het alsof ateliers elders niet zijn toegestaan. Bovendien is onduidelijk wat precies wordt verstaan onder een 'atelier' en waar de grens ligt tussen atelier en industrie. Er is geen definitie van de 'activiteit atelier' in de regels.

Waarde boom zonder boom?

De boom met de aanduiding 'waarde boom' ter hoogte van de Driekoningendwarsstraat 50 is inmiddels gekapt en dus afwezig. Dit toont aan dat de locatiegebonden 'waarden' en 'activiteiten' flexibeler zijn dan het voorgestelde plan ..

Artikel 35: Activiteit bedrijf - geschikt voor functiemenging

Ik ga ervan uit dat de gemeente zich bewust is dat de locaties met de aanduiding 'activiteit bedrijf – geschikt voor functiemenging' allemaal direct omgeven zijn door woongebieden. Geluidsoverlast van deze activiteiten kan een ernstige aantasting van het woongenot betekenen.

De toegelaten 'activiteit bedrijf' staat bijvoorbeeld ter plaatse van de HBS in de Schoolstraat (waar de lokalen als woonruimte verhuurd worden en die volledig omgeven is door woningen), de kantoorgebouwen aan de Parkstraat (die vrijwel allen verbouwd zijn naar appartement) et. cetera.

De geluidsnormen in de tabel bij artikel 35 zijn in de praktijk te hoog voor een woonomgeving. Geluid draagt verder dan de perceelsgrenzen, zeker in binnenterreinen/erven tussen de huizen. Geluidswaarden zoals tot 45 dB tot 23:00 uur aan de gevel van een woning zal voor veel bewoners buitenproportioneel hoog blijken. De gemeente heeft door de transitie van de normen uit het 'activiteitenbesluit' naar het omgevingsplan de ruimte gekregen de normen aan te passen aan reële situaties.

In het verleden heeft onder andere overlast van industrie en bedrijven geleid tot leegloop en verpaupering van de wijk in de jaren '60 en '70. Dat willen we toch niet opnieuw? Het zou realistischer zijn om de geluidsnormen in woonomgevingen met 5 dB te verlagen, waardoor het toegestane geluid wordt gehalveerd.

Veel panden met de bestemming 'GDG – gemengd gebied' zijn inmiddels omgebouwd tot woningen. Waarom wordt de bestemming niet aangepast naar 'WG – woongebied'? Een nieuw omgevingsplan lijkt het ideale moment om dit te doen.

Tot slot

Ik hoop met deze zienswijze een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van het Spijkerkwartier.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

#5

Zienswijze op concept-Omgevingsplan Spijkerkwartier-Arnhemse Broek, november 2024

15-12-2-24

In deze zienswijze ga ik vooral in op de groene kwaliteit van het Arnhemse Broek (De buurten Statenkwartier en het Broek). Dit doe ik mede vanuit mijn rol als lid van de werkgroep GroenBroek. De gemeente en wij vinden het groen ontzettend belangrijk. In de wijkgroenagenda is dit vastgelegd. In het concept-omgevingsplan zie ik hier te weinig van terug:

1. Op de verbeelding zijn veel belangrijke groenstructuren grijs aangegeven. Daardoor lijkt grijs belangrijker dan groen. Dit kan op veel plekken andersom. Ook waar parkeerplekken zijn aangelegd in groenstroken een groene aanduiding aanhouden, mede omdat de bomen tussen de parkeerplaatsen belangrijk zijn.
2. De meeste structurerende en bomenrijen zijn niet aangegeven op de verbeelding. Enkele worden wel genoemd in de toelichting.
3. Op de verbeelding zijn alle voortuinen in het Arnhemse Broek geel, behalve langs de C.A. Thiemestraat en een stukje Thorbeckestraat. We willen juist dat de voortuinen groen blijven of weer groen worden. Daarom in de hele wijk graag de voortuinen groen (T) aangeven. Voor het groene aanzien van onze wijk zijn groene voortuinen erg belangrijk.
4. In de wijk zijn er een aantal grote collectieve tuinen. Deze zijn belangrijk voor de groene kwaliteit. Deze collectieve tuinen net zo aangeven als de collectieve tuinen in het beschermde stadsgezicht.

Ad 1: Groen i.p.v. grijs

- Groen van Prinstererstraat en Hugo de Grootstraat: plantsoenen zijn inmiddels langer en breder
- Jan van Riebeeckplein: is inmiddels een park
- Thorbeckestraat, zuidzijde langs flats
- Van Slingelandtstraat
- Johan de Wittlaan (west, tussen Statenlaan en Van Heemskerckstraat): groene bermen met bomenrijen aan beide kanten
- Johan de Wittlaan (midden): bermen met bomenrijen aan noord- en zuidzijde zijn inmiddels breder geworden
- Johan de Wittlaan (oost): bermen aan beide kanten met beeldbepalende bomenrijen + groenstroken achter de flats.
- Broekstraat: zuidelijk langs spoorzone: structureel groen en water
- Groengebied hoek Willem Barendszstraat/ Van Heemskerckstraat (deels openbaar, deels privé)
- Van Verschuerplein
- Etc.

Ad 2: Waarde bomenrij ontbreekt:

- Thorbeckestraat, Hugo de Grootstraat, SGA, Thialf
- Statenlaan, Groen van Prinstererstraat
- Van Slingelandtstraat
- Stadhoudersstraat
- Johan de Wittlaan, Voetiuslaan
- Broekstraat
- Van Oldenbarneveldlaan
- Etc.

Ad 4: Waardevolle collectieve groene binnentuinen: aanduiden als groen

- Tussen Willem Barendszstraat en van Heemskerckstraat
- Tussen Van Heemskerckstraat en Van Linschotenstraat (hofje driegasthuizen)
- Nieuwe parkje Rietgrachtstraat (Broekomhoog)
- Torentuin (Lemairehof)

#6



Arnhem, 16 december 2024

College van B&W van de gemeente Arnhem
gemeente@arnhem.nl
cc. emma.sonnemans@arnhem.nl

Onderwerp: zienswijze omgevingsplan Spijkerkwartier-Arnhemse Broek

Geacht College,

Als bewoner van Spijkerkwartier / Arnhemse Broek heb ik op uw uitnodiging op 18 november 2024 in wijkcentrum De Lommerd aan de Spijkerstraat kennis genomen van het voorgenomen nieuwe omgevingsplan Spijkerkwartier-Arnhemse Broek. Graag wil ik daarover op enkele punten mijn zienswijze geven.

1 Perceel Statenlaan 6-8

In het nieuwe omgevingsplan is ook het perceel Statenlaan 6-8 opgenomen, waarvoor tot dusverre het Bestemmingsplan Statenlaan 2012 geldt. Graag wil ik bevestigen dat het behoud van de huidige zones op het perceel met groenbestemming in de ogen van mij en een aantal andere omwonenden een goede zaak is. Wij verwelkomen dit. Wij hopen dat het omgevingsplan ten minste evenveel bescherming biedt aan deze groenbestemming als het eerdere bestemmingsplan.

Mocht dat echter niet zo zijn, dan zou dat onze bezorgdheid wekken en zouden wij hierover met de gemeente in overleg willen treden.

2 Laanstructuur Statenlaan

In de Statenlaan is sprake van een laanstructuur moeraseden. Onlangs heeft de gemeente een nieuwe eik geplaatst op de plek waar diens voorganger moest worden gekapt aan het einde van de levenscyclus. Wij zijn blij met deze laanstructuur, en vinden het daarom een gemiste kans dat deze, voor zover wij konden zien en voor zover ons werd uitgelegd, niet vastgelegd is in het nieuwe omgevingsplan.

We zouden graag zien dat dit alsnog gebeurt. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door de boomspiegels waarin de eiken staan, op te nemen in het bestemmingsplan, waarbij de laanstructuur in een toelichting kan worden benoemd.

3 Beschermd stadsgezicht

Het Spijkerkwartier is aangemerkt als beschermd stadsgezicht. De grens van dit beschermd stadsgezicht loopt langs de Boulevard Heuvelink. Dit heeft tot gevolg dat op dit moment de Van de Spieghelstraat en de Statenlaan er net buiten vallen, terwijl het aanzien van deze straten, inclusief het monumentale pand en de vijver aan de Statenlaan 6-8 zeker evenveel bescherming verdienen.

De karakteristieke ronding in de Statenlaan, met de rode pannendaken van de jaren-dertig-woningen, en met de zichtlijnen naar de twee monumentale gebouwen van het voormalige Stedelijke Gymnasium (thans De Nieuwe Campus), verdient het te worden opgenomen in het aangrenzende beschermd stadsgezicht. Dit zou overigens ook passen bij de sociale continuïteit tussen het Statenkwartier en het Spijkerkwartier. De meeste bewoners van de Statenlaan hechten grote waarde aan het aanzien van hun straat.

