

Bijlage 2a onderdeel uitmakend van het raadsvoorstel Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering'

Zaaknummer: 4079290

Zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering'

1. Inleiding

Het 'bestemmingsplan Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 26 en 27 & reparaties en detaillering' heeft ter inzage gelegen vanaf 16 november 2023 tot en met 27 december 2023.

Tijdens deze periode zijn zeven zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend waarvan één zienswijze namens 4 bewoners van het Noordereiland en één zienswijze namens 13 bewoners van het Noordereiland . In deze zienswijzennota worden deze zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

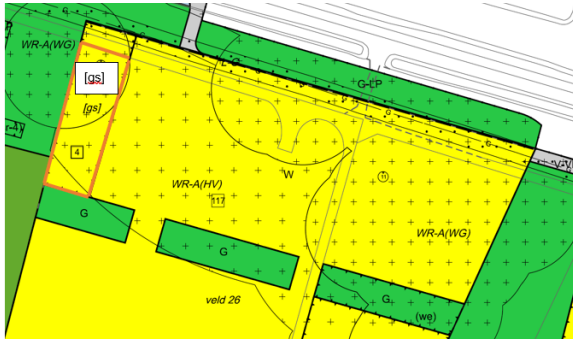
Er zijn meerdere ziensijzen ingediend van bewoners van het Noordereiland in hoofdstuk 4 wordt hier een integrale reactie op gegeven.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

	Naam/ Organisatie	Adres
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		

3. Samenvatting zienswijzen + reactie

Nr.	Gronden zienswijze	Reactie gemeente
#1	Het bouwvlak vastgesteld in bestemmingsplan 28-10-2020, gaf mogelijkheden om met een vergunning te bouwen op aangetoond oppervlak. In de uitwerking kan er geen enkele bebouwing meer gerealiseerd worden buiten wat nu als gebouw ingetekend staat.	
1.1	De spelregels worden tijdens het spel gewijzigd. Daar kan niemand op anticiperen. Men had bij aankoop exact moeten weten waar men aan toe was met deze plannen. Dat is niet gebeurd. Dat dit mogelijk in de koopovereenkomst is opgenomen, is voor deze verregaande beslissingen op inhoud niet van toepassing.	Een bestemmingsplan kan worden gewijzigd. De gemeente moet hierbij wel een belangenafweging maken en zich houden aan een goede ruimtelijke ordening. Een wijzigingen heeft gevolgen daarom geldt hiervoor een uitgebreide procedure met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen en in beroep te gaan.
1.2	De spelregels zijn moeilijk vindbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl , waardoor het onduidelijk is waar het precies over gaat.	Voor Schuytgraaf werken we met partiële herzieningen. De gemeente onderkent dat het plan daardoor lastiger leesbaar is.
1.3	Bijgebouwen waarover gesproken wordt, zijn voor niemand herleidbaar op de websiteruimteplannen.nl. Er zijn geen zones ingetekend met bijgebouwen. Maar er wordt wel aan gerefereerd in artikel 22.2.3.	Zie hoofdstuk 4.
1.4	Wij willen als bewoners zeggenschap houden over de inrichting van het bouwvlak zoals deze in het bestemmingsplan van 28-10-2020 is vastgelegd, met de daarop ingetekende bouwvlakken. Dit omdat wij eigenaar zijn van deze duur betaalde kavels.	Zie hoofdstuk 4.
1.5	Wat er op dat moment wordt toegestaan is afhankelijk van degene die dan op dat moment betrokken is bij de landschappelijke inrichting van het eiland. De grond op het eiland krijgt een dubbelbestemming waarde landschap. Op dat moment was men druk met een ontwerp huis en tuin. Het is dan moeilijk om te overzien hoe je tuin er definitief moet uit komen te zien. Bovendien heeft eenieder te maken met verschillende levensfasen die kan vragen om andere bebouwing hetzij aan het hoofdgebouw, bijgebouw en algehele erf inrichting. Het is voor niemand wenselijk om in te stemmen met de voorgestelde plannen.	Zie hoofdstuk 4.
1.6	De waarde van onze huizen/percelen daalt fors wanneer deze uitwerking/detaillering wordt doorgezet. Dat is een reden om een rechtszaak aan te spannen voor een schadevergoeding.	Indiener kan een verzoek indienen bij de gemeente voor een schadevergoeding.
1.7	Waarom heeft men niet alle bewoners van het Noordereiland schriftelijk geïnformeerd over deze ingrijpende verandering? We krijgen wel een brief van de wethouder als er een informatieavond komt maar	Binnen Schuytgraaf wordt over bestemmingsplannen gecommuniceerd via de bewonersavonden en de sociale media. Het is niet gebruikelijk bewoners per brief te informeren over bestemmingsplannen.

