

Geacht college,

In mei en juni van dit jaar hebben omwonenden van de Paasbergflat, bewoners van de Paasberglaan, de Kloosterstraat en de Bronbeeklaan via een drietal bewonersbijeenkomsten kennis genomen van de gemeentelijke plannen om de Paasbergflat te slopen en in het vrijgekomen gebied een groot aantal woningen te bouwen. Omwonenden hebben de plannen op zich laten inwerken en vervolgens onder de paraplu van Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan 66 (BBRB) een uitvoerig memorandum opgesteld met conclusies, visies en aanbevelingen.

Als voorzitter van Stichting BBRB biedt ik u hierbij dit memorandum aan. Omdat bij de bewonersbijeenkomsten ook raadsleden aanwezig waren stuur ik ook een kopie aan de gemeenteraad.

Namens de omwonenden verzoek ik u vriendelijk ons memorandum als leidraad te nemen bij de verder behandeling en uitvoering van de betreffende gemeentelijke plannen.

Graag breng ik onder uw aandacht dat de gemeentelijke plannen rondom de Paasbergflat alleen maar gerealiseerd kunnen worden dankzij het bezwaar dat stichting BBRB, in samenwerking met wijkvereniging Paasberg-Wellenstein, in februari 2022 heeft ingediend tegen de van rechtswege verleende vergunning aan de eigenaar van de Paasbergflat, Stichting Zorgwonen Bronbeek.

In verband met ons memorandum, ons bezwaarschrift en de ontwikkelingen rond het eigenaarschap van de Paasbergflat zouden wij graag op korte termijn een gesprek willen hebben met wethouder Mevrouw Bouwkamp. Op 31 augustus 2021 zou al een gesprek hebben plaatsgevonden, maar is vanwege drukke werkzaamheden van de wethouder uitgesteld en vervolgens afgesteld. Hierna is alleen op ambtelijk niveau contact geweest met de gemeente.

Met vriendelijke groet,

A. Bontje

Voorzitter Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan

Memorandum

Van: Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan 66 (BBRB)

Aan: College B&W van Arnhem met kopie aan de gemeenteraad

Datum: 29 augustus 2022

Onderwerp:

Visie omwonenden op gemeentelijke herontwikkelingsplannen Kloosterstraat-Paasbergflat.

Opgesteld door Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan 66 (BBRB).

Inleiding

Omwonenden van de Paasbergflat hebben op drie bewonersavonden (12 en 30 mei, 21 juni 2022) kennisgenomen van de gemeentelijke plannen om het gebied Kloosterstraat-Paasbergflat drastisch te herontwikkelen. Het getoonde initiatief van de gemeente om bewonersavonden te organiseren, wordt door omwonenden gewaardeerd.

Echter, de getoonde plannen en ideeën t.w. slopen van de flat, nieuwbouw van 120 woningen in wellicht hoge torenflats en 166 parkeerplaatsen op het maaiveld, zijn dusdanig ingrijpend en omvangrijk dat omwonenden direct sterk verontrust reageren. Deze reactie wordt daarnaast versterkt door de grote haast die wordt gebezigd - het college wilde aanvankelijk reeds in juli 2022 een besluit nemen over de gewenste variant!

Omwonenden hebben de indruk dat de gemeentelijke uitgangspunten 'quick en dirty' zijn geformuleerd en worden gedomineerd door de wens om snel en veel woningen te bouwen en daarmee te voldoen aan de gestelde bouwopgave. Ook wil het college een voorstel bestemmingsplan hebben liggen voordat de termijn van de WVG afloopt.

Wij vrezen dat door de haast een verkeerde weg wordt ingeslagen, waarbij onvoldoende rekening wordt gehouden met de omgeving, de belangen van omwonenden en met het milieu.

Verder spreekt de gemeente van bewonersparticipatie, maar de gestelde uitgangspunten, sloop van de Paasbergflat, bouw van 120 nieuwe appartementen en 166 parkeerplaatsen op maaiveld, zijn voor de gemeente vertrekpunt, worden niet ter discussie gesteld en zijn geen onderdeel van het (beoogde) participatieproces.

De bewonersavonden zijn louter bedoeld om te informeren en reacties te verzamelen. En door een slechte technische voorziening had vooral de derde avond een rommelig verloop. Op deze laatste avond is gebleken dat de meeste omwonenden geen voorstander zijn van sloop en nieuwbouw van de flat, maar juist de voorkeur geven aan behoud van de flat.

Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan 66 (BBRB) is opgericht in mei 2019 en heeft samen met de gemeente jarenlang geijverd voor een blokkade van Stichting Onderdak als huurder/gebruiker van de Paasbergflat. Stichting BBRB streeft naar behoud van woonkwaliteit, leefgenot en veiligheid voor omwonenden van de Paasbergflat. Meer informatie over Stichting BBRB in bijlage 1.

Uitgangspunten en randvoorwaarden gemeente

Het college heeft uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd waarmee een team van gemeentelijke medewerkers en architecten aan de slag is gegaan. In bijlage 2 zijn deze

uitgangspunten en randvoorwaarden, gedestilleerd uit de presentaties en de verslagen van de bewonersbijeenkomsten, op een rij gezet.

De voor ons opmerkelijkste van de genoemde uitgangspunten zijn:

- Het van toepassing verklaren van het algemeen gemeentelijk beleid m.b.t. woonsegmentatie op het in omvang beperkte terrein rond de Paasbergflat.
- Sloop van de flat
- Bouw ca 120 woningen met als implicatie mogelijk een torenflat
- 166 parkeerplaatsen, grotendeels op maaiveld

Samenvatting conclusies BBRB

Ten behoeve van een snelle lezing hieronder kort de onderwerpen die voor ons van belang zijn, inclusief onze conclusies/feedback.

Vervolgens zullen wij in de daarop volgende alinea's dieper ingaan op de onderwerpen, inclusief dringende verzoeken van omwonenden, aan het college en de raad.

Punt	Onderwerp	Conclusie/feedback
1	Behoud de Paasbergflat	Benut de Paasbergflat zoals hij nu is. Dit draagt bij om snel een deel van de woningnood onder starters en alleenstaanden op te lossen. Kijk naar de mogelijkheden van de flat en niet andersom. Doe onderzoek naar deze mogelijkheden. Zorg ervoor dat behoud van de Paasbergflat het <u>Primaire uitgangspunt</u> is.
2	Eigenaar	De huidige eigenaar "Stichting Zorgwonen Bronbeek" en de potentieel nieuwe eigenaar, "Veldboom Vastgoed" hebben ideeën en suggesties t.a.v. de toekomst van de flat. Ga opnieuw in gesprek met deze partijen, betrek ze bij de planvorming en blijf in gesprek.
3	Bestemming	Wijzig de bestemming van de Paasbergflat niet in 'wonen' voordat er overeenstemming is met de eigenaar. Voorkom een dubbelbestemming.
4	Woningsegmentatie	Ga bij woningsegmentatie uit van wat de Paasbergflat biedt. Overleg met woningcorporatie Portaal over de bebouwingsmogelijkheden van haar grond aan de Kloosterstraat met een bouwvolume gelijk aan het oorspronkelijke.
5	120 woningen en inrichting gebied	Bouw van 120 woningen heeft een forse impact op de omgeving. Haalbaarheid en gevolgen moeten goed getoetst en onderbouwd worden. Voor ons is, bij nieuwbouw, 80 woningen het maximum.
6	Hoogbouw	Het toestaan van hoogbouw hoger dan de omringende bomen ofwel de huidige Paasbergflat plus één verdieping, dus hoger dan 7 bouwlagen, is absoluut onbespreekbaar. Mede vanwege het landschappelijk karakter van de omliggende wijken.
7	Parkeren en de parkeernorm	Kijk kritisch naar de parkeernorm en laat het parkeren grotendeels ondergronds plaatsvinden.
8	Stikstofproblematiek	Onderzoek t.a.v. stikstof moet uitgevoerd en meegenomen worden in het uiteindelijke bestemmingsplan.
9	Participatie omwonenden	De vervolgprocedures dienen zorgvuldig doorlopen te worden met voldoende ruimte voor werkelijke participatie van omwonenden.