Ik verzoek de gemeente om de Statenlaan op te nemen in het beschermd stadsgezicht, ofwel door dit vast te leggen in het omgevingsplan, ofwel op een andere manier. Graag zou ik hierover in dialoog treden met de gemeente.

4 Boulevard Heuvelink

Aan de zuidkant van de Boulevard Heuvelink, tussen de hoeken Van de Spieghelstraat en Kastanjelaan, is een gebied aangewezen als "overige functies" (dus niet wonen en niet groen). Dit gebied bevindt zich aan de binnenkant van het huizenblok waar mijn woning deel van uitmaakt. Vanuit de achterzijde van mijn woning kijk ik hierop uit.

Twee dingen vallen op: 1. De op de kaart van het omgevingsplan ingetekende bebouwing is deels niet de huidige bebouwing. Op de plek waar nu in werkelijkheid al enkele decennia een rechthoekig flatgebouw van vier verdiepingen staat, staan in het omgevingsplan nog steeds twee separate huizen staan ingetekend.

2. Dit flatgebouw heeft sinds jaar en dag een woonfunctie (huurappartementen, wellicht ook koopappartementen). Het is daardoor onduidelijk waarom deze locatie niet de bestemming "wonen" heeft in het nieuwe omgevingsplan. Ik verzoek u om dit alsnog te corrigeren, ter bescherming van de hele buurt tegen mogelijke plannen om bijvoorbeeld in de toekomst die woningen af te breken en te vervangen door horeca, een concerthall of iets dergelijks. Het ligt midden in een woonwijk.

Ik zie ook geen reden om hier af te wijken van een woonbestemming.

5 Bescherming die het omgevingsplan biedt of misschien niet biedt

Tijdens de voorlichting op 18 november, vertelde een gemeenteambtenaar die betrokken was bij het opstellen van het omgevingsplan, ons dat het omgevingsplan, op enkele kleine wijzigingen na (die ook in de uitnodigingsbrief werden genoemd), gelijk is aan de huidige bestemmingsplannen voor dit gebied.

Onlangs hoorde ik echter dat gemeente bij de nieuwe omgevingsplannen de vrijheid hebben om veel drastischer ingrepen te doen dan bij de vroegere bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld door te verordonneren dat een hele wijk in één keer "van het gas af moet" - dit is in het verleden ooit voor het Spijkerkwartier voorgesteld, maar na bewonersprotest heeft de gemeente daar toen vanaf gezien. Ook heb ik recentelijk gehoord dat de gemeente inonder de nieuwe omgevingswet met willekeur zendmasten kan plaatsen of opnemen in omgevingsplannen. Ik weet niet of dit klopt, maar het verontrust mij.

Op 18 november heb ik naar zendmasten e.d. gevraagd voordat ik dit hoorde. De gemeenteambtenaar antwoordde toen, dat zulke objecten niet in het omgevingsplan zijn opgenomen. Graag zou ik van de gemeente informatie over het onderwerp zendmasten krijgen in relatie tot het nieuwe omgevingsplan, zowel over de inhoudelijke plannen van de gemeente m.b.t. 5G- en andere zendmasten als over de van toepassing zijnde procedures en de rechtspositie van bewoners op dat punt. Mogen bewoners op dat punt participeren, of niet? Hoe werkt dat onder de omgevingswet?

Mijns inziens hadden bewoners actiever voorgelicht moeten worden over de rechtsgevolgen van het nieuwe omgevingsplan ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen. Welke rechten kunnen bewoners aan de huidige bestemmingsplannen ontlelen, en welke rechten kunnen ze straks aan het nieuwe omgevingsplan ontlelen? Nu dat niet is gebeurd, verzoek ik u om te wachten met de invoer van het nieuwe omgevingsplan, totdat u niet alleen de plattegrond van het nieuwe omgevingsplan ter inzage heeft gelegd (zoals op 18 november jl.), maar de bewoners ook actief zijn voorgelicht over eventuele andere consequenties van het nieuwe omgevingsplan.

Ik kreeg achteraf toen ik van anderen een aantal zaken hoorde, toch het gevoel dat de voorlichting op 18 november niet erg compleet was en dat het een soort "ga maar rustig slapen"-verhaal was.

Ik stuur deze zienswijze nu op 16 december per email, en zal het morgen op 17 december (de uiterste datum) voor de zekerheid ook op papier bij de gemeente afleveren. Vroeger stond ook het email-adres gemeente@arnhem.nl op de gemeentelijke website, het lijkt nu of dat email-adres niet meer getoond wordt om bewoners te ontmoedigen om een email te sturen. Daarom stuur ik deze zienswijze voor de zekerheid ook cc naar het email-adres genoemd op de uitnodiging voor de voorlichtingsbijeenkomst: emma.sonnemans@arnhem.nl

Met vriendelijke groet,



#7

Gemeente Arnhem
T.a.v. Burgemeester en Wethouders
Postbus 90216
6800 GP Arnhem

Datum: 22-11-2024

Betreft: Zienswijze op TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek

Geachte leden van het college van burgemeester en wethouders,

Met deze brief willen wij onze zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het ontwerp-TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek. Ik verzoek u om de gebiedsaanduiding "wonen" toe te voegen aan de gemengde bestemming van het pand gelegen aan de Statenlaan 8 t/m 8A.

Achtergrond en Motivering

Het perceel 9029, sectie Q gelegen aan de Statenlaan 6 en 8 t/m 8A kent momenteel meerdere functies. Statenlaan 6 heeft een woonbestemming en het hoofdgebouw, nummer 8 t/m 8a, heeft een gemengde bestemming. Dit hoofdgebouw wordt gedeeltelijk gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw, en gedeeltelijk voor wonen. Een deel van het gebouw beschikt dus al over de gebiedsaanduiding "wonen". Het andere deel is nog uitsluitend bestemd voor maatschappelijke functies en kantoren.

Gezien de toenemende behoefte aan woonruimte en de focus van de gemeente op inbreiding in bestaande bebouwde gebieden, past de gebiedsaanduiding "wonen" goed op deze locatie. Alle omliggende gebouwen beschikken tevens over de aanduidingen wonen, waardoor inbreiding in een woonwijk een logische en simpele oplossing is. Dit sluit aan bij de gemeentelijke doelstellingen van duurzame verstedelijking en versterkt de woonfunctie in deze bestaande, residentiële wijk, zoals benadrukt in het TAM-omgevingsplan.

Belang van de Aanpassing

Het toevoegen van de gebiedsaanduiding "wonen" vergroot de flexibiliteit van het pand en maakt het mogelijk om het duurzaam en toekomstbestendig in te richten naar de behoeften van nieuwe bewoners. Bovendien draagt een bredere woonbestemming bij aan de leefbaarheid en veiligheid van het gebouw en de directe omgeving. Door wonen als bestemming te omarmen, wordt leegstand voorkomen en wordt bijgedragen aan het behoud en de verbetering van de stedelijke dynamiek in de wijk.

Verzoek

Gezien bovenstaande redenen verzoek ik u om bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek de functieaanduiding van de gemengde bestemming van de Statenlaan 8 t/m 8A aan te vullen, zodat het hele gebouw de gebiedsaanduiding "wonen" omvat.

We vertrouwen erop dat u deze zienswijze in overweging zult nemen bij het definitief vaststellen van het omgevingsplan. Indien gewenst zijn we uiteraard beschikbaar om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,



ir. V.M. Later
Schipper Bosch Projecten B.V., namens Kleine Campus B.V.

#8

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

e-mail emma.sonnemans@arnhem.nl

Datum	5 december 2024	Eigenaar	Jeannette van Barreveld
Ons kenmerk	LJV / PLA / ZW / #18344	Telefoonnummer	088 231 15 15
Onderwerp	Arnhem, zienswijze ontwerp- Omgevingsplan "Spijkerviertel – Arnhemse Broek"	E-mail	RO-ProRail@prorail.nl

Geachte Raad,

Financiën
Leefomgeving, Juridische
zaken en Vastgoed

Het ontwerp-Omgevingsplan "Spijkerviertel – Arnhemse Broek", welke met ingang van 4 november 2024 tot en met 16 december 2024 ter inzage ligt, geeft ProRail aanleiding om tijdig de volgende zienswijze in te brengen.

