BIJLAGE 1. ONDERDEEL UITMAKEND VAN HET RAADSVOORSTEL

vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24'

Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24' heeft van 5 juli tot en met 15 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Hiervan is één zienswijze door drie bewoners ondertekend en zijn de eerste drie zienswijzen gelijkluidend. De zienswijzen zijn afkomstig van:

	Naam	Straat/Postbus	Postcode	Plaats
1.	[redacted]			
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				

De indieners van de zienswijzen zijn bewoners van de woningen die liggen nabij de ontwikkellocatie en die vanuit hun woning zicht hierop hebben.

Dit zienswijzenrapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan. In dit zienswijzenrapport worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat deze zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken.

Zienswijze en reactie:
De zienswijzen richten zich (voornamelijk) op de situering en hoogte van de nieuwe woning(en), de verkeer- en parkeersituatie en de uitvoerbaarheid. Hieronder worden de zienswijzen per onderwerp samengevat. Per onder uit de zienswijze is aangegeven in welke zienswijze dit punt is opgenomen. Onder elk afzonderlijk onderwerp is de reactie van de gemeente opgenomen.

1. Ruimtelijke opzet en structuur (zienswijzen 1 t/m 3 en 5 t/m 7)
   De indieners van de zienswijzen hebben opmerkingen over de hoogte van de nieuwe woningen. Deze hoogte is niet in het voortraject gedeeld met de omwonenden. Er is gesproken over bungalows (zonder verdieping). Aangezien bij de bouw van 3 bungalows het zicht minimaal wordt ontnomen kunnen de indieners van de zienswijzen zich in die plannen nog wel vinden. Daarnaast zijn wij hier juist komen wonen met het idee van een vrij uitzicht. Ook zijn wij bang voor waardevermindering van onze woning als het uitzicht straks verslechterd.

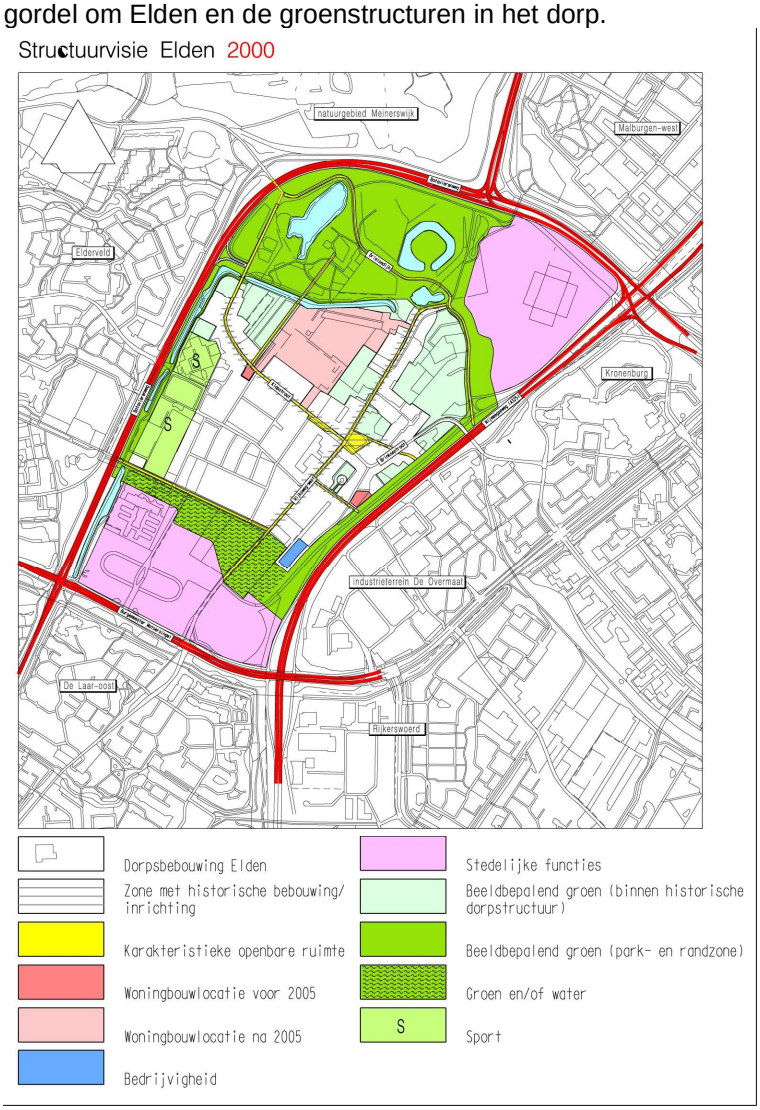
   Bungalows passen erg goed bij de omgevingsvisie zoals deze bij 3.2.1 is genoemd omdat het aantal eenpersoonshuishoudens gaat groeien zal er meer behoefte zijn aan kleinere woningen voor bijvoorbeeld alleenstaande senioren. Zie hieronder een citaat uit 3.2.1:
   "Het aantal inwoners in Arnhem neemt toe. Het aantal eenpersoonshuishoudens gaat groeien. Daarnaast is er ruimte nodig om de klimaatveranderingen op te vangen en om de transitie naar duurzame energie mogelijk te maken."

