

Bijlage 2b Onderdeel uitmakend van het raadsvoorstel

Zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Gaardenhage'

GEANONIMISEERD

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Reactie op hoofdlijnen	3
2.1 Woonbeleid en woonbehoefte.....	3
2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing woningen Gaardenhage	4
2.3 Mobiliteit en parkeren woningen Gaardenhage	6
2.4 Grondzaken	7
2.5 Wenselijkheid nieuwe locatie van de Tuinmaat	10
2.6 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing Tuinmaat	12
2.7 Verkeer en mobiliteitsaspecten Tuinmaat.....	14
2.8 Openbare ruimte en werkzaamheden	15
2.9 Grondwaterbeschermingsgebied	15
2.10 Communicatie huidige bewoners	16
3. Overzicht ingediende zienswijzen.....	17
3.1 Naam en adressen van de indieners zienswijzen	17
3.2 Overzicht ingediende zienswijzen	19

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voor de herinrichting van Gaardenhage heeft zes weken ter inzage gelegen van 14 oktober tot en met 24 november 2021.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 32 zienswijzen, waarvan 23 uniek, op het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Een aantal onderwerpen komt in meerdere zienswijzen terug. Ten behoeve van de leesbaarheid is ervoor gekozen om met name op deze onderwerpen in hoofdstuk 2 een reactie op hoofdlijnen te geven.

In de hoofdstuk 3 zijn de individuele zienswijzen samengevat met een reactie van de gemeente. Afgesloten wordt met hoofdstuk 4 waarin een overzicht is opgenomen met daarin de (ambtshalve) wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan en/of de vergunningen.

2. Reactie op hoofdlijnen

2.1 Woonbeleid en woonbehoefte

2.1.1 Extra woningen zijn nodig in Arnhem

Indieners vragen zich de noodzaak af om te verdichten in de wijk Gaardenhage. Immers ook door de uitvoering van het oorspronkelijke plan zullen er extra woningen bij komen.

In Nederland is sprake van een wooncrisis. Dat betekent dat de behoefte aan woningen groter is dan het aanbod. Ook Arnhem kent een grote opgave om te voorzien in de woonbehoefte. Uit recent onderzoek van ABF blijkt dat voor de gemeente Arnhem voor de periode 2021-2030 een groei is geprognosticeerd van circa 9.190 woningen. Dit betekent dat tot 2030 er circa 9.190 extra woningen nodig zijn. Tot 2040 zijn er zo'n 16.000 extra woningen benodigd. Gelet op de woonbehoefte is er een belangrijke, stadsbrede, opgave om te kijken hoe de woningbouwproductie versneld kan worden en bekeken dient te worden binnen welke projecten woningen kunnen worden toegevoegd.

Het project Gaardenhage biedt de mogelijkheid om extra woningen toe te voegen. Het woningbouwprogramma bestaat uit in totaal maximaal 84 woningen. Dit zijn 30 extra woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

2.1.2 Diversiteit woningaanbod

Gemeente Arnhem heeft ambities om collectieve woonvormen te stimuleren. Deze ambitie is vastgelegd in de zogeheten 'Arnhemse Woonprincipes'. Dit document vormt de woonvisie van gemeente Arnhem. Omdat er een grote vraag is naar deze projecten, is ook in de begroting van gemeente Arnhem voor 2022 opgenomen dat we er naar streven jaarlijks minimaal twee collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)-locaties te bevorderen. Hierbij wordt aangegeven dat collectief wonen een bijdrage levert aan de sociale cohesie; vaak niet enkel binnen het collectief maar ook voor de omgeving. Zelfbouw geeft mensen de kans om hun droom te realiseren en zal hen stevig verankeren in de wijk. In tegenstelling tot conventionele (koop)woningen, worden deze concepten vanuit de markt in onvoldoende mate ontwikkeld of beschikbaar gesteld. Project

Gaardenhage is dan ook een belangrijk project om uitvoering te geven aan bovenstaande ambities van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van Arnhem. Wij zijn zelf grondeigenaar in de wijk Gaardenhage. Het uitgangspunt is dat de gronden in veld 1 en 3 worden ontwikkeld voor bijzondere woonvormen (zie ook onderdeel 2.4 van deze zienswijzennota). Gelet op onze eigendomspositie kunnen we zelf de voorwaarden bepalen waaronder wij de nieuwe woningen verkopen en daarom is het niet nodig om woningbouwcategorieën op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Om er toch voor te zorgen dat kavels beschikbaar zijn voor mensen met lagere- en middeninkomens én ervoor te zorgen dat de woningen voor een periode van vijf jaar lang niet verkocht worden tegen een hogere verkoopprijs, stellen we voor om 'in de geest van de doelgroepenverordening' een aantal zaken privaatrechtelijk te regelen bij de verkoop van de kavels aan particulieren:

Conform de categorie 'sociale koop' uit de doelgroepenverordening, zal een inkomensgrens worden gehanteerd bij de verkoop van de kleine kavels (1,5x DAEB) in veld 1. Daarnaast is het bij PO-ontwikkelingen al gebruikelijk om een clause op te nemen die borgt dat woningen de eerste vijf jaar bewoond moeten blijven door de eigenaar. De woningen die op de kavel kunnen worden gerealiseerd zijn maximaal ongeveer 60m², maar mogen ook kleiner zijn. (Ook pre-fab woningen zijn toegestaan). De kopers betalen een marktconforme grondprijs die is bepaald door de maximale woningwaarde die de kopers op de kavel kunnen realiseren te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten. Deze woningwaarde ligt onder de grens voor sociale koop, zoals genoemd in de doelgroepenverordening (265.000 euro vrij op naam).

In het regionale woningmarktonderzoek dat Companen voor alle gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen in 2019 heeft laten uitvoeren, is een belangrijke conclusie voor Arnhem dat er naast een algemeen woningtekort vooral een mismatch is tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, die het gevolg is van het groeiende aantal kleine huishoudens. Dit vertaalt zich volgens het onderzoek in een grote behoefte naar meer én kleinere woningen. Het plan Gaardenhage draagt bij aan zelfbouwkavels voor 12 kleine woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens, aan CPO voor 8 tot 12 huishoudens voor bijvoorbeeld senioren en 4 samenbouwkavels voor 2 à 3 huishoudens waarmee bijvoorbeeld generatiewonen mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast worden er 12 reguliere kavels toegevoegd.

Gelet op de grote algehele druk op de woningvoorraad, gaat een voorkeur uit naar verdichting en bijplussen. Door de variëteit in de verkaveling en doordat we maatregelen treffen om kavels beschikbaar te maken voor mensen met een brede inkomensbandbreedte, draagt de ontwikkeling bij aan het gemeentelijke doel tot gevarieerde wijken.

2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing woningen Gaardenhage

2.2.1 Opzet van de wijk

Indieners geven aan dat de nieuwe invulling van de wijk niet aansluit bij de eerdere stedenbouwkundige opzet. Ondanks dat we hier meerdere kavels bundelen zorgen we ervoor dat de basisopzet aansluit bij het karakter van de wijk en het omliggende landschap.

Ook met enige mate van verdichting blijft Gaardenhage een rustige wijk met een lage dichtheid. De ruimtelijke opzet van het originele plan met groene kamers wordt gehandhaafd. Binnen de kamers vindt er een verdichting plaats t.o.v. de originele opzet waardoor deze opzet niet fundamenteel verandert. Gezien de ruime opzet is deze verdichting goed te verantwoorden en gaat deze niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van het stedenbouwkundig plan.

De ruim opgezette openbare ruimte van straten, bermen, boom-en haagbeplanting blijft behouden. De nieuwe kavels worden omzoomd door boomlanen en hagen die ook in de rest van Gaardenhage worden toegepast. De groenstructuur sluit aan op de bestaande structuur van boomlanen en hagen zodat het landelijke karakter behouden blijft. Van verstoring van het groene landschap is geen sprake.

Meer woningen betekent niet minder eenheid. Bewust is gekozen om de ruimtelijke opzet te behouden en de beeldkwaliteit te baseren op de bestaande kwaliteit waardoor het bijzondere woonmilieu overeind blijft. Hierdoor wordt erop toegezien dat ook met de kleinere woningen en CPO-projecten wordt aangesloten op de identiteit van Gaardenhage.

Qua rust: de afstand van de gemiddelde bestaande woning in Gaardenhage tot de nieuwere, kleinere kavels binnen Gaardenhage is ongeveer gelijk aan de afstand tussen de bestaande kavels en de bestaande kleinere kavels aan de andere zijde van de Mooieweg (bijv. Mr PS Gerbrandysingel). Bewoners melden van deze kavels geen rustverstoring. De vraag is dus of rustverstoring van de nieuwe kavels, voor het merendeel van de kavels in Gaardenhage op gelijke afstand, wel te verwachten is.

2.2.2 Concentratie veld 1 en 2

Het plan gaat uit van een logische ruimtelijke opzet met verschillende deelgebieden (Gaarden 1, Hagen en Gaarden 2) met een eigen programma en verkaveling.



Hierbij is gekozen om per veld te kijken naar het woningbouwprogramma en een bijpassende verkaveling. Aangezien de drie westelijke velden nog volledig onbebouwd zijn en ontwikkeld dienen te worden zorgt een aanpassing van het programma hier voor de minste impact op de totale verkaveling van Gaardenhage. Bovendien kent het plan zo een logische opbouw. De verdichting die hiermee gepaard gaat heeft geen onevenredige invloed op de ruimtelijke kwaliteit, de verkeersveiligheid en de parkeerdruk. Dit betekent dat huidige bewoners en omwonenden dus ook niet onevenredig worden

getroffen. Ook blijkt uit akoestisch onderzoek dat de geluidsbelasting door extra verkeer binnen de wijk, de activiteiten van stadsboerderij De Korenmaat en tuinbouwvereniging De Tuinmaat en mogelijke warmtepompen bij nieuw te realiseren woningen, er niet toe leidt dat de bewoners van de bestaande woningen onevenredig in hun woon- en leefklimaat worden aangetast. De relevante grens- en/of richtwaarden en/of de gestelde eisen voor geluidsbelasting worden niet overschreden.

2.3 Mobiliteit en parkeren woningen Gaardenhage

2.3.1 Parkeernormen

In het bestemmingsplan hanteren we een afwijkende parkeernorm voor de kleine kavels in veld 1. Deze afwijkende parkeernorm vinden wij passend voor deze bijzondere woningen.

Voor (grondgebonden) kleine woningen bestaat in Arnhem geen parkeernorm. Wanneer de beleidsregel gevolgd wordt, dan komt de (half) vrijstaande woning het meest in de buurt. Echter lijkt de norm van 1,8 parkeerplaats niet realistisch voor de kleine woningen omdat bewoners van kleine woningen waarschijnlijk een lager autobezit voorstaan. Kleine woningen worden niet zelden alleen bewoond, wat een lage parkeernorm gerechtvaardigd maakt. Zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan wordt er gemikt op een specifieke doelgroep. Namelijk die van alleenwonenden en stellen die hun ecologische voetafdruk willen beperken, 1- en 2 persoonshuishoudens die willen ontspullen en geen hoge hypotheekkosten willen dragen. Deze kenmerken, samen met de kleinere afmeting dan normaal bij een vrijstaande woningen, maken dat een lagere parkeernorm is beargumenteerd. Voor de kleine woningen wordt de parkeernorm van een appartement van 75-120 m² gebruikt, die een norm kent van 1,3 wat overeenkomt met 1 auto per huishouden + 0,3 bezoekersparkeren.