Bezoekadres
Tulpenburgh
Moreelsepark 2
3511 EP Utrecht
Nederland

In de fase van het vooroverleg heeft ProRail op 30 januari 2023 middels een e-mail gereageerd, de verwerking van de opmerkingen geeft ProRail geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

Postadres
Postbus 2038
3500 GA Utrecht
Nederland

In het nu voorliggende ontwerp is de verbeelding digitaal te raadplegen en heeft ProRail een verschil geconstateerd in het ontwerp Omgevingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Spijkerbroek", vastgesteld 5 juli 2011.

www.prorail.nl

In het ontwerp Omgevingsplan heeft het spoorviaduct Hugo de Grootstraat/Merwedestraat de functie "Verkeer – Openbaar gebied – Verblijfsgebied". Het spoorviaduct Hugo de Grootstraat/Merwedestraat heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Verkeer-Railverkeer". ProRail verzoekt u om het spoorviaduct overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan te voorzien van de functie "Verkeer – Spoorgebied" voorheen de bestemming "Verkeer-Railverkeer".

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,



mr. C.C.F. (Caroline) Rulkens
Directeur Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed

#9

INGEKOMEN 16 DEC. 2024



VERZOND EN 13 DEC 2024



TE24015355

Postbus 718, 6800 AS Arnhem, Nederland
Gemeente Arnhem
t.a.v. mw. E. Sonnemans
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

CLASSIFICATIE	Publieke Informatie
DATUM	13 december 2024
ONZE REFERENTIE	GFO-N-RE 24-1106
BEHANDELD DOOR	Willemsen, Silvia
TELEFOON DIRECT	06 38 99 73 35
E-MAIL	ruimtelijkeplannen@tennet.eu
AANTAL BLIJ AGFN	0

BETREFT Zienswijze TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier-Arnhemse Broek

Geachte mevrouw Sonnemans,

Middels een publicatie in het Gemeenteblad van Gemeente Arnhem d.d. 4 november jl. is het TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier-Arnhemse Broek aangekondigd. Tevens hebben wij al contact gehad in de vorm van een vooroverlegreactie d.d. 2 oktober jl. met kenmerk GFO-N-RE 24-1028.

Wij waarderen het zeer dat wij ons vooroverlegpartner van gemeente Arnhem mogen noemen. Ondanks ons eerdere contact maakt TenneT TSO B.V. (hierna: TenneT) nog wel graag gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Binnen de grenzen van het plan bevindt zich de ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding Kattenberg-Arnhem (zwart circuit) welke in eigendom en beheer is van TenneT.

Algemeen over TenneT

TenneT is bij de Elektriciteitswet 1998 (de "E-wet") aangewezen als beheerder van het landelijke hoogspanningsnet van 110 kV en hoger. Het landelijke hoogspanningsnet is door het ministerie van EZK als vitale infrastructuur aangeduid. TenneT is hiermee verantwoordelijk voor een ongestoorde werking van het landelijke hoogspanningsnet.

De kerntaken van TenneT zijn het optimaal beheren, onderhouden en veiligstellen van bestaande en nieuwe ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsverbindingen. De hoogspanningsverbindingen van TenneT zijn, zowel boven- als ondergronds, dan ook ruimtelijke relevant. Deze vitale infrastructuur moet daarom een gepaste bescherming krijgen en behouden in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitgangspunt hierbij is een ongestoorde ligging gedurende de gehele levensfase van de hoogspanningsverbinding.

De aanwezigheid van deze hoogspanningsverbinding kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Om de veiligheid van personen en goederen te waarborgen gelden er bijvoorbeeld aan te houden veiligheidsafstanden. Bovendien is het van belang dat hoogspanningsverbindingen te allen tijde bereikbaar

zijn en blijven voor onderhoud, storingen en/of calamiteiten, ten behoeve van de leveringszekerheid en het zo efficiënt mogelijk gebruik kunnen maken van onze assets.

Om de gevaren zoveel mogelijk te beperken voor de medemens en om er mede op toe te kunnen zien dat er geen aantasting plaats kan vinden van het doelmatig en veilig functioneren van ondergrondse-/bovengrondse hoogspanningsverbindingen, streven wij ernaar om een juiste planologische borging te krijgen en behouden.

Het voorliggende plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en/of verzoeken.

Toelichting

In de toelichting zijn de waarden en functies omtrent de Leiding-Hoogspanningsverbinding niet opgenomen. Deze staan wel in de verbeelding. Wij verzoeken u deze alsnog ook op te nemen in de toelichting.

Regels

In de regels ontbreekt de functie Leiding-Hoogspanningsverbinding. Wij verzoeken u deze alsnog ook op te nemen in de regels. Een waarde alleen geeft onvoldoende invulling aan de planologische bescherming van de Leiding-Hoogspanningsverbinding in het Omgevingsplan.

In artikel 23.1 lid 1 staat onder meer vermeld dat aanvullende regels gelden voor bouwen en voor werken en werkzaamheden. In artikel 125 Bouwregel en in artikel 166 Omgevingsplanactiviteit hoogspanningsleiding zien we inderdaad de beperkingen terug voor bouwen binnen de 'overige zone - bouwregel hoogspanningsleiding'. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zien wij echter nergens beperkingen terugkomen. Dat geldt ook voor beperkingen ten aanzien van risicovolle activiteiten en windturbines. Wij willen u verzoeken deze alsnog op te nemen.

Onderstaand volgt nog een toelichting op de staalkaart. Hierin staan voorbeeldregels welke u ook kunt gebruiken in onderhavig TAM-omgevingsplan.

Staalkaart TenneT

Zoals eerder toegelicht heeft TenneT, in samenwerking met Netbeheer Nederland, de staalkaart "Elektriciteit en gas in het Omgevingsplan" inclusief bijbehorende voorbeeldregels opgesteld. In deze Staalkaart staan specifieke regels opgenomen onder meer rondom '**Ondergrondse hoogspanningsverbinding**' (pagina 31, 32 en 33) en een toelichting op de omgevingsplanregels (pagina 41 en 42). De regels zorgen ervoor dat de ondergrondse hoogspanningsverbinding de juiste planologische borging krijgt in het Omgevingsplan.

Zo zijn er regels om onder meer het werkingsgebied en functie te duiden. Het zorgt er ook voor dat in het Omgevingsplan verankerd wordt dat bepaalde risicovolle activiteiten niet zonder een omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden (bijvoorbeeld: het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging).

Heeft u nog vragen?

Heeft u vragen over de inhoud van deze brief, dan kunt u contact opnemen met de behandelaar van deze brief. Eventuele correspondentie (met vermelding van onze referentie) kunt u eveneens richten aan deze persoon.

Met vriendelijke groet,
TenneT TSO B.V.



Silvia Willemsen
Relatiebeheerder ruimtelijke plannen



Postbus 718, 6800 AS Arnhem



675c239208a227df7635d1f4

Tennet TSO - 24 uur
Utrechtseweg 310 Gebouw M01 6812AR Arnhem The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



Gemeente Arnhem
T.a.v. mw. E. Sonnemans
Postbus 9029
6800EL ARNHEM

3SFXVZ2084437

Recommandé

NL



3SFXVZ2084437

P2202

#10



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

behandeld door
mr. A.P. Loo
t 026 352 28 88
a.loo@dekempenaer.nl

Aantekenen

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Koningstraat 38
6811 DG Arnhem

tevens per e-mail emma.sonnemans@arnhem.nl

Arnhem, 16 december 2024

onze referentie ALO / 313358

documentnr.

zaaknaam REM Arnhem Beheer B.V. / Gemeente Arnhem (TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek)

onderwerp Zienswijze op het ontwerpomgevingsplan (TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier - Arnhemse Broek)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het ontwerpomgevingsplan '**TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek**' (hierna: het ontwerpomgevingsplan) ligt ter inzage van 4 november 2024 tot 17 december 2024. Binnen deze termijn bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Namens mijn cliënten, REM Arnhem Beheer B.V., [REDACTED] (hierna: cliënten), gevestigd en woonachtig aan de Boulevard Heuvelink 102 en 100B (6827 KT Arnhem), maak ik tijdig gebruik van deze gelegenheid om een zienswijze op de voorgestelde wijzigingen in het ontwerpomgevingsplan in te dienen. De bekendmaking van het ontwerpomgevingsplan op 4 november 2024 in het Gemeenteblad van Arnhem treft u aan als **bijlage 1**.

Inhoud van het ontwerpomgevingsplan

De omgevingsplanwijziging 'Tam-Omgevingsplan Spijkerkwartier Arnhemse Broek' is voor een groot deel een technische omzetting van de bestaande bestemmingsplannen in het betreffende gebied naar de omgevingsplan-systematiek. De omgevingsplanwijziging ziet op de wijken Spijkerkwartier, Spoorhoek, Van Verschuerwijk, Arnhemse Broek en het eilandje Urk.