Nr.	Gronden zienswijze	Reactie gemeente
	zo'n ingrijpende wijziging laat men stilletjes in de hoek liggen. Nu zijn wij er per toeval achter gekomen en dat is natuurlijk erg vreemd.	
#2	2.1 Gasunie verzoek ter plaatse van de enkelbestemming 'Wonen' alleen bouwaanduidingen op te nemen buiten de belemmeringenstrook van de gastransportleiding. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen in combinatie met het artikel 'Leiding-Gas' is het in principe niet toegestaan (nieuwe) bouwwerken binnen de belemmeringenstrook te realiseren.	<u>Akkoord. Wij passen de verbeelding aan zodat niet zowel een bouwaanduiding als de bestemming 'Leiding-Gas' op dezelfde locatie liggen.</u> Dit betekent voor veld 26 →  Dit betekent voor veld 27 → 
	2.2 Gasunie verzoekt 'artikel 23 Leiding-Gas' zodanig aan te passen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de leiding mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan. Eventueel toestaan van overige	<u>Akkoord, wij passen dit aan.</u>

Nr.		Gronden zienswijze	Reactie gemeente
		bouwwerken, die niet ten behoeve van de leiding zijn, met een 'regeling afwijken van de bouwregels'. Gasunie heeft hiervoor een tekstvoorstel meegezonden.	
	2.3	Gasunie verzoekt binnen 'artikel 22' wonen een verbod op te nemen dat het realiseren van balkons/overige uitstekende delen over de belemmeringenstrook niet is toegestaan'	<u>Akkoord, wij passen dit aan.</u>
	2.4	Gasunie verzoekt om ruim voordat een aanvang gemaakt wordt met de werkzaamheden contact wordt opgenomen met de tracébeheerder.	Dit is ter kennisgeving aangenomen. Wij zullen hier rekening mee houden.
#3	3.1	Gemeente Overbetuwe geeft aan dat de gemeenteraad van Overbetuwe op 12 september 2023 een brief aan het college heeft gestuurd met als onderwerp 'kernpunten uitwerking Zuidrand Schuytgraaf (veld 26 en 27). Mede op basis hiervan heeft het college van B&W van Overbetuwe een vooroverlegreactie gestuurd over de bestemmingsplanherziening veld 26 en 27 Zuidrand Schuytgraaf. De inhoud van de brieven maken onderdeel uit van de zienswijze.	Deze brieven en de vooroverlegreactie zijn bekend bij de gemeente. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is hierop ingegaan. Voor zover nodig wordt in de reactie op de door Overbetuwe aangegeven gronden nader ingegaan op de toetsreactie.
	3.2	Strijd met het Convenant 2010 Overbetuwe stelt vast dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met het convenant 'Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten' uit 2010 (het convenant uit 2010). Dat convenant is een nadere invulling van het bindend advies van het convenant 'Driel Oost' dat de voormalige gemeenten Elst en Heteren op 1 november 1993 sloten met de gemeente Arnhem (het convenant uit 1993). De invulling is eerder vastgesteld in de eerdere bestemmingsplannen. In het voorliggende plan wordt ingrijpend afgeweken van de inhoud en dat is in strijd met het convenant 2010. Overbetuwe verzoekt de gemeenteraad van Arnhem om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het alsnog voldoet aan het Convenant 2010.	Sinds voorjaar 2021 is er ambtelijk en bestuurlijk overleg met gemeente Overbetuwe en Park Lingezegen over deze locatie en de wens van gemeente Arnhem om hier qua woningaantal af te wijken van het convenant gezien de wooncrisis. Als gevolg van deze overleggen zijn er meerdere varianten van het plan onderzocht en is het plan geoptimaliseerd naar aanleiding van overleggen met de adviseur van Feddes Olthof. Deze adviseur heeft een positief advies gegeven op het plan met daarbij een aantal aandachtspunten waarvan Arnhem heeft aangegeven deze mee te zullen nemen. Zie advies (03-12-2021) Dit heeft geleid tot een plan met 236 woningen en een aanzienlijk groter deel openbare ruimte, waardoor veel meer vergroening binnen dit veld mogelijk is dan in de oorspronkelijke opzet. Op basis van dit schetsontwerp is het ruimtelijk raamwerk gemaakt dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 februari 2022. Dit ruimtelijk raamwerk is vervolgens door het college van Overbetuwe voorgelegd aan hun raad. De raad heeft hier in juni en juli 2022 over vergaderd en is met wensen en bedenkingen gekomen op het ruimtelijk raamwerk. Zij hebben hun college gevraagd om opnieuw het gesprek aan te gaan met Arnhem over de zuidrand van Schuytgraaf.

