Gemeente Arnhem
t.a.v. [redacted]
6800 EL Arnhem
[redacted]@arnhem.nl

Arnhem, 29 mei 2022

Geachte heer [redacted],

Als bewoners van de Nel Klaassenstraat 10 dienen wij bij deze onze zienswijze en bezwaren in op het ontwerpbestemmingsplan Chw Mooieweg t.h.v. nummer 11, 13A en 31A, landelijk bekend onder het plan-identificatienummer NL.IMRO.0202.1001-0201, zoals gepubliceerd in het Gemeenteblad van 14-4-2022, nummer 170690.
Onze zienswijze heeft betrekking op de veranderingen op de gesplitste kavel t.h.v. Mooieweg 31A.

Onze bezwaren:

Bezwaar 1: Wij worden onevenredig getroffen icm ontwerpbestemmingsplan Gaardenhage
Wij worden onevenredig getroffen door het ontwerpbestemmingsplan omdat er gelijktijdig ook ontwerpbestemmingsplan Gaardenhage is ontwikkeld.
Onderstaande afbeeldingen betreffen de situatie in 2012 en 2022. Op beide afbeeldingen is onze kavel rood omkaderd.



Afbeelding 1: Overzichtskaart situatie 2012



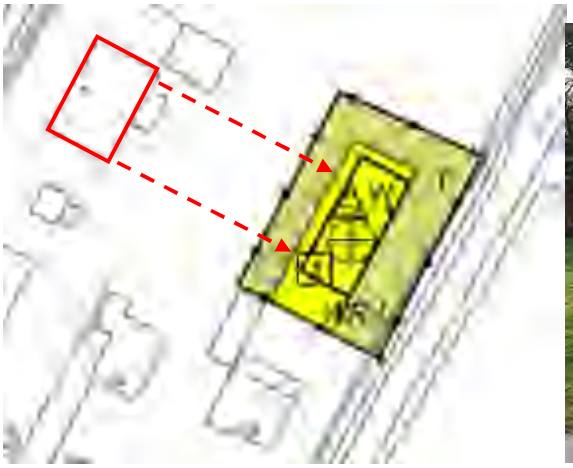
Afbeelding 2: Overzichtskaart 2022 ontw-bestem.plan Gaardenhage

Wij hebben onze kavel in 2013 gekocht in de veronderstelling dat er slechts 4 woningen tegenover, en 3 woningen naast ons, gebouwd zouden worden. Inmiddels is schuin tegenover ons een paar jaar geleden al een nieuwe woning gebouwd (Mooieweg 29, afbeelding 2, rode "X"), en volgens het ontwerpbestemmingsplan Gaardenhage krijgen wij 24 woningen tegenover ons (was 4) op veld 1 en 12 woningen naast ons (was 3) op veld 2. Wij worden dus al aan twee kanten volgebouwd en nu krijgen we als klap op de vuurpijl ook nog een woning in onze achtertuin, daar waar onze leefruimte op uitkijkt!

We begrijpen dat er meer woningen moeten worden gebouwd, maar naar ons inzicht staat die ene extra woning in geen verhouding tot het verminderde woongenot wat wij hierdoor ervaren, zeker in het licht van de reeds extra geplande woningen om ons heen. Wij kwamen hier voor rust en ruimte, maar met zoveel extra woningen èn een woning pal voor ons uitzicht, is er geen sprake meer van rust en ruimte.
Wij worden dus onevenredig getroffen!

Bezwaar 2: Situering bouwvlak
Wij wonen sinds 2015 aan de Nel Klaassenstraat en het ontwerp van de woning is volledig gericht op het uitzicht van de achterzijde. Vanuit de woonkamer èn de woonkeuken, kijken wij uit op het achterste deel van de (voormalige) kavel van de Mooieweg 31A. Wij hebben dit zo ontworpen omdat wij hiermee een vrij uitzicht hadden op de onbebouwde achtertuin van de Mooieweg 31A.

In artikel 3.3.1 is middels afbeelding 3.3 het bouwvlak ingetekend. Hieruit blijkt dat het bouwvlak precies ter hoogte van onze woning wordt gesitueerd. In onderstaande afbeeldingen maken wij dat beter zichtbaar. Het rode kader is onze woning, met zichtpijlen naar het bouwvlak (*afbeelding A*).