In veld 2 moet de gehele parkeereis worden opgelost op eigen terrein. Dit betekent 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden er parkeerplaatsen, uitgevoerd in grasbeton, aangelegd in de openbare ruimte. Het aanleggen van openbare parkeervoorzieningen is in lijn met het parkeerbeleid voor de gehele gemeente en is ook al verder in de wijk te zien.

2.3.2 Verkeersonveiligheid

Er is geen reden om aan te nemen dat het extra verkeer zal leiden tot verkeersonveiligheid. De totale verkeersgeneratie (1286 motorvoertuigen per werkdag) in de wijk blijft ruim onder waardes wat nog comfortabel wordt geacht voor woonstraten (2000 – 2500 motorvoertuigen per werkdag).

2.3.3 Parkeeroverlast

Met het verdwijnen van de parkeerplaatsen bij de Tuinmaat, verdwijnt ook de mogelijkheid tot overloop voor parkeerders van de Korenmaat. Wanneer in de toekomst blijkt dat er veelvuldig parkeeroverlast ontstaat van de Korenmaat, kunnen er in de toekomst extra parkeervoorzieningen worden aangelegd. Dit kan bijvoorbeeld zijn grasbetonvoorzieningen in de Marius van Beeklaan. Er moet echter wel sprake zijn van veelvuldige parkeeroverlast en dus niet incidenteel.

Ten aanzien van het bezoekersparkeren in de openbare ruimte: dit wordt niet aangelegd aan de Marius van Beeklaan, maar wel in straten die liggen aan de Marius van Beeklaan. Dit gebeurt in dezelfde stijl als nu al zichtbaar in de wijk, door middel van grasbeton. Hierdoor past het binnen het huidige beeld van de wijk.

De parkeereis moet per kavel op eigen terrein worden opgelost. Per woning wordt 0,3 parkeren in de openbare ruimte opgelost. Dit gebeurt in dezelfde stijl als nu al te vinden is in de wijk, namelijk door middel van grasbeton.

2.3.4. Verkeerssituatie Gaardenhage

Hoewel er meer woningen zijn gepland dan eerder geval was, is er nog altijd sprake van rustige wegen en is er geen sprake van een hoge verkeersintensiteit.

De doorgaande route verloopt via de Mooieweg en de Erasmussingel. Snelheidsbeperkende maatregelen als drempels en matrixborden wijzen de gebruikers van de Marius van Beeklaan op de lagere maximum snelheid op de Marius van Beeklaan (30 km/u) in vergelijking met de Erasmussingel (50 km/u). Veelvuldig gebruik van de Marius van Beeklaan in plaats van de Erasmussingel en Mooieweg lijkt dan ook uitzonderlijk.

Ten aanzien van de breedte van de Nel Klaassenstraat: door het toevoegen van openbare parkeergelegenheid en een aantal opritten is er voldoende mogelijkheid voor auto's om te passeren.

2.3.5 Verkeersberekening in toelichting van het bestemmingsplan

Woongemeenschap Arneco parkeert op eigen terrein. De toegang tot de woongemeenschap verloopt inderdaad via Gaardenhage. De verkeersgeneratie van de 15 woningen in de woongemeenschap Arneco levert een extra verkeersgeneratie van 8,6 verplaatsingen (maximaal) x 15 woningen = 129 motorvoertuig (mvt) verplaatsingen per werkdag. Om de werkdag om te rekenen naar werkdag volgt: $129 \times 1,11 = 144$.

Verkeersgeneratie van de Tuinmaat: volgens het CROW is die voor een moestuin (volkstuin) in 'matig stedelijk gebied' gelegen in 'rest bebouwde kom' maximaal 1,3 per 10 volkstuinten. In het voorstel van de Tuinmaat is sprake van 50 volkstuinten wat neerkomt op een verkeersgeneratie van 6,5 motorvoertuigen per werkdag. De verkeersgeneratie van de Korenmaat (stadsboerderij) wordt beoordeeld (werkwijze CROW) aan de hand van het bruto vloeroppervlak (bvo). Het bvo van de Korenmaat is 1.396 m². De verkeersgeneratie per 100m² bvo is voor een stadsboerderij in 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk' 22,5 motorvoertuigen per etmaal. In totaal levert dat voor de Korenmaat een verkeersgeneratie van 315 motorvoertuigen per dag op.

Eerder is geconstateerd dat de toekomstige invulling van de wijk bestaat uit 84 woningen en 802 mvt verplaatsingen per werkdag. Wanneer de verkeersgeneratie van de Tuinmaat, Korenmaat en Arneco wordt toegevoegd aan de eerder geconstateerde verkeersgeneratie, dan komt daar een totale verkeersgeneratie uit van 1268 motorvoertuigen per werkdag. De verkeersgeneratie is daarmee ruim onder de normwaarde van een comfortabele woonstraat van 2000/2500 mvt per werkdag.

We passen de toelichting hierop aan.

2.4 Grondzaken

2.4.1 Verkoop en promotie

Het project Gaardenhage is vanaf 2000 gestart met de aankoop van gronden in De Maten door de gemeente. Een deel van de eigendommen was in eigendom bij ontwikkelaar Kalliste. In samenspraak met deze ontwikkelaar zijn de plannen verder ontwikkeld: verkaveling, beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en verkoop. Beide partijen maken gebruik van dezelfde verkoopmakelaar.

Rond 2003 vonden de eerste verkopen van de kavels plaats. Dit betreft kavels van de ontwikkelaar; de gemeente stelde de start verkoop uit tot het moment dat alle stukken die ten grondslag aan de verkoop lagen (met name de toelichting op het 6^e voorontwerp) definitief waren vastgesteld. Na deze eerste vliegende start stagneert de verkoop van de kavels. Kalliste verkoopt haar overgebleven kavels in 2009 aan een andere ontwikkelaar.

De verkoop van de gemeentelijke kavels werd in 2004 in die periode in handen gelegd van makelaardij Bieze. Makelaar Bieze draagt tot en met 2011 zorg voor alle verkoophandelingen, inclusief plaatsing van de kavels op de site Funda. In 2011, midden in de woningbouwcrisis (2008-2013), vertrekt Bieze uit Arnhem en de samenwerking wordt opgezegd. De werkzaamheden worden overgenomen door makelaardij Willemsen die tot 2018 verantwoordelijk is voor de verkoop van de gemeentelijke kavels in Gaardenhage. Daarna neemt de gemeente zelf de verkoop ter hand, met gebruik van haar eigen verkoopsite www.Vastgoedplein.nl.

2.4.2 Gaarden I

Omdat de verkoop van de kavels in Gaardenhage aan particulieren niet vlot biedt de gemeente in 2007 de kavels in het deel Gaarden I (de eerste twee velden) aan enkele projectontwikkelaars te koop aan. Met één van deze ontwikkelaars wordt na een lang traject overeenstemming bereikt over de koopsom en overige voorwaarden. De zeven kavels worden voor deze ontwikkeling gehalveerd en dit wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. Het huidige veld 1 biedt vanaf nu ruimte aan 8 kavels, veld 2 is 6 kavels groot. Uiteindelijk ziet de ontwikkelaar als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden in 2010 af van ondertekening van de realisatieovereenkomst.

De kavels in Gaarden I worden niet meer op de particuliere markt aangeboden. De mogelijkheden tot verkaveling van alle nog niet verkochte kavels in Gaardenhage worden in 2013 nogmaals onderzocht maar vinden geen doorgang. In 2015 wordt een deel van de kavels in Gaarden I verhuurd aan de Tuinbouwvereniging De Tuinmaat.

2.4.3 Mate van interesse

Met enige regelmaat ontving en ontvangt de gemeente informatieverzoeken van geïnteresseerden voor de kavels in Gaardenhage. De kavels blijken zich in een lastige marktpositie te bevinden; ondanks het feit dat de kavelprijzen gelijk blijven worden de totaalkosten voor de realisatie van een woning voor veel geïnteresseerden als te grote drempel ervaren. Daarbij blijken in eerste instantie het vrij stringente beeldkwaliteitsplan en later ook de steeds stijgende bouwkosten een remmende rol te spelen. Het feit dat het om particulier opdrachtgeverschap (PO) gaat lijkt niet het probleem te zijn. De verkoop van overige gemeentelijke PO-kavels (met ingang van 2013 heeft de gemeente Arnhem ook PO-kavels in Arnhem) loopt na afloop van de woningbouwcrisis (2013) zonder problemen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt in 2015 enigszins aangepast. Onder meer enkele bouwkostenverhogende regels worden versoepeld. De maatregelen blijken echter niet voldoende om de enkele geïnteresseerde voor deze kavels te doen overgaan tot aankoop en ontwikkeling.

Begin 2019 start het traject tot herinrichting van de nog niet verkochte kavels in Gaardenhage. Om de mogelijkheden voor een herinrichting niet te frustreren is besloten de verkoop van de nog niet verkochte kavels te faseren. De kavels die door hun ligging niet voor herverkaveling in aanmerking komen vormen de eerste fase. Na verkoop van 75% van deze kavels wordt de volgende fase in verkoop aangeboden.

Inmiddels trekt de woningmarkt aan. Er is sprake van een zeer grote vraag naar koopwoningen én bouw kavels voor PO. Mensen die op de hoogte willen blijven van de ontwikkelingen in Gaardenhage kunnen zich laten registreren op een lijst met belangstellenden. Begin december 2021 omvat de lijst een kleine 300 gegadigden die interesse hebben in een nieuw te ontwikkelen kavel.

Medio december 2021 worden de laatste drie - oorspronkelijke - kavels middels loting te koop aangeboden. Er hebben zich 24 personen/huishoudens ingeschreven voor deze kavels.

De te bouwen nieuwbouwwoningen worden niet aangesloten op het gasnet.

2.4.4 Bouwtempo

Door de verkaveling wordt het aantal kavels per veld vergroot:

Aantal kavels in veld	Was	Wordt
Veld 1	8	12 + 1*
Veld 2	6	12
Veld 3	4	4**
Totaal	18	29

* In veld 1 worden 12 kavels voor kleine woningen gecreëerd. Het type woning leent zich uitstekend voor pre-fab gebouwde woningen waardoor de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden elders plaatsvinden. De bouwtijd van deze woningen is naar verwachting aanzienlijk korter dan die van een reguliere woning.

** de vier kavels worden elk verkocht aan een twee of drie particulieren voor de bouw van evenveel woningen. Het bouwen in één bouwstroom door dezelfde bouwer wordt daarbij geadviseerd.

2.4.5 Wijze van verkoop

De nieuw ontstane PO kavels zijn in 2 types te verdelen: kleine woningen en eengezinswoningen. De te bouwen woningen moeten voldoen aan de eisen als gesteld in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. De wijze van verkoop doet hier niets aan af.

Wel kan de wijze van verkopen van de kavels op andere vlakken gevolgen hebben voor de bewoners van de wijk. Daarom wordt er voor gekozen de kavels gefaseerd te verkopen wat voorkomt dat de wijk in korte tijd teveel bouwwerkzaamheden ervaart. Enige overlast is echter inherent aan het afbouwen van een wijk. De verkoop van de kavel voor CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) vergt meer voorbereidingstijd dan de reguliere PO-kavels. Verkoop van deze kavel en daarmee de bouw van de opstallen zal naar verwachting later plaatsvinden dan die van de overige kavels.

In veld 3 is sprake van samenbouwkavels, in eerste instantie "generatiewonen" genoemd. De benaming heeft alleen relatie op de wijze van uitgeven van de kavels. De wijze van verkoop van deze kavels is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De exacte invulling vindt in aanloop naar het verkoopproces plaats. Zo zal de exacte juridische invulling van de regeling omtrent het gezamenlijke eigendom van de hagen in het proces plaatsvinden.