Nr.	Gronden zienswijze	Reactie gemeente
		Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassing van het plan om aan de wensen en bedenkingen van Overbetuwe tegemoet te komen. Een belangrijke aanpassing is dat de afstand van de woningen tot Park Lingezegen is vergroot door het toevoegen van meer openbaar groen aan de zuidkant van beide velden. In het aangepaste plan zijn hierdoor nog 198 woningen, waar in het vorige ruimtelijk raamwerk er nog 236 woningen bedacht waren. Dit plan is opnieuw door Overbetuwe voorgelegd aan landsschapsadviseur Feddes Olthof. In het advies d.d. 23-11-2022 stelt Feddes Olthof: 'variant 4 voorziet in de gevraagde optimalisaties en is in mijn ogen een passende vertaling van de uitgangspunten dat de gemeente Arnhem en Overbetuwe in 2010 afsloten.'
	<i>3.2.1 Het aantal woningen is in strijd met het convenant</i> Het bestemmingsplan voorziet in de velden 26 en 27 in 198 woningen en 7 standplaatsen of atelierwoningen. Dat is ruim een derde meer dan de 115 woningen die in het convenant 2010 waren overeengekomen. Dit is ook meer dan de 131 woningen uit het geldende bestemmingsplan <i>3.2.2 De mogelijkheid van KW37 is in strijd met het convenant 2010</i> Het convenant 2010 beoogd juist landschappelijk wonen. Creatieve functies en bedrijvigheid, 7 bijbehorende standplaatsen of 12	<i>Aantal woningen</i> Sinds 2010 is er een en ander gewijzigd. We hebben een grote wooncrisis. We hebben hiertoe in regionaal verband afspraken met provincie en het Rijk gemaakt om onze bijdragen te leveren aan de woningbouwproductie. Voor de regio Arnhem-Nijmegen betekent dat +60.000 woningen tot 2040. In maart 2020 werd hiertoe de woondeal Arnhem-Nijmegen gesloten waarin de enorme woonopgave voor de regio in combinatie met het betaalbaar houden en krijgen van de woningvoorraad zijn benoemd. Arnhem heeft in de afspraken met regio, provincie en Rijk de opgave om 16.000 woningen toe te voegen. Ook Schuytgraaf is om die reden onder de loep genomen en voor veld 26 en 27 is de potentie gezien om naast verdichting ook tot vergroening te komen en daarmee te komen tot een kwalitatief beter plan aan de rand van het Park, waarbij houtbouw en circulariteit uitgangspunt zijn, in lijn met de uitgangspunten van de Groene Metropoolregio en de ambities in de woondeal. <i>KW 37</i> Deze locatie blijkt geen goede optie voor KW37, Daarom hebben wij ervoor gekozen om ter plaatse van de maatschappelijke bestemming atelierwoningen mogelijk te maken.