Punt 1 – Behoud van de Paasbergflat

De wens van de gemeente om “integraal” te ontwikkelen leidt tot sloop van de flat. Maar de wens tot integraal ontwikkelen is alleen beargumenteerd met meer vrijheid om te ontwerpen en om de gebouwen beter te kunnen positioneren. Niet omdat de bestaande flat bouwkundig slecht zou zijn, of omdat de buurt daarom vraagt. Aannemelijk is dat het gebouw qua geluidsnormen en qua energiehuishouding niet voldoet aan de huidige strenge eisen voor nieuwbouw. Maar het merendeel van de gebouwen in Arnhem voldoet daar niet aan en deze panden worden ook niet gesloopt. Desgevraagd vertellen bewoners van de flat, die op dit moment gedwongen worden te vertrekken, dat zij met pijn in het hart weggaan. Van geluidsoverlast of beperking van woongenot door een te kleine leefruimte is absoluut geen sprake. Onze inschatting is dat het bestaande gebouw degelijk en robuust is gebouwd. En met de juiste aanpassingen qua energiehuishouding richting de huidige norm kan worden gebracht. De potentieel nieuwe eigenaar Veldboom heeft aangegeven hiertoe bereid te zijn. Er is echter door de gemeente geen onderzoek gedaan naar de feitelijke kwaliteit en potentie van het gebouw.

Bij slopen van de flat komt stikstof vrij. Bij het nieuwbouw proces en het daaropvolgend gebruik nog veel meer. Om deze reden staan veel nieuwbouwprojecten in de wacht. Behoud van de flat vergroot het stikstofprobleem in ieder geval niet en is de meest optimale vorm van hergebruik van materialen ofwel circulair bouwen.

In juli 2022 meldde de Gelderlander meermaals dat veel bouwprojecten in de regio niet van de grond komen i.v.m. de sterk gestegen en onzekere bouwkosten. Laten staan van de flat bespaart de gemeente dit probleem.

Wij vragen ons af of de wens tot sloop niet is ingegeven door de slechte verhouding met de huidige eigenaar en wordt gezien als enige uitweg om uit de impasse te komen?

De gemeente maakt gebruik van de WVG, maar als de eigenaar niet wil verkopen of er geen overeenstemming is over de prijs, dan is onteigenen de volgende, moeizame, stap. De eigenaar zal, met een bestemming wonen in zicht, rustig afwachten omdat de flat dan meer waard wordt. Daarnaast is het zeer waarschijnlijk dat de presentatie van een, voor omwonenden onacceptabel, plan gaat leiden tot bezwaarschriften en een langdurige procedure. Dan gebeurt er de komende jaren dus helemaal niets, wordt nieuwbouw uiteindelijk financieel nog minder haalbaar en komt er geen bijdrage aan het inlopen van het woningtekort.

Ons verzoek:

Wij verzoeken het college snel een onderzoek te laten starten naar de bouwkundige staat van de flat en de mogelijkheden die hij biedt en deze als vertrekpunt te kiezen.

Wanneer het college alsnog kiest voor sloop, dan zien wij deze keuze graag onderbouwd.

Onze visie: Wij zijn sterk voor het behoud van de Paasbergflat. Immers sloop van de flat betekent vernietiging van prima herbruikbaar materiaal, vergroting van het stikstofprobleem, een enorme vertraging in het inlopen van de woningnood, hogere kosten voor de gemeente en enorme bouwoverlast voor de buurt.

Punt 2 – Eigenaar

Stichting Zorgwonen Bronbeek

Begin dit jaar is bekend geworden dat flateigenaar Stichting Zorgwonen Bronbeek de flat onder voorwaarden heeft verkocht aan Veldboom Vastgoed uit Enschede. Er is door de eigenaar aan de gemeente gevraagd om opheffing van het WVG besluit, echter zonder resultaat. Het bevreemdt ons dat het college er blijkbaar van uitgaat dat de Paasbergflat snel het eigendom kan worden van de gemeente en gesloopt kan worden zonder hierover contact te hebben gehad met de oude eigenaar. Naar onze inschatting kost koop of onteigening van de flat de gemeente meerdere miljoenen euro's. Een bedrag dat een nieuwbouwproject zeer kostbaar maakt.

Naar wij vernomen hebben heeft recent een overleg plaats gevonden tussen gemeente en Veldboom. Ook in dit gesprek bleek dat de gemeente vasthoudt aan de WVG. Dus is er voor Veldboom te weinig perspectief en heeft hij zich (voorlopig) teruggetrokken.

Ons verzoek/visie: Het lijkt ons raadzaam dat de gemeente op de kortst mogelijk termijn het gesprek aan gaat met de huidige eigenaar en nogmaals met Veldboom Vastgoed, liefst op collegeniveau. Daar ligt volgens ons de sleutel om snel uit de impasse met Stichting Zorgwonen Bronbeek te komen.