In het voorgaande bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Spijkerkwartier – Boulevardkwartier – Spoorhoek' had het binnenterrein van cliënten de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming was (onder andere) de gebruiksfunctie 'wonen', zoals omschreven in artikel 2.10 van het ontwerpomgevingsplan, toegestaan, naast een aantal andere specifiek benoemde gebruiksfuncties.

In het ontwerpomgevingsplan behoudt het binnenterrein de bestemming 'gemengd', maar wordt er een aanvullende gebiedsaanduiding opgenomen: 'overige zone – activiteit wonen – bijbehorend'. Hierdoor is het gebruik van bouwwerken als zelfstandige woning niet langer toegestaan en worden de gebruiksmogelijkheden (aanzienlijk) beperkt.

Algemene voorwaarden

1. De Kempenaer Advocaten N.V. is een naar Nederlands recht opgerichte naamloze vennootschap, die zich ten doel stelt het beoefenen van de rechtspraak in de breedste zin des woords.
2. Onder "De Kempenaer Advocaten" wordt in deze algemene voorwaarden verstaan De Kempenaer Advocaten N.V. Onder partner wordt verstaan een persoon die (indirect) aandelen in De Kempenaer Advocaten N.V. houdt. Onder opdrachtgever wordt verstaan ieder ander dan De Kempenaer Advocaten N.V. ten aanzien van wie een rechtsbetrekking zoals bedoeld in de artikelen 3 en 4 hierna, bestaat of gesteld wordt.
3. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten van opdracht, daaronder begrepen iedere vervolgoopdracht, gewijzigde of aanvullende opdracht, die wordt gegeven aan De Kempenaer Advocaten, de partners of aan personen die in dienstbetrekking van of anderszins voor De Kempenaer Advocaten werkzaam zijn, tenzij voorafgaand aan het totstandkomen van de opdracht anders is overeengekomen.
4. Een overeenkomst van opdracht komt eerst tot stand doordat de opdracht door of namens De Kempenaer Advocaten is aanvaard. De Kempenaer Advocaten kan daarbij slechts worden vertegenwoordigd door aan het kantoor verbonden advocaten.
5.
 - a. Alle opdrachten worden geacht uitsluitend te zijn verstrekt aan, en aanvaard door De Kempenaer Advocaten. In afwijking van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 van het Burgerlijk Wetboek zijn de partners alsmede degenen die voor of ten behoeve van De Kempenaer Advocaten, al dan niet in dienstbetrekking, werkzaam zijn niet persoonlijk gebonden of aansprakelijk en eindigt de opdracht niet door hun dood, ook niet als het nadrukkelijk de bedoeling is dat opdrachten door bepaalde personen zullen worden uitgevoerd.
 - b. In afwijking van artikel 7:404 van het Burgerlijk Wetboek staat het De Kempenaer Advocaten steeds vrij te bepalen door welke advocaat/advocaten de werkzaamheden, nodig voor de uitvoering van de opdracht, zullen worden uitgevoerd.
6. Indien zich bij de uitvoering van een opdracht een gebeurtenis – waaronder ook het nalaten begrepen wordt – voordoet, die tot aansprakelijkheid van De Kempenaer Advocaten leidt of kan leiden, zal die aansprakelijkheid beperkt zijn tot het bedrag waarop de door de De Kempenaer Advocaten afgesloten beroepsaansprakelijkheids- en/of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het bedrag van het onder deze verzekeringen toepasselijke eigen risico. Indien om welke reden dan ook geen uitkering krachtens de bedoelde verzekeringen mocht plaatsvinden, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot driemaal het aan De Kempenaer Advocaten in de desbetreffende zaak in het desbetreffende kalenderjaar door de opdrachtgever betaalde honorarium, tot een maximum van € 100.000,-. Bij opzet of bewuste roekeloosheid van De Kempenaer Advocaten of degenen die voor haar werkzaam zijn of zijn geweest geldt die beperking niet. Desgevraagd zal over de inhoud van de polisvoorwaarden nadere informatie worden verschaft.
7.
 - a. De Kempenaer Advocaten is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van:
 - door haar, al dan niet in overleg met de opdrachtgever, ingeschakelde derden. De Kempenaer Advocaten gaat ervan uit, en bedingt bij dezen, dat alle aan haar gegeven opdrachten tevens de bevoegdheid inhouden om eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen van derden mede namens de opdrachtgever te aanvaarden;
 - elke illegale of kwaadwillige inbreuk binnen de organisatie van De Kempenaer Advocaten in de elektronische data of systemen, welke resulteert in (functies die leiden tot) het vervormen, corrumperen, manipuleren, kopiëren, verwijderen, vernietigen of vertragen van zulke elektronische data of systemen.
 - b. De opdrachtgever vrijwaart De Kempenaer Advocaten tegen alle aanspraken van derden, de redelijke kosten van juridische bijstand daaronder begrepen, die op enige wijze samenhangen met, of voortvloeien uit de werkzaamheden voor de opdrachtgever verricht, behoudens opzet of grove schuld aan de zijde van De Kempenaer Advocaten.
8. Niet alleen De Kempenaer Advocaten maar ook personen die bij de uitvoering van enige opdracht van de opdrachtgever zijn ingeschakeld, kunnen op deze algemene voorwaarden een beroep doen. Hetzelfde zal gelden voor vroegere medewerkers, met inbegrip van hun eventuele erfgenamen, indien deze aansprakelijk worden gehouden nadat zij het kantoor van De Kempenaer Advocaten hebben verlaten.
9. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal het honorarium worden vastgesteld aan de hand van de gewerkte uren vermenigvuldigd met de toepasselijke tarieven zoals die door De Kempenaer Advocaten van tijd tot tijd zullen worden vastgesteld. Daarnaast zullen de ten behoeve van de opdrachtgever betaalde onkosten in rekening worden gebracht, alsmede een kantooropslag, welke opslag is vastgesteld op een percentage van het honorarium; dit ter dekking van algemene kantoorkosten (zoals verzending van reguliere of aangetekende post, kosten van telefoon, fax en elektronische communicatie, kopieerkosten en documentvervaardiging). Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. De Kempenaer Advocaten is gerechtigd de toepasselijke tarieven en het percentage kantoorkosten lopende de overeenkomst aan te passen.
10.
 - a. Het honorarium, vermeerderd met verschotten, kantoorkosten en omzetbelasting wordt periodiek aan de opdrachtgever in rekening gebracht met een betalingstermijn van 14 dagen, te rekenen vanaf de datum van declaratie.
 - b. Klachten over een declaratie c.q. de daarbij in rekening gebrachte werkzaamheden en/of kosten dienen binnen 14 dagen na de declaratiedatum schriftelijk kenbaar te worden gemaakt aan De Kempenaer Advocaten. Indien niet binnen deze termijn een schriftelijke klacht door De Kempenaer Advocaten is ontvangen, dan wordt de declaratie c.q. worden de daarbij in rekening gebrachte werkzaamheden en/of kosten geacht te zijn aanvaard.
 - c. Bij overschrijding van de hiervoor, onder 10 a, genoemde betalingstermijn is de opdrachtgever van rechtswege in verzuim en is hij met onmiddellijke ingang een vertragingsrente verschuldigd gelijk aan de geldende wettelijke (handels)rente.
 - d. Indien De Kempenaer Advocaten invorderingsmaatregelen treft tegen de buitengerechtelijke kosten vallende op die invordering ten laste van de opdrachtgever, met een minimum van 15% van het saldo van de openstaande declaraties en tenminste € 500,-.
11. De Kempenaer Advocaten is steeds gerechtigd voor verrichte of nog te verrichten werkzaamheden een voorschot te verlangen. De werkzaamheden kunnen opgeschort worden als door De Kempenaer Advocaten gezonden declaraties niet tijdig zijn betaald of als geen voorschot ter dekking van de werkzaamheden voorhanden is. Een ontvangen voorschot wordt verrekend met de laatste declaratie.
12. De Kempenaer Advocaten is als gevolg van geldende regelgeving (waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) verplicht de identiteit van de opdrachtgever vast te stellen en ongebruikelijke transacties onder omstandigheden bij de autoriteiten te melden. Door De Kempenaer Advocaten een opdracht te geven, bevestigt de opdrachtgever hiermee bekend te zijn en voor zover nodig zijn toestemming te geven.
13. Op de rechtsverhouding tussen De Kempenaer Advocaten en de opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die uit de rechtsverhouding tussen opdrachtgever en De Kempenaer Advocaten voortvloeien kunnen ter beslechting uitsluitend aan de bevoegde rechter te Arnhem worden voorgelegd. Aanspraken tot schadevergoeding vervallen indien deze niet binnen één jaar na ontdekking daarvan bij de bevoegde rechter aanhangig zijn gemaakt. Indien De Kempenaer Advocaten als eisende partij optreedt, heeft zij de optie het geschil aanhangig te maken bij een zonder dit beding bevoegde rechter.
14. Deze algemene voorwaarden zijn in de Nederlandse, Engelse en Duitse taal verkrijgbaar. In geval van enig geschil over de inhoud of strekking van deze algemene voorwaarden, zal uitsluitend de Nederlandse tekst en de betekenis daarvan bindend zijn.
15. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Arnhem op 13 oktober 2015.

