

3b Gebundelde zienswijzen

Nr: 593374

Schuytgraaf veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23 ' en 'Exploitatieplan
Schuytgraaf 12e herziening '

Geanonimiseerd

Zienswijze #1

Bestemmingsplan

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 24 mei 2021 10:24
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Beroep bestemmingsplan Schuytgraaf

Beste [REDACTED]

Mijn partner [REDACTED] en ik gaan graag in beroep tegen het bestemmingsplan van de Schuytgraaf. Wij genieten zo enorm van de groene omgeving die naast onze woning ligt en zouden het ontzettend jammer vinden als wij hier straks niet meer van kunnen genieten. Wij maken hier dagelijks een wandeling en dit zorgt er enorm voor dat wij ons kunnen ontspannen en opladen in de natuur. Voor ons is dit, zeker in de tijd waarin we nu leven, ontzettend belangrijk. Wij blijven graag op de hoogte van verdere ontwikkelingen en indien mogelijk gaan we graag in gesprek.

Ik wens u een fijne dag.

Met vriendelijke groet,
Kind regards,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Op 25 mei 2021 om 08:30 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Geachte mevrouw [REDACTED]

Bedankt voor uw email.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage (t/m 29 juni 2021). Als u het met (onderdelen van) het plan niet eens bent kunt u een bezwaar (in deze procedure noemen we dat een 'zienswijze') indienen. Ik ga er vanuit dat onderstaande mail is bedoeld als zienswijze. Kunt u mij dat bevestigen?

U wordt na de ter inzage termijn per brief over de vervolgprocedure geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 9:11
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Beroep bestemmingsplan Schuytgraaf

Goedemorgen,

Onderstaande mail is inderdaad bedoeld als zienswijze. Ik heb niet gezien waar ik het plan kan inkijken, heeft u een linkje voor mij en hoe kan ik mijn/ons bezwaar het beste aandienen?

Een fijne dag vandaag!

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Zienswijze #2

Bestemmingsplan

Geachte mevrouw [REDACTED]

Ik verzoek u mijn bezwaar kenbaar te maken te maken bij de gemeenteraad inzake de wijziging het bestemmingsplan herziening veld 3 en veld 23.

In het veegplan 2017 noch in het schrijven staat enige onderbouwing vermeld van de impact van een verdere uitbreiding van de Schuytgraaf als woonwijk.

Zijn zowel ecologische als sociologische gevolgen van deze extra bebouwing gecalculeerd? Een ander aspect is de veiligheid met toenemende verkeersdruk en natuurlijk de gevolgen van gemeenschappelijke voorzieningen als scholen, winkels, speelplaatsen, etc. Naast de impact van deze intentie voor de komende 50 jaar wordt met deze intentie geen enkel gehoor gegeven aan de woningbehoefte in het lagere segment, zou hier geen focus voor moeten zijn?

Zijn er alternatieven voor de Schuytgraaf? De woningbehoefte en bouwruimte zijn vele malen größer dan de draagkracht van de Schuytgraaf.

Graag zie ik de uitnodiging tegemoet om mijn bezwaren verder toe te lichten.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Zienswijze #3

Bestemmingsplan

Van: O [REDACTED]

Verzonden: woensdag 23 juni 2021 23:24

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan veld 3 noord

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor jouw brief van 17 mei 2021.

Ik waardeer het dat jij ons de mogelijkheid tot zienswijze geeft in deze tijd. Het is een lange e-mail. Ik heb mijn best gedaan om zo kort mogelijk te zijn.

Allereerst wil ik benadrukken dat ik geen bezwaar heb tegen de extra bouw.

Mijn zienswijze en bezwaar gaat over de bereikbaarheid van veld 3.0a. Mijn zorg zit in de veiligheid van voetgangers, fietsers, automobilisten en ander verkeer.

Specifiek heb ik het over de afslagen:

- De Minervasingel naar de Ringdijk / de Oeverwal en vice versa.
- De nieuwe kruising ter hoogte van Oeverwal 46 richting Locatie 3.0a.

