

Zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Schuytgraaf veegplan 2017, herziening velden 2a, 2b en 24"

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voor de velden 2a, 2b en 24 in Schuytgraaf heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 7 december 2018 tot en met 17 januari 2019.

Naar aanleiding van de terinzageligging zijn 13 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Twee van de zienswijzen zijn buiten de indieningstermijn ingediend. Op ons verzoek om de reden van deze termijnoverschrijding aan te geven, hebben indieners geen legitieme verschoonbare reden aan kunnen geven. Wij stellen daarom voor om deze zienswijze buiten behandeling te laten. In paragraaf 3 van deze nota gaan wij gemotiveerd in op de door de indieners van de zienswijzen aangedragen redenen van termijnoverschrijding.

In paragraaf 2 zijn de overige zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

2. Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen zijn grotendeels gelijklopend en zijn hieronder samengevat en samengevoegd. Per onderdeel wordt de samenvatting gevolgd door beantwoording en oordeel cq. voorstel hierover van ons college aan de raad. Tot slot volgt een conclusie ten aanzien van de gegrondheid.

Bezwaren

1. Bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 18 meter voor veld 2b. Verzoek om voor het hele veld 2b uit te gaan van een maximale bouwhoogte van 12 meter, met daarbij als argumenten:

- a. Wijziging van bestaande plannen;

Het huidige bestemmingsplan is een wijziging van een bestaande situatie.

Het kavel van veld 2b was ingepland als locatie voor een school (of andere openbare voorziening), met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Dat is ook zo gecommuniceerd door de gemeente en de makelaar.

Gestapelde bouw hoger dan 12 meter was bij de aankoop van het kavel niet te voorzien.

Reactie gemeente: *In het geldende bestemmingsplan (Schuytgraaf, veegplan 2017, vastgesteld 05-03-2018) is voor het zuidelijke deel van veld 2 een uit te werken woonbestemming opgenomen.*

Dit is een brede woonbestemming waar naast wonen ook maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Op deze locatie kan volgens het geldende bestemmingsplan dus inderdaad een school (of andere publieke voorziening) gerealiseerd worden, maar zij biedt ook de mogelijkheden voor het realiseren van woningen. Het bestemmingsplan voorziet er in dat in veld 2 voor gestapelde woningen de bouwhoogte maximaal 18 meter mag zijn (voor niet gestapelde woningen is de maximum bouwhoogte in het nu geldende plan 15 meter, hetgeen is in de herziening voor velden 2a, 2b en 24 is teruggebracht naar 12).

Het eerste bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Schuytgraaf (Schuytgraaf, vastgesteld: 28-06-1999. Goedgekeurd: 08-02-2000) voorzag voor veld 2 al in de realisatie van zowel woningen als maatschappelijke voorzieningen. Ook de gedifferentieerde bouwhoogte bij gestapelde woningbouw (maximaal 18 meter) was voor veld 2 opgenomen in dit eerste bestemmingsplan.

De wijk Schuytgraaf bestaat voor een belangrijkdeel uit grondgebonden woningen. Appartementen zijn in veel mindere mate aanwezig. Daarbij bevinden de al gebouwde appartementen zich vaak bij het centrum van Schuytgraaf. Appartementen in een groene setting zijn minder aanwezig in Schuytgraaf, terwijl makelaars en beleidsadviseurs aangeven dat hier behoefte aan is. Daarom is ervoor gekozen om dit type te ontwikkelen in veld 2b.

De verbeelding (gebiedskaart) waarnaar verwezen is in de zienswijzen -waar voor veld 2b een school is geprojecteerd- is een mogelijke invulling van de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Zoals aangegeven kent Schuytgraaf een ruime woonbestemming (waar naast wonen ook maatschappelijke voorzieningen passen). Zowel het idee dat op de locatie van veld 2b een school kan worden gerealiseerd als de huidige plannen waarbij woningbouw wordt gerealiseerd passen binnen de vastgestelde planologische en ruimtelijke kaders van Schuytgraaf.

b. Geen onderbouwing / planverantwoording;

In de regels bij het bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 12 meter, de uitzondering naar 18 meter is niet onderbouwd. Het plan is daarmee op technisch vlak van onvoldoende niveau.

