Zaaknummer: 609854

BIJLAGE 1. ONDERDEEL UITMAKEND VAN HET RAADSVOORSTEL

vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23

Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23' heeft van 24 augustus 2021 tot en met 4 oktober 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van de bewoner van een woning die is gelegen tegenover het perceel Mooieweg 23.

In dit zienswijzenrapport treft u een samenvatting van de zienswijze aan en de reactie van de gemeente op deze zienswijze. De volledige zienswijze is als bijlage bij de stukken voor de raadsvergadering gevoegd.

Zienswijze:
De bezwaren richten zich (voornamelijk) op de aantasting van de uitstraling van de Mooieweg en vermindering van het uitzicht. De bezwaren zijn als volgt:

1. Uitzicht. Het uitzicht aan de voorzijde van onze woning zal drastisch veranderen, van prachtig groen naar grote, dicht aan de weg gelegen woningen, dit tast ons woongenot aan en is een inbreuk op onze privacy;
2. Aantasting landschap. Het unieke "landelijke" karakter van dit stuk Mooieweg wordt aangetast;
3. Schade door de bouw. Onze woning is juist geheel gerenoveerd, met onder andere tegelvloer en wanden met stucwerk. Wij zitten niet te wachten op schade / scheuren als gevolg van bouwwerkzaamheden op tegenovergelegen percelen;
4. Planschade. Waardevermindering van onze woning door aantasting van de "unieke ligging"; Op ons verzoek heeft een makelaar de situatie ter plekke beoordeeld en geconcludeerd dat het bestaande uitzicht een "Unique Selling Point" is, oftewel: aantasting van het uitzicht betekent aantasting van de verkoopkansen en een vermindering van de waarde

Reactie gemeente:
De indieners van de zienswijze (verder reclamant) wonen aan de Mooieweg tegenover de ontwikkellocatie.



Afbeelding 1. Luchtfoto van de bestaande situatie

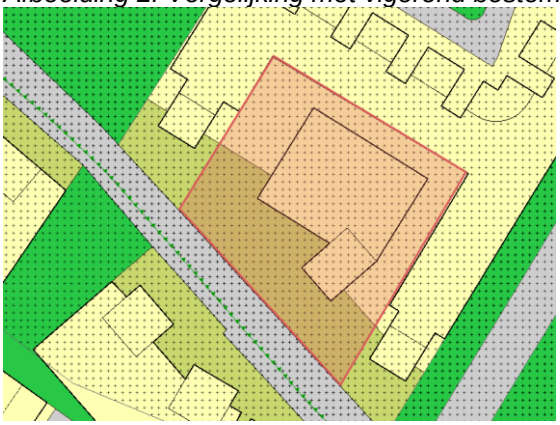
De beantwoording van de zienswijze volgt de volgorde van de bezwaren.

Ad. 1. Beperking van het uitzicht
Het uitzicht vanuit de woningen tegenover het perceel Mooieweg 23 zal veranderen. In de bestaande situatie is dit een grasveld met een woning met bijgebouwen. De bebouwing op het perceel zal worden gesloopt en het perceel wordt opgedeeld in drie percelen. Op elk perceel biedt het

bestemmingsplan ruimte voor de bouw van een woning met bijgebouwen. In de regels van het bestemmingsplan zijn de maximale oppervlakten opgenomen.
Aan de voorzijde van het perceel is de bestemming 'Tuin' behouden en bevat het nieuwe plan delen die niet bebouwd mogen worden zodat er doorzichten zijn naar het achterliggend landschap.

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming (zie afbeelding 2). Deze is opgedeeld in een bouwvlak, een zone bijgebouwen en een onbebouwbare zone. Op een groot deel van het perceel zijn bijgebouwen toegestaan. Dat betekent dat er op een deel van het perceel nu ook bijgebouwen (met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter) gerealiseerd kunnen worden.
Buiten het bouwvlak biedt de wet mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken.
De mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn meegenomen bij de ruimtelijke afweging.

Afbeelding 2. Vergelijking met vigerend bestemmingsplan



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Arnhem Zuid-Oost' met rood omkaderd het plangebied



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23'

De afstand tussen de bestaande woningen aan de zuidzijde van de Mooieweg en de nieuw te bouwen woningen is minimaal 35 meter. Dat is in een stedelijke omgeving een aanzienlijke afstand. Gezien deze afstand zal er geen sprake zijn van onevenredige aantasting van het woongenot of van vermindering van privacy.

Ad. 2. Aantasting landschap

Bij de beoordeling van dit initiatief is zorgvuldig gekeken naar de ruimtelijke structuur van de Mooieweg. In paragraaf 3.2.8 van de toelichting wordt hier op ingegaan.

Hieronder wordt hier nog wat dieper op ingegaan.

Mooieweg-zone in zijn context
De oude ontginningsweg Mooieweg bevindt zich binnen het landschapstype van de polder. Het geldend landschapsbeleid is verwoord in de Groenvisie Arnhem 2017-2035: behoud en versterken van de landschappelijke identiteit in Arnhem-Zuid. Dat gaat in dit geval om die van de polder, met haar oude ontginningsstructuren (wegen), groen-blauwe lijnen, park Westerveld, stadspark Immerloo en het Zeegbos. Deze structuur verwijst naar het vroegere landschap toen de polder ontgonnen werd voor bewoning en agrarisch gebruik.