   Er is onlangs ook een bungalow gebouwd op het perceel wat nu de Klapstraat 20C is. Eenzelfde soort bungalow zal goed passen in het plan en zal het uitzicht ook ten goede komen voor de omliggende bewoners.

Het bestemmingsplan laat nu alleen aan- en bijgebouwen bij de hoofdbebouwing toe. Tot een jaar of twee geleden bestond het perceel uit één geheel met de mogelijkheid voor een hoofdgebouw gelegen aan de Klapstraat. Hier is onlangs de woning met huisnummer 20C gerealiseerd. Sindsdien is dit perceel kadastraal gesplitst en is een resterend stuk grond overgebleven waar enkel bijgebouwen geplaatst mogen worden.

De indieners van de zienswijze hebben enkele jaren geleden contact gehad met de gemeente over dit perceel omdat de 'Tuin van Elden' ook al erg dicht in de buurt kwam qua bebouwing. De gemeente heeft destijds nadrukkelijk aangegeven dat zij niet zomaar medewerking zouden verlenen aan het aanpassen van het bestemmingsplan. Zogenoemde 'kale plekken' of 'snelle doorkijken' typeren het Betuwse (en boerse) karakter. Het volbouwen hiervan staat dan ook haaks op het bestemmingsplan, waarin lintbebouwing als zeer waardevol en al dan niet essentieel is aangemerkt voor het dorpse karakter van Elden op basis van het historische verleden. Onder andere hoofdstuk 6.2 uit de toelichting van Bestemmingsplan Elden 2012 schrijven over dit karakter. Dit zal verdwijnen als ook deze zone volgebouwd wordt.

<u>Reactie gemeente</u>
Elden neemt in Arnhem een bijzondere positie in door zijn lange ontstaansgeschiedenis; deze is af te lezen aan de karakteristieke stedenbouwkundige opzet en de bebouwing. In de structuurvisie Elden die vertaald is in het bestemmingsplan Elden 2012 zijn de belangrijkste kenmerken vastgelegd. Het gaat dan om de historische wegenstructuur met de groene voortuinen, de groene gordel om Elden en de groenstructuren in het dorp.



Afbeelding 1. Kaart Structuurvisie Elden

De locatie achter Klapstraat 20C, 22 en 24 valt in de structuurvisie in de zone ‘dorpsbebouwing Elden’. Er zijn voor deze gronden geen specifieke bepalingen meegegeven. De gronden zijn niet aangewezen als beeldbepalend groen. Daarom zijn de gronden in het geldende bestemmingsplan ook bestemd als ‘wonen, zone bijgebouwen’. Het heeft dus geen groen- of agrarische bestemming gekregen.

De Klapstraat behoort tot de oudste wegen in Elden. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen in 1 à 2 lagen met ruime tuinen. Tussen de naoorlogse bebouwing treft men ook tot woonhuis verbouwde boerderijen aan. Het perceel waar de drie woningen zijn gepland ligt achter bestaande woningen aan de Klapstraat. De nieuwbouw zal vanaf de Klapstraat nauwelijks zichtbaar zijn waardoor de karakteristiek van de Klapstraat niet zal wijzigen.