Reactie gemeente: *De maximale bouwhoogte voor gestapelde woningen van 18 meter is een bestaande regeling die overgenomen is in het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan. Om die reden is hiervoor niet nogmaals een onderbouwing opgenomen.*

In het eerste bestemmingsplan voor Schuytgraaf (Schuytgraaf. Goedgekeurd: 08-02-2000) is voor de oranje velden, velden met een gemiddelde dichtheid waaronder ook veld 2, onderbouwd dat

"de gestapelde bebouwing in de oranje velden kan worden gebruikt voor het realiseren van bebouwingsaccenten op beeldbepalende locaties [...]; ook is het goed denkbaar om gestapelde bebouwing te gebruiken voor het realiseren van specifieke ontwerp-oplossingen, zoals poortwoningen, die bijdragen aan een efficiënt grondgebruik en/of om bijzondere verkavelingen te kunnen realiseren." Zie ook de beantwoording bij C voor de keuze voor appartementen op deze locatie.

c. Bouwhoogte in conflict met ruimtelijke context;

In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de bebouwing op veld 2b subtiel wordt gepositioneerd in het landschap. De landschappelijke context wordt aangetast door de bouwhoogte van 18 meter. Deze bouwhoogte is in conflict met de landschappelijk context.

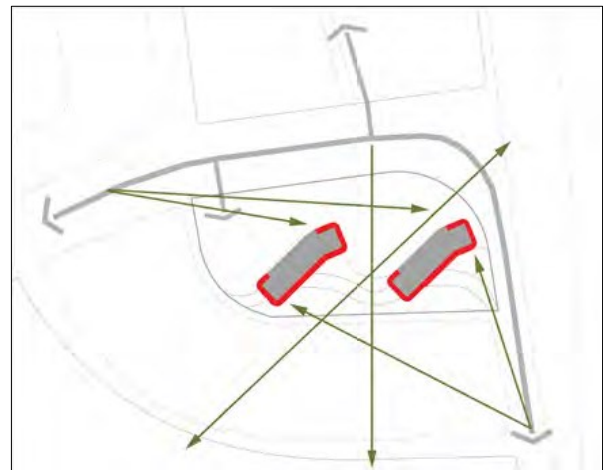
Reactie gemeente: *Zoals ook omschreven in het ruimtelijk raamwerk voor Veld 2 (bijgevoegd als bijlage 3 bij het ontwerp-bestemmingsplan), heeft Veld 2b een bijzondere positie in het landschappelijk raamwerk van Schuytgraaf. Door de doorsnijding van Veld 2 door de Minervasingel heeft Veld 2b een opzichzelfstaand karakter omringd door landschap en de hoofdontsluitingsweg van Schuytgraaf. De positie van Veld 2b ten opzichte van het*

landschappelijk raamwerk en een belangrijke ontsluitingsroute is leidend voor de landschappelijk en stedenbouwkundige invulling van het gebied. Dit heeft geleid tot de keuze voor opzichzelfstaande woongebouwen in een groene setting. De beleving van deze gebouwen vanuit wisselende perspectieven is gebaat bij het verdelen van het woonprogramma in twee ongeveer gelijkwaardige, langgerekte bouwvolumes. Hierdoor kunnen er wisselende zichtlijnen op de koppen en brede vlakken en de ruimte tussen de gebouwen door worden gecreëerd. Daarnaast is het op deze manier mogelijk om alle woningen een oriëntatie op het groen te geven en de parkeerplaatsen (zoveel mogelijk) uit het zicht te houden.

Om het opzichzelfstaand karakter van Veld 2b ten opzichte van Veld 2 te versterken wordt ingezet op een afwijkende verkavelingsrichting. De relatie met het landschappelijke raamwerk van Schuytgraaf wordt versterkt door de oriëntatie van de gebouwen te richten naar de Minvervasingel die vanuit de zuidoostzijde Veld 2b benadert. De verkavelingsrichting van de gebouwen correspondeert daarbij met de hoofdrichting van het griendenlandschap dat in de groenzone aan de oostzijde van de singel wordt gerealiseerd. In de volgende afbeeldingen uit het ruimtelijk raamwerk wordt dit verbeeld.