IBAN NL97 RABO 0316 5537 35, Rabobank BIC RABONL2U, t.n.v. Stichting Beheer Derdengelden, De Kempenaer Advocaten.



AANGETEKENDEPOST.NL


6591-30097358

Ga naar **AANGETEKENDEPOST.NL** en vul uw gegevens in.

313358/ALO


659130097358

SKY NET
WORLDWIDE EXPRESS

DETAILS

Weight: 0.14

Type:

Pieces: 1

Date: 17-12-2024

Value: EUR 0.00

Contents:

CONSIGNEE

Account No: FALK

DE KEMPENAER ADVOCATEN

Reference: 313358 / ALO

destination

NL1

Gemeenteraad van de gemeente A

Koningstraat 38

6811DG

Arnhem

NETHERLANDS

Attn.:

Tel.:

Route Via
AMS



BELT:

Route ID
899

AMS / NL0065


659130097358

17.12.2024 06:50

frontier-express.com

Kern van de zienswijze

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de wijziging in het ontwerpomgevingsplan, die de gebruiksmogelijkheden van het perceel aanzienlijk beperkt. Dit geldt met name voor het verbod op het gebruik van bouwwerken als zelfstandige woning op het binnenterrein van cliënten. Daarnaast is het onduidelijk waarom uitsluitend ondersteunende activiteiten bij een naastgelegen woonfunctie zijn toegestaan. Dit wordt hieronder toegelicht.

I. Redenen voor beperking van gebruiksmogelijkheden onduidelijk

Zoals eerder vermeld, zijn de gebruiksmogelijkheden aan de Boulevard Heuvelink 102 (6827 KT Arnhem) door het ontwerpomgevingsplan aanzienlijk beperkt.

Voorheen gold in het voorgaande bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Spijkerviertel – Boulevardkwartier – Spoorhoek' de bestemming 'gemengd'. Dit is te zien op afbeelding 1, waar het gehele gebied met rode randen de bestemming 'gemengd' heeft en het binnenterrein van cliënten is aangegeven met een rode druppel.



Afbeelding 1: Locatie van het binnenterrein van cliënten, gemarkeerd met een rode druppel, gelegen binnen het gebied met rode randen dat de bestemming 'gemengd' heeft.

Artikel 2.3.1 van het bestemmingsplan bepaalde dat deze gronden bestemd zijn voor (onder andere) wonen, zoals bedoeld in artikel 2.10 van het bestemmingsplan.

'Wonen' heeft in de begripsomschrijvingen van dat bestemmingsplan de volgende betekenis:

"Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen / woondoeleinden in ieder geval begrepen: bijzondere woonvormen."

'Bijzondere woonvormen' wordt vervolgens in de begripsomschrijvingen gedefinieerd als:

"Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding), maar niet therapeutisch behandeld worden."

Hieruit blijkt dat het voorgaande bestemmingsplan een breed scala aan woonvormen toestond. Onduidelijk is waarom het ontwerpomgevingsplan deze gebruiksmogelijkheden niet langer toestaat. Bij de vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan werd 'wonen' op het binnenterrein van cliënten als passend en aanvaardbaar beschouwd op deze locatie. In het ontwerpomgevingsplan is echter zonder reden gekozen voor een beperking via de gebiedsaanduiding 'overige zone – activiteit wonen – bijbehorend', waarmee het gebruik van een bouwwerk als zelfstandige woning expliciet wordt verboden. Dit lijkt een ommissie.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft uw gemeente door de wetgever bewust meer ruimte gekregen om omgevingsplannen flexibeler in te richten, waardoor bredere gebruiksmogelijkheden mogelijk zijn dan onder het eerdere bestemmingsplan. Hierdoor kunnen omgevingsplannen beter inspelen op initiatieven, waar nodig ingevuld door binnenplanse beoordelingsregels. Juist in dit licht valt niet in te zien waarom de gebruiksmogelijkheden die onder het voorgaande bestemmingsplan waren toegestaan, nu (fors) zijn beperkt. Dit geldt met name voor gebruiksmogelijkheden waarvan de aanvaardbaarheid in een eerder stadium al positief is beoordeeld.

II. Passend binnen de ruimtelijke structuur

Het gebruik van een bouwwerk als zelfstandige woning op het binnenterrein van cliënten sluit goed aan bij de ruimtelijke structuur van het gebied, zoals ook blijkt uit de bestemming van het omliggende gebied.

Op afbeelding 2 is de locatie van het binnenterrein van cliënten weergegeven als een blauw vlak. Dit bevindt zich binnen een groter gebied, dat op de afbeelding is gemarkeerd met geel en de bestemming 'woongebied' heeft. De bestemming van dit gebied, dat op de afbeelding is gemarkeerd met geel, is ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. De afbeelding toont aan dat het binnenterrein van cliënten zich bevindt tussen het gebied met de bestemming 'woongebied'. Het gebruik van bouwwerken als zelfstandige woning op het binnenterrein van cliënten zou dus volledig aansluiten bij de bestaande structuur.



Afbeelding 2: locatie van het binnenterrein van cliënten, aangeduid met een blauw vlak, binnen een omliggend gebied met de bestemming 'woongebied' (geel gemarkeerd).

Afbeelding 3 toont de voorzijde van het pand van cliënten aan de Boulevard Heuvelink, gemarkeerd met een zwarte pijl.



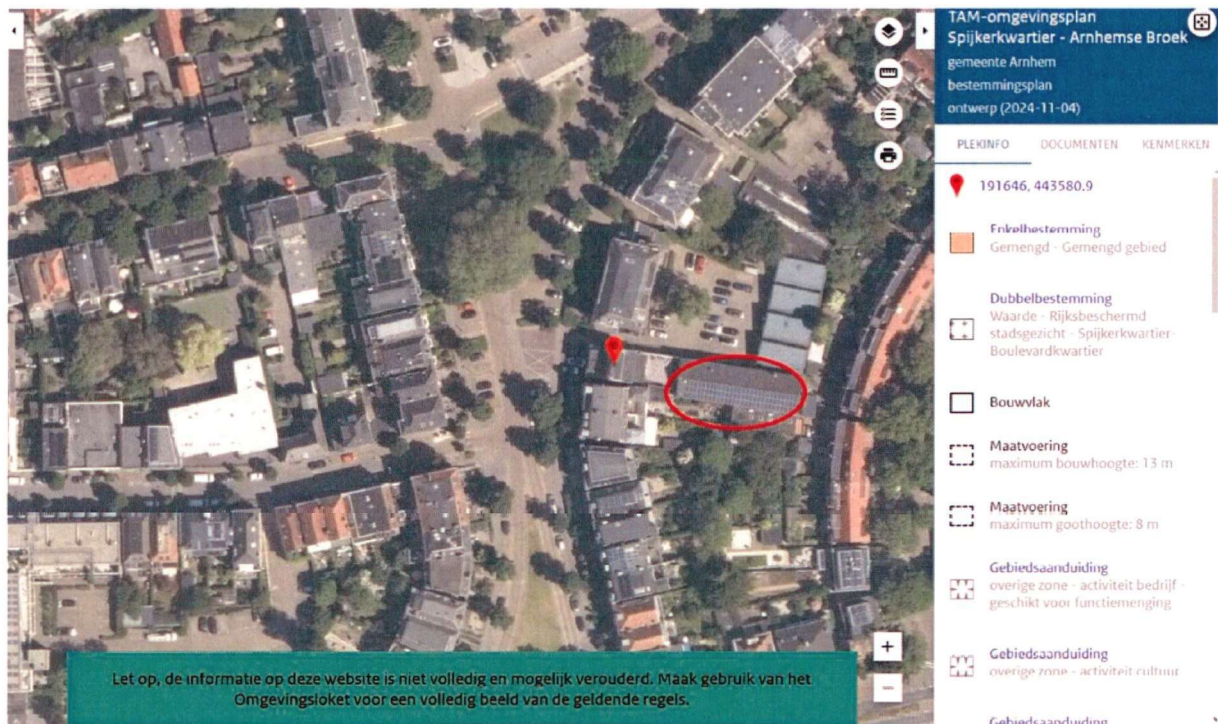
Afbeelding 3: de voorzijde van het pand van cliënten aan de Boulevard Heuvelink aangegeven met een zwarte pijl.