Afbeelding A: bouwvlak tov onze woning



Afbeelding B: foto vanuit onze woning (centraal)

Wij maken dus bezwaar tegen de situering van het bouwvlak en verzoeken u deze zoveel mogelijk te verplaatsen richting Gaardenhage. Deze verschuiving maakt dat wij minder tegen een woning aankijken, maakt de tuin voor de nieuwe woning veel bruikbaarder (meer meters op zonnige gedeelte) en plaatst de woning ook verder van de hoofdwoning Mooieweg 31A (prettiger voor deze bewoners èn meer het karakter van een bijgebouw door het verder weg te plaatsen).

Bezwaar 3: Kavelgrootte voldoet niet aan minimale vereisten art. 3.2.8.3
In artikel 3.2.8.3 zijn de randvoorwaarden opgenomen voor ontwikkeling aan de noordzijde van de Mooieweg. Hierin staat dat voor de kavels voor de ontwikkeling direct aan de Mooieweg alsmede voor ontwikkelingen achter de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Mooieweg, een minimale kavelgroote geldt van 950 m2.
De kavel aan de Mooieweg 31A was 1.647 m^2 en is nu gesplitst in 872 m^2 (voorzijde Mooieweg, met bestaande woning 31A) en 775 m^2 (achterste kavel). Beide kavels voldoen dus niet aan de gestelde randvoorwaarden uit artikel 3.2.8.3 (minimaal 950 m^2).
Wij maken dan ook bezwaar tegen de opsplitsing van het bestaande kavel aan de Mooieweg 31A in twee kleinere kavels. Dit past niet binnen de randvoorwaarden die door de gemeente aangegeven zijn voor het behoud van het agrarische en historische karakter van de Mooieweg.

Bezwaar 4: achterliggende woning is niet ondergeschikt aan woning Mooieweg 31A
In artikel 3.2.8.3 zijn de randvoorwaarden opgenomen voor ontwikkeling aan de noordzijde van de Mooieweg. Hierin is als 4e punt opgenomen dat de woning op het achterterrein ondergeschikt moet zijn aan de woning aan de Mooieweg.

In artikel 3.3.1 staat dat de nieuw te bouwen woning een goothoogte van 4 meter, en een nokhoogte van 8 meter mag krijgen. De woning aan de Mooieweg 31A èn de naastgelegen woningen aan de Mooieweg, hebben allen een veel lagere nokhoogte en goothoogte.

In artikel 3.3.1 is middels afbeelding 3.3 het bouwvlak ingetekend. Het bouwvlak voor de woning achter de woning van de Mooieweg 31A, is groter dan de bestaande woning aan de Mooieweg 31A.

Wij zijn van mening dat de te bouwen woning op het achterterrein van de Mooieweg 31A niet voldoet aan het karakter van ondergeschiktheid. Zeker ook wanneer rekening gehouden wordt met de afwijking van 10% die in artikel 10 is toegestaan.

Wij maken daarom bezwaar tegen de voorgenomen goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter, alsmede de grootte van het bouwvlak. Wij verzoeken je de maatvoering voor goot- en nokhoogte alsmede het bouwvlak dusdanige te verlagen dat de woning ook daadwerkelijk als ondergeschikt aan de woning aan de Mooieweg 31A kan worden gezien. Bij het verlagen van de maatvoering dient expliciet rekening gehouden worden met de afwijkingsregel in artikel 10, zodat gegarandeerd kan worden dat de nieuwe woning ondergeschikt wordt aan de werkelijke maten van de woning aan de Mooieweg 31 A.

We vertrouwen erop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor een toelichting zijn wij uiteraard gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Arnhem
t.a.v. de heer [redacted]
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

[redacted]

Datum: 25 mei 2022
Betreft: Zienswijze bestemmingsplanwijziging Mooieweg 31A Arnhem

Geachte heer [redacted]

Als directe aanwonende van de Mooieweg 31A dienen wij hierbij onze zienswijze en bezwaren in over de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor de Mooieweg 31A. Onze opmerkingen hebben een directe relatie met de randvoorwaarden die in artikel 3.2.8.3 opgenomen zijn. Deze randvoorwaarden zijn van belang voor het behoud van het oorspronkelijke historische landschap en voor het behoud van het karakteristieke karakter van de Mooieweg als agrarische weg.