Figuur 1: Landschappelijk raamwerk rondom veld 2b



Figuur 2: Zichtlijnen veld 2b

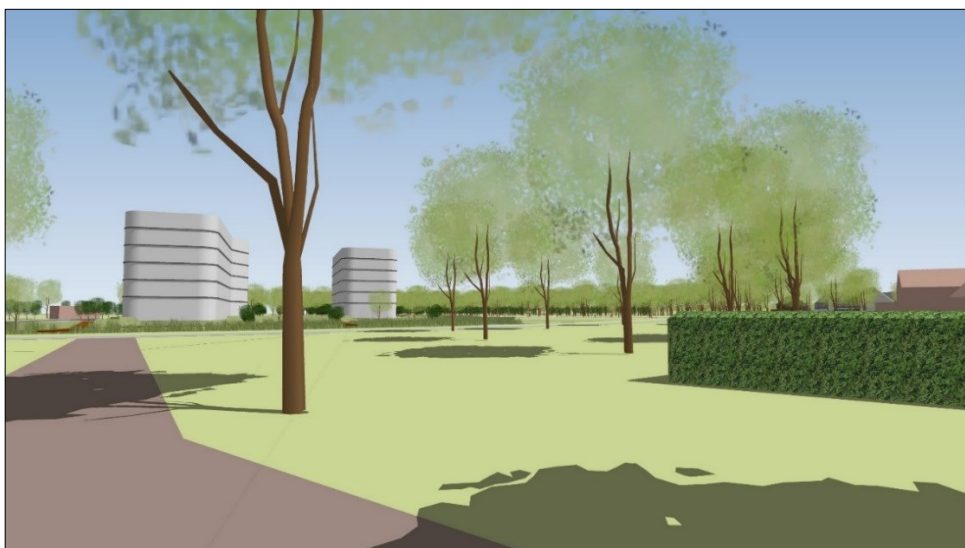


Figuur 3: 2b Groenstructuur en oriëntatie in veld 2b

De bebouwing wordt gepositioneerd in het landschap en ten opzichte van de belevingslijnen vanuit het landschappelijk raamwerk van Schuytgraaf. Twee langgerekte bouwmassa's volgen de diagonale hoofdrichting van de grienden.



Figuur 4: 3D impressie veld 2b vanuit veld 5 (noordoostelijke richting)



Figuur 5: 3D impressie veld 2b vanuit veld 5 (noordoostelijke richting)



Figuur 6: 3D impressie veld 2b vanuit veld 3 (westelijke richting)



Figuur 6: 3D impressie veld 2b vanuit veld 3 (westelijke richting)

d. Aantasting van het uitzicht;

De hoge woontorens vlak achter de percelen zullen het uitzicht verstoren.

Reactie gemeente: Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige invulling van veld 2b is het zicht op Veld 2b een belangrijk uitgangspunt. De beleving van opzichzelfstaande gebouwen in een groene setting met aandacht voor doorzichten tussen de gebouwen door naar het achterliggende landschap is hierbij bepalend. Daarnaast fungeert de bebouwing van Veld 2b als markant oriëntatiepunt binnen Schuytgraaf zoals dit op meerdere plekken plaatsvindt. Het zicht op de bebouwing van Veld 2b vanuit de aangrenzende buurten, Veld 3 en Veld 5, is door de grote afstanden (vanaf de kavelgrens tot Veld 3 minimaal 60 meter en tot Veld 5 minimaal 100 meter) stedenbouwkundig verantwoord en passend bij een nieuwbouwwijk als Schuytgraaf.

In Schuytgraaf zijn diverse (qua bouwhoogte) soortgelijke bouwvolumes gerealiseerd. Om een beeld te geven van de uitstraling en het ruimtelijke effect van een dergelijk bouwvolume op een afstand van 100 meter zijn twee foto's bijgevoegd van dergelijke bouwvolumes in Bongeren en De Waarden.:



Figuur 6: Zicht vanaf de Minervasingel naar Bongeren (afstand circa 100 meter)



Figuur 6: Zicht vanaf de Minervasingel naar De Waarden (afstand circa 100 meter)

e. Aantasting van privacy en zonlicht;