Als schets van de denkrichting wordt het volgende meegegeven: Kopers worden vooraf van de regeling rondom dit gezamenlijke eigendom op de hoogte gebracht. De verkoop vindt per kavel plaats waardoor de toekomstige eigenaren van de kavel samen dit eigendom verkrijgen. In de verkoopovereenkomst van de kavel wordt dit nader uitgewerkt binnen de mogelijkheden die de afspraken en de tekst van het bestemmingsplan bieden.

2.5 Wenselijkheid nieuwe locatie van de Tuinmaat

2.5.1 *Waarom een nieuwe locatie?*

De huidige locatie van de Tuinmaat was al bestemd voor woningbouw nog voordat zij dit in 2015 in gebruik hebben genomen. De verhuurovereenkomst met de Tuinmaat op deze locatie is altijd van tijdelijke aard geweest. Een centrale tunnelkas en verenigingsgebouw waren met het oog op de toekomstige woningbouw niet mogelijk.

Aangezien de Tuinmaat floreert hebben wij hen ondersteund bij de zoektocht naar een andere locatie. De paardenwei bleek de beste optie. De bedoeling is om de Tuinmaat, na jaren van tijdelijke contracten, een contract voor langere tijd aan te bieden. Daarmee kan ook tegemoet worden gekomen aan wensen als een tunnelkas en verenigingsgebouw.

De nieuwe locatie ligt weliswaar aan de rand maar nog wel binnen de wijk Rijkerswoerd.

2.5.2 *Behoeftes stadslandbouw op deze locatie*

Het ruimte bieden aan functies in de openbare ruimte, zoals stadslandbouw (ontmoeten, zelfvoorzienend willen zijn) achten wij belangrijk voor de leefbaarheid van de wijk. Wij zien niet in dat dit nadelige gevolgen heeft.

De gemeente streeft behoud van de Tuinmaat in de wijk Rijkerswoerd na, omdat de Tuinmaat een betekenisvolle voorziening voor Rijkerswoerd is met meerwaarde voor de wijk, wiens nut de afgelopen jaren is bewezen. De Tuinmaat draagt met haar ontmoetingsfunctie bij aan sociale cohesie in de wijk: het stimuleert contacten tussen wijkbewoners en verbindt mensen met verschillende achtergronden. Daarnaast draagt tuinieren in het algemeen bij aan de fysieke en mentale gezondheid van deelnemers; het houdt mensen in beweging en heeft een stress verlagend effect. Verder is de Tuinmaat een mooi voorbeeld van korte keten stadslandbouw, waar voedsel op een lokale en duurzame wijze geproduceerd wordt. Het zorgt niet alleen voor een minder grote CO2 footprint maar draagt ook bij aan kennis en bewustwording met betrekking tot eetbaar groen. Tenslotte draagt het volkstuinencomplex met haar diverse gewassen en de omringende biodiverse hagen bij aan een hogere mate van biodiversiteit ten opzichte van de huidige invulling van het perceel als paardenwei.

Het recreatieve gebruik van een volkstuin is zowel gemeentebreed als in deze wijk populair. De Tuinmaat heeft evenals andere volkstuincomplexen een wachtlijst. Mensen maken er graag en dankbaar gebruik van. Moestuinieren is de laatste jaren aan populariteit aan het winnen. Door de corona-crisis is de vraag naar volkstuinen alleen maar toegenomen. Zeker voor mensen zonder tuin biedt dit een uitkomst.

De gemeente speelt in op deze toenemende vraag door in de nieuwe situatie het complex groter te maken zodat er meer tuintjes kunnen komen.

Een volkstuinencomplex is wel degelijk in lijn met de visie Stadslandbouw en regionaal voedsel van de gemeente Arnhem.

Voortschrijdend inzicht in klimaatverandering en -adaptatie, lokaal voedsel, biodiversiteit, gezondheid en de leefbare, gezonde en inclusieve stad vraagt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een andere aanpak en invulling dan de gangbare. In dat licht zijn er zeker argumenten te bedenken waarom volkstuinen en andere vormen van stadslandbouw in een nieuw te ontwikkelen buurt zoals Gaardenhage zou moeten worden ingepast.

“Arnhem biedt ruimte voor stadslandbouw op wijkniveau in die groenvoorzieningen die niet primair een stedelijke of regionale functie kennen of een natuurfunctie hebben. Buurtinitiatieven krijgen daar de ruimte als die elders niet voorhanden is.” p. 5, Visie stadslandbouw en regionaal voedsel.

De Tuinmaat is een goed voorbeeld van een buurtinitiatief met een meerwaarde voor de wijk. Naast de teelt van gewassen voor eigen gebruik (gezin, familie en vrienden) heeft De Tuinmaat een belangrijke sociale functie in de wijk (participatie, activering, armoedebestrijding). Dat is van belang omdat Rijkerswoerd volgens TLO behoefte heeft aan meer sociale cohesie en kampt met daaraan gerelateerde problemen als vereenzaming en uitsluiting. Om die reden hecht TLO aan het behoud voor de wijk van zowel De Tuinmaat als de drie initiatieven aan de Mooieweg. Naast de sociale functie passen de volkstuinders en de andere stadslandbouwinitiatieven ook prima in de ambities van de Visie Stadslandbouw en Regionaal Voedsel.

Ook geldt de Tuinmaat, net als menig ander volkstuincomplex, als een belangrijke ontmoetingsplek, waar mensen met uiteenlopende achtergronden elkaar kunnen treffen, samen kunnen ontspannen en kennis en ervaringen kunnen uitwisselen. De Tuinmaat draagt (on)bewust bij aan kennisdeling en bewustwording t.a.v. eetbaar groen onder haar leden en hun sociale kringen. De Tuinmaat heeft daarmee wel degelijk een sociaal en maatschappelijk karakter.

De Tuinmaat is geen ‘willekeurige volkstuinvereniging’. De Tuinmaat is allereerst een biologische tuinvereniging die biologische land- en tuinbouw principes toepast. Dit past binnen het gemeentelijk beleid waarin natuurinclusief en duurzaam (grond)gebruik wordt nagestreefd. Daarnaast streeft de gemeente behoud van de Tuinmaat in de wijk na, omdat de Tuinmaat haar nut als belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd de afgelopen jaren heeft bewezen.

Stadslandbouw-initiatieven in bredere zin worden door de gemeente actief ondersteund, aangezien deze initiatieven vaak op meerdere vlakken een meerwaarde voor de stad vormen (denk aan bijdragen in de vorm van: 1) lokale en duurzame voedselvoorziening, 2) kennis, bewustwording en onderzoek m.b.t. eetbaar groen en natuureducatie 3) lokale werkgelegenheid en de lokale economie 4) het bieden van werk aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt 5) klimaatadaptatie 6) biodiversiteit 7) een ontmoetingsplek in de wijk etc.).

Kortom, de Tuinmaat heeft een belangrijk sociaal en maatschappelijk karakter en een relevante wijkfunctie.

2.5.3 Alternatieven

Er is ruim een jaar gezocht naar alternatieve locaties voor de Tuinmaat. Een belangrijke voorwaarde is dat de gemeente eigenaar is van deze grond. Naast het perceel aan de Huissensedijk is een perceel in Rijkerswoerd Zuid in overweging genomen. Ook dit perceel is gemeentelijk eigendom en ligt ten zuidwesten van Rijkerswoerd aan de rand van de wijk op de overgang naar Park Lingezen. De voorkeur is echter uitgegaan naar het perceel aan de Huissensedijk, ook wel de Paardenwei genoemd. Het perceel in Rijkerswoerd Zuid wil de gemeente reserveren voor mogelijke woningbouw gelet op de noodzaak om nieuwe woningen toe te voegen en de schaarste aan bouwgrond. De Paardenwei vinden we geen geschikte woningbouwlocatie gelet op de groene en landschappelijke bestemming, maar wel geschikt als volkstuinlocatie.

2.6 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing Tuinmaat

2.6.1 De locatie van de paardenwei leent zich voor stadslandbouw

De gemeente is van mening dat de komst van de Tuinmaat op het perceel aan de Huissensedijk wel degelijk past binnen de Structuurvisie. Elementen als een volkstuin, tuinderij, of boomgaard vinden wij landschappelijk passend langs een dijk.

De Tuinmaat is een biologische tuinbouwvereniging en heeft een eigen reglement t.a.v. het gebruik van meststoffen. Dit maakt dat ook de volkstuinten van ecologische waarde zijn voor vogels en insecten. Niet het hele grasland wordt in gebruik genomen door de Tuinmaat, vandaar dat ook die ecologische kwaliteiten behouden blijven. De biodiversiteit van het gebied wordt verhoogd. Ook de volkstuin levert een bijdrage aan de natuurwaarde. De haag en de gewassen zullen geliefd zijn bij vogels, insecten en kleine zoogdieren. Het volkstuintencomplex kan hierdoor voor een toename in biodiversiteit zorgen t.o.v. de huidige invulling van het perceel als paardenwei.

Indieners vragen zich af hoe de Tuinmaat kan bijdragen aan het tegengaan van versnippering zoals benoemd in blz. 7 Groenvisie. Het versnipperen gaat in deze context over het onthekken van landbouwpercelen. De Tuinmaat wordt omsloten door een haag om deze ruimte goed af te bakenen en in te passen in het landschap. Dit zien wij niet als versnippering. De haag en de tuinen dragen bij aan de biodiversiteit en zal insecten, vogels en kleine zoogdieren trekken zoals hierboven beschreven.

Onder de Huissensedijk wordt het pad en de taluds verstaan. Het betreft niet de aangrenzende percelen. De paardenweide is zeker passend in de structuur, maar er is ook behoefte aan volkstuinten en woningen. Op deze manier hebben wij gemeend om met behoud van het groene landelijke karakter van de Huissensedijk invulling te geven aan de wens van bewoners voor volkstuinten.

In de Groenvisie staat op blz. 23 tevens geschreven: *Wandelen, fietsen, paardrijden via recreatieve routes en stadslandbouw en natuurlijk spelen en sporten zijn de belangrijkste recreatievormen in de openbare ruimte. Landbouw (o.a. volkstuinten) vindt plaats met respect voor de natuur en landschap.* Dit laatste doen wij door het gebied te omzomen met een biodiverse haag en voldoende ruimte over te laten voor kruidenrijk grasland. De hoogstamboomgaard staat ten zuiden van de Tuinmaat. Het perceel aan de Huissensedijk heeft de laatste jaren gefungeerd als paardenweide. Dit betreft geen stedelijke, noch een regionale functie. Uit de Quick scan flora en fauna blijkt dat de beoogde wijziging van het gebied geen negatief effect heeft aanwezige natuurwaarden. Door de beoogde inrichting met hagen en kruidenrijk grasland wordt er met respect voor natuur en landschap gehandeld.

Om de landschappelijke waarden beter te borgen zullen ze weer wederom worden verankerd in het plan. Dit doen we door De Tuinmaat wederom de bestemming 'Groen – Landschap en park' te geven met de functieaanduiding 'volkstuin'. Hierdoor zorgen we ervoor dat de gronden blijven bestemd voor het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden. Het gebruik van een volkstuin past hierbinnen. Deze bepaling zorgt voor een betere borging van de landschappelijke waarden bij gebruik als volkstuin of voor ander gebruik.