Nr.	Gronden zienswijze	Reactie gemeente
	atelierwoningen en maximaal 12 bijeenkomsten per jaar met een maximum van 250 bezoekers zijn niet in overeenstemming met landschappelijk wonen. <i>3.2.3 Het landschappelijk wonen is ten onrechte niet geborgd</i> In de regels is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om landschappelijk wonen juridisch te borgen in het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. In de vooroverlegreactie geeft Overbetuwe aan: Landschappelijk wonen Wij vragen u appartementen te verplaatsen en zo te voorkomen dat er een te harde stenige en stedelijke rand naar het aangrenzende park Lingezegen ontstaat. In de vooroverlegreactie geeft Overbetuwe o.a. aan dat de bestemming 'Bos' aan de westzijde in het plan (nog steeds) de mogelijkheid voor realisatie van een botenhuis van 400m² met een bouwhoogte van maximaal 6 meter. • Maakt het nu voorliggende plan een groendepot mogelijk en geeft daarmee ook meer bouwmogelijkheden (met een hoogte van maximaal 4 meter). • Is in de regels nog steeds de mogelijkheid voor een (buurt)ontsluitingsweg opgenomen. Op de plankaart ontbreekt overigens wel de beoogde figuur, wat ons correct lijkt. • Is de mogelijkheid toegevoegd een ontsluitingsweg ten behoeve van agrarische werkzaamheden te realiseren aan de zuidzijde van het plangebied. Ter hoogte van de bestemming 'Maatschappelijk' bestaat de kans dat de buffer tussen het Park en de stedelijke functie alleen bestaat uit een watergang. Ook als weg niet wordt gerealiseerd is de breedte van de groene inpassing hier heel beperkt. • In de wijzigingsbevoegdheid binnen 'Maatschappelijk' (los van het aantal woningen) blijft ongewis met welke vorm van groen het gebied buiten de zone (maar binnen de bestemming) moet worden ingericht.	<i>Landschappelijk wonen</i> Wij zijn van mening dat het ruimtelijk raamwerk en het voorliggende bestemmingsplan voldoen aan de uitgangspunten t.a.v. het landschappelijk wonen. Voorop staat dat de in de hand genomen adviseur goedkeuring heeft gegeven aan het plan. Zie adviezen Feddes Olthof d.d.3-12-2021 en d.d. 23-11-2022. In de verbeelding van het bestemmingsplan zit meer groen dan in het veegplan uit 2017. Daarmee wordt een groene invulling van het veld geborgd. De gemeente is zelf eigenaar van de gronden. De inrichting van het gebied is dus in handen van de gemeente. Omdat de gemeente de groene inrichting zelf in de hand heeft is een afdwingbare juridische verplichting niet nodig. De planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden ten behoeve het botenhuis worden geschrapt uit het plan.
3.3	De gemeenteraad van Arnhem heeft volgens Overbetuwe zich door middel van het convenant 1993 zich uitdrukkelijk gecommitteerd dat de concrete invulling van een goede ruimtelijke ordening voor het gebied waarop het ontwerpbestemmingsplan ziet, gezamenlijk met	In 2023 hebben wij juridisch advies ingewonnen van onze stadsadvocaat (advies van 3 mei 2023). Dit advies hebben wij naar aanleiding van uw zienswijze laten actualiseren (advies van februari

Nr.	Gronden zienswijze	Reactie gemeente
	Overbetuwe zal worden ingevuld. De concrete invulling heeft plaatsgevonden in het convenant 2010, waarin uitdrukkelijk staat dat dit een bindend advies is. Uit die term blijkt dat de invulling niet vrijblijvend was, maar dat partijen zich daarop hebben vastgelegd. Overbetuwe meent daarom dat het de gemeenteraad van Arnhem niet vrijstaat om een bestemmingsplan vast te stellen dat op essentiële onderdelen fors afwijkt van de invulling waarvoor in het convenant 2010 gezamenlijk is gekozen. De grote woningbouwopgave is heel algemeen en geeft geen blijk van het belang van een goede en verantwoorde invulling van het gebied om af te kunnen wijken. Niet in valt te zien dat er in Arnhem geen locatie te vinden zou zijn waar het toevoegen van woningen veel minder impact heeft op de ruimtelijke structuur dan in Schuytgraaf. Overbetuwe wijst op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat, wanneer ten aanzien van de invulling van een plangebied overeenkomsten zijn gesloten, die overeenkomsten moeten worden betrokken bij de belangenafweging die bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden gemaakt. Uit die jurisprudentie blijkt ook dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan leidend is of het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening, maar dat was nu juist waar het partijen bij het sluiten van het convenant 1993 en convenant 2010 om te doen was, het voorzien in een goede ruimtelijke ordening in een gebied dat weliswaar in de gemeente Arnhem ligt, maar waarvan door partijen is onderkend dat het voor Overbetuwe van zo groot belang is dat is afgesproken om in gezamenlijkheid tot een invulling te komen die voldoet aan een goede ruimtelijk ordening.	2024). Deze adviezen zijn opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel. Onze stadsadvocaat stelt dat de gemeenteraad van Arnhem niet is gebonden aan het convenant. Wel moet in de plantoelichting daadkrachtig gemotiveerd worden waarom het vereiste van een goede ruimtelijke ordening met zich brengt dat van het convenant wordt afgeweken. In de toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij dit toegelicht (zie paragraaf 3.2.3). Volgens onze stadsadvocaat is deze toelichting voldoende daadkrachtig. De gemeente Overbetuwe stelt hier dat er geen alternatievenafweging is gemaakt. Naar aanleiding van het advies van de stadsadvocaat (februari 2024) hebben wij dit onderdeel van de toelichting aangevuld. In de Omgevingvisie is inzichtelijk gemaakt waar ruimte is voor woningbouw. Er is in de stad weinig schuifruimte om te komen tot het benodigd aantal woningen tot 2030. Het is geen optie om meer woningen te bouwen op een andere locatie in Arnhem met minder ruimtelijke impact, om het aantal woningen in de velden 26 en 27 terug te brengen. De aangehaalde uitspraken passen in de lijn van de vaste rechtspraak die in het juridisch advies van 3 mei 2023 zijn beschreven. Uit die uitspraken volgt dus niet dat de gemeenteraad aan het Convenant gebonden is, in die zin dat er een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat niet in overeenstemming is met de gemaakte afspraken. De gemeente Overbetuwe gaat eraan voorbij dat het stedenbouwkundig kader dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, in nauw overleg met de gemeente Overbetuwe tot stand is gekomen. Anders dan de gemeente Overbetuwe meent, heeft de gemeente zich dus wel degelijk rekenschap gegeven van de belangen van de gemeente Overbetuwe en die belangen ook bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken. Verder valt op dat de gemeente Overbetuwe de stelling dat het bestemmingsplan los van het Convenant in strijd is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, niet concreet onderbouwt.