Veldboom

De huidige eigenaar heeft, op basis van eerder overleg met de gemeente, een plan ingediend voor ombouw van de flat naar woningen. Ook Veldboom Vastgoed als potentieel toekomstig eigenaar heeft, naar wij begrepen hebben, hier ideeën over. Ons is niet geheel duidelijk welke segmentatie van woningtypen is opgenomen in het plan van de huidig eigenaar. Wij weten ook niet welke plannen Veldboom heeft, maar we hebben vernomen dat Veldboom bereid is, onder redelijke condities, mee te werken aan wijziging van de bestemming naar wonen en daarmee, zonder slopen, snel kan bijdragen aan oplossen van de woningnood. Ook is Veldboom bereid te investeren in een betere energiehuishouding en het aantal woningen uit te breiden door boven op de flat een extra verdieping te bouwen.

Ons verzoek: We vernemen graag van de gemeente welke segmentatie in woningtypen (grootte, huur-/koop prijs, doelgroep) haar voorkeur heeft in relatie tot de plannen van de oude of de potentieel nieuwe eigenaar.

Punt 3 – Bestemming

Op de Paasbergflat ligt momenteel een dubbele bestemming. Een fenomeen dat heeft geleid tot een bezwaarschrift van onze kant.

Voor toelichting zie alinea 2 van bijlage 1.

Onze visie: De huidige dubbele bestemming is ongewenst. Maar wanneer een bestemming wonen wordt vastgesteld voordat er overeenstemming is met de oude en de eventuele nieuwe eigenaar, zal de oude eigenaar, onverdiend, profiteren van deze nieuwe bestemming. Zie ook punt 1, 3^e alinea.

Punt 4 – Woningsegmentatie

60% van het plan is gedefinieerd als midden en hoger segment, waarschijnlijk koop; 40% als sociaal, waarschijnlijk huur via een woningcorporatie. Koopwoningen zijn naar verluidt nodig om het project te financieren. Het is opmerkelijk dat het generieke gemeentelijke woonbeleid rigide en zonder voorbehoud wordt toegepast zonder rekening te houden met het specifieke van de locatie. De gekozen segmentatie is een algemene, voor de gemeente Arnhem bepaalde, wenssegmentatie. Die aansluit bij de wens van minister de Jonge om minstens twee derde van de nieuwbouw in het

segment 'betaalbaar' te laten plaatsvinden. Een segmentatie geschikt voor de ontwikkeling van nieuwe wijken. Maar in dit geval lijkt het gebruikt te worden om de wens tot slopen te ondersteunen en de daarmee samenhangende hoge kosten af te dekken d.m.v. (duurdere) koopwoningen.

Onze vraag: Kan bovenstaande redenering niet worden omgedraaid en kan er niet worden uitgegaan van de huidige flat waarmee op korte termijn een groot aantal, deels sociale, huurwoningen worden gerealiseerd? Het risico (o.a. tijd en geld) voor de gemeente is daarmee aanmerkelijk kleiner. Immers, de flat is uitermate geschikt voor starters, alleenstaanden en doorstromers. De groepen waaronder de woningnood het hoogst is. Zie ook de recente petitieactie die is gestart door de Vereniging Eigen Huis

Punt 5 – 120 woningen & inrichting gebied

Op de informatieavonden blijkt dat het meest concrete en meest harde uitgangspunt is de bouw van ca 120 woningen met een gemiddeld woonoppervlak van 80m². De totstandkoming van dit getal is niet duidelijk. Naar verluidt is dit het resultaat van een korte studie naar wat maximaal haalbaar is in het gebied. Een studie die geïnitieerd lijkt door de wethouder vanuit de wens om zoveel mogelijk woningen te realiseren en te kijken waar de grenzen liggen.

Ons is niet helder wat de gevolgen zijn voor de inrichting van het gebied.

Een rapportage van deze studie is niet beschikbaar gesteld.

Onze vraag: Kunnen wij op korte termijn een afschrift van deze studie ontvangen?

Onderbouwing BBBR

Het beoogde terrein Kloosterstraat/Paasbergflat bestaat uit 3 percelen.

- Paasbergflat 8508 m²,
- Portaal 4610 m²
- Gemeente 1380 m².
- Totaal 1,45 ha.

Bouw van 120 woningen leidt tot een woningdichtheid van 80 per ha. De wijk Paasberg is 77 hectare groot en heeft met 967 woningen een woningdichtheid van minder dan 15 per hectare.