Wat betreft het risico op geluidsoverlast, in het beeldkwaliteitsplan staat vastgelegd dat geluidsoverlast op het terrein van de Tuinmaat dient te worden voorkomen. Er wordt met de Tuinmaat afgestemd om geluidsoverlast tot een minimum te beperken. Ook blijkt uit akoestisch onderzoek dat de

geluidsbelasting door extra verkeer binnen de wijk, de activiteiten van stadsboerderij De Korenmaat en tuinbouwvereniging De Tuinmaat en mogelijke warmtepompen bij nieuw te realiseren woningen, er niet toe leidt dat de bewoners van de bestaande woningen onevenredig in hun woon- en leefklimaat worden aangetast. De relevante grens- en/of richtwaarden en/of de gestelde eisen voor geluidsbelasting worden niet overschreden.

2.6.2 Verrommeling Tuinmaat

In het plan zoals deze ter inzage heeft gelegen zijn de kassen nog verspreid over het terrein van de Tuinmaat toegestaan. **Om te zorgen voor een betere inpassing van de kassen in het landschap stellen wij voor om een bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan waar de kassen zijn toegestaan. Het maximaal oppervlakte aan kasruimte is ingeperkt tot maximaal 60 m2 met een maximale bouwhoogte van 2.30 meter.** Om dit mogelijk te maken worden de velden waar in het ontwerpbestemmingsplan het verenigingsgebouw en de centrale tunnelkas waren toegestaan samengevoegd en vergroot. Het verenigingsgebouw kan binnen hetzelfde bouwvlak mogelijk worden gemaakt.

De gemeente is van mening dat een verenigingsgebouw van maximaal 18m² en een maximum van 60 m2 aan kassen (dit kunnen maximaal 10 kleine kassen zijn of een centrale tunnelkas) wel degelijk in de natuurlijke omgeving kunnen worden ingepast zonder tot verrommeling en/of onbedoeld gebruik te leiden. In het beeldkwaliteitsplan staat vastgelegd dat verrommeling op het terrein van de Tuinmaat voorkomen dient te worden. Ook zijn er regels ter voorkoming van verrommeling opgenomen in zowel het huishoudelijk reglement van de Tuinmaat (onder artikel 7 'verplichtingen' als in de huurovereenkomst (onder artikel 9 'inrichting van het gehuurde'). Deze regels worden ook opgenomen in de nieuwe huurovereenkomst met de Tuinmaat op de toekomstige locatie. De Tuinmaat kan hier door de gemeente op worden aangesproken als niet aan het formaat en de uitstraling van de bouwobjecten wordt voldaan.

Het doel is om een zo goed mogelijke ruimtelijke inpassing van de volkstuinen te realiseren. Mocht er volgens indieners alsnog sprake zijn van een mogelijke waardedaling van de woning dan is er het recht om een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade in te dienen.

2.6.3 Struinp pad Zeegbos

Vanuit de gemeente willen we graag een onverhard struinp pad realiseren tussen de Tuinmaat en het fietspad en ten noorden van de Tuinmaat, parallel lopend aan de Huissensedijk, richting het Zeegbos. Ten eerste zal dit de veiligheid van voetgangers ten goede komen, zij moeten immers nu nog gebruik maken van het fietspad. En tevens wordt met dit pad tegemoet gekomen aan de wens vanuit bewoners voor meer wandelpaden in de wijk (zie wijkactieplan Rijkerswoerd 2019-2021). Mocht dit struinp pad in de praktijk niet of nauwelijks gebruikt worden dan is de ervaring dat dit soort paden mede door extensief maaibeheer vanzelf weer dichtgroeien.

De gemeente Arnhem stimuleert bewegen in de nabije omgeving. Een aanbod van diverse ommetjes draagt daaraan bij. Dit doen wij niet uit naam van één bewoner, maar voor de omliggende wijken. Het pad komt langs een open veld waardoor het goed in het zicht ligt. De tuin wordt omsloten door een haag. Wij zien daartoe geen reden van het pad af te zien omwille van het argument vandalisme.

2.6.4 Relatie Tuinmaat eerdere adviezen gemeente

Woongemeenschap Arneco heeft in het verleden gevraagd om een hobbykas te mogen bouwen voor het kweken van eigen groenten en kruiden. Deze aanvraag was in strijd met de vigerende

bestemmingsplanregels voor de bestemming groen. De gemeente vond het realiseren van een kas op dit perceel mogelijk, mits hiervoor een goede locatie wordt gevonden. In lijn met dit advies is ons voorstel om voor de Tuinmaat een bouwvlak op te nemen waar het verenigingsgebouw en kassen geplaatst kunnen worden, zodat de kassen en verenigingsgebouw alleen in dit aangewezen gebied kunnen komen. Dit komt de beeldkwaliteit van de Tuinmaat ten goede. Bovendien wordt hiermee het plan in lijn gebracht met eerdere adviezen van de gemeente.

2.6.5 Bestemming groen

In het nieuwe bestemmingsplan heeft de volkstuin een groenbestemming. Dit sluit aan bij de manier van bestemmen in Arnhem. Indien een bepaalde functie in een groene zone is gelegen krijgt deze een functieaanduiding. Ook in het vorige bestemmingsplan 'Arnhem Zuid-Oost' hebben we deze systematiek toegepast. Binnen de bestemming 'groen' geldt namelijk de functieaanduiding 'sport'. Hierdoor borgen we het groene karakter van het gebied. **(Zoals aangegeven onder onderdeel 2.6.1. kiezen we er wel voor om de bestemming 'Groen – Landschap en Park' terug te laten keren voor de volkstuin.)**

Deze manier van bestemmen is niet in strijd met de SVBP 2012. In paragraaf 3.3 van de SVBP 2012 is opgenomen dat een functie als functieaanduiding in elke gewenste bestemming kan worden gebruikt. In paragraaf 5.3 is verder over functieaanduidingen opgenomen dat zij worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemmingsvlak of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Zo kan worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde functie is toegestaan of juist is uitgesloten. Voorts staat in die paragraaf opgenomen dat functieaanduidingen ook kunnen worden gebruikt om op een bepaalde locatie een specifieke, niet bij de bestemming passende, functie toe te laten.

2.7 Verkeer en mobiliteitsaspecten Tuinmaat

2.7.1 Ontsluiting Tuinmaat via John Grosmanstraat

In het plan wordt uitgegaan van ontsluiting van autoverkeer van de Tuinmaat via de John Grosmanstraat. Ontsluiting via andere wegen (waaronder de Huissensedijk en de Eka Thoden van Velzenstraat) is onderzocht, maar er is geconcludeerd dat ontsluiting via de John Grosmanstraat het meest voor de hand ligt.

Het combineren van de ontsluiting van de Tuinmaat met de fietsontsluiting levert gevaarlijke situaties op. Het huidige fietspad en de brug zijn daarbij niet berekend op autoverkeer. Voor de ontsluiting is een nieuwe autobrug noodzakelijk. Momenteel is de brug geschikt voor fietsers, maar niet om autoverkeer te dragen. Om deze route geschikt te maken als ontsluiting voor de volkstuinten, moet hier een nieuwe weg en brug voor worden aangelegd. Ook zou het fietspad moeten worden aangepast. Dit alles zou een forse investering vergen, welke niet opweegt tegen de bezwaren voor de ontsluiting via de John Grosmanstraat.

Kortom: De route via de John Grosmanstraat is korter, veiliger en kost veel minder.

2.7.2 Verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte Tuinmaat

Een aantal indieners van de zienswijzen geeft aan dat de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte van de Tuinmaat niet goed in beeld is gebracht.

Voor de verkeersafwikkeling kan worden gekeken naar de verkeersgeneratie. Volgens het CROW is die voor een moestuin (volkstuin) in 'matig stedelijk gebied' gelegen in 'rest bebouwde kom' maximaal 1,3 per 10 volkstuinten. In het voorstel van de Tuinmaat is sprake van 50 volkstuinten wat neerkomt op een verkeersgeneratie van 6,5 motorvoertuigen per etmaal. Dit is ruim onder de capaciteit van de weg (tussen de 2000 en 2500 mvt/etmaal Wegenscan Goudappel).

De verwachting is dat een toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk mee zullen vallen. Aangezien de tuinders vrijwel allemaal uit Rijkerswoerd en omliggende wijken komen, gaan zij grotendeels met de fiets naar de tuin en zullen er slechts enkele auto's per dag van deze ontsluiting gebruik maken.

De gemeente gaat mee in de afweging dat er minder parkeerruimte voor de volkstuin noodzakelijk is. Ook op verzoek van omwonenden. De gemeente stelt voor om in eerste instantie 8 parkeerplaatsen aan te leggen. Voorwaarde is wel dat er ruimte wordt gereserveerd om de parkeerplekken, bij parkeeroverlast, alsnog aan te leggen. Hierdoor kan alsnog worden voldaan aan de geldende parkeernormen voor de volkstuinten.

De volkstuin moet de parkeereis volledig voldoen op het eigen terrein. Er wordt daarom een parkeerplaats op het perceel bij de volkstuinten gerealiseerd dat in de parkeerbehoefte voorziet en eventuele parkeerdruk op zal vangen. Er is ruimte gereserveerd om eventueel extra parkeergelegenheid aan te leggen, mocht de voorgestelde capaciteit onvoldoende zijn. In eerste instantie is uitgegaan van een lage capaciteit om juist andere modaliteiten te stimuleren.

2.8 Openbare ruimte en werkzaamheden

2.8.1 Rioolstelsel

Gaardenhage is en blijft een buurt met een gescheiden rioolstelsel. Regenwater is hier lastig te infiltreren. Ook in de nieuwe situatie zal het regenwater in de bodempassages/greppels worden opgevangen. Overtollig water zal via de Mooieweg worden afgevoerd. Er komen inderdaad meer huishoudens op het rioolstelsel. Dit wordt doorgerekend en waar nodig worden aanpassingen gedaan aan het rioolstelsel.

2.9 Grondwaterbeschermingsgebied

2.9.1 Grondwaterbeschermingsgebied

Regels met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied en het boren in nabijheid van een waterwingebied zijn een bevoegdheid van de provincie. Deze regels horen daarom thuis in de provinciale verordening en niet in een bestemmingsplan.

Sinds de vorige bestemmingsplanherziening is de begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied door de provincie aangepast. De begrenzing van het 'Grondwaterbeschermingsgebied' in het bestemmingsplan 'Arnhem Zuid-Oost' is hierdoor niet meer actueel. De gemeente heeft dus met reden deze aanduiding eruit gehaald.

2.9.2 Boringsvrije zone

De wijk Gaardenhage ligt in een boringsvrije zone. De provincie stelt in deze zone in de provinciale verordening aanvullende eisen over waterputten. De gemeente is hiervoor niet het bevoegd gezag dus neemt hier ook geen regels over op.

Op de locatie van de Tuinmaat is het mogelijk om te voorzien in de watervoorziening door een waterpomp aan te leggen. De provincie heeft bevestigd dat voor een vergelijkbare pomp als bij het huidige gebruik een melding voldoende is.

2.9.3 Koude-warmteopslagvrije zone

Een waterpomp gaat veel minder diep dan een warmtesysteem. De diepte van een warmtepomp is afhankelijk van de bodemsamenstelling. Een boring voor een warmtesysteem gaat machinaal met grote machines. Te denken valt dan bijvoorbeeld aan een boring tot maar liefst 200 meter. Dat gaat ook machinaal met grote machines.

2.10 Communicatie huidige bewoners

2.10.1 Participatieproces

Naar aanloop van het bestemmingsplan zijn verschillende bewonersavonden georganiseerd. Op deze avonden zijn de wensen van bewoners inzichtelijk gemaakt. Ook zijn er twee gesprekken gevoerd met een afvaardiging van de Tuinmaat en een afvaardiging van bewoners van Arneco en de John Grosmanstraat.