Nr.		Gronden zienswijze	Reactie gemeente
	3.4	Het vertrouwensbeginsel is ook in het geding. Met het convenant 1993 heeft de gemeenteraad van Arnhem het gerechtvaardigde vertrouwen gewekt dat voor Schuytgraaf gezamenlijk zou worden gekomen tot een concrete invulling van een goede ruimtelijke ordening. Dat vertrouwen dient volgens Overbetuwe – ook meer in lijn met de voorgaand moederplannen– bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan te worden gehonoreerd.	Er is geen sprake van een schending van het vertrouwensbeginsel. Gelet op de vaste Afdelingsrechtspraak mag de gemeente een bestemmingsplan vaststellen dat niet in overeenstemming is met het Convenant. Volgens de rechtspraak moet de gemeente het Convenant wel in de belangenafweging betrekken en voldoende draagkrachtig motiveren waarom er van het Convenant wordt afgeweken. In de toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij dit gedaan.
#4	4.1	Beperkingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden (bijbehorende bouwwerken) Indiener stelt dat middels het ontwerpbestemmingsplan de bouwmogelijkheden aanzienlijk worden beperkt ten opzichte van het eerder geldende planologische regime. Op de plankaart is geen aanduiding ‘bijgebouw’ opgenomen. Indiener kan daarom geen bijbehorende bouwwerken realiseren. Het is indiener onduidelijk welke ruimtelijke zwaarwegende argumenten daaraan ten grondslag liggen en zij menen hierdoor aanzienlijk in hun woon- en leefbelangen geraakt. Ook is dit volgens indiener in strijd met het gelijkheidsbeginsel en had dit deugdelijk gemotiveerd te worden (het ontbreken hiervan getuigt niet van behoorlijk bestuur).	Zie hoofdstuk 4.
	4.2	Ten onrechte een vergunningplicht voor werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden Binnen de ‘Waarde – Landschap’ is een vergunningplicht opgenomen voor o.a. de volgende werkzaamheden: - het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur - het realiseren van steigers, vlonders en knuppelpaden Indiener merkt op dat het onduidelijk is dat er een vergunningplicht is opgenomen voor ‘installaties of apparatuur’. Indiener vreest dat zij door deze vergunningplicht wordt belemmerd in het aanbrengen van installaties en apparatuur, zoals het realiseren dan wel bouwen van een warmtepomp, waardoor zij onevenredig in hun woon- en leefbelangen worden geraakt. Een evenwichtige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening ontbreekt. Ook geeft indiener aan dat het realiseren/plaatsen van apparatuur, installaties, maar ook steigers en vlonders bouwactiviteiten zijn.	Zie hoofdstuk 4.