Afbeelding 4 toont de overkant van het pand van cliënten, waar karakteristieke woningen in de omgeving zichtbaar zijn. Het realiseren van woningen op het binnenterrein van cliënten sluit duidelijk aan bij de bestaande situatie, aangezien het pand is omgeven door woningen.



Afbeelding 4: de overkant van het pand van cliënten.

Afbeelding 5 toont het bestaande pand op het binnenterrein van cliënt, gemarkeerd met een rode cirkel. Naast het pand ligt een parkeerterrein. Het gebied bij het pand in het binnenterrein is niet dichtbebouwd. De transformatie van het pand naar woningen past daarom goed binnen de bestaande ruimtelijke structuur.



Afbeelding 5: het bestaande pand op het binnenterrein van cliënt, aangegeven met een rode cirkel.

Gezien het feit dat de verschillende gebruiksmogelijkheden in het voorgaande bestemmingsplan als aanvaardbaar en passend werd beschouwd, en het gebruik nog steeds past binnen de structuur van het gebied, valt het niet in te zien waarom dit gebruik op de locatie van het binnenterrein van cliënten nu niet langer zou zijn toegestaan. Gelet op deze omstandigheden verzoek ik u namens cliënten om de voorheen geldende regeling voor de locatie van cliënten te behouden.

III. Concreet initiatief: transformatie van Boulevard Heuvelink 102 tot woningen

Het pand in het binnenterrein aan de Boulevard Heuvelink 102 is tot medio 2024 in gebruik geweest als bedrijfsruimte. Cliënten zijn voornemens dit gebouw te transformeren tot woningen. Hiervoor zijn drie varianten mogelijk, met respectievelijk 2, 6 of 12 wooneenheden. De transformatie kan bijvoorbeeld bestaan uit 6 stadswoningen, 12 studio's of 2 lofts. De ontwerptekeningen van deze drie varianten zijn opgenomen als **bijlage 2**.

Daarnaast kunnen ook combinaties van deze varianten worden gerealiseerd. Deze verschillende opties bieden flexibiliteit in de invulling van het pand als woonruimte. Zoals eerder aangegeven, sluit het realiseren van woningen op dit binnenterrein goed aan bij het omliggende gebied. De transformatie zal geen afbreuk doen aan de bestaande omgeving.

Nu het voornemen bestaat om het bestaande pand op het binnenterrein van cliënten te transformeren naar woningen, verzoeken cliënten u, voor zover de voorheen geldende planologische regeling niet ongewijzigd wordt overgenomen, in ieder geval het gebruik van bouwwerken als zelfstandige woningen toe te staan. Voor zover nog niet bekend, is het vaste jurisprudentie dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat

initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld (zie bijvoorbeeld AbRvS 16 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:81, r.o. 6.2 en AbRvS 4 september 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3600, r.o. 5.1).

IV. Bijdrage aan gemeentelijke en provinciale doelstellingen

Arnhem trekt steeds meer inwoners aan. Daarom is het noodzakelijk om het woningaanbod te vergroten door meer woningen bij te bouwen. Dit blijkt ook uit de Omgevingsvisie Arnhem 2024 (hierna: de Omgevingsvisie).

De Omgevingsvisie vermeldt op pagina 49:

“Om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden, moeten er meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbaar segment, de categorie middenhuur en het hogere segment.” De Woonvisie Arnhem 2024–2029/2034 (hierna: de Woonvisie) sluit aan op de Omgevingsvisie en geeft verder invulling aan het thema ‘Een stad waarin het goed wonen is’. Uit de Woonvisie blijkt ook dat Arnhem kampt met een groot woningtekort.

De Woonvisie vermeldt op pagina 9:

“Arnhem staat voor flinke opgaven op het gebied van wonen. We hebben in onze stad te maken met een groot woningtekort. Als iemand al niet zelf een woning zoekt, is er altijd wel iemand anders in de directe omgeving die druk bezig is met de zoektocht naar een huis. Dat is zorgelijk. Wonen is immers niet voor niets een belangrijk grondrecht. Iedereen zou een goede, betaalbare woning moeten hebben. Om dit tij te keren, moeten er de komende jaren veel huizen bijkomen.”

Het initiatief van cliënten om het bestaande pand in het binnenterrein te transformeren tot woningen sluit aan bij deze doelstellingen. Door bij te dragen aan de uitbreiding van het woningaanbod, wordt niet alleen ingespeeld op de urgente behoefte aan meer woningen, maar wordt ook bijgedragen aan het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van de stad. Het realiseren van woningen op deze locatie is daarom in lijn met het beleid van de gemeente zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie en de Woonvisie.

Het initiatief van cliënten sluit tevens goed aan bij de provinciale doelstellingen, zoals vermeld in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018. De Omgevingsvisie stelt namelijk op pagina 47:

“Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.”

In dit kader draagt de transformatie van het bestaande pand door cliënten bij aan de provinciale doelstellingen. Het transformeren van een bestaand gebouw past binnen het streven naar het benutten van bestaande gebouwen en het bevorderen van concentraties van bebouwing binnen de al verstedelijkte gebieden.

V. Planschade

De gebruiksmogelijkheden die onder het voorgaande bestemmingsplan waren toegestaan, worden met het ontwerpomgevingsplan (fors) ingeperkt. Dit resulteert in een waardedaling van het pand van cliënten. Daarnaast maakt het geplande initiatief om het pand te transformeren tot woningen praktisch onmogelijk. Hierdoor worden cliënten genoodzaakt een planschadeclaim in overweging te nemen.

Uit de toelichting op het ontwerpomgevingsplan blijkt dat de gemeenteraad erkent dat de voorgestelde wijzigingen kunnen leiden tot planschadeclaims.

De toelichting vermeldt op pagina 32:

“De omgevingsplanwijziging 'Spijkerkwartier - Arnhemse Broek' is grotendeels beheersmatig van aard maar kent ook een aantal planologische wijzigingen die mogelijk kunnen leiden tot planschadeclaims. Deze wijzigingen neemt de gemeente niet lichtvaardig, maar zijn onderdeel van een pakket aan maatregelen om de Steenstraat leefbaar en vitaal en een goed woon- en leefklimaat aan de Johan de Wittlaan te waarborgen (voor een nadere onderbouwing van deze wijzigingen verwijzen we naar paragraaf 3.2. In de berekening van het benodigd weerstandsvermogen van de gemeente is rekening gehouden met dit risico. De omvang van het risico is in theorie groot maar de kans van optreden wordt laag ingeschat waardoor de impact op het gemeentelijk weerstandsvermogen beperkt is.”

In dit licht valt het dan ook niet in te zien waarom de gebruiksmogelijkheden voor cliënten, gevestigd aan de Boulevard Heuvelink, zijn beperkt. Zoals te zien is op afbeelding 3 en 5, is het gebied rondom de Boulevard Heuvelink omgeven door karakteristieke woningen. Het behoud van de gebruiksmogelijkheden voor cliënten zal de leefbaarheid en vitaliteit in de omgeving niet in gedrang brengen.

Bovendien wijst de toelichting erop dat de gemeente zich bewust is van het risico op planschade door deze omgevingsplanwijzigingen. Gezien dit risico ligt het voor de hand om maatwerk toe te passen. Het is dan ook gewenst om de gebruiksmogelijkheden op het perceel van cliënten te behouden, zodat onnodige schade en beperkingen worden voorkomen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande verzoek ik uw gemeenteraad namens cliënten om bij de vaststelling van het ontwerpomgevingsplan het concrete initiatief van cliënten voor de transformatie van het bestaande pand naar woningen toe te staan en de gebruiksmogelijkheden van het voorgaande bestemmingsplan 1-op-1 over te nemen. Voor zover dit niet mogelijk blijkt, verzoek ik u namens cliënten om in ieder geval de woonbestemming over het volledige perceel, dan wel het binnenterrein van cliënten, toe te staan.

Met vriendelijke groet,

De Kempenaer Advocaten N.V.