In de zienswijzen geven sommige bewoners aan dat er sprake is van 1-richtingsverkeer en dat er onvoldoende met hun opmerkingen is gedaan. Er zijn vanuit het algemene belang andere keuzes gemaakt dan diverse omwonenden wenselijk achten. Sommige bewoners hebben moeite met (een deel van) het plan, vooral als dit van invloed is op de directe woonomgeving. In de planvorming is op de volgende wijze rekening gehouden met bezwaren en wensen van bewoners:

- Een deel van de bewoners maken zich zorgen om de toename van het aantal woningen, vooral in het veld met de kleine woningen en collectief particulier opdrachtgeverschap. Om te voorkomen dat dit tot meer verkeersoverlast leidt bij de bewoners van de Mooieweg en Nel Klaassenstraat, wordt op hun verzoek de Nel Klaassenstraat aan de kant van de Mooieweg voor autoverkeer afgesloten. Ook willen we nieuwe bomen planten tussen de Mooieweg en het veld met de kleine woningen, zodat deze woningen minder zichtbaar zijn.
- Een deel van de bewoners maken zich zorgen over de toename van woningen die komen in veld 3. Waar eerst slechts 1 woning gebouwd kon worden, kunnen er nu 2 à 3 woningen komen. De woningen mogen niet hoger worden dan nu het geval is en ook is de grootte van het bouwvlak bewust niet gewijzigd, zodat de afstand van bebouwing tot de achtererfgrens niet kleiner wordt.
- Sommige bewoners maken zich zorgen om de verplaatsing van De Tuinmaat. Om deels aan de bezwaren tegemoet te komen, worden er extra bomen geplant, zodat er een grotere groene buffer komt tussen de woningen aan de John Grosmanstraat en de Tuinmaat. Ook is op verzoek van bewoners een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de Tuinmaat.
- Op verzoek van bewoners zijn er meer grote kavels ongewijzigd gelaten.
- Op verzoek van bewoners zijn kavels die te koop zijn op Funda gezet en is er een marketingbureau ingehuurd die adviseert over de marketing.
- Enkele bewoners hebben het initiatief genomen om een moodboard op te stellen. Dit is gebruikt in het beeldkwaliteitsplan als referentiebeeld voor de grote kavels in deelgebied Hagen.

2.10.2 Beloftes en het vertrouwensbeginsel

Indieners geven aan dat de nieuwe plannen voor de wijk Gaardenhage in strijd zijn met de uitgangspunten waarop zij hun kavel toentertijd hebben gekocht. Zoals aangegeven onder onderdeel 2.2.1. zijn wij van mening dat door het nieuwe beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan de opzet van de wijk, een rustige en groene wijk, behouden blijft.

Onze samenleving staat niet stil. Als iets eenmaal op een bepaalde manier in een bestemmingsplan of in een beleidsdocument is vastgelegd betekent dat niet dat dit voor altijd zo moet blijven. De gemeente Arnhem beweegt mee met maatschappelijke ontwikkelingen zoals de woningbouwbehoefte en past hierop haar kaders aan. Uiteraard doen we dit zorgvuldig door bij een wijziging in de fysieke leefomgeving alle belangen zorgvuldig te betrekken.

3. Overzicht ingediende zienswijzen

3.1 Naam en adressen van de indieners zienswijzen

	Naam	Straat/Postbus	Postcode	Plaats
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

25				
----	--	--	--	--

3.2 Overzicht ingediende zienswijzen

In deze paragraaf zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en van een reactie voorzien. In die gevallen dat een zienswijze gegrond wordt verklaard en dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt dit expliciet aangegeven. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in deze zienswijzennota de ingediende zienswijzen samengevat worden weergegeven. Dat deze zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken. Een groot aantal van de zienswijzen is (nagenoeg) identiek.

	Gronden	Reactie gemeente
Zienswijze #1	1. In plaats van een rustige doodlopende straat, die met name door aanwonenden wordt gebruikt, wordt de John Grosmanstraat met de beoogde wijziging tot een doorgangsroute voor de gebruikers van de volkstuinten. Reeds in het kader van het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel is de beoogde ontwikkeling reeds niet voorstelbaar.	1. Zie voor de beantwoording van het punt met betrekking tot de John Grosmanstraat onderdeel 2.7.1 <i>Ontsluiting Tuinmaat via John Grosmanstraat</i> . In onderdeel 2.10.2 <i>Beloftes en het vertrouwensbeginsel</i> gaan wij in algemene zin in op het rechtszekerheid en evenredigheidsbeginsel.
	2. Onverlet vorenstaande is ook is op geen enkele manier kenbaar in kaart gebracht door u wat voornoemde ontwikkeling betekent in termen van verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte hetgeen de ontwerpbesluitvorming reeds deswege onzorgvuldig maakt.	2. Wij hebben wel degelijk de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte meegenomen in het bestemmingsplan. Zie onderdeel 2.7.2 <i>Verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte Tuinmaat</i> voor de beantwoording van de verkeersafwikkeling.
	3. Ook overwegingen m.b.t. extra parkeercapaciteit ontbreken in het geheel.	3. Zie onderdeel 2.7.2 <i>Verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte</i> .
	4. Ontsluiting volkstuin via de Eka Thoden van Velzenstraat. Deze straat is niet reeds doodlopend en daarenboven zijn de direct aanliggende kavels nog niet verkocht zodat aspirant kopers deze omstandigheid mee kunnen laten wegen bij het al dan niet kopen van een perceel. Voorgestelde ontsluiting is op voorhand veel minder bezwaarlijk in termen van een goede ruimtelijke ordening en behoorlijk bestuur.	4. Zie onderdeel 2.7.1 <i>Ontsluiting Tuinmaat via John Grosmanstraat</i> .

	5. Het is niet aangetoond dat er geen vraag is naar de grotere kavels.	5. De grotere kavels hebben jarenlang in de verkoop gestaan zonder dat hier interesse voor was. Pas toen het proces voor een nieuw plan al was opgestart is de interesse op gang gekomen. Daarnaast is er een grote behoefte aan (betaalbare) woningen in Arnhem en door een aantal grotere kavels te herverdelen in kleinere kavels wordt aan deze behoefte voldaan zie paragraaf 2.1 Woonbeleid en woonbehoefte. Zie voor meer informatie over het onderdeel grondzaken 2.4.
	6. In de toelichting staat dat de plannen in samenspraak met bewoners en omwonenden van de Gaardenhage zijn gemaakt. Bewoners kunnen zich niet vinden in de plannen tot herverkaveling. In aanloop naar de Omgevingswet is participatie en het creëren van draagvlak van wezenlijk belang om een plan te kunnen verwezenlijken.	6. Zie onderdeel 2.10.1 <i>Participatieproces</i> wat betreft het participatieproces. We passen de tekst in de toelichting aan naar "er is een nieuw verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor Gaardenhage. Hierbij hebben we zoveel mogelijk rekening gehouden met zorgen en bezwaren van de huidige wijkbewoners".
Zienswijze # 2	1. Veld 1 wordt te veel verdicht: van oorspronkelijk 4 woningen naar 20 tot 24 woningen. Dit doet geen recht aan de oorspronkelijke opzet van Gaardenhage. Woning in 2017 gekocht met de veronderstelling te komen wonen naast een ruim opgezette groene villawijk met weinig autoverkeer.	1. Veld 1 biedt nu ruimte aan 8 kavels. Dit is verwerkt in onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i> .
	2. Door deze verdichting wordt gevreesd voor: a. Verlies van ruimtelijke kwaliteit t.o.v. huidige bestemmingsplan; b. Extra verkeer over de Mooieweg en Nel Klaassenstraat met bijbehorende geluidshinder en verkeersonveiligheid;	2.a. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i> . b. Zie onderdeel 2.3.2 <i>Verkeersonveiligheid</i> voor wat betreft de verkeersonveiligheid. Zie onderdeel 2.2.2 <i>Concentratie veld 1 en 2</i> voor geluidshinder
	c. Extra parkeeroverlast: parkeren in berm Nel Klaassenstraat vanwege te krappe parkeernorm voor veld 1 (1,3 auto's i.p.v. 2);	c. Zie onderdeel 2.3.1 <i>Parkeernormen</i> .
	d. Een langere bouwperiode met alle bijbehorende overlast nu niet 4 afzonderlijke bouwprojecten	

	gerealiseerd worden maar 12+1 = 13 afzonderlijke bouwprojecten; e. Verlies van woongenot (punt a, b, c en d). f. Waardedaling direct omliggende woningen Mooieweg en Nel Klaassenstraat; 3. Afwijkingen t.o.v. het oorspronkelijke bestemmingsplan zijn geconcentreerd in veld 1 en 2, waardoor bewoners van de Nel Klaassenstraat en de Mooieweg veel harder worden getroffen dan de huidige bewoners van Gaardenhage, waar de facto niets verandert. 4. De afgelopen 1,5 jaar deelgenomen aan 3 bewonersavonden en verbetervoorstellen gedaan, zoals bijvoorbeeld minder woningen in veld 1, of veld 1 met 12 woningen ruilen met het noordelijk deel van veld 2. De plannen voor veld 1 en veld 2 zijn hierop niet aangepast, waardoor er geen echte inspraak was. Aan inspraak conform de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt geen recht gedaan (Awb).	d. Dit verschil wordt minder omdat veld 1 ruimte biedt aan 12 kavels. De overlast voor de kleine woningen zal naar verwachting vaker gebruik gemaakt worden van prefab woningen. Hierdoor wordt minder overlast verwacht. Zie onderdeel 2.4. <i>Grondzaken</i>. e. zie beantwoording bovengenoemde punten 2a t/m d f. Omwonenden hebben de mogelijkheid een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade in te dienen. 3. Zie voor de beantwoording 2.2.2 <i>Concentratie veld 1 en 2</i>. 4. Zie algemeen deel bewonersparticipatie 2.10.1.
Zienswijze # 3	1. Potentiële koper van een kavel in deelgebied Hagen van Gaardenhage zoekt huis met rust met een ruime hoeveelheid groen/natuur. Dit was vertrekpunt bij opzet van deze wijk zoals blijkt uit Beeldkwaliteitsplan BKR Hagen def.versie juni 2015. Er wordt hier gesproken over o.a. een exclusief woonmilieu in het hogere prijssegment, met ruim opgezette openbare ruimte van straten, bermen, boom- en haagbeplanting en ruime kavels met vrijstaande woningen. Een rechthoekige opzet van ruime groene straatprofielen met agrarische bebouwing en landschappelijke groengebiedjes langs de Mooieweg en de Huissensedijk. De opzet van deze wijk wordt totaal aangepast en minder aantrekkelijk gemaakt voor de bewoners/kopers van originele kavels. 2, In veld 3 (plan Hagen) komen er in plaats van 4 huishoudens, nu 8-12 huishoudens te wonen. Dit geeft:	1. Zie voor de beantwoording onderdeel 2.1 over woonbeleid en woonbehoefte. Het nieuwe stedenbouwkundige plan sluit aan bij de eerdere opzet, zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i>. 2.a. Zie onderdeel 2.2.2 <i>Concentratie veld 1 en 2</i>. b. Zie onderdeel 2.2.2.

	a. meer verkeer met als gevolg meer geluid en meer risico voor onze op straat spelende kinderen. b. meer geluid en c. door de bouw van meer huizen ook meer verstoring van het groene landschap.	c. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i>.
	3. Omdat dit gebeurt tegen de achtertuinten van de reeds 3 verkochte grotere percelen in het plan Hagen zal dit leiden tot een waardedaling van de huizenprijzen aldaar, maar mogelijk ook in de rest van de wijk.	3 Omwonenden hebben de mogelijkheid een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade in te dienen.
	4. De tiny houses en het CPO in veld 1 en de verkaveling van veld 2 in het plan Gaarden 1 past niet bij het karakter van de wijk en het omliggende landschap omdat de rechthoekige opzet van de wijk verdwijnt door het invoegen van meerdere huizen op 1 terrein.	4. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i>.
	5. In het bestemmingsplan BKR Hagen def.versie juni 2015 staat dat vanwege de hoge grondwaterstanden het hemelwater niet kan worden geïnfiltreerd. Hemelwater wordt bovengronds afgevoerd met behulp van bodempassages (de greppels) richting de Mooieweg en vervolgens naar Rijkserwoerd. Door het bouwen van meerdere huizen is er minder ruimte voor infiltratie van hemelwater met een hogere kans op waterafvoer problemen bij een toch al hoge grondwaterstand. Ook moeten meer huishoudens op de riolering worden aangesloten met eveneens mogelijke capaciteitsproblemen.	5. Zie onderdeel 2.8.1 <i>Rioolstelsel</i>.
	6. Veld 3 moet worden behouden zoals ooit bedacht met 4 kavels gezien ook de ruime wachtlijst voor de grotere kavels.	6. Voor de drie kavels die per loting worden verkocht in december: 24 belangstellenden. Op de lijst belangstellenden voor de herverkavelde kavels: in dezelfde periode 300 belangstellenden. Zie ook paragraaf 2.4 <i>grondzaken</i>.