De Mooieweg ligt in een context die twee gezichten kent een zuidelijk deel waarbij het stedelijk veld tot aan de achterkavel van de bestaande bebouwing is opgerukt. En een noordelijk deel dat voor een belangrijk deel open is en zicht geeft op de Huissensedijk en een deel waarbij de woonwijk Gaardenhage in ontwikkeling is. Een groenbuffer tussen Gaardenhage en de kavel aan de Mooieweg zorgen ervoor dat het oude lint Mooieweg herkenbaar blijft.

Op de kaart, indicatief toekomstig landschappelijk raamwerk, is de zone Mooieweg te zien in zijn grotere context.



Afbeelding 3. Indicatief toekomstig landschappelijk raamwerk met in het rood de locatie van deze ontwikkeling

Streefbeeld

Algemeen

De lintwegen komen voor in het polderlandschap van Arnhem-Zuid en Presikhaaf. De linten zijn smalle verharde wegen met één- of tweezijdige agrarische laanbeplanting (met name knotwilgen en fruitbomen), bloemrijke bermen en smalle sloten met steile oevers. Door het oorspronkelijke beeld van wegen met erven van boerderijen, fruitboomgaarden en weitjes, is het karakter intiem en kleinschalig. De lange rechte wegen vormen zichtassen en doorkijken tot buiten de stad.
Meestal hebben ze een langzaam-verkeersfunctie als doorgaande fietsroute. Behalve de oude wegen naar het voormalige dorp Elden: deze hebben hun ontsluitingsfunctie voor het dorp behouden. Langs de linten liggen wijk- en buurtparken en concentratiepunten van voorzieningen als buurtcentra, scholen en winkelcentra.
Het streven is herkenbaarheid van het oorspronkelijke karakter en een goede inpassing in het stedelijk weefsel. Dat wil zeggen dat zoveel mogelijk voorkanten en landschappelijke ruimtes gericht zijn naar de linten.

Er zijn verschillende linten te onderscheiden:
type a:
Oude linten met als functie een doorgaande fietsroute. Deze hebben een smal profiel met een laanbeplanting van knotbomen (kom) of fruitbomen (oeverwal) en worden begeleid door een kruidenrijke berm en een smalle sloot met steile oevers.
type b:
Oude linten die als functie ontsluitingsweg hebben. Deze hebben een profiel van een gewone weg, met een laanbeplanting van bomen van de 1e of de 2e orde, van een landschappelijke soort. Het lint wordt begeleid door smalle sloten met steile oevers en kruidenrijke bermen. De bermen worden vaak gebruikt als trottoir. De voorzijde van de woningen is gericht naar de weg.

De linten manifesteren zich als herkenbare en ruime groenstructuren in de wijk. Het beeld en beheer is landschappelijk en natuurlijk. Sommige aangrenzende ruimtes hebben nog het oorspronkelijke agrarische karakter en gebruik. De linten hebben ruimtelijke voorrang op de andere lijnen die zij kruisen. Dat wil zeggen dat bij kruisingen de beeldkarakteristiek van de linten leidend is. De linten worden natuurlijk beheerd.

Streefbeeld Mooieweg

De Mooieweg is een lint van type a en b. Een oude lint dat functioneert als doorgaande fietsroute. Een smal profiel met een laanbeplanting van knotbomen (kom) of fruitbomen (oeverwal) dat begeleid wordt door een kruidenrijke berm en een smalle sloot met steile oevers.

Maar ook een oud lint dat functioneert als ontsluitingsweg. Een profiel met een eenzijdige laanbeplanting van bomen van de 1e of de 2e orde. De bomenrij wisselt soms van wegzijde. Het lint wordt begeleid door smalle sloten met steile oevers en kruidenrijke bermen. De bermen worden vaak gebruikt als trottoir. De voorzijde van de woningen is gericht naar de weg.

Randvoorwaarden/Uitgangspunten Kavels
Voor het behoud van de 'leesbaarheid' van het oorspronkelijke historische landschap, en voor het (relatieve) behoud van de karakteristiek van de Mooieweg als agrarische weg (open losstaande bebouwing op grote percelen), is de ruimtelijke herkenbaarheid van de Mooieweg en de stedelijke woonbebouwing vormgegeven door deze structuren los van elkaar gehouden.
Dit door een relatief 'open' landschappelijke bufferzone tussen de lintbebouwing van de Mooieweg en de nieuwe woonwijkverkavelingen aan de noord- en zuidzijde van de Mooieweg te behouden.

Ruimtelijk is er een verschil tussen de zuid- en noordzijde van de Mooieweg.
- Zuidzijde van de Mooieweg:
  Langs de zuidzijde van de Mooieweg is deze afstand gevormd door veel diepere en grotere kavels.
- Noordzijde van de Mooieweg:
  Aan de noordzijde is deze afstand gevormd door het behouden van grote kavels met beperkte bouwzones, en groen-blijvende percelen als afstandsbuffer tot de buurt Gaardenhage.