Voor het gemak heb ik beide zwart gearceerd op de kaart.



Het onderstaande is mijn zienswijze gebaseerd op het bestemmingsplan en mijn ervaring op locatie. Ik deel hierbij ook mijn ervaring met de afslag van de Minervasingel naar de Ringdijk en de Oeverwal.

1. Afslag van de Minervasingel naar de Ringdijk en de Oeverwal.
 - a. Er is veel verkeer van auto's, fietsers en voetgangers.
 - b. Fietsverkeer is goed te zien vanaf de Minervasingel richting de Ringdijk en de Oeverwal.
 - c. Fietsverkeer is lastig te zien vanaf de Oeverwal richting de afslag Minervasingel. De oorzaak zijn de auto's die geparkeerd staan naast het fietspad. Gezien het geringe aantal parkeervakken staan er vrijwel altijd auto's.
 - d. Auto's vanaf de Minervasingel richting de Ringdijk of vice versa zijn goed te zien.
 - e. Auto's vanaf de Ringdijk richting de Minervasingel zijn minder goed te zien wanneer het groen voor de Winterdijk niet tijdig wordt bijgehouden. Zie hiervoor ook de bijlage.
 - f. Auto's zijn lastig te zien vanaf de Oeverwal richting de afslag Minervasingel. De oorzaak is hetzelfde als onder 1c.
2. Het huidige drukke verkeer van de Oeverwal.
 - a. De Ringdijk is gedeeltelijk een één richtingsweg. Hierdoor loopt meer verkeer via de Oeverwal.
 - b. Er komt veel verkeer (auto's, fietsers en voetgangers) van de Achterwende, Ringdijk en Voorwende.
 - c. Er spelen regelmatig kinderen op straat. In mijn blok van 7 huizen hebben 5 huizen kinderen onder de 10 jaar. Het percentage wijkt niet veel af voor de Achterwende en Ringdijk. Dat betekent dat gemiddeld 70% kleine kinderen heeft. Meer verkeer betekent meer risico voor de kinderen. Zonder bijkomende maatregelen lijkt met dit niet wenselijk. Met bijkomende maatregelen denk ik bijvoorbeeld aan drempels op de Ringdijk en Oeverwal. Echter dit is lastig door het afwateringssysteem.
3. De mogelijk te realiseren kruising vanaf Oeverwal 46 richting locatie 3.0a is gevaarlijk en dit strookt niet met het verkeersbeleid en het fietsbeleid uit het bestemmingsplan.
 - a. Verkeer vanaf de Ringdijk richting de Oeverwal 46 is lastig te zien. Het is een scherpe bocht. Het betreft eenrichting richting de Oeverwal.
 - b. Er is veel fietsverkeer door de handige T splitsing richting het westen van Schuytgraaf, het centrum van Schuytgraaf en Elderveld.
 - c. Zicht op het fietsverkeer wordt belemmerd door de auto's die in de parkeervakken staan.
 - d. De kruising is in eerdere plannen niet meegenomen.

Het lijkt vanuit verkeersbeleid en het fietsbeleid uit het bestemmingsplan veiliger om de kruising vanaf de Oeverwal richting locatie 3.0a niet te realiseren.

- Hierdoor wordt de onoverzichtelijke afslag van de Minervasingel richting de Ringdijk en Oeverwal niet nog meer belast.
- We voorkomen een onoverzichtelijke kruising van het fietspad vanaf de Oeverwal 46 richting locatie 3.0a.
- Hierdoor zorgen we voor de instandhouding van het principe: eerst de bestaande verkeersruimte beter benutten en pas daarna zoeken naar mogelijkheden tot uitbreiding van de (auto)verkeersruimte. Zie ook het bestemmingsplan. Zo stimuleren we door de waarborging van de veiligheid het fietsgebruik.
- Tot slot wordt hierdoor de overzichtelijke en veilige afslag richting vanaf de Minervasingel richting de Vakwerkbrug optimaal gebruikt. Het is niet de enige enkele toegang tot de wijk. Campus Veste is ook via één grote ingang bereikbaar.