	7. De 7 kavels in Gaarden 1 herverkavelen naar kavels voor 14 danwel maximaal 21 woningen in dezelfde stijl van de rest van de wijk. De tiny houses en CPO zouden dan geheel verdwijnen	7. Zie onderdeel 2.4. <i>Grondzaken</i> .
Zienswijze # 4	1. Indiener woont sinds 1998 aan de Mooieweg en het bestemmingsplan is in verschillende stappen verslechterd van een natuurlijk en landelijk gebied naar een gebied met een dichtere bebouwing. De verdichting zit met name aan de westzijde van het plan, waardoor de bewoners aan dit deel van de Mooieweg onevenredig worden benadeeld ten opzichte van de nieuwste bewoners aan de oostkant van het plan.	1. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i> .
	2. De inmiddels florerende volkstuintjes zijn wat ons betreft een goede invulling voor dit gebied. Het verplaatsen van de volkstuintjes buiten de wijk Rijkerswoerd heeft nadelige gevolgen voor de leefbaarheid van de wijk.	2. Het ruimte bieden aan functies in de openbare ruimte, zoals stadslandbouw (ontmoeten, zelfvoorzienend willen zijn) achten wij belangrijk voor de leefbaarheid van de wijk. Wij zien niet in dat dit nadelige gevolgen heeft. Zie voor de beantwoording onderdelen 2.5.1 <i>Waarom een nieuwe locatie</i> en 2.5.2 <i>Behoeft aan stadslandbouw op deze locatie</i> .
	3. Het concentreren van de bebouwing aan de Nel Klaassenstraat geeft extra parkeeroverlast rondom de kinderboerderij. Nu al wordt er regelmatig in de bermen van de Nel Klaassenstraat en de Marius van Beeklaan geparkeerd omdat er onvoldoende parkeerruimte is. De geplande parkeerruimte is ruim onvoldoende om dit op te vangen. Het parkeren zal zich verplaatsen verder de Nel Klaassenstraat in en tot op de Mooieweg overlast betekenen.	3. Zie voor de beantwoording onderdeel 2.3.1 <i>Parkeernormen</i> , 2.3.3 <i>Parkeeroverlast</i> en 2.3.4 <i>Verkeerssituatie Gaardenhage</i> .
	4. De Mooieweg is een landelijke weg die steeds drukker wordt o.a. door ouders die kinderen hier afzetten voor de Lea Dasbergschool en schoolgaande kinderen van Huissen naar Arnhem en vice versa. Als het plan doorgaat zijn verkeersmaatregelen noodzakelijk om autoverkeer over de Mooieweg naar de Nel Klaassenstraat te voorkomen. Een afsluiting is al toegezegd door de gemeente, echter	4. Het voorstel is inderdaad om de Nel Klaassenstraat niet doorlopend te maken voor autoverkeer. Wanneer er voor of na de afsluiting parkeeroverlast ontstaat zal dit moeten worden beoordeeld waarnaar er eventueel maatregelen kunnen worden genomen. Op dit moment is er geen reden om dit te verwachten.

	dient er voorkomen te worden dat er vóór de afsluiting geparkeerd kan worden op de Nel Klaassenstraat en de Mooieweg. Dit veroorzaakt onveilige situaties omdat de Mooieweg hier niet op ingericht is. De verdichting van de bebouwing en de daarmee gepaard gaande parkeeroverlast zal een zeer negatieve invloed hebben op het open en natuurlijk karakter van de wijk.	
	5. Het nieuwe plan past niet in het beeld- en kwaliteitsplan van dit gebied, omdat de verdichting van de bebouwing en de daarmee gepaard gaande parkeeroverlast een negatieve invloed hebben op het open en natuurlijk karakter van de wijk.	5. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i> en 2.3.1 <i>Parkeernormen</i> .
	6. Mochten de plannen doorgaan dan gaan we ervan uit dat de toezeggingen over de afsluiting van de Nel Klaassenstraat en het planten van bomen op het weiland op de hoek van de Mooieweg en de Nel Klaassenstraat door de gemeente worden nagekomen.	6. Kennis van genomen.
Zienswijze # 5	1. Indiener woont op de Mooieweg sinds 2012. De verwachting was dat er 8 extra woningen gebouwd zou worden (7 woningen in Gaarden 1 en 1 op Nel Klaassenstraat 10). Inmiddels is het aantal opgelopen naar 39 extra woningen (incl. Mooieweg 29 en splitsing kavel Mooieweg 31a). Dat is bijna een vervijfvoudiging van het aantal woningen en deze toename is te veel. Dit zal leiden tot een veel drukker leefomgeving. Het aantal verkeersbewegingen, maar ook de overlast en het geluidsniveau zal stijgen. Indiener koos in 2012 bewust voor een rustige omgeving en daar voldoet het plan niet meer aan. Er is bezwaar tegen de enorme toename van het aantal woningen in vooral deelgebied 1 en de CPO, en in mindere mate in deelgebied 2. Er is begrip dat de gemeente meer woningen wil realiseren, maar in deelveld 1 stijgt het aantal woningen van 4 naar 24, dat vindt indiener veel te veel.	1. Zie opmerking over aantal kavels in Gaarden 1 in paragraaf 2.4 <i>Grondzaken</i> . Zie opmerking over woonbeleid en woonbehoefte in 2.1

	2. Het aantal extra te realiseren woningen is scheef verdeeld over de wijk. Vrijwel alle extra woningen komen in Gaarden 1 (en een stukje Hagen), terwijl achterin de wijk geen sprake is van een toename van het aantal woningen.	2. Zie onderdeel 2.2.2 <i>Concentratie veld 1 en 2</i> .
	3. Indiener maakt bezwaar tegen het verlagen van de parkeernorm in deelgebied 1 van 1.8 naar 1.3 parkeerplaatsen per woning. Juist in een gebied waar rust en landelijkheid de norm zijn, is het onbegrijpelijk dat de parkeernorm verlaagd wordt. Hierdoor wordt er meer in de straat geparkeerd en dit leidt tot een verrommeling van het straatbeeld en kapotgereden bermen. Het is niet netjes dat de gemeente dit nu voorstelt omdat in de voorgesprekken is gewezen op dit punt en de gemeente toen toegezegd heeft dat de parkeernorm gehandhaafd zou worden.	3. Zie onderdeel 2.3.1 <i>Parkeernormen</i> .
	4. Indiener heeft twee voorstellen tot aanpassing van de plannen: Voorstel 1: Handhaaf de Tuinmaat op de huidige locatie, en verkavel deelgebied 2 zoals voorgesteld is door de gemeente (12 woningen). Voorstel 2: Verkavel deelgebied 1 op dezelfde wijze als deelgebied 2. Dat betekent dat in deelgebied 1 12 woningen komen in plaats van de geplande 24.	4. Zie onderdeel 2.5.1 <i>Waarom een nieuwe locatie?</i> voor de beantwoording van voorstel 1. Voorstel 2: zie 2.1.1 <i>Extra woningen zijn nodig</i> en 2.1.2 <i>Diversiteit woningaanbod</i> .
Zienswijze # 6	Indiener wil laten weten dat zij de afgelopen jaren genoten hebben van hun moestuin bij vereniging De Tuinmaat bij Rijkerswoerd. Indiener hoopt van harte dat de plannen om de Tuinmaat een nieuwe plek te geven in de plannen van Gaardenhage door kunnen gaan.	Kennis van genomen. Aangezien de Tuinmaat floreert en door de gemeente als een betekenisvolle voorziening met meerwaarde voor de wijk wordt gezien, heeft de gemeente hen ondersteund bij de zoektocht naar een andere locatie.
Zienswijze # 7	1. Indiener maakt bezwaar tegen de herverkaveling van de 2 zuidelijke kavels van veld 1. Waardoor er nu 12 woningen i.p.v. 2 woningen worden gebouwd. 2. Indiener heeft een ondertekend schrijven van de gemeente dat er aan de oostzijde van de zuidelijke kavel van veld 1 geen bebouwing komt (achterzijde van woning van indiener). Indiener is dan ook tegen het bebouwen van dit gedeelte van de zuidelijke kavel van veld 1.	1. In het geldende bestemmingsplan worden reeds 4 woningen mogelijk gemaakt in plaats van 2. Zie verder voor de onderbouwing van de woonbehoefte 2.1. 2. Ervan uitgaande dat met kavel "bouwvlak" wordt bedoeld: genoemd schrijven is een bevestiging (op persoonlijke titel) van de toenmalige projectleider dat het bouwvlak met voorgevelrooilijn op het aanliggende kavel naar oostelijke richting wordt verschoven. In de eerste plannen van