Door de genoemde bouwhoogte wordt de inval van zonlicht beperkt en de privacy aangetast (zicht in de tuin en in de kamers)

Reactie gemeente: Door de grote afstanden ten opzichte van de dichtstbijzijnde woningen (Veld 3 en Veld 5) van minimaal 60 meter en 100 meter tot aan de kavelgrens en door de afschermende werking van het brede water en groen tussen deze woningen en Veld 2b zal van aantasting van privacy geen sprake zijn. Genoemde afstanden en het feit dat de

aangrenzende woningen zicht ten oosten en zuiden van Veld 2b bevinden maken dat de bezonning hier geen problemen gaat opleveren. De aantasting van privacy en zonlicht is minimaal en passend bij een nieuwbouwwijk als Schuytgraaf.

Het huidige en ook de voorgaande planologische regimes voorzagen al in de realisatie van een dergelijk bouwvolume.

Overigens bestaat er vanuit planologisch oogpunt geen blijvend recht op vrij uitzicht, zeker niet in het geval van een stadswijk waarvan hier sprake is.

f. Waardedaling;

De voorziene woontorens van 18 meter hoog hebben vermoedelijk een negatief effect op de waarde van onze woning.

Reactie gemeente: *Het plan blijft binnen de planologische kaders van het eerder vastgesteld bestemmingsplan, daardoor is er geen sprake van planschade.*

Voor zover de indieners van zienswijzen van mening zijn dat waardedaling van de woning zal optreden, biedt de Wet ruimtelijke ordening in artikel 6.1 de mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit is een afzonderlijke procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure en die kan worden gestart nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

2. Als direct betrokkene is men niet proactief geïnformeerd bij wijzigingen in de plannen met betrekking tot onze nabije woonomgeving.

a. Algemeen: onvoldoende actieve communicatie;

Ondanks dat wellicht aan de minimale vereisten voor de bekendmaking van wijzigingen in bestemmingsplan wordt voldaan, is men van mening dat direct aanwonenden van ingrijpende wijzigingen actief (per brief) op de hoogte moeten worden gesteld.

Reactie gemeente: *De gemeente Arnhem informeert de bewoners van Schuytgraaf actief over wijzigingen in Schuytgraaf en de plannen waaraan gewerkt wordt. Er is een website met de meest recente informatie, er zijn twee keer per jaar informatieavonden en ook in de weekkrant Vierkrant wordt periodiek iets geschreven. Tijdens de informatieavonden in juni 2018 en oktober 2018 zijn de plannen voor de appartementen twee maal toegelicht. In de uitnodigingsbrief voor de informatieavond van oktober 2018, die naar ieder adres in Schuytgraaf is gestuurd, is expliciet benoemd dat het tweede deel van de informatieavond in het teken zou staan van veld 2 en 24 en dat bewoners in gesprek konden gaan met leden van het projectteam.*

b. Informatie verstrekking wijzigingen Veld2b niet volgens afspraak;

Op de algemene bewonersavond Schuytgraaf (11 juni 2018) zag men voor het eerst de gewijzigde plannen voor veld 2b. Toen is toegezegd dat omwonenden uitgenodigd zouden worden voor een gesprek. Dat is nooit gebeurd. Op 25 oktober tijdens een algemene bewonersavond werden ook de plannen voor veld 2b gepresenteerd. Inspraak/betrokkenheid van de omwonenden werd door de gemeente afgehouden. Men werd alleen gewezen op de bestemmingsplanwijziging waartegen men bezwaren kenbaar kon maken.

Reactie gemeente: *De gemeente heeft aangegeven dat bewoners uitgenodigd zouden worden voor een gesprek. Daarbij streven we er naar de informatieverstrekking zo breed*

mogelijk te laten zijn in de wijk. Wanneer met enkele bewoners in gesprek wordt gegaan, worden anderen niet gehoord, dit willen we voorkomen. Op de bewonersavond in oktober 2018 is daarom de gelegenheid geboden aan alle aanwezigen om, na het plenaire deel, in gesprek te gaan met de gemeenteambtenaren over de plannen. Dit is ook per mail gemeld aan de bewoners die per mail aangegeven hebben bezwaren te hebben tegen de plannen. Daar is ook de procedure uitgelegd om bezwaar te maken tegen de plannen.

c. Tekortkoming in betrokkenheid en inspraak;

De gemeente moet bewoners voldoende mogelijkheid bieden om op de hoogte te zijn van bouwplannen in de wijk en de daarbij horende betrokkenheid en inspraak.