Indien de gemeenteraad anders besluit ben ik benieuwd naar de overweging en daarbij komende maatregelen om de veiligheid van het verkeer te waarborgen. Tot slot zou ik u graag op locatie ontvangen, de situaties laten zien en de mogelijkheden bespreken.

Met vriendelijke groet,

A black rectangular box redacting the signature of the sender.

Zienswijze #4

Bestemmingsplan

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 28 juni 2021 23:14

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: Zienswijze velden 3 noord en 23 Schuytgraaf

Goedenavond mevrouw [REDACTED]

Ik heb lang gearzeld een zienswijze in te sturen, omdat ik niet de indruk heb, dat de Gemeente Arnhem echt luistert naar haar inwoners.

Ik heb niets tegen woningbouw op deze velden, maar ik heb wel vragen.

Ik heb vernomen, dat de gemeente deze 2 velden wil laten bebouwen volgens een puntenplan voor natuurbehoud; ook wel bekend in de bouw als Milieu Kosten Indicatoren. Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen, dat de aannemers zich houden aan het puntenplan? Hoe zorgt de gemeente ervoor dat de aannemers een eventuele malus incalculeren?

Hoe gaat de gemeente de bewoners van deze twee velden meenemen in het natuurlandpuntenplan? Ter voorkoming van grafzerktuintjes, stenen tuinen, kunstgras en mega-veranda's?

Gaat de vergunningenafdeling vergunningaanvragen beoordelen naar aanleiding van het natuurlandpuntenplan? Dan met name parkeervergunningen voor eigen terrein (vergroot versterking van tuinen) en vergunningaanvragen voor de bouw van schuren en veranda's, dat ook het groenoppervlak substantieel verkleint.

In het puntenplan, zie ik niets over verlichting. Gaat de gemeente door met het plaatsen van hoge Ikea-lantaarnpalen, die rondom lichtvervuiling veroorzaken?

Dit alles omdat het in de Ecowijk De Kiem verkeerd is gegaan en het 'Eco' is mislukt.

Ik hoor het graag van u.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Zienswijze #5

Exploitatieplan Schuytgraaf, 12^e herziening

Gemeenteraad gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Betreft: Zienswijze ontwerp-exploitatieplan 'Schuytgraaf 2011, 12^e herziening.

Arnhem, 23 juli 2021

Geachte mevrouw, heer.

Onderstaand treft u een zienswijze aan op het ontwerp exploitatieplan 'Schuytgraaf 2011, 12^e herziening. Ik ben inmiddels nagenoeg voorzien van de gevraagde informatie en deze versie vervangt dan ook de eerdere zienswijze van 27 juni 2021.

Ik ben een particuliere ontwikkelaar van een kavel (kavel AF 700, 796m²) waar de voorliggende 12^e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf ook op ziet. Deze kavel ligt in het plangebied 'veld 1' en heb ik aangekocht van de familie [REDACTED], de langst wonende en in leeftijd oudste oorspronkelijke bewoners van de Schuytgraaf. Reeds op 20 september 2019 is de koopovereenkomst notarieel vastgelegd. Op 29 januari 2020 gevolgd door een instemming van het team Welstand en Monumenten (ODRA) op ons ontwerp bouwplan.

Mijn zienswijze zich daarbij richten op de volgende punten:

1. *"Bij herzieningen kan blijken dat de kosten lager of hoger uitvallen dan in een eerder stadium was voorzien"*. Dat schrift wethouder Paping U in zijn memo van 8 oktober 2020 naar aanleiding van uw vragen op mijn zienswijze en inspraakmoment op de destijds voorliggende 11^e herziening. Dat is een sociaal wenselijk en theoretische uitleg van de werkelijkheid. In werkelijkheid zijn de exploitatiekosten/ramingen namelijk exorbitant gestegen. Toespitsend op mijn kavel AF 700 is er vanaf mijn eerste contact hierover met de gemeente op 9 november 2018 (destijds de 9^e herziening) tot en met de nu voorliggende 12^e herziening een enorme stijging van de netto exploitatiekosten in de exploitatieplannen opgenomen. Van ongeveer €145.000 naar ongeveer €190.000 (rond de €240 aan kosten per vierkante meter). Een stijging van ruim 30 % in nog geen drie jaar. Daarbij in acht genomen dat het grootste deel van de Schuytgraaf al gerealiseerd is en daar de kosten dus al feitelijk van waren vastgesteld. Deze exorbitante stijging van het exploitatieplan volgt dus alleen op de recente daadwerkelijke realisatie en op een aanpassing van de al opgenomen ramingen van de nog in ontwikkeling te brengen velden. Daarbij in acht genomen dat een benchmark in het land uitwijst dat het project de Schuytgraaf in de kosten van een buitensporige categorie lijkt te zijn.

De vraag is in welke zin het voorliggende exploitatieplan plan getuigt van enige realiteitszin en/of waar U als Raad mee instemt in de besteding van de aan U toevertrouwde overheidsfinanciering. Maar onder andere ook hoe de kosten tot stand komen, waar en naar wie dat geld naar toe is gegaan en of de kosten terecht aan dit plan worden toegerekend en aan mij als zelfontwikkelaar van kavel AF700 worden doorberekend.

Gevraagd besluit:

Mijn aan de Raad gevraagd besluit is dan ook om een externe rekenmeester aan te stellen om inzicht en doorzicht te verkrijgen in de financiële onderbouwing van het voorliggende exploitatieplan, en daar eventueel aanpassingen op te doen.

2. In de werking van het exploitatieplan worden door de gemeente verschillende uitvoeringen gehanteerd. Het gaat dan met name over de exploitatieovereenkomsten die met projectontwikkelaars zijn en worden gesloten. Particuliere zelfontwikkelaars zoals ik daarbij inbegrepen. Mij worden regels, eisen, procedures, termijnen en bedragen voorgehouden die niet alleen steeds in tegenstrijdigheid met al gemaakte afspraken worden herzien, maar die ik ook niet herken in overeenkomsten die met andere (particuliere) projectontwikkelaars kennelijk wel worden gesloten. De slotconclusie van wethouder Paping, in de al aangehaalde memo van 8 oktober 2020, is dan ook onjuist. Er was en is namelijk wel volledige overeenstemming over de uitwerking van mijn kavel waardoor er ook geen locatie-eisen met betrekking tot mijn kavel in een 10^e of 11^e herziening van het exploitatieplan hoefde te worden opgenomen. Een uitwerking (en locatie-eisen) dat geheel en voor 110% aan sluit bij de toekomstige uitwerking van veld 1. En een uitwerking en locatie-eisen die kunnen worden vastgelegd in een posterieure exploitatie overeenkomst.
- Het is dus exact andersom dan wordt beweerd. De ontwikkeling van mijn kavel heeft geen enkele invloed op de ontwikkeling en exploitatie van veld 1. Op alle punten sluit ik geheel aan op die toekomstige ontwikkeling van veld 1, vast te leggen in een posterieure exploitatie overeenkomst. Eigenlijk op exact dezelfde gronden en wijze als voor kavel AF347 wel een posterieure exploitatie overeenkomst is afgesloten. Sterker nog, kavel AF 347 ligt anders dan mijn kavel echt 'in' veld 1 en wordt ook in veld 1 ontsloten.

Gelijke gevallen worden obv het exploitatieplan ongelijk behandeld. En dat is al veel langer aan de hand. De familie [REDACTED] [REDACTED] eigenaar van vier kavels aan de Achterstraat, loopt al vele jaren tegen dit fenomeen aan. De familie [REDACTED] en andere buurtbewoners hebben destijds gevraagd om een opgave van de exploitatiekosten en daar een voorziening voor te treffen. De gemeente heeft daarop geantwoord dat niet te kunnen, omdat de kosten niet inzichtelijk waren. Goedbeschouwd is het eigenlijk pas in 2016 / 2017 geweest dat de exploitatiekosten enigszins concreet in uitwerking kwamen. Ook toen is er door de gemeente niet doorgeschakeld naar het sluiten van een overeenkomst met de familie [REDACTED] [REDACTED]. Ik heb daarna in de contacten met de gemeente, november 2018, het stukje van de familie [REDACTED] [REDACTED] overgenomen.