		Gaardenhage in 2003 verspringen de voorgevelrooilijnen van de kavels namelijk. Op verzoek van de toenmalige bewoner is de rooilijn voor dit kavel meer naar voren op de kavel gelegd. De inwilliging van dit verzoek omhelst geen belofte dat er nimmer bebouwd zal worden achter het destijds aangegeven bouwvlak.
	3. Omdat er nu 12 i.p.v. 2 woningen gebouwd gaan worden op de 2 zuidelijke kavels van veld 1 zullen er ook 12 i.p.v. 2 warmtepompen geplaatst gaan worden. Deze kunnen afzonderlijk misschien wel aan een bepaalde geluidsnorm voldoen maar gezamenlijk zullen zij veel geluidsoverlast gaan geven.	Zie onderdeel 2.2.2 <i>Concentratie veld 1 en 2 en akoestisch onderzoek.</i>
	4. Indiener maakt bezwaar tegen het opzeggen van de huur door de gemeente Arnhem van het weiland aan de oostzijde van zijn woning. Enkele bewoners van de Mooieweg eisen dat er bomen geplant gaan worden en beroepen zich op een belofte die ooit gedaan zou zijn door de gemeente maar die nergens genoteerd staat. In de diverse plannen staan de ene keer wel bomen ingetekend maar meestal niet. In het nieuwste ontwerpbestemmingsplan zijn deze wel weer ingetekend. Het voorstel om weiland met bomen te combineren is door de gemeente afgewezen.	4. De weide heeft een groenbestemming en bomen planten past in deze bestemming. Dit is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Dit past goed binnen het landschappelijk karakter van de weg.
	5. Indiener maakt bezwaar tegen het planten van bomen op het weiland naast zijn woning omdat die de zon gaan weghalen van zijn zonnepanelen (24 stuks) die op het platte dak liggen van zijn garage. Hierdoor zal de stroomopbrengst heel ver zakken ten opzichte van nu. De panelen zullen dan minimaal 60% van de tijd in de schaduw van de bomen liggen.	5. Bij het opstellen van het definitieve ontwerp zullen wij rekening houden met de schaduwwerking op de zonnepanelen.
Zienswijze # 8	1. Indiener heeft een huis gekocht vanwege een groene, rustige, ruime en verkeersluwe wijk. Met dit uitgangspunt kocht indiener een kavel tegen de bosrand, aan het einde van een doodlopende straat, met uitzicht op een weiland dat ook die bestemming had. Door het beeldkwaliteitsplan en het nieuwe bestemmingsplan wordt niet recht gedaan	1. Zie voor beantwoording onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk.</i>

	aan deze uitgangspunten. De voorgenomen plannen tasten indieners woongenot ernstig aan.	
	2. Naar onze mening is de door de Gemeente geschapen onzekerheid met betrekking tot de handhaving van de oorspronkelijke uitgangspunten, en het gebrek aan een marketingstrategie, de belangrijkste oorzaak dat de verkoop van de kavels vele jaren heeft stilgelegen. Onder deze omstandigheden gaan potentiële kopers niet eenvoudig over tot een forse investering. Wij zijn van mening dat er genoeg gegadigden zijn om kavels te kopen zodra de Gemeente deze onzekerheid met betrekking de bestemming opheft. De voorgenomen wijzigingen zullen naar onze mening resulteren in het afhaken van gegadigden voor de kavels en planschade claims van eerdere kopers. De gemeente heeft vorig jaar en voorgaande jaren tijdens bewonersbijeenkomsten gezegd, dat als er gegadigden voor de nog resterende kavels zich zouden melden, dat het natuurlijk prima zou zijn als de wijk volgens plan wordt volgebouwd. We hebben echter moeten constateren, dat de gemeente bewust een aantal kavels als niet-beschikbaar heeft aangemerkt, en ondanks toezeggingen in maart dit jaar deze kavels nog steeds niet als beschikbaar aanduidt .	2. Zie voor beantwoording onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i> .
	3. Het toevoegen van wooneenheden is een aanslag op de rust en verkeersluwheid van Gaardenhage.	3. Zie onderdeel 2.3.4 <i>Verkeerssituatie Gaardenhage</i> .
	4. Een voor indiener zeer belangrijke wijziging is de permanente aanwezigheid van een volkstuinten complex op een aangrenzend perceel met ontsluiting door zijn wijk en straat. a. Gezien de ervaringen met de "Tuinmaat" op de tijdelijke locatie in onze wijk, zijn er geen zwaarwegende belangen om deze club een plaats te bieden in Gaardenhage, met ontsluiting door de John Grosmanstraat.	4a. De vraag is op welke 'ervaringen met de Tuinmaat op de tijdelijke locatie' de indiener doelt. De gemeente is van mening dat er wel degelijk zwaarwegende belangen zijn om de Tuinmaat een plaats te bieden in Gaardenhage. Dit volgt uit onderdeel 2.5.2 <i>Behoeft stadslandbouw op deze locatie</i> . .

	b. Bovendien ontbreekt elke onderbouwing voor de uitbreiding van de "Tuinmaat". Op dit moment zijn zelfs op de kleinere locatie die de "Tuinmaat" gebruikt niet alle kavels in gebruik. c. De verplaatsing van de Tuinmaat leidt tot een toename van verkeersbewegingen, parkeerdruk en risico op geluidsoverlast. d. Toevoegen van kassen en een verenigingsgebouw zal eenvoudig tot verrommeling en niet bedoeld gebruik leiden. e. Ook onduidelijk is in hoeverre alternatieve locaties, die makkelijker bereikbaar zijn en voor minder overlast zorgen, zijn onderzocht.	b. Moestuinen is de laatste tijd populariteit aan het winnen. De vraag naar volkstuinen is alleen maar toegenomen. De Tuinmaat heeft net als andere volkstuinen een wachtlijst. Zie verder onderdeel 2.5.2 <i>Behoeftte aan stadslandbouw op deze locatie</i>. c. Zie onderdeel 2.7.2 <i>Verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte</i>. d. Zie onderdeel 2.6.2 <i>Verrommeling Tuinmaat</i>. e. Zie onderdeel 2.5.3 <i>Alternatieven</i>.
	5. Indien de gemeente er toch voor kiest om de Tuinmaat te verplaatsen dan draagt indiener de volgende mogelijkheden aan zodat het niet nodig is dat in de John Grosmanstraat of Eka Thoden van Velzen parkeerruimte voor de Tuinmaat wordt gezocht: a. Zorg ervoor dat de parkeerplaats binnen het hek van de Tuinmaat voldoende ruim bemeten is' b. overweeg om een overloop te maken in de bocht van het fietspad naar het bruggetje over de watergang (rode rechthoek in tekening 1), die afgesloten kan worden en uitsluitend toegankelijk is voor leden van de Tuinmaat, omzoomd met een haag. c. Een derde oplossing om parkeren in de John Grosmanstraat te voorkomen zou kunnen zijn, om het eind van de John Grosmanstraat uit te voeren zoals dat in het oorspronkelijke plan ook stond: geheel afsluiten, nu dan door het plaatsen van een afscheiding in de vorm van hagen tussen de punt van het voorgenomen terrein van de Tuinmaat en het bruggetje over de watergang. Zie de zwarte balken in tekening 2. In contacten met diverse bewoners van de John Grosmanstraat blijkt, dat volledig afsluiten ieders sterke voorkeur heeft.	a. de parkeerplekken moet voldoen aan de afmetingvoorschriften van een parkeerplaats. b. parkeren moet worden opgelost op eigen terrein van de Tuinmaat. c. Deze oplossing gaat uit van ontsluiting via de Eka Thodenstraat. Dit is niet mogelijk, zie onderdeel 2.7.1 <i>Ontsluiting Tuinmaat via John Grosmanstraat</i>. Er wordt een parkeerplaats op het perceel bij de volkstuinen gerealiseerd welke in de parkeerbehoefte voorziet en eventuele parkeerdruk op zal vangen. De parkeervoorziening van de Tuinmaat komt op het terrein van de tuinmaat. Met de tuindersvereniging zijn afspraken gemaakt over het maximaal aantal auto's wat mag en kan parkeren.

	6. De bewoners hechten er sterk aan dat de jaarlijkse schouw op de Tuinmaat door blijft gaan.	6. De wens tot een jaarlijkse schouw worden door zowel gemeente als de Tuinmaat gedeeld. Twee keer per jaar, wordt onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de Tuinmaat een controlerende (Schouw) gemaakt over het tuinencomplex, met als doel tuinen te controleren die een verwaarloosde indruk geven. Dit is vastgelegd in zowel het huishoudelijk reglement van de Tuinmaat als de huidige huurovereenkomst met de Tuinmaat. In de laatstgenoemde overeenkomst staan ook de regels die ten grondslag liggen aan een gezamenlijke schouw van het gehuurde vastgelegd. De schouw wordt voortgezet op de toekomstige locatie van de Tuinmaat en de regels hiertoe worden vastgelegd in de toekomstige huurovereenkomst met de Tuinmaat.
	7. Een kleine aanpassing op de oorspronkelijke plannen, namelijk de opsplitsing van de kavels in de deelgebieden 1) en 2) in kavels van min 600m ² , is voor ons acceptabel. Evenwel zolang ook hier binnen het bestaande beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan wordt gebouwd. De voorgenomen plannen voor zogenaamde "tiny houses" ondersteunen we, onder verwijzing naar eerdere argumenten, niet.	7. Zie voor de beantwoording <i>onderdeel 2.2.1 Opzet van de wijk.</i> en <i>2.7.1 Ontsluiting Tuinmaat via John Grosmanstraat</i> (parkeernorm tiny houses).
	8. De eis met betrekking tot het realiseren van tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gehandhaafd voor de hele wijk.	8. Zie onderdeel <i>2.3.1 Parkeernormen.</i>
	9. De eis met een verbod op het aansluiten van de hemelwaterafvoer op het rioleringsysteem om ervoor te zorgen dat regenwater in het gebied zelf wordt opgevangen en in de bodem kan infiltreren moet behouden blijven.	9. Zie onderdeel <i>2.8.1 Rioolstelsel.</i>
	10. Indiener stelt een combinatie van werkzaamheden voor. Het op de schop gaan van de wijk biedt een goede gelegenheid om glasvezel aan te leggen. Gaardenhage zou ook een proeftuin kunnen zijn om gasloos te worden.	10. Deels genoemd in onderdeel <i>2.4. Grondzaken</i> namelijk dat nieuwbouwwoningen sowieso gasloos moeten worden gebouwd
Zienswijze # 9	1. Indiener maakt bezwaar omdat het nieuwe plan in strijd is met de oorspronkelijke opzet van de wijk Gaardenhage. Opzet van de wijk was gericht op een homogeen beeld qua stijl en kleurstelling, met rust en grote kavels voor tuin- en	1. Zie onderdeel <i>2.2.1 Opzet van de wijk.</i>

	huisliefhebbers. Indiener heeft woning in 2003 gekocht en woont hier met plezier vanwege rust, plezierige woonomgeving en “gelijkgestemde” buurtgenoten. Met de beoogde opzet van (een deel van) Gaardenhage met meer diversiteit, veel meer huizen, veel meer mensen, veel meer auto's en verkeer, worden de oorspronkelijke doelstellingen van de wijk geweld aangedaan t.a.v. homogene opzet en rust die door gemeente is gegarandeerd.	
	2. Indiener is van mening dat de gemeente in de beginperiode veel te weinig gedaan heeft aan de verkoop vanwege capaciteitsproblemen door Schuytgraaf.	2. Zie onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i>. De beginperiode van Gaardenhage ligt ruim voor de "overname" van Schuytgraaf en de verkoop van de daar aanwezige kavels.
	3. In Gaardenhage is al diversiteit vanwege de bouw van CPO's langs de Huissensedijk (Arneco), Gaardenhage vormt slechts 0,7% van Rijkerswoerd en er zijn voldoende andere opties zijn om die diversiteit te realiseren zonder dat de opzet van de wijk wordt aangetast.	3. Zie onderdeel 2.1 <i>Woonbeleid en woonbehoefte</i>.
	4. De Gemeente Arnhem pakt de marketing niet goed aan, ondanks de inzet van marketingbureaus en maakt te weinig gebruik van de marketingkennis van bewoners. Er werd nooit Funda ingezet omdat de gemeente via het vastgoedplein verkoopt. Sinds vorig jaar zet gemeente de woningen wel op Funda en 7 van de 8 kavels zijn nu verkocht. Gemeente zou de huidige kavels allemaal te koop moeten aanbieden, want er is voldoende vraag. De vraag naar de nieuwe kavels is onzeker.	4. Zie onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i>.