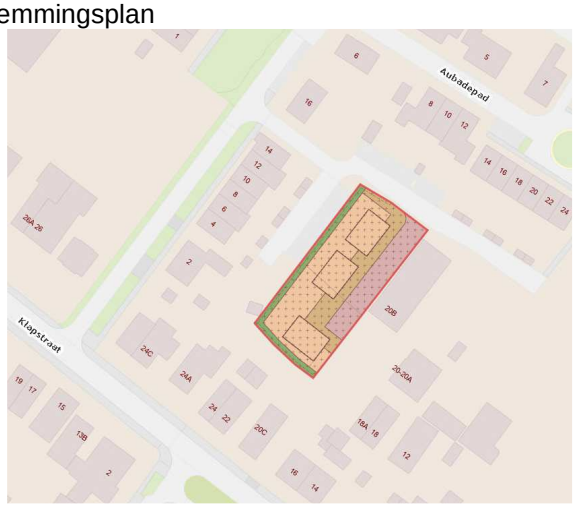
Na afronding van de nieuwbouwwijk de Tuin van Elden wordt het perceel aan twee zijden begrensd door woningen. Een ontwikkeling op het perceel sluit aan bij de Tuin van Elden.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt drie vrijstaande woningen mogelijk met een beperkte goot- en nokhoogte. Gezien de locatie zal deze ontwikkeling geen afbreuk doen aan de historische uitstraling van Elden en niet de groene en landschappelijke uitstraling beïnvloeden.
Voor de hoogte van de bebouwing is bewust gekozen voor een beperkte goot- en nokhoogte. De nieuwe woningen zullen hierdoor goed aansluiten bij de omgeving.
De afstand tussen de achterzijde van de woningen aan de Andantelaan en de achterzijde van de nieuwe woningen is ongeveer 25 meter. Vanaf de achterzijde van de woningen aan het Aubadepad tot de zijkant van de dichtstbijzijnde nieuwe woning is de afstand ongeveer 28 meter en vanaf de woningen aan de Klapstraat is tot de nieuwbouw is het 20 meter. Dat zijn in een stedelijke omgeving ruimte afstanden. Bij deze afstanden zal hier geen sprake zijn van onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 2. Vergelijking vigerend en ontwerpbestemmingsplan



Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan ‘Elden 2012’



Uitsnede plankaart ontwerpbestemmingsplan

2. <u>Verkeer en parkeren (zienswijzen 1 t/m 4)</u>
Bij 3.4.1. wordt beschreven dat het verkeer via de Andantelaan en Aubadepad zal gaan. Daarnaast is beschreven dat de verkeerstoename vanwege de drie gezinswoningen beperkt blijft. Ook zou de in- en uitrit naast Klapstraat 20C (privéterrein) niet geschikt zijn voor ontsluiting en verkeerstoename. In het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt de onderbouwing hiervoor.

De verkeerstoename via de Andantelaan en Aubadepad zal over een woonerf gaan in tegenstelling tot wanneer de ontsluiting via de in- en uitrit naast Klapstraat 20C zal gaan. Daarnaast zal de overlast beperkt worden voor veel minder woningen als deze via de in- en uitrit van de Klapstraat 20C zal gaan. Het feit dat het hier om een privéterrein gaat is geen argument omdat er sowieso gebruik van wordt gemaakt door de bewoners rondom het autobedrijf De Kastanje en het autobedrijf zelf.

Verder wonen er veel kinderen aan de Andantelaan en het Aubadepad. Ook fietsen er veel (naar schoolgaande) kinderen via de Andantelaan en het Aubadepad. Het ontsluiten van het bouwverkeer via deze straten zal onwenselijke en onveilige situaties met zich meebrengen. Daarnaast wordt de vraag gesteld of het wel mogelijk is om de bocht te maken naast de woning Andantelaan 14.

Er staat vermeld dat het om een rustige woonstraat gaat waar 30 km/uur gereden mag worden. Dit is onjuist aangezien er sprake is van een woonerf. Hier dient stapvoets gereden te worden (max. 15 km/uur). Dit lijkt me niet de plek voor zwaar vrachtverkeer.

Mocht de ontsluiting desondanks via de parkeerstraat aan de Andantelaan, achter het Aubadepad plaatsvinden, dan dient de inrichting van deze parkeerstraat aangepast te worden. Deze is nu met grijze straatstenen bestraat en niet voorzien van verkeerssnelheid beperkende voorzieningen.

Tot slot is het feitelijk onjuist dat in paragraaf 3.4.1 wordt gesteld dat er voor langzaam verkeer in de directe omgeving meerdere verharde paden beschikbaar zijn naar de Tuin van Elden, de scholen en de Rijksweg West. Aanvullend op de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is er voor langzaam verkeer enkel één onverhard pad vanuit de Tuin richting de Rijksweg West.