Het is mijn al eerder geventileerde opvatting dat er geen sprake is van het willen sluiten van een overeenkomst met 'terugwerkende kracht'. De vraag voor een posterieure exploitatie overeenkomst kon destijds niet met de familie [REDACTED] worden uitgevoerd om reden dat de gemeente de kosten niet inzichtelijk wilde of kon maken. Op het moment dat daar in de buurt van 2017 sprake van was, en de ramingen kennelijk op orde had, had de overeenkomst afgesloten kunnen en moeten worden. Geen sprake van terugwerkende kracht derhalve. Of anders zeker met mij tegen de dan inmiddels 9^e of 10^e herziening. Getuige het al afgesloten koopcontract met de familie [REDACTED] [REDACTED] en de instemming van de ODRA op ons bouwontwerp voldoe ik ruimschoots aan de gestelde voorwaarden om als serieuze partner te kunnen worden beschouwd. Het lukt dan wel om afspraken te maken waarin de uitwerking van mijn bouwplan volledig ondergeschikt en volgend is aan die van veld 1 en niet van enige invloed zal zijn op het herziene exploitatieplan van veld 1. Het lukt, tegen de afspraak in, dan niet om dat vast te leggen in een posterieure exploitatie overeenkomst.

Gevraagd besluit:

Mijn aan de Raad gevraagd besluit is om een onafhankelijk commissie in te stellen die bovenstaand onderzoekt en u daar over bericht. Waarbij die commissie expliciet wordt gevraagd zich uit te spreken tegen welke herziening van het exploitatieplan redelijkerwijs een posterieure exploitatie overeenkomst afgesloten had kunnen worden en dat aldus daartoe zal worden overgegaan.

3. U als gemeenteraad bent aan zet. Dat is ook waarom ik mij tot U richt. De betrokken ambtenaren schuiven telkenmale U als Raad naar voren. De ambtenaren tonen zich aan handen en voeten gebonden aan uw besluiten. In elk gesprek wordt de oorzaak van het niet kunnen geven van duidelijkheid, antwoorden etc etc naar uw toekomstige besluiten doorgeschoven. Tegenwerken van de ambtenaren kan ik dat niet noemen. Ik noem het 'meestribbelen'. Gebruikmakend van de bestuurlijke en ambtelijke processen wordt vooral het eigen inzicht van de ambtenaren opgelegd of uiteindelijk, en pas ter finale, aan u voorgelegd. Maar dan wordt het proces voortgezet met het indienen van hinderlijke zienswijzen, dat in de tijdsplanning wellicht ook wel weer goed kan uitkomen. Het zit in de ambtelijke cultuur vrees ik. Overal waar een veronderstelde last in wordt gezien, en dat is in zo ongeveer bijna alles, wordt vertragend meegestribbeld. De kaarten komen niet op tafel en wat ik al eerder noemde, gebruik makend van de ambtelijke en bestuurlijke processen wordt het uiteindelijk zoals de ambtenaren het willen. En U als Raad wordt daar telkenmale als gezagvoerend orgaan, te pas en te onpas, in gebruikt. Dat is dan ook waar ik U toe uitdaag. Het gezag in deze kwestie daadwerkelijk tot u nemen.

Een voorbeeld van het voorgaande punt kan ook de ontwikkeling van veld 23 zijn. Onderdeel van de nu voorliggende 12^e herziening. Er ligt inmiddels een grote belangstelling voor de kavels in dat veld en ondanks aandringen van de Raad blijft de uitgifte van kavels in veld 23 gefaseerd en is die inmiddels zelfs in de tijd naar achteren geschoven, daar waar de Raad juist inzet op voortgang.