Arjan (A.P.) Loo en Sahba (S.) Taqawi
Advocaten

Bijlage 1: Bekendmaking Gemeentebblad d.d. 4 november 2024

Bijlage 2: Ontwerptekeningen

BIJLAGE 1

TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek

Burgemeester en wethouders maken bekend dat een ontwerp van het wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek ter inzage ligt. Dat betekent dat u het plan kunt bekijken.

De locatie

Deze omgevingsplanwijziging geldt voor de wijken Spijkerkwartier, Spoorhoek, Boulevardkwartier en Arnhemse Broek en zal in de plaats komen van de bestemmingsplannen die daar nu gelden. Dat betekent dat de regels uit deze plannen vervangen zullen worden door de regels in dit omgevingsplan. Deze regels gaan definitief in op het moment dat het omgevingsplan onherroepelijk is. Deze bestemmingsplannen die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan komen te vervallen.

Aanleiding en doel

Het omgevingsplan TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek is grotendeels een technische omzetting van de bestaande bestemmingsplannen in dit gebied naar de omgevingsplansystematiek. De focus van dit plan is het beschermen en versterken van de kwaliteit van het bestaand gebied waarbij we zoveel mogelijk rekening houden met bestaande rechten. Dat betekent dat we bestaande planologische rechten als dat kan respecteren. Dit omgevingsplan maakt geen nieuwe (gebieds)ontwikkelingen mogelijk. Hoewel het grotendeels een beheerend plan betreft, zijn er in dit omgevingsplan een aantal wijzigingen opgenomen. Deze wijzigingen hebben over het algemeen een beheersmatig karakter of zijn doorgevoerd om de leefbaarheid en vitaliteit van het plangebied te vergroten.

Inzien

U kunt het ontwerp wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse broek bekijken vanaf 4 november 2024 tot 17 december 2024.

Dat kan op twee manieren:

- Bij de receptie van de gemeente Arnhem aan de Eusebiusbuitensingel 53
- Online vanaf 4 november 2024

Vanwege de Omgevingswet die op 1 januari in werking is getreden hebben we te maken met een overgangperiode. 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.

via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0202.TAM948-0201>

De bronbestanden zijn beschikbaar op:

Via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0202.TAM948-0201/>

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.

Inloophmoment

Op maandag 18 november 2024 is er van 14.00 tot 20.00 een inloophmoment waar u terecht kunt met vragen over het omgevingsplan. De locatie is de Lommerd en u kunt langkomen wanneer u wilt. Er zijn medewerkers van de gemeente aanwezig.

Reageren

U kunt reageren op het ontwerp wijzigingsbesluit. 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:

- Schriftelijk via Postbus 9029, 6800 EL Arnhem of via emma.sonnemans@arnhem.nl
- Mondeling, dat kan door een afspraak in te plannen via emma.sonnemans@arnhem.nl

Informatie

Wilt u meer informatie over het ontwerpwijzigingsbesluit? Of heeft u vragen? Neem dan contact op met Emma Sonnemans via emma.sonnemans@arnhem.nl

BIJLAGE 2

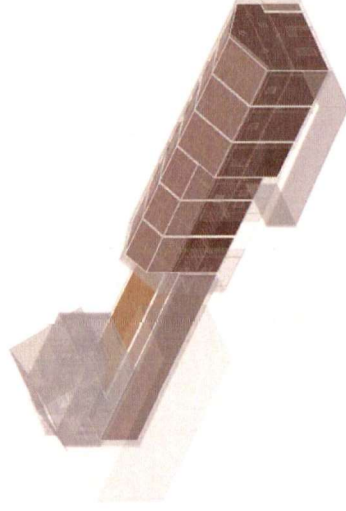
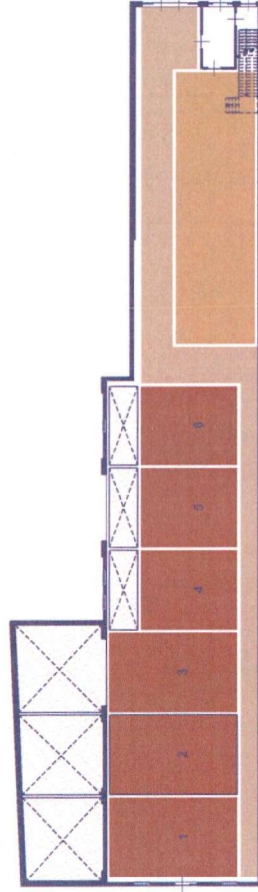
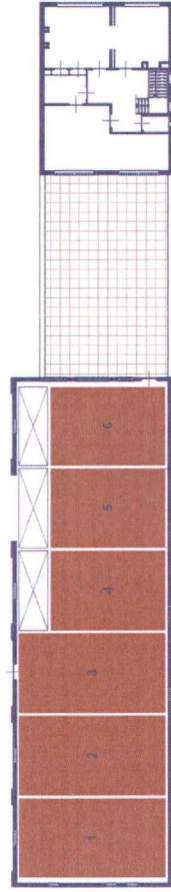
BLVH 102

Variant A

○ 6 stadswoningen

3x 86 m² BVO

3x 66 m² BVO

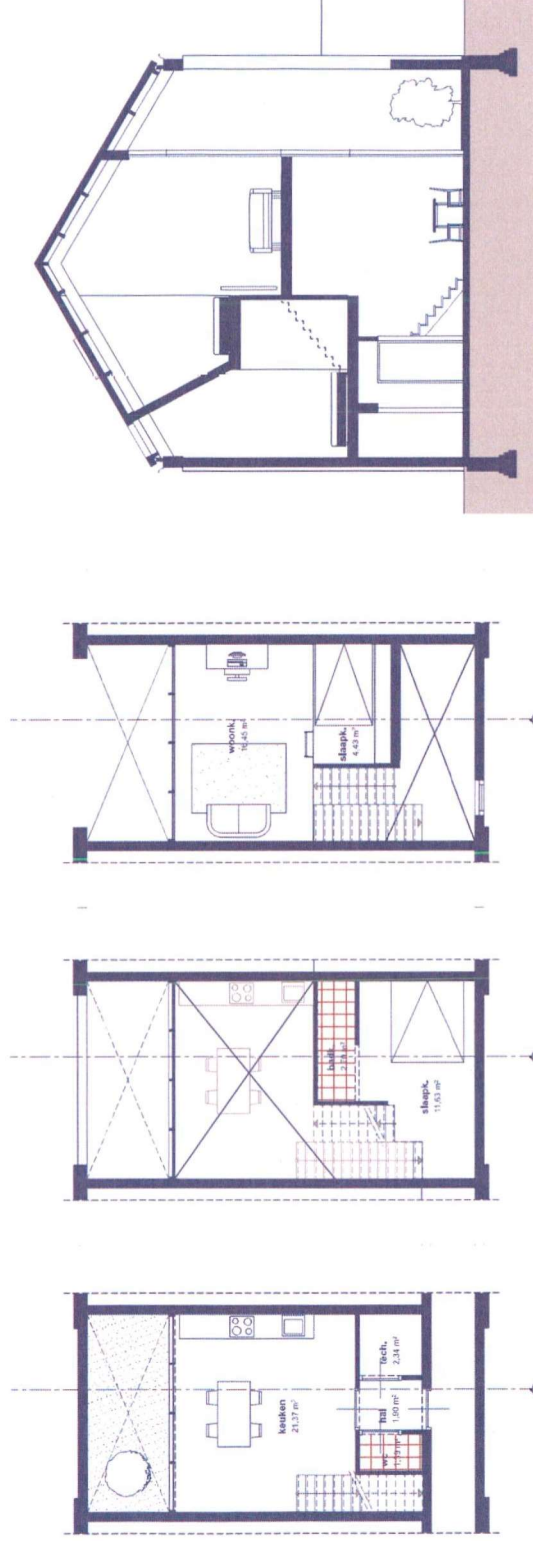


H2A

BLVH 102
Variant A

○ 6 stadswoningen

3x 86 m² BVO
3x 66 m² BVO



BLVH 102
Variant A

○ 6 stadswoningen

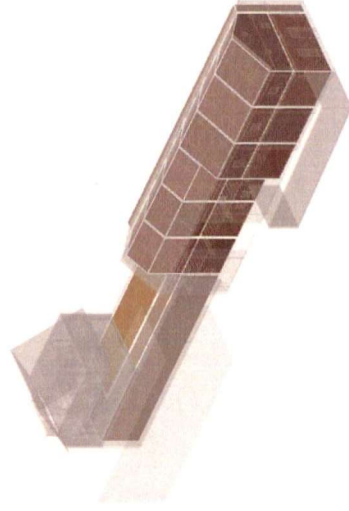
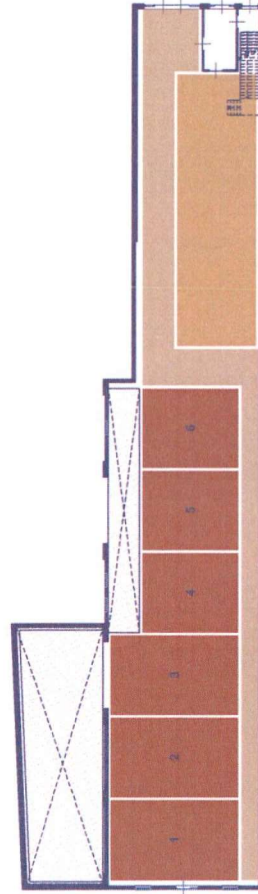
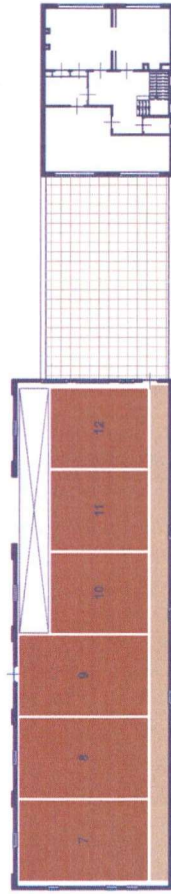
Impressies