In paragraaf 3.4.2 wordt beschreven dat het parkeren, zowel voor de bewoners als voor bezoekers volledig op eigen terrein, dan wel mandelig wordt opgelost. Om te borgen dat bewoners en bezoekers daadwerkelijk geen gebruik maken van de beperkte bestaande parkeerplaatsen in de parkeerstraat aan de Andantelaan achter het Aubadepad en de verkeersdruk voor de bestaande bewoners te beperken, dient dit te zijner tijd in de omgevingsvergunning voor de drie woningen vastgelegd te worden. Overigens zal bij ontsluiting van het plangebied via de in- en uitrit naast Klapstraat 20C waarschijnlijk geen sprake zijn van toenemende parkeerdruk in de parkeerstraat aan de Andantelaan achter het Aubadepad.

<u>Reactie gemeente</u>
Het is de regel om nieuwe woningen en percelen direct op de openbare weg te ontsluiten. Daarom is er onderzocht of een ontsluiting via de Tuin van Elden mogelijk is. De conclusie is dat dit kan vanwege het beperkte aandeel extra verkeer.

De Andantelaan is deels 30 km/uur en deels woonerf (dit zal in paragraaf 2.3 van de toelichting worden aangepast). Dit betekent dat gezien het aandeel woningen in dit gebied de intensiteiten vrij normaal zijn voor dit soort types woonstraten. Drie woningen meer maakt nauwelijks verschil en is goed inpasbaar op het bestaande wegennet. Daarnaast dient elke weggebruiker zich aan de verkeersregels te houden. Dit geldt voor automobilisten, voor (brom-)fietsers en ook voor het bouwverkeer.
Het maken van de bocht is een opgave voor de aannemer die met grote voertuigen hier moet komen. De woonstraten zijn gedimensioneerd op basis van het maatgevende motorvoertuig van de nood- en hulpdiensten.

Ook zware voertuigen mogen gebruikmaken van woonerven en 30 km/uur woonstraten. Naast de voertuigen voor het ophalen van huisvuil zullen met regelmaat grote voertuigen het gebied betreden voor o.a. individuele verbouwingen van woningen en tuinen, gladheidbestrijding bij bijzondere weersomstandigheden, et cetera.

De parkeerstraat achter het Aubadepad is een doodlopende straat voor personenauto’s. Deze weg is 63 meter lang met enkele achter perceel ontsluitingen en een aantal haakse parkeervakken. De opmerking met betrekking tot het plaatsen van een snelheid remmende verkeersmaatregel, als gevolg van het realiseren van een gezamenlijke ontsluiting van deze drie woningen aan het begin van dit wegvak, is niet te volgen.

Het initiatief is getoetst op het parkeren (bewoners- en bezoekersaandeel) en is conform het vastgesteld parkeerbeleid akkoord. De omgevingsvergunning kan alleen afgegeven worden als aan de parkeernormen wordt voldaan. In dit geval op het eigen terrein. Bezoekers die niet op het eigen terrein kunnen parkeren mogen altijd gebruik maken van parkeervoorzieningen in de openbare ruimte. Voor woonerven geldt specifiek op de daarvoor aangegeven parkeerplaatsen. Op hinderlijk en gevaarlijk parkeren zal handhavend opgetreden worden.



Afbeelding 3. Luchtfoto van de bestaande situatie bij Klapstraat

3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid (zienswijzen 1 t/m 3)
   "In 2020 is er voor de toekomstige inrichting van het plangebied een ontwerpschets gemaakt. De direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren."
   Dit ontwerp was echter zonder de ontsluiting aan de Andantelaan, dit is overigens ook expliciet uitgesloten tijdens het gesprek in het plaatselijk café 't Pleyn' waarbij het overgrote deel van de omwonenden het niet eens was met het plan van de perceel eigenaar.
   Gedurende het gesprek is er gesproken over de ontsluiting van het verkeer via de toegang naar autobedrijf de Kastanje, deze mogelijkheid zou worden meegenomen in het te ontwikkelen plan. Door de ontsluiting te laten uitkomen via de weg tussen autobedrijf de Kastanje en Klapstraat 20C zal er minder overlast en hinder gecreëerd worden dan als dat gebeurt via de Andantelaan en het Aubadepad.

   Omwonenden waren het niet eens met de bouw van woningen en ook niet met de bouw van laagbouwwoningen. Er is later wel gesproken over 3 levensloopbestendige laagbouwwoningen zoals is gerealiseerd aan Klapstraat 20C (bungalow), echter niet in de hoedanigheid zoals is geschetst in figuur 3.4, waarbij voorgesteld wordt dat er woningen gecreëerd kunnen worden met een goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 7,5 meter.