Onderstaande tekst is letterlijk overgenomen uit artikel 3.2.8.3:

"Voor ontwikkelingen achter de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Mooieweg geldt het volgende:

- Bij kavelsplitsing zal de nieuwe kavel en de bestaande kavel elk een minimaal oppervlak van 950 m^2 moeten hebben en waarbij op de nieuwe kavel de bebouwing, hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen maximaal 15% van de kavel beslaat. Deze oppervlakte en bebouwingsdichtheid zorgt ervoor dat de kavel niet dichtslibt en in lijn is met de bestaande bebouwingskorrel.
- De inrichting van de kavel moet zodanig zijn dat het past in in het streefbeeld en de kansen die die aangegeven zijn in het streefbeeld benut.
- Aan de zijde van het "open" landschap zal de kavel een groene onbebouwde inrichting moeten krijgen, minimaal 7,5 meter, tussen bebouwde deel van de kavel en het open landschap.
- De woning dient zodanig op de kavel te staan dat het vanaf de Mooieweg laat zien als één agrarisch ensemble, waarbij de woning op het achterterrein ondergeschikt is aan de woning aan de Mooieweg en waarde er een juiste verhouding blijft bestaan tussen bebouwd- en onbebouwdw ruimte.
- het aantal m^2 bijgebouwen zal moeten tussen de bestaande en nieuwe kavel worden gesaldeerd zodat na splitsing van de kavel het niet dichtslibt door de m^2 bijgebouwen, doordat er een optelling verdubbeling kan ontstaan aan bijgebouwen.
- De ontsluiting plaats vindt vanaf de achterzijde of van een bestaande erfontsluiting vanaf de Mooieweg en het parkeren op eigen terrein wordt ingepast naast of achter de woning. "

Bezwaar 1: kavels voldoen niet aan minimale kavelgrootte

Het oorspronkelijke kavel aan de Mooieweg 31A is 1.647 m^2 groot. Na splitsing zal het voorste kavel (direct grenzend aan de Mooieweg) 872 m^2 groot zijn, en het achterste kavel slechts 775 m^2. Beide kavels voldoen dus niet aan de gestelde randvoorwaarden uit artikel 3.2.8.3 (minimaal 950 m^2)

Wij maken dan ook bezwaar tegen de opsplitsing van het bestaande kavel in twee kleinere kavels. Dit past niet binnen de randvoorwaarden die door de gemeente aangegeven zijn voor het behoud van het agrarische en historische karakter van de Mooieweg.

Bezwaar 2: achterliggende woning is niet ondergeschikt

In artikel 3.2.8.3 (zie hierboven – 4e punt uit de opsomming) is aangegeven dat de bebouwing op de kavel die achter de bestaande bebouwing ligt, ondergeschikt moet zijn aan de woning die aan de Mooieweg zelf staat. In artikel 3.3.1 is echter te lezen dat de nieuw te bouwen woning een goothoogte van 4 meter, en een nokhoogte van 8 meter mag krijgen. De woningen die aan de Mooieweg zelf staan hebben allen een veel lagere nokhoogte, en ook de goothoogte is lager.

Wij zijn van mening dat met de toegestane nokhoogte van 8 meter een woning gerealiseerd kan worden die niet voldoet aan het karakter van ondergeschiktheid. Zeker ook wanneer rekening gehouden wordt met de afwijking van 10% die in artikel 10 is toegestaan.

Wij maken bezwaar tegen de voorgenomen nokhoogte van 8 meter, en wij verzoeken u deze nokhoogte te verlagen op een dusdanige wijze dat de woning (ook rekening houdend met de afwijkingsregel in artikel 10) nooit hoger kan worden dan de huidige werkelijke hoogte van de woning op de Mooieweg 31A. Zodat gegarandeerd kan worden dat de nieuwe woning ondergeschikt wordt aan de woning op de Mooieweg zelf.

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

INGEKOMEN 30 MEI 2022

2022-1004785d

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

AANTEKENEN R220977008
Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
26 mei 2022	R220977008	[redacted]
Onderwerp	*Uw kenmerk*	afwezig op: vrijdag
zienswijze ontwerpbestemmingsplan Chw Mooieweg t.h.v. nummer 11,13A en 31A		

Geachte heer, mevrouw,

de [redacted] in ARNHEM, vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Chw Mooieweg t.h.v. nummer 11, 13A en 31A
Cliënt woont direct naast het plangebied ter hoogte van nummer 13A. Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan voldoet niet aan de notitie Ontwikkelingen aan de Mooieweg
In paragraaf 3.2.8.3. van de toelichting is getoetst aan de notitie Ontwikkelingen aan de Mooieweg. Voor het behoud van het oorspronkelijke en karakteristieke landschap van de Mooieweg zijn randvoorwaarden gesteld. Voor nummer 13A gelden volgens de toelichting de volgende randvoorwaarden:

Voor ontwikkelingen achter de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Mooieweg geldt het volgende:

- *Bij kavelsplitsing zal de nieuwe kavel en de bestaande kavel elk een minimaal oppervlak van 950 m^2 moeten hebben en waarbij op de nieuwe kavel de bebouwing, hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen maximaal 15% van de kavel beslaat. Deze oppervlakte en bebouwingsdichtheid zorgt ervoor dat de kavel niet dichtslibt en in lijn is met de bestaande bebouwingskorrel.*

- *De inrichting van de kavel moet zodanig zijn dat het past in in het streefbeeld en de kansen die die aangegeven zijn in het streefbeeld benut.*

- *Aan de zijde van het "open" landschap zal de kavel een groene onbebouwde inrichting moeten krijgen, minimaal 7,5 meter, tussen bebouwde deel van de kavel en het open landschap.*

- *De woning dient zodanig op de kavel te staan dat het vanaf de Mooieweg laat zien als één agrarisch ensemble, waarbij de woning op het achterterrein ondergeschikt is aan de woning aan de Mooieweg en waarde er een juiste verhouding blijft bestaan tussen bebouwd- en onbebouwdw ruimte.*

- *het aantal m² bijgebouwen zal moeten tussen de bestaande en nieuwe kavel worden gesaldeerd zodat na splitsing van de kavel het niet dichtslibt door de m² bijgebouwen, doordat er een optelling verdubbeling kan ontstaan aan bijgebouwen.*

- *De ontsluiting plaats vindt vanaf de achterzijde of van een bestaande erfontsluiting vanaf de Mooieweg en het parkeren op eigen terrein wordt ingepast naast of achter de woning.*

"Deelgebied Mooieweg ter hoogte van nummer 11 betreft een kavel direct aansluitend aan de Mooieweg. Voor deze kavel wordt voldaan aan de minimale oppervlakte van 950 m². De overige twee kavels betreffen kavels achter de bestaande bebouwing aan de Mooieweg. Voor deze kavels wordt voldaan aan de minimale oppervlakte van Alle deelgebieden worden voorzien van ruime tuinbestemmingen ten behoeve van een groene invulling. Door de groene opzet wordt voldaan aan het streefbeeld. Daarnaast zijn bestaande landschappelijk waardevolle structuren (de waardevolle, gebiedseigen bomen onder meer) beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. Al met al wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de notitie Ontwikkelingen aan de Mooieweg."

In de toelichting wordt gezegd dat de kavel ter hoogte van nummer 13A voldoet aan de minimale oppervlakte, echter deze zin wordt niet afgemaakt (geel gearceerd). Het initiatief voldoet namelijk niet aan de voorwaarden van de notitie Ontwikkelingen aan de Mooieweg. Voor het initiatief ter hoogte van nummer 13A geldt dat de nieuwe kavel en de bestaande kavel elk minimaal een oppervlak van 950m2 moeten hebben. De nieuwe kavel heeft geen minimale oppervlak van 950m2. Ook is onbekend of de bestaande kavel wel voldoet aan de minimale oppervlak. Verder is onvoldoende gemotiveerd dat aan de rest van de randvoorwaarden wordt voldaan. Met de bouw van de woning op nummer 13A zal het open en karakteristieke karakter van de Mooieweg verloren gaan.

Het plan tast het woongenot van cliënt aan

Het plan maakt mogelijk dat een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden aan de Mooieweg ter hoogte van de nummer 13A. In de ruimtelijke onderbouwing is geen rekening gehouden met de belangen van mijn client. Zijn belangen worden in ernstige mate geschonden omdat sprake is van een rug-aan-rugwoning met énkel uitzicht over het perceel van het plan. Indien de vrijstaande woning zal

worden gerealiseerd, heeft dit directe gevolgen voor het uitzicht, licht en inkijk in de woning van mijn client. Een aanpassing van het plan is noodzakelijk om de gevolgen voor mijn client te beperken.

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan
Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Cliënt vraagt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen
In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt
U bereikt mij op telefoonnummer [redacted]. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R220977008. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

jurist

achmea rechtsbijstand

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

INGEKOMEN 30 MEI 2022



R **AANGETEKENDE BRIEF NL**
NL Frankering betaald €9.05
35 gr.

161196

D
PostNL
27-05-2022 15:47
NL

3SRPKS844793285 6800EL 9029