Nr.		Gronden zienswijze	Reactie gemeente
		Daarom is onduidelijk waarom hier überhaupt een vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is opgenomen. Bouwactiviteiten worden reeds gedekt door artikel 2.1, eerste lid, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwregels van het bestemmingsplan. Indiener is daarom van mening dat er geen vergunningplicht van toepassing verklaard kan worden op het realiseren/ plaatsen van dergelijke bouwwerken. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht. Indiener verzoekt deze vergunningplicht voor deze twee categorieën (installaties en apparatuur alsmede steigers en vlonders) kan komen te vervallen.	
#5	5.1	Door het toepassen van de zogenaamde krimpfolie op het Noordereiland wordt het voor bewoners onmogelijk gemaakt nog aan- en/of bijgebouwen te realiseren bij de woningen behalve dan op de spaarzame plekken waar nu een functieaanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen. Bij één van de cliënten is helemaal geen zone 'bijgebouwen' opgenomen waardoor geen gebouwen meer gerealiseerd kunnen worden. Dit is een onaanvaardbare doorkruising van de regeling voor vergunningvrij bouwen, nu in de toelichting bij het bestemmingsplan op geen manier wordt onderbouwd wat de redengevende locatie specifieke omstandigheden zijn welke een verdere inperking van de mogelijkheden rechtvaardigt en onvoldoende is om de inperking te rechtvaardigen.	Zie hoofdstuk 4.
	5.2	De woningen op het Noordereiland zijn alleen relatief nieuw. Diverse omwonenden hebben nog niet van de mogelijkheid gebruik gemaakt om bijgebouwen te realiseren. Doordat in het vorige bestemmingsplan nog diverse mogelijkheden bestonden hebben zij daartoe ook niet eerder de noodzaak gezien op korte termijn bijgebouwen te realiseren. Op deze wijze worden bewoners die reeds een bijgebouw hebben gerealiseerd, bevoordeeld op de omwonenden die nog geen bijgebouw hebben gerealiseerd.	Zie hoofdstuk 4.

Nr.		Gronden zienswijze	Reactie gemeente
	5.3	De waarde van de woningen op het Noordereiland zullen drastisch dalen. Hoewel dat in eerste instantie een aspect is dat geen onderdeel vormt in een bestemmingsplanprocedure en is voorbehouden voor een planschadeprocedure, zijn de bewoners van mening dat uw raad het voorliggende bestemmingsplan geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening.	Zie hoofdstuk 4. Indiener kan een verzoek indienen bij de gemeente voor een schadevergoeding.
#6	6.1	Bouwmogelijkheden bijbehorende bouwwerken Tijdens het overleg van 10 januari jl. gaven de bewoners aan bezwaren te hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan, met als belangrijkste reden dat zij door de voorgenomen wijzigingen ernstig in hun bouwmogelijkheden zouden worden aangetast. In het voorgestelde plan wordt het onbebouwde deel van het huidige bouwvlak bestempeld als zone “Landschap”, met als gevolg dat een bouwverbod geldt tenzij in het ontwerpbestemmingsplan een expliciete bouwmogelijkheid wordt geboden. De uitzondering die het ontwerpbestemmingsplan vervolgens biedt is de aanwijzing van een zgn. bijgebouwenzone waar (wel) vergunningsvrij mag worden gebouwd, maar bij nadere bestudering blijft die uitzondering zonder waarde voor de bewoners aangezien de contouren van de bijgebouwenzone een-op-een gelijklopen met de reeds aanwezige bijgebouwen op het Noordereiland. Tijdens het overleg van 10 januari jl. gaf de gemeente Arnhem aan de belangen van de bewoners te onderkennen. De gemeente lichtte toe dat haar belang vooral was gelegen in het in stand willen houden van zichtlijnen vanaf het Noordereiland in de richting van de plas. Namens de bewoners stel ik voor om de oplossing te zoeken in een uitbreiding van de bijgebouwenzone. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan kan de aanwezige bebouwing worden ingetekend op de plankaart en kan het resterende deel van het huidige bouwvlak worden aangemerkt als de bijgebouwenzone. Daarbij merk ik op dat niet alle bestaande bebouwing correct staat ingetekend op de plankaart. Verschillende bestaande (en vergunde) bijgebouwen ontbreken. Op deze wijze wordt een gelijke situatie tussen de bewoners gecreëerd. Immers, als de bijgebouwenzone zou worden gerelateerd aan de huidige bebouwing (bijv. het hoofdgebouw of het hoofdgebouw incl. bijgebouwen), dan worden bewoners die om hun moverende redenen een lager ontwikkeltempo hebben aangehouden benadeeld ten opzichte van de andere bewoners.	Zie hoofdstuk 4.