   Daarnaast vragen de omwonenden zich af of deze wenselijkheid wel in contrast staat met de huidige staat van het perceel, vermoeden is dat de meeste omwonenden het perceel liever laten zoals het nu is.

De gemeente heeft voor zover ik weet niet eerder onderzoek gedaan naar de wenselijkheid, haalbaarheid en toepasbaarheid van het bouwen van woningen op een perceel waar tot voor kort een landbouwgrond bestemming op stond (als die al is gewijzigd), of die is niet bekend gesteld aan de omwonenden.
Op het moment van aankopen van de woningen aan de Andantelaan is door de desbetreffende makelaar Willemsen destijds niet aangegeven dat er een ontwerpbestemmingsplan voor het perceel bij de gemeente lag. Dit houdt in voor de bewoners van de Andantelaan en het Aubadepad dat er bij de koop van de woningen niets bekend was over mogelijke plannen voor het bouwen van woningen op het perceel achter de Klapstraat 20C, 22 en 24.

Daarnaast vraag ik me naast mijn bovengenoemde bezwaren af wat de bouw, incl. de bouwontsluiting van het te bouwen appartementencomplex aan het Aubadepad en de bouw incl. de bouwontsluiting van de te bouwen woningen op het perceel achter de Klapstraat 20C, 22 en 24 gaat doen met de waarde van mijn woning aan de Andantelaan 12. “

Reactie gemeente
De participatie is de verantwoordelijkheid voor de initiatiefnemer. Bij dit initiatief zijn de omwonenden vanaf het begin van de planontwikkeling betrokken bij de plannen. Het plan is aangepast van 4 naar 3 woningen. Het is voor de gemeente moeilijk precies te controleren wat er is besproken en waar de omwonenden het wel en niet mee eens waren.
De gemeente is van mening dat het toevoegen van drie vrijstaande woningen met een beperkte hoogte op dit achterliggend perceel ruimtelijk goed passend is.

In verband met mogelijke waardedaling (planschade) geldt het volgende: in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening wordt ingegaan op de tegemoetkoming in schade (voorheen planschade). Hierin is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die, vermogensschade (vermindering waarde onroerend goed) of inkomensschade (omzetdaling) lijdt, op aanvraag tegemoetkoming toe kunnen kennen. Het gaat dan om schade die dan redelijkerwijs, rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven. Indien indiener van mening is dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van het onroerend goed of omzetderving, kan hiervoor - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend.

4. Klimaatadaptatie (zienswijze 4)
In het ontwerp bestemmingsplan is vanuit diverse beleidsdocumenten aandacht voor klimaatadaptatie. Gezien de gevolgen van de klimaatverandering zoals het extremer worden van het weer: meer zware buien, meer hittegolven, zien de indieners van de zienswijze dit als noodzakelijk onderdeel van de planvorming en waarderen we de aandacht die dit onderwerp in het ontwerpplan krijgt. Wat betreft de grotere kans op wateroverlast is er in het ontwerpplan voldoende aandacht voor de mogelijke gevolgen en mitigatie daarvan. Het aspect van hittestress wordt daarentegen in het ontwerpplan wel benoemd, evenals de mogelijke mitigerende maatregelen, maar het plan verbindt hier ten onrechte geen verplichtende maatregelen aan. Op de Arnhemse hittekaart valt het plangebied in de zone van “behoud van de bestaande situatie”. Een toename van verharding kan dan strikt gezien niet aan de orde zijn. In dit specifieke geval neemt de verharding met meer dan 66% toe (zie de berekening in paragraaf 4.7.1 van het ontwerp bestemmingsplan), waarmee de groene long van de aanliggende bebouwing aan de Andantelaan en het Aubadepad verdwijnt. Om deze redenen en om de leefkwaliteit van de nieuwe en bestaande bewoners te borgen, is het noodzakelijk dat er bindende regels worden opgenomen over het beperken van de opwarming en hittestress als gevolg van de grote toename aan bebouwing in het plangebied. Hiervoor zou tenminste gebruik gemaakt moeten worden van het desbetreffende gemeentelijk beleid, waarin een opsomming is opgenomen van de meest zinvolle en effectieve maatregelen om opwarming en daarmee hittestress te voorkomen: groen (vergroenen), minder verharding, gebruik maken van ventilatie en dalwinden (verkoeling) en gebruik van materialen die minder warmte vasthouden en in zich opnemen. Ook zou de toepassing van groene daken verplichtend moeten worden voorgeschreven.