BLVH 102
Variant B

○ 12 studio's

6x40 m² BVO
6x30 m² BVO

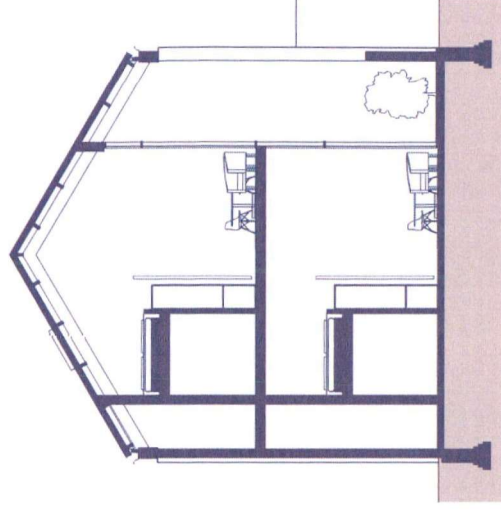
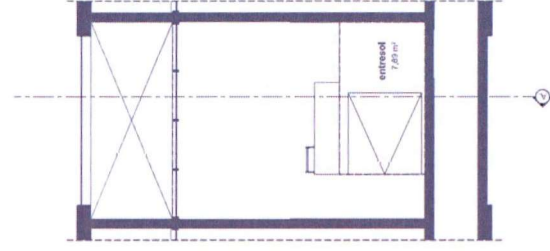
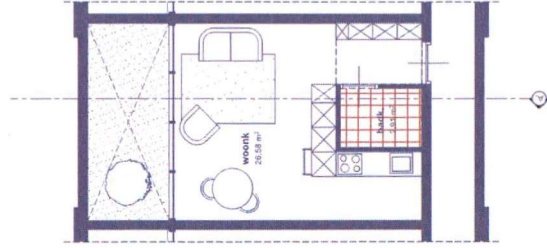


H2A

BLVH 102
Variant B

○ 12 studio's

6x 40 m² BVO
6x 30 m² BVO



BLVH 102
Variant B

○ 12studio's

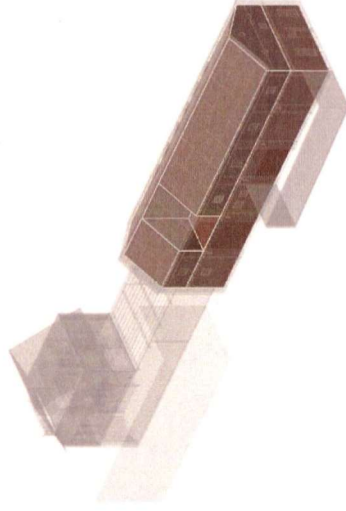
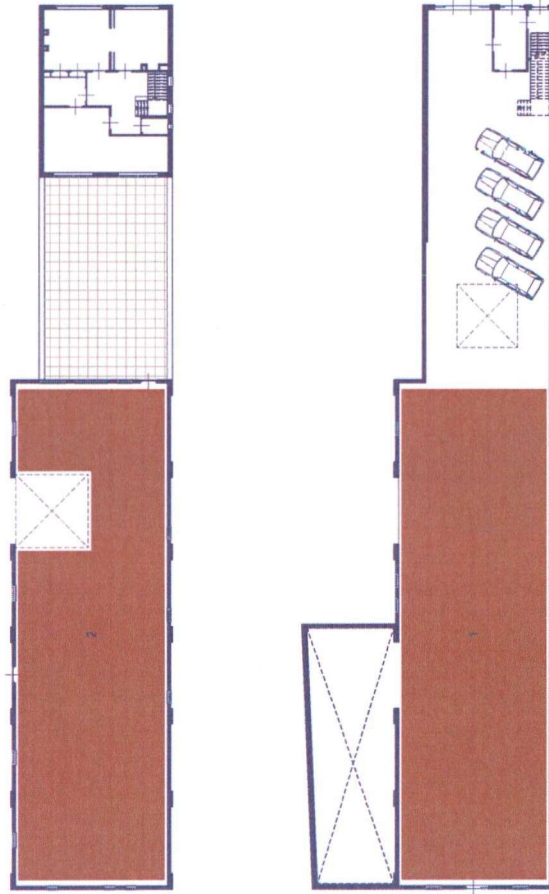
Impressies



BLVH 102
Variant C

○ 2lofts

1x280m2BVO
1x260m2BVO



H2A

BLVH 102
Variant C

○ 2 lofts

1x 280 m² BVO
1x 260 m² BVO

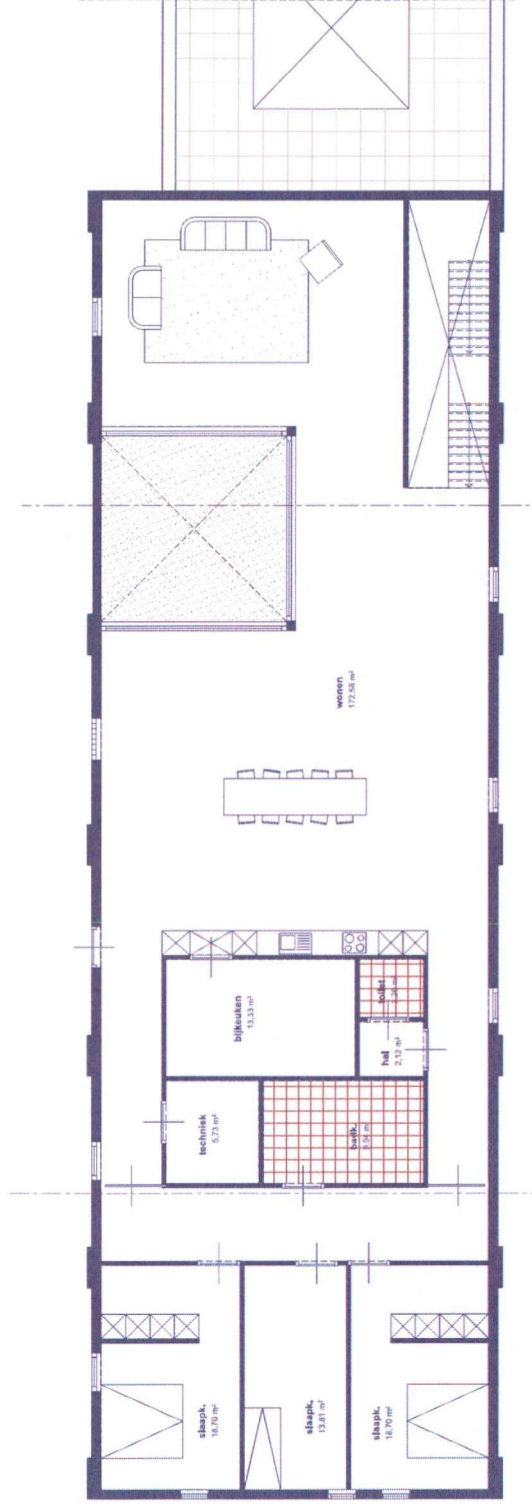


H2A

BLVH 102
Variant C

○ 2 lofts

1x 280 m² BVO
1x 260 m² BVO



H2A

BLVH 102
Variant C

○ 2 lofts

Impressie



H2A

H2A

HOOGTE 2 ARCHITECTEN

info@h2a.studio

www.h2a.studio

H2A