Nr.	Gronden zienswijze	Reactie gemeente
	Zichtlijnen zijn een papieren werkelijkheid Daarnaast overtuigt het argument van de zichtlijnen de bewoners niet. Het huidige bestemmingplan biedt weliswaar zichtlijnen vanaf het Noordereiland in de richting van de plas door bepaalde stroken de waarde Landschap toe te kennen (zie volgende pagina), maar dat is een papieren werkelijkheid. De betreffende stroken zijn in realiteit (vergund) bebouwd dan wel dichtgezet door hoge begroeiing. Voor een uitbreiding van het aantal zichtlijnen of de omvang van de stroken zien de bewoners geen redelijke grondslag als dat wordt afgezet tegen de aantasting die zij in voorkomend geval zullen ervaren in hun bouw mogelijkheden. Het zou passender zijn de papieren werkelijkheid in lijn te brengen met de realiteit en het achterhaalde idee van de zichtlijnen los te laten.	
#7	Indiener is sinds mei 2017 woonachtig op het Noordereiland 23 in Arnhem, Schuytgraaf. Bij het indienen van de omgevingsvergunning is een voorlopige kavel inrichting aangehouden. In die fase is een gedetailleerde tuin inrichting nog niet aan de orde. We hebben destijds al wel aangegeven dat er een vlonder in de taludzone en een steiger in de rietzone is voorzien. Indiener heeft dit uitgesteld omdat zijn jongste zoon destijds net geboren was. De zoon heeft 2 weken geleden zijn B zwem diploma gehaald. Dat is voor aanleiding om voor de komende zomer de plannen rondom een vlonder en steiger te concretiseren. Indiener vindt de (nieuwe) spelregels onduidelijk Zie artikel 32, lid 32.5.1, waarin onder andere gesteld wordt dat het verboden is steigers en vlonders aan te leggen. Dit staat volgens indiener haaks op artikel. 22 lid 22.2.3, onder f.3 , f.4 en f.5. Dit zijn de regels zoals ze zijn voorgesteld ten tijde van het aankopen van de woning en waar we ook zeker aan willen voldoen. Maar zoals gezegd is het nu niet duidelijk wat er nu in de nieuwe plannen wel of niet zou mogen. Graag wilt indiener daar duidelijkheid over. Bovendien zijn er nog geen concrete plannen maar wel ideeën rondom het in gebruik nemen van een warmtepomp om niet meer afhankelijk te	Zie hoofdstuk 4.

Nr.	Gronden zienswijze	Reactie gemeente
	zijn van de verplichte (en te) dure stadswarmte. Artikel 32, lid 32.5.1, sub c zou dat mogelijk verbieden?	

4. Integrale reactie Noordereiland

Achtergrond Noordereiland

Het Noordereiland heeft een bijzondere functie als overgangszone als eerste bebouwingsfaçade van Arnhem Zuid. In het, inmiddels vervallen, bestemmingsplan “Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2014-01” (onherroepelijk d.d. 20 augustus 2014) is de bestemming van het Noordereiland omgezet van een ‘uit te werken’ bestemming met een bouwverbod naar een woonbestemming met een bouwtitel. Dit plan bevat de basis voor de daarop volgende plannen, te weten ‘Schuytgraaf, veegplan 2017’, ‘Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer’ en voorliggend plan.

Uitgangspunten van het plan uit 2014 zijn:

Het Noordereiland is een landschappelijke zone die onderdeel uitmaakt van de natte ecologische zone. De verwevenheid tussen stad en landschap wordt hier zichtbaar: het wonen in het landschap van de natte ecozone krijgt hier vorm. Het veld biedt kansen om landschappelijk te wonen aan het water van de zandwinplas. Open water zorgt voor variatie in het landschap en roept associaties op met kwaliteiten als rust, ruimte en vrij zicht. De nieuwe invulling van het Noordereiland anticipeert op deze kwaliteiten. Het is een belangrijke rand van Schuytgraaf en zal een geleidelijke overgang van wijk naar landschap vormen. De dubbelbestemming ‘Waarde Landschap’ garandeert de ecologische en landschappelijke kwaliteit. Door deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel van kracht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding boven een bepaald percentage van het perceelsoppervlak en het rooien en vellen van bomen/ houtgewassen. Aantasting van het gebied wordt op deze wijze zoveel mogelijk tegen gegaan.