Toekomstige ontwikkelingen aan de Mooieweg
De verdichtingsdruk op de Mooieweg is een zorgpunt voor het behoud van deze karakteristiek. Hierdoor slibt de open bufferzone geleidelijk aan dicht, en blijven de ruimtelijke structuren niet meer herkenbaar.
Toevoeging van nieuwe bebouwing en kavel-splitsingen worden daarom beleidsmatig tegengegaan tenzij:
- Alleen waar de bestaande bestemmingplansituatie (bijvoorbeeld door een bouwbestemming op oorspronkelijke agrarische schuurgebouwen) een gegeven feit zijn, is in het verleden medewerking verleend aan omzetting van agrarische bebouwing naar woonbebouwing.
- Waar er al een woonbestemming aanwezig is (woonbestemming bebouwbare zone waar o.a. schuren en bijgebouwen gebouwd zouden kunnen worden).

Indien een initiatief voldoet aan de bovenstaande voorwaarden, zal de Mooieweg zijn oorspronkelijke karakteristiek behouden.

Ontwikkeling direct aan de Mooieweg (Noordzijde)

Voorwaarden voor ontwikkeling aan de Mooieweg	*Toets aan de voorwaarden*
− Bij kavel-splitsing 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, aan- en bijgebouwen en de vergunningsvrije bouwwerken in totaal 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 nieuwe kavels hebben een minimum oppervlakte van 1.200 m^2. Ten aanzien van het bebouwingspercentage wordt opgemerkt dat dit circa 16,6% bedraagt. Dit percentage is iets hoger maar niet zodanig dat hiermee de ontwikkeling niet passend is. Het bebouwingspercentage is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
− De inrichting van de kavel moet zodanig zijn dat het past in het streefbeeld en de kansen die aangegeven zijn in het streefbeeld benut.	In het bestemmingsplan is de voorzijde van het perceel bestemd als 'Tuin'. De woningen staan hiermee verder van de weg en de voortuin behoudt een groene uitstraling. Aan de achterzijde van het perceel is een strook grond bestemd als 'groen' waarmee een overgang wordt gecreëerd tussen de bebouwing aan de Mooieweg en het achterliggende gebied. Door de dubbelbestemming 'Waarde landschap' wordt voorkomen dat bestaande bomen worden gekapt. Daarnaast zijn er delen van het perceel waar niet gebouwd mag worden. Hierdoor zijn er

	doorzichten vanaf de Mooieweg naar de achterzijde. Door deze wijze van bestemmen is geborgd dat de inrichting van het kavel past in het beschreven streefbeeld.
− De woning dient vrij op de kavel te staan zodat er doorzichten blijven bestaan naar het achtergelegen gebied.	Er zijn bebouwingsvrije zones gedefinieerd waar geen bijgebouwen gebouwd mogen worden. Deze bebouwingsvrije zones hebben tot doel om het dichtslibben van de open ruimte te voorkomen zodat er geen gebouwde wandvorming kan ontstaan die het ruimtelijke karakter van de Mooieweg aantast. Deze zones zorgen juist voor transparantie tussen de woningen zodat de bewoners van de woningen aan de zuidzijde van de Mooieweg doorkijken blijven behouden naar het aan de noordzijde achterliggende gebied. zoveel mogelijk zal gestimuleerd worden om deze zone groen in te richten. 
− De ontsluiting van de kavel is vanaf de Mooieweg, eventuele aanwezige kavel-ontsluiting moet gebruikt worden.	De drie nieuwe woningen worden ontsloten vanaf de Mooieweg.
− De kavel krijgt een diepe voortuin in lijn met andere voortuinen lang de Mooieweg	Aan de voorzijde is een bestemming 'tuin' opgenomen en deze is ongeveer 12 meter diep.
− Aanwezige toekomstbestendige bomen moeten gehandhaafd blijven.	In voorliggend geval worden de landschappelijke waarden beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde - Landschap. Hierdoor worden onder meer de gebiedseigen bomen die in goede staat verkeren beschermd en is een vergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden. Daarnaast is de achterzijde van het perceel bestemd als 'groen'. Hier mag geen bebouwing gerealiseerd worden.
− Qua massa en verschijningvorm zal de woning moeten passen binnen het silhouet van de Mooieweg.	Er is gekozen om qua bouwhoogtes aan te sluiten bij de woningen die aan weerszijde van het perceel aanwezig zijn. Deze woningen zijn twee lagen met kap.

In de toelichting en hierboven wordt onderbouwd waarom deze ontwikkeling past binnen de structuur en uitstraling van het gebied en waarom het initiatief geen afbreuk doet aan de ruimtelijke karakteristiek.

Ad. 3. Schade door de bouw
Dit aspect is belangrijk in de bouwfase. Bij de ruimtelijke afweging van dit initiatief speelt dit echter geen rol.

Ad. 4. Planschade
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.

Conclusie
In deze zienswijze worden geen redenen gevonden die leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.