De wijken/buurt Presikhaaf III, Geitenkamp, Arnhemse Allee hebben een dichtheid van resp. 25, 46 en 18 woningen per ha. Met spreekt van 'dichte stedelijke bebouwing' bij 60 woningen per hectare.

Er wordt nu geheel voorbijgegaan aan de karakteristieken van de wijken Paasberg, Arnhems Allee en Geitenkamp-Oost waar het gebied Kloosterstraat - Paasbergflat middenin ligt. Wijken met grotendeels eengezinswoningen met tuinen. De drie seniorenflats aan de Kloosterstraat en de Paasbergflat vormen hierop een uitzondering. De drie seniorenflats bestaan uit 4 woonlagen (72 woningen) en een plint met bergingen. De Paasbergflat is deels 5- en deels 6-hoog. Deze staat op de helling van de stuwwal Paasberg en ligt daardoor 4 tot 6 meter hoger dan de seniorenflats.

Bouw van 120 woningen leidt per definitie tot stapeling en verdichting. Een voor de Paasberg en omliggende wijken wezensvreemde bouwwijze, die geen recht doet aan de karakteristieken ervan. Zeker als een hoogte van 10, 13 of zelfs 20 verdiepingen aan de orde is.

Samenhangend met de door de gemeente beoogde dichte bebouwing met 120 woningen zal er een forse toename van verkeer zijn in het gebied. Daarmee komt de verkeerveiligheid in het gedrang.

Onze vraag: Heeft het college zich gerealiseerd dat welke ontsluitingsweg er ook wordt gekozen, deze altijd vlakbij basisschool de Witte Vlinder is gelegen?

Een locatie waar meermalen per dag sprake is van een grote verkeerscongestie?

Onze visie: Wij zijn van mening dat bij een, onverhoopt, besluit tot sloop van de Paasbergflat er in het gebied Kloosterstraat-Paasbergflat niet meer plaats is dan voor 80 woningen. Mede omdat deze nieuwe woningen, van gemiddeld 80m², leiden tot een enorme toename van het bouwvolume. Daarnaast leidt het beoogde aantal woningen tot een forse groeiende parkeerbehoefte die volgens de gemeente vooral op maaiveld zou moeten plaatsvinden. Dit leidt tot een onacceptabele verharding en belasting van het gebied. Zie ook punt 7.

Onze visie: Wij zijn van mening dat er naast de bestaande flat ruimte is om hetzelfde bouwvolume terug te bouwen als de reeds gesloopte 32 woningen van Portaal. Het aantal terug te bouwen woningen hangt af van de gekozen grootte. Hiermee komt het totale aantal woningen bij behoud van de flat wellicht richting 100. Hoger dan de eerder door ons genoemde 80 woningen bij nieuwbouw, maar acceptabel doordat de bouwvolumes veel kleiner zijn en de parkeerdruk lager is.

Punt 6 – Hoogbouw

Eén van de, op een bewonersavond genoemde, randvoorwaarden is: Focus op het omarmen, behouden en versterken van de huidige kwaliteit van het gebied (citaat Hans van Loon, 12 mei 2022). Hoogbouw hoger dan de huidige Paasbergflat en een grote bouwdichtheid zijn in strijd met deze randvoorwaarde.

Specifiek de bewoners van de Paasberglaan en de Kloosterstraat ervaren met hoogbouw, op ca 30 meter afstand, ongewenste inkijk, verlies van privacy, geluidsoverlast en (visuele) verstoring van de groenbeleving. De paar hoge bomen die volgens de architect dit zouden maskeren in de zomer vormen natuurlijk geen oplossing.

Wij zijn verbaasd en teleurgesteld door onze vaststelling dat noch de wethouder, noch het college, noch de architecten, noch de betrokken ambtenaren er ook maar één moment aan gedacht hebben dat het onbestaanbaar is om pal naast het grootste aaneengesloten natuurgebied van Europa, het Natura2000 gebied de Veluwe, pal naast een lawaaige A12, pal naast een uitgesproken laagbouwgemeente als Rozendaal, op de helling van een stuwwal, te midden van karakteristieke, groene, bestaande laagbouwwijken, pal aan de stadsgrens van Arnhem een torenflat van 11 tot zelfs 20 verdiepingen, te ontwerpen. Een torenflat, die op een groot deel van de Veluwe zichtbaar zal zijn omdat hij ver uittorent boven de boomkruinen en stuwwallen.