Reactie gemeente
Bij de beoordeling van een nieuw bestemmingsplan wordt een vergelijking gemaakt met het geldende bestemmingsplan. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende

bestemmingsplan wordt vergeleken met het nieuwe bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan Elden 2012 heeft het perceel een woonbestemming, zone bijgebouwen. Deze bestemming maakt een achtertuin mogelijk die volgens het bestemmingsplan geheel kan worden verhard. In het nieuwe bestemmingsplan heeft een deel van de gronden een tuin bestemming. Hiermee is er juridisch geen afname van groen.

In de praktijk zal de situatie wel veranderen. Het perceel is nu een grasveld zonder bomen en ingeklemd tussen bebouwing. Dat betekent dat in de huidige en in de nieuwe situatie hier geen verkoeling van de wind zal zijn. Door het toevoegen van de woningen met bijbehorende verharding zal de situatie veranderen. In de toelichting zijn maatregelen genoemd die genomen kunnen worden om opwarming tegen te gaan. In de zienswijze wordt terecht opgemerkt dat deze maatregelen niet juridisch zijn geborgd. Het voorstel is om het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen. Het voorstel is om:
- de aanleg van drie bomen te verplichten middels een voorwaardelijke verplichting;
- een groendak op alle platte daken van bijbehorende bouwwerken te verplichten.

Door het verplicht stellen van deze maatregelen zal de opwarming worden beperkt en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5. Energietransitie (zienswijze 4)
In de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan is beschreven dat aan de noordzijde, grenzend aan het Aubadepad op het perceel ruimte is ingepast voor een middenspanningskast. Indien er van de zienswijze geeft aan dat de onderbouwing van de beoogde locatie ontbreekt en vraagt zich af of de locatie voldoet aan de principes met betrekking tot elektromagnetische velden. Mocht de middenspanningskast desondanks op de voorgestelde locatie worden geplaatst, dan vormt de zinsnede in het ontwerpplan dat de middenspanningskast zich voegt naar het bebouwingspatroon onvoldoende borging voor een goede ruimtelijke inpassing. Ook de groene omkadering die het ontwerp bestemmingsplan als verplichting wordt geborgd in de regels, dient te worden doorgetrokken om de middenspanningskast aan het zicht te onttrekken, gelijk de argumentatie voor de groene omkadering van de nieuw te ontwikkelen kavels. Hier dient in het plan voldoende ruimte voor te worden gereserveerd, zodat voldaan kan worden aan de vereisten van de netbeheerder.

Reactie gemeente:
Een nutvoorziening is volgens artikel 2, onder 18 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij. In dit artikel staat het volgende:

18. een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het betreft:

a. een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. niet hoger dan 3 m, en

2°. de oppervlakte niet meer dan 15 m^2,

De beoogde middenspanningskast is kleiner dan 15 m^2 en lager dan 3 meter hoog. Dat betekent dat deze nutsvoorziening valt onder de reikwijdte van dit artikel en dus vergunningsvrij is. Daarom is de beoogde locatie van de middenspanningskast niet opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.
Er zal bij de uitwerking van de plannen goed gekeken worden naar de meest gunstige locatie van deze nutsvoorziening en naar de mogelijkheid om deze groen in te passen.

6. Molenbiotoop
In het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar het provinciale beleid met betrekking tot molens. Naar aanleiding hiervan is de vraag of het provinciale beleid met betrekking tot de molenbiotoop niet betrokken had moeten worden bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het appartementencomplex aan het Aubadepad (dossiernummer ODRA21AB2277) met een

bouwhoogte van 12,60 meter. We willen de raad verzoeken om de relevante kennis van het omgevingsbeleid van andere overheidsorganen binnen de ambtelijke organisatie te versterken en daarmee de beslisinformatie volledi ger te maken.

Reactie gemeente:
Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel achter Klapstraat nummer 20C, 22 en 24. De omgevingsvergunning voor het appartementencomplex aan het Aubadepad maakt hier geen onderdeel vanuit. Op dit onderdeel van de zienswijze zal hier dan ook niet worden gereageerd.

Conclusie
Het advies is om naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De wijzigingen betreffen:
- De verplichting tot het realiseren en in stand houden van een vegetatiedak op alle aan- en bijgebouwen;
- De verplichting tot het planten en in stand houden van drie bomen in de bestemming tuin of verkeer-verblijfsgebied.