Reactie gemeente: [zie het antwoord onder 2a.]

3. Zienswijzen buiten termijn

De zienswijzen #12 en #13 zijn na afloop van de wettelijke termijn voor het indienen van een zienswijze binnengekomen.

Volgens standaardjurisprudentie moet voor het bepalen van de datum van indiening van een zienswijze de datum van het poststempel worden aangehouden.

Zienswijze #12

De datum van het poststempel van zienswijze #12 is 21 januari 2019, dus 4 dagen na afloop van de zienswijzetermijn. In de reactie op ons verzoek om reden van de termijnoverschrijding aan te geven, stelt indiener #12 dat de reden van de te late ontvangst is gelegen bij het feit dat hij te laat op de hoogte is gebracht van de procedures en wijzigingen van de plannen in Schuytgraaf en tevens dat de posterijen te laat zijn bij het leveren van stukken. De ingediende zienswijze heeft, zoals aangegeven een datumstempel 21 januari en is binnengekomen bij de gemeente op 22 januari, dus van te late levering door de posterijen kan geen sprake zijn. Zoals in paragraaf 2 onder 2. al aangegeven is er voldoende gecommuniceerd voorafgaand aan de formele procedure, die ook op de juiste wijze heeft plaatsgevonden. Indiener kon dus op de hoogte zijn van de procedure om tijdig een zienswijze in te dienen. Wij zijn derhalve van mening dat er geen sprake is van een verschoonbare reden tot termijnoverschrijding.

Zienswijze #13

Deze zienswijze is per email en per fax binnen gekomen op 4 februari 2019.

De indiener van deze zienswijze stelt in reactie op ons verzoek om een verschoonbare reden van termijnoverschrijding aan te geven dat de gemeente een onjuiste wijze van bekendmaking hanteert door uitsluitend digitale bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan in Staatscourant en elektronisch gemeenteblad. Er had wettelijk gezien minstens ook een analoge bekendmaking in regionale krant of huis-aan-huisblad moeten plaatsvinden. Daardoor zou indiener niet in staat zijn geweest om tijdig zijn zienswijze kenbaar te maken. Indiener verwijst in dit verband naar de Verordening elektronische publicatie gemeente Arnhem, waarin de mogelijkheid is geboden om op digitale wijze ontwerpbesluiten bekend te maken. Indiener stelt dat die verordening onvoldoende grondslag hiervoor biedt.

Wij willen voorop stellen dat de Verordening elektronische publicatie gemeente Arnhem wel degelijk een toereikende wettelijke grondslag biedt voor het uitsluitend op elektronische wijze kennisgeven. In

het betreffend artikel in die verordening staat weliswaar niet dat de kennisgeving uitsluitend in het elektronische gemeenteblad plaatst vindt, maar op 6 februari 2019 (AWB 18/4562) heeft de Rechtbank Gelderland ten aanzien van deze Arnhemse verordening geoordeeld dat deze toevoeging ook niet noodzakelijk is. De rechtbank baseert zich in haar uitspraak op jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State (AbRvS) (ECLI:NL:RVS:2016:2421), waarin zij oordeelde dat een bepaling in een verordening waarin de mogelijkheid van elektronische publicatie wordt geboden, voldoende is als wettelijk voorschrift waarin is bepaald dat van besluiten langs elektronische weg kennis kan worden gegeven. Voorts verwijzen wij naar een vergelijkbare uitspraak van de AbRvS van 8 februari 2017 (201605410/1/R3, waarin eenzelfde conclusie wordt getrokken. Wij zijn daarom van mening dat de bekendmaking op correcte wijze heeft plaatsgevonden en er geen sprake is van een verschoonbare reden tot termijnoverschrijding.

Voorstel college:

1. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
2. Ten aanzien van de buiten de termijn ingediende zienswijzen zijn er geen redenen om de termijnoverschrijding verschoonbaar te achten.