Onze visie: Het is zeer ongewenst om hoogbouw toe te staan hoger dan de omringende bomen ofwel de huidige Paasbergflat plus één verdieping, dus hoger dan 7 bouwlagen. Hierbij gaan we dan uit dat de bouwhoogte per laag van nieuwbouw gelijk is aan de bestaande bouw. Toepassing van de moderne bouwnormen zou het gebouw nog eens 2 tot 2,5 meter, ofwel bijna een verdieping, hoger maken.

Punt 7 – Parkeernorm

De gehanteerde parkeernorm leidt tot ca 166 parkeerplaatsen.

Je krijgt dan met tweezijdig parkeren volgens de norm van 5m x 2,5m, een parkeerweg van 6m breed en een of meer toevoerwegen minstens 4000m² verharding. Dit zorgt voor een ecologische woestijn van minstens 27% van het totaal beschikbare grondoppervlak van 1,45ha.

Voor de omwonenden is dit volledig in strijd met de randvoorwaarde om “natuurinclusief” te bouwen’, zorgelijk en volstrekt onwenselijk in een uitgesproken groen gebied. Daarnaast is er een grote vrees voor de uitstoot van CO₂ en fijnstof door zo’n enorme concentratie van auto’s. Dat kan gevolgen hebben voor de gezondheid van omwonenden.

De architecten hebben in hun ontwerpvoorstellen zoveel mogelijk de parkeerplaatsen áchter de flatgebouwen geprojecteerd, waardoor deze flats dicht bij de Kloosterstraat en de Bronbeeklaan komen.

Onze visie: Wij zijn van mening dat als nieuwbouw zo nodig moet, het nodig is de parkeerplaatsen grotendeels onder de gebouwen te projecteren en de gebouwen zoveel mogelijk tegen de Paasberg op de plek van de huidige Paasbergflat te bouwen opdat de afstand tot de bestaande bebouwing aan Kloosterstraat en Paasberglaan zo groot mogelijk wordt. Door de hoogteverschillen kunnen auto's die op maaiveld parkeren gemakkelijk door bosschages aan het zicht vanaf de weg onttrokken worden.

Wij begrijpen dat (half) verdiept parkeren duurder is. Maar gezien de landschappelijke inpassing zijn er weinig andere mogelijkheden.

Punt 8 – Stikstofproblematiek

Eerder is al gesproken over de stikstof die vrijkomt bij het bouwen van flats.

Wij betreuren dat zo'n belangrijk thema geen onderwerp is geweest van onderzoek tot nu toe. Het stikstofprobleem zal niet zomaar worden opgelost. De aangrenzende Veluwe blijft immers een Natura2000 gebied.

Onze visie: Wij zijn van mening dat geen enkel besluit kan worden genomen voordat de stikstofproblematiek in relatie tot alle oplossingsvarianten is onderzocht en gerapporteerd. In relatie met de stikstofproblematiek geldt ook, zoals hierboven al betoogd, dat niet slopen van de flat de meest optimale vorm is van hergebruik van materialen.

Punt 9 – Participatie omwonenden

De bewonersavonden zijn een goed initiatief van de gemeente, echter van echte inspraak was geen sprake en de gemeentelijke uitgangspunten konden niet ter discussie gesteld worden. De drie avonden hadden, ondanks de goede moderatie, een fragmentarisch verloop.

Onze visie: Wij vinden dat de gemeente zorg dient te dragen voor een participatieproces waarbij sprake is van echte inspraak, waarbij zoveel mogelijk feiten op basis van onderzoek worden gepresenteerd en minder politieke opinies, waar de informatieoverdracht op goed niveau is, waar er voldoende tijd is voor omwonenden om de informatie te verwerken en voldoende tijd om erop te kunnen reageren. En dat daarnaast de suggesties van omwonenden serieus in de planvorming worden gewogen en dat vragen adequaat worden beantwoord.

BIJLAGE 1

Stichting BBRB en Paasbergflat: Terugblik vanaf mei 2019.