Ook alvast een oprechte waarschuwing voor het eerstvolgende veld, veld 1, dat bij de Raad ter besluitvorming gaat worden ingebracht. Ook de voortgang van veld 1 wordt door de gemeente aan uw tempo van besluitvorming gekoppeld, en in de tijd naar achteren geschoven. Overigens geldt voor veld 1 dat het 'managen' door de gemeente van het buurtoverleg vooralsnog straks tot een veelvoud aan zienswijzen gaat leiden, en daaropvolgend de gang naar de Raad van State.

Gevraagde besluiten:

Ik vraag de Raad te besluiten en op te leggen welke voortgang de Raad voor ogen heeft wanneer en in welke uitwerking de kavels van veld 23 uitgegeven moeten gaan worden.

Ik vraag de Raad te besluiten en op te leggen welke voortgang de Raad voor ogen heeft als het om besluitvorming op het bestemmingsplan en exploitatieplan inzake veld 1 gaat.

Ik vraag de Raad zich te bezinnen op maatregelen om veld 1 met de buurtbewoners in dialoog vast te stellen en daar niet pas bij het indienen van zienswijzen ten tijde van besluitvorming over het bestemmingplan mee te starten.

Ik vraag de Raad of zij met mij een bestuurscultuur en reflexen van de ambtenaren herkennen en vraag de Raad om dat in reflecterende zin te onderzoeken.

4. Ik geef U nu al aan dat ik graag gebruik wil maken om in te spreken bij de behandeling van deze 12^e herziening door de Raad. Ik verzoek daarbij specifiek om ook in een 2^e termijn te mogen reageren op de antwoorden van de Wethouder, die zich daarbij laat ondersteunen door de betrokken ambtenaren. Een vorige keer was dat niet aan de orde waardoor de antwoorden van de Wethouder en aanwezige ambtenaren in een andere context werden geformuleerd dan ik die bedoeld had. Ik wil in ieder geval graag de mogelijkheid hebben daar op te kunnen reageren.

Graag zou ik daarbij als mede-insprekers gebruik willen maken van de ervaringsdeskundigen die al het langst van allemaal op dit dossier zitten, vanaf het eerste moment, en dat is de familie [REDACTED]. Het is mevrouw [REDACTED], inmiddels ruim over de 90 jaar, echter niet gegeven om bij uw vergadering aan te sluiten. Voorafgaand aan de behandeling in de Raad nodig ik een delegatie van uw Raad dan ook graag uit bij mevrouw [REDACTED] thuis aan de Achterstraat in Arnhem om uit de eerste hand kennis te nemen van de belevenissen met de gemeente zoals in deze zienswijze kort aangehaald. U kunt daartoe met mij contact opnemen.

Afsluitend nog een paar opmerkingen van algemene aard. In de eerste plaats kent mijn doelstelling van deze zienswijze geen persoonlijk financieel gewin. Ik heb, zoals al eerder aangegeven, de koopovereenkomst met de familie [REDACTED] al bijna twee jaar geleden afgesloten. Mijn inspanning richt zich volledig ten dienste van de familie [REDACTED] die al vele en vele jaren horen dat de gemeente overal toe bereid is en aan alles mee zal werken tav een woonbestemming op hun kavels en alles dat daarmee verband houdt. Een gemeente die daaraan voorafgaand overigens expliciet heeft aangegeven deze kavels van de familie [REDACTED] niet in bezit te willen nemen ten behoeven van de realisatie van veld 1.

Ook zou ik eindelijk wel eens een keer voortgang willen bewerkstelligen op dit dossier en verder gaan met de definitieve bouwplannen en het maken van afspraken daaromtrent.

Tot slot nog opgemerkt dat ik er nog steeds van uit ga dat het op korte termijn alsnog gaat lukken om in lijn met bovenstaande een posterieure exploitatieovereenkomst af te sluiten. Ik zal u berichten wanneer dat aan de orde is en of er delen of het geheel van deze zienswijze in dat geval kan komen te vervallen.

Hoogachtend,

[REDACTED]