Het bestemmingsplan uit 2014 en het latere veegplan uit 2017 gaan nog uit van een variabele invulling. In 2020 is het Noordereiland grotendeels gerealiseerd. Met het bestemmingsplan ‘Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer’ zijn de contouren van het plangebied vastgelegd met verschillende bestemmingen. Uitgangspunt van deze herziening was het behoud van de landschappelijke waarden door zichtlijnen vast te leggen. Ook is met dat plan beoogd om de vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden te beperken.

Inmiddels zijn alle hoofdgebouwen op het Noordereiland gebouwd. In voorliggend plan is krimpfolie toegepast om de bebouwingsmogelijkheden in lijn te brengen met de rest van Schuytgraaf.

Bijbehorende bouwwerken

In het plan zoals deze ter inzage is gelegen is ervoor gekozen om de bestaande bebouwing vast te leggen. Buiten deze contour geldt een ‘Waarde – Landschap’ waarbij ook de vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden zijn wegbestemd.

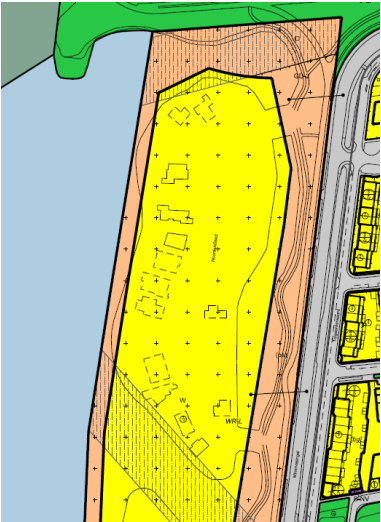
De gemeente heeft de zorgen en bedenkingen van de bewoners gehoord. Drie medewerkers van de gemeente zijn op 10 januari in gesprek gegaan met een aantal afgevaardigden van het Noordereiland.

Conclusie, de krimpfolie is in het ontwerpbestemmingsplan wel erg strak toegepast. Het voorstel is om het plan op dit onderdeel te wijzigen. De 'bijgebouwenzone' wordt uitgebreid, waarbij de contouren uit het plan uit 2020 als uitgangspunt gelden. Er is een inventarisatie gedaan van de vergunde en legale gebouwen. Deze zijn meegenomen in de plankaart.

Het gedeelte van het perceel aan de voorzijde van de woningen blijft daarbij wel een onbebouwbare zone met landschappelijke waarden. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel heeft negatieve effecten op het straat- en bebouwingsbeeld en staan wij derhalve ook op andere plekken in Arnhem, waaronder in Schuytgraaf niet toe.

Waarde Landschap

Om de landschappelijke waarden op het Noordereiland te beschermen geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. Deze bestemming gold in 2014 voor het hele Noordereiland. In het plan uit 2020 is hier van af geweken. In dit plan hebben we de keuze gemaakt om geen 'Waarde Landschap' op te nemen voor die gebieden met een bouwvlak. In dat plan is namelijk een bouwverbod toegevoegd aan de 'Waarde Landschap'. Om de ecologische en landschappelijke kwaliteit van het Noordereiland te beschermen is in voorliggend plan de keuze gemaakt om voor die gebieden waar geen bouwvlak is opgenomen (bijvoorbeeld aan de voorzijde van de woningen) weer een 'Waarde – Landschap' op te nemen.

2014/2017:	2020:	Voorliggend plan:
Overall 'Waarde Landschap' (zie de +'jes) 	Alleen Waarde Landschap zichtlijnen en buiten bouwvlak. 	'Waarde Landschap' opgenomen overall buiten het bouwvlak. Dus nu ook aan de voorzijde. 

De 'Waarde – Landschap' bevat een aanlegvergunningplicht voor o.a.:

- het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur
- het realiseren van steigers, vlonders en knuppelpaden

Een aantal indieners merkt op dat dit bouwactiviteiten zijn. Het zou daarmee niet ook geregeld kunnen worden met een omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid. Het klopt dat dit weliswaar bouwactiviteiten zijn, maar waar indieners aan voorbij gaan, is dat bij het plaatsen van deze objecten ook werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit komt omdat de grond wordt geroerd, zo wordt er mogelijk in de grond gegraven of moeten er planten worden weggehaald. Er is dan dus een aanlegvergunning benodigd.

Daarbij maakt de vergunningplicht het plaatsen van een warmtepomp of een steiger niet onmogelijk. Er geldt alleen dat voorafgaand aan het bouwen ook een aanlegvergunning dient te worden aangevraagd. Hierbij geldt een 'ja, mits' principe. De vergunning wordt verleend indien de landschappelijke waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden geschaad.