In mei 2019 is Stichting BBRB opgericht als reactie op de plotselinge bewoning door cliënten van Stichting Onderdak. Cliënten bestaande uit ex tbs'ers, sociaal-maatschappelijk vastgelopen personen en (ex)verslaafden. Onderdak had plannen voor in totaal 40 bewoners. Stichting BBRB heeft op 13 mei 2019 de gemeente verzocht te handhaven. De gevraagde handhaving startte pas nadat advocatenkantoor Dirkzwager, in opdracht van BBRB, de jurisprudentie had uitgezocht. Onderdak ging in verzet en achtereenvolgens kregen we een bezwaarprocedure, is er een rechtszaak aangespannen, volgde er hoger beroepen bij de rechtbank en bij de Raad van State. Stichting BBRB heeft in deze procedures als toegevoegde partij de gemeente ondersteund. Circa 400 omwonenden hebben gedoneerd om de advocaatkosten te kunnen dekken. Het laatste beroep bij de Raad van State werd door de gemeente en ons verloren, maar door het faillissement van Stichting Onderdak werd het beoogde resultaat alsnog bereikt. Daarna volgde een periode van touwtrekken tussen Stichting Zorgwonen Bronbeek, eigenaar van de Paasbergflat, en de gemeente.

Stichting BBRB raakte weer gealarmeerd toen op 24 januari 2022 van rechtswege, na een ambtelijke fout, een omgevingsvergunning werd verleend aan de flateigenaar. Hierdoor ligt er een dubbele bestemming op de Paasbergflat. Na een toelichting van de gemeente over het doorlopen proces hebben we besloten om, samen met wijkvereniging Paasberg-Wellenstein, op 28 februari 2022 bezwaar aan te tekenen tegen de verleende vergunning. Vooral een groot wantrouwen richting de eigenaar, het feit dat er geen zorgvuldige procedure is doorlopen en onze wens dat de gemeente volgens ons in control moet blijven, liggen aan dit bezwaar ten grondslag. Het advies van de bezwarencommissie is op dit moment nog niet bekend.

Belangrijk is te weten dat ons bezwaar de gemeente zeer goed uitkomt, want hierdoor kan de situatie van de ongewenste dubbele bestemming zonder randvoorwaarden teruggedraaid worden. Het is voor Stichting BBRB lastig te verteren dat juist door ons bezwaar de ruimte is geschapen voor uitvoering van de voorliggende plannen en toepassing van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, terwijl in eerdere contacten met de gemeente is verteld dat de WVG louter is bedoeld als stok richting de eigenaar. Om deze reden zijn wij op dit moment ons bezwaar aan het heroverwegen.

BIJLAGE 2

Lijst van genoteerde uitgangspunten en randvoorwaarden

Genoemde deadlines in het ontwikkelproces:

- Juli 2022 besluit cover de gewenste variant door college
- September 2022 gemeenteraad heeft stukken t.b.v. besluitvorming
- December 2022 ontwerp bestemmingsplan klaar
- Voor 1 januari 2023 bestemmingsplan ter inzage
- Midden 2023 vastgesteld bestemmingsplan

De geformuleerde uitgangspunten:

- Slopen van de Paasbergflat
- Bouw ca 120 woningen
- Levensloopbestendige appartementen
- Segmentatie: 40% sociaal, 27% midden- en sociale koop, 33% koop (12 mei was het nog 30% sociaal)

Door gemeente geformuleerde randvoorwaarden:

- Rekening houden met beekdal
- Regenwater op eigen terrein, minimaliseren verharding
- Boombewust ontwerpen, behoud van toekomstbestendige bomen
- Voldoen aan parkeernormen dus ca 166 parkeerplaatsen
- Gasloos bouwen
- Financieel uitvoerbaar plan
- Integrale woningbouw ontwikkeling
- Bouw moet niet te hoog zijn en zich goed verhouden tot de omgeving
- Voldoende sociale huur
- Het is belangrijk dat wij iets maken zodat nieuwe bewoners en omwonenden prettig kunnen (blijven) wonen (citaat Hans van Loon, 12 mei 2022)
- Focus op het omarmen, behouden en versterken van de huidige kwaliteit van het gebied (citaat Hans van Loon, 12 mei 2022)

Niet nader gedefinieerde, of globale randvoorwaarden:

- Natuurinclusief bouwen (oog voor vogels, insecten en vergroten biodiversiteit)
 - Kijken naar de typering van het gebied
 - Kijk naar hoogtes van het landschap
 - Let op parkeren versus groen
 - Kijk naar de ontsluiting van het gebied
 - Let op het klimaat.
 - Gebruik zoveel mogelijk circulaire bouwmaterialen
 - Hou rekening met de koele dalwinden
-