	5. Verkeerssituatie. Bezoekers van de Stadsboerderij de Korenmaat komen vaak met de auto, waardoor op zonnige woensdagen, zaterdag en zondagen nu al vele auto's geparkeerd staan op de Marius van Beeklaan ondanks het feit dat de (nu nog aanwezige) grote parkeerplaats bij de volkstuinen. De parkeerplaats bij de volkstuinen zal vervallen, waardoor er veel meer drukte en gevaarlijke situaties voor de vele kleine kinderen ontstaan. Hiervoor heeft de Gemeente nog geen goede oplossing kunnen aangeven.	5. Zie onderdeel 2.3.3 <i>Parkeeroverlast</i>.
	6. Een betrouwbare overheid? Wij hebben destijds (2003) de kavel verkocht op basis van de schriftelijke vastlegging door de Gemeente dat de wijk bestemd was voor mensen, die “in het groene hart van Rijkerswoerd” wilden wonen, in de rust midden in de levendige wijk Rijkerswoerd. De herverkavelingsplannen hebben een geheel afwijkende opzet van de bewoning. Indiener stelt dat de Gemeente met betrekking tot onze wijk in strijd met het Vertrouwensbeginsel van de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur heeft gehandeld en is van mening dat het College van B&W hierop door de Gemeenteraad moet worden aangesproken.	6. De groenstructuur in Gaardenhage blijft gehandhaafd met uitzondering van de wijziging van de Paardenwei. De intensivering van de bebouwing betreffen alleen de velden die al een woningbouwbestemming hebben. De opbouw van de wijk blijft behouden zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i>. In onderdeel 2.10.2 <i>Belofte en het vertrouwensbeginsel</i> gaan wij in algemene zin in op het rechtszekerheid en evenredigheidsbeginsel.
Zienswijze # 10	1. Als vereniging zijn wij blij met de nieuwe plek, die er voor volkstuinen in het nieuwe bestemmingsplan is ingeruimd. Uiteraard waren we liever op de huidige locatie blijven zitten, omdat we daar al zeven jaar de klei hebben bewerkt en onze tuintjes hebben ingericht. Maar we wisten dat onze aanwezigheid daar tijdelijk zou zijn en zien uit naar de nieuwe definitieve plek, waar niet elk jaar onzekerheid is of we kunnen blijven.	1. Kennis van genomen.

2. De tuinen van de Tuinmaat hebben een waardevolle functie voor onze buurt. Voor onze wijk, waar maar weinig mogelijkheden tot activiteiten zijn, is behoud van deze voorziening van groot belang. De volkstuinten dragen bij aan de samenhang en contacten tussen wijkbewoners; mensen met verschillende achtergronden en nationaliteiten. Enkele keren per jaar ontplooiën wij ook gezamenlijke activiteiten op de tuin, die altijd erg gezellig zijn. Zo draagt het complex bij aan een gezellige buurt en aan de gezondheid van de deelnemers, niet alleen de huurders zelf maar ook hun meewerkende en mee-etende gezinsleden en vrienden. Volkstuinen hebben daarnaast een stress verlagend effect en houden mensen in beweging.	2. De gemeente onderschrijft de meerwaarde van de Tuinmaat voor de wijk, zie onderdeel 2.5.2 <i>Behoeftte aan stadslandbouw op deze locatie..</i>
3. Met alle verschillende gewassen dragen de moestuinen ook bij aan een grote biodiversiteit. De biodiversiteit van de paardenwei, waar nu voornamelijk alleen gras op staat, zal sterk vergroot worden door de aanleg van de biodiverse hagen rondom en de verschillende planten op de moestuinen.	3. De gemeente onderschrijft het belang van biodiversiteit en deelt de mening dat het volkstuintencomplex voor een toename in biodiversiteit kan zorgen t.o.v. de huidige invulling van het perceel als paardenwei, zie onderdeel 2.6.1 <i>De locatie van de paardenwei leent zich voor stadslandbouw .</i>
4. Op de huidige locatie hebben wij al een aantal jaren getoond dat een moestuincomplex niet per definitie zorgt voor een rommelig aanzicht. Met de afspraken in het beeldkwaliteitsplan en ons huishoudelijk reglement zijn de kleuren van tonnen en bakken gedekt donkerbruin, antraciet en donkergroen. . Bovendien hebben wij afspraken over het opslaan van spullen op regelmatige plekken aan de achterzijde van onze tuinen. Deze afspraken zullen wij ook op de nieuwe locatie aanhouden. Daarbij achten wij het wenselijk dat de tuinierders op hun stukje tuin een eigen opslagplek en composthoop kunnen inrichten.	4. Zie onderdeel 2.6.2 <i>Verrommeling Tuinmaat. .</i>

5. In de afgelopen tijd zijn wij met gemeente en omwonenden in gesprek geweest over de inrichting en ontsluiting van het nieuwe complex. De keuze voor ontsluiting voor fietsers via het fietspad naar de Huissensedijk en voor auto's via de John Grosmanstraat lijkt ons een logische en vanuit verkeersveiligheid ook de beste. Aangezien de tuinders vrijwel allemaal uit Rijkerswoerd en omliggende wijken komen, komen zij grotendeels met de fiets naar de tuin en zullen er slechts enkele auto's per dag van deze ontsluiting gebruik maken.	5. Kennis van genomen.
6. Op grond daarvan achten wij een parkeerplaats voor 6 auto's voldoende. De vergelijking die er in paragraaf 3.5.2 van de Toelichting op het bestemmingsplan wordt gemaakt met de huidige parkeerplaats aan de Nel Klaassenstraat klopt niet; de huidige parkeerplaats is tevens bedoeld voor overloop van parkeren bij de Korenmaat. Die functie vervalt op de nieuwe locatie. Wellicht zou het zicht op de geparkeerde auto's wat kunnen worden beperkt door ter plaatse de haag, die het complex omzoomt, hoger te laten doorgroeien.	6. Zie voor de beantwoording de onderdelen 2.3.3 <i>Parkeeroverlast</i> en 2.7.2 <i>Verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte</i>.
7. In het ontwerpbestemmingsplan is een struinp pad voorzien vanuit het Zeegbos achter de volkstuinten langs; een idee van een bewoner, die inmiddels naar elders verhuisd is. Tegen dit pad maken wij bezwaar: het nodigt uit tot vandalisme op de tuinen en zorgt op het donkerste deel van de wijk voor het aantrekken van ongenode gasten. Bovendien zijn er inmiddels voldoende andere paden in het Zeegbos om diverse ommetjes te maken.	7. Zie onderdeel 2.6.3 <i>Struinp pad Zeegbos</i>.
8. Wij begrijpen dat het nu nog niet 100% zeker is hoe de procedure verder zal verlopen, totdat de paardenwei als tuincomplex kan worden ingericht. Wel dringen wij er op aan, om in het voorjaar van 2022 duidelijkheid te hebben over het al dan niet verhuizen in de winter of het vroege voorjaar 2022-2023.	8. Kennis van genomen. We kunnen echter niet garanderen dat in het voorjaar van 2022 duidelijkheid kan worden verschaft. Dit hangt onder meer af van wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld en of er in navolging geprocedeerd gaat worden.

Zienswijze # 11	1. Indiener is in augustus 2021 komen wonen op de Frida Heilstraat en vreest door de nieuwe plannen voor waardedaling van de woning. De investering van 1,13 miljoen euro vormt een significant onderdeel van het pensioen en inwoner vreest een verlies van pensioen. 2. In de brochure op Funda werd gesproken over een villa in een landelijke omgeving en er werd geen indicatie gegeven dat de plannen zouden veranderen. Indiener is van mening dat kopers werden misleid. 3. De belangrijkste redenen om te kiezen voor deze woning was de perfecte combinatie van privacy, rust en nabijheid van de binnenstad. Met de herverkavelingsplannen komt er meer verkeer, geluid en verdwijnt het landelijke karakter. Dit beïnvloedt de leefomstandigheden negatief.	1. Omwonenden hebben de mogelijkheid een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade in te dienen. De gemeente geeft al geruime tijd (sinds start inspanningen rondom herverkaveling - 2019) informatie over de aanstaande herverkaveling. Dit kan niet als verrassing voor een nieuwe bewoner komen. 2. De verkoop van deze woning heeft niet via de gemeente plaatsgevonden. Mocht er sprake zijn van misleiding of het verstrekken van foutieve of onvolledige informatie dan is dat vervelend. De verkopende partij kan daarvoor verantwoordelijk worden gehouden. 3. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i>.
Zienswijze # 12	1. In het bestemmingsplan van 2004 werd uitgegaan van de ambitie een hoogwaardige woonlocatie te ontwikkelen in een ruime, groene zetting met 47 woningen. De nog beschikbare ruimte moet nu worden volgebouwd met een grote diversiteit aan bebouwing. Eenheid in sfeer en uitstraling, zoals beoogd in het oorspronkelijke plan, worden hiermee niet meer verwezenlijkt en dit doet geweld aan de oorspronkelijke opzet van Gaardenhage. Ook wordt ruimte voor groen en natuur hierdoor sterk verminderd en is er geen oase meer van ruimte en rust. 2. Gehanteerde berekeningen voor parkeren en verkeer kloppen niet. Gemeente gaat uit van 84 woningen maar de gemeente telt hierbij de huishoudens van de woongemeenschap Arneco (15 huishoudens) niet mee die ook gebruik maken van de wegen in Gaardenhage. Daarnaast zit aan de Mooieweg een school wat voor extra verkeer zorgt. Ook de Korenmaat en Hooimaat veroorzaken	1. Zie 2.1. <i>Woonbehoefte en woonbeleid</i> en onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de Wijk</i>. 2. Zie onderdeel 2.3.5 <i>Verkeersberekening in toelichting bestemmingsplan</i>.

	verkeersbewegingen binnen Gaardenhage. Vraag is of daar rekening mee is gehouden in de berekeningen.	
	3. De specifieke regels voor Veld 3 zijn onduidelijk en niet uitgewerkt. Veld 3 maakt onderdeel uit van deelgebied "Hagen" en per kavel kunnen hier volgens het concept bestemmingsplan maximaal 3 huishoudens komen te wonen. Het is onduidelijk wat hier de regel gaat worden ten aanzien van parkeren. Ten aanzien van parkeren staat nergens duidelijk beschreven wat hier de regel gaat worden. Zijn dat 2 parkeerplaatsen per kavel of per huishouden? In het laatste geval zal er dan een aanzienlijk deel van de kavel geschikt gemaakt moeten worden voor parkeren en dus geen groen. Indien de regel is/wordt dat er slechts 2 parkeerplaatsen per kavel nodig zijn, zal in het overige geval geparkeerd gaan worden op of naast de openbare weg. Dit doet afbreuk aan de verkeersveiligheid en de opzet van de wijk (rust en ruimte).	3. Specifieke verkoopregels voor de kavels in veld 3 worden privaatrechtelijk nader uitgewerkt binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Elk adres moet voldoen aan de parkeernorm. 3 woningen, zij het in 2 gebouwen, moeten los van elkaar voldoen aan de parkeernorm. De parkeernorm moet op eigen terrein worden opgelost. Het staat de eigenaar vrij om dit bijvoorbeeld in grasbeton uit te voeren waardoor een groen karakter behouden kan worden. Voor deelgebied 1 is een parkeernorm van 1,3 per woning vastgesteld. Dit wordt opgelost op een gemeenschappelijk parkeerterrein.
	4. Voor deelgebied "Hagen" zijn alle huidige kaveleigenaren 1/28 deel eigenaar van gemeenschappelijk groen. Hoe de gemeente deze mandeligheid wil gaan regelen in het geval in Veld 3 meerdere huishoudens komen te wonen op één kavel is onduidelijk. Op specifieke vragen van bewoners is geen duidelijk antwoord gekomen, wat de indruk wekt dat daar nog helemaal niet in detail over is nagedacht.	4. zie onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i>.
	5. Door alle losse projecten en experimenten zoals zeer kleine woningen en CPO in diverse vormen verliest Gaardenhage zijn identiteit waar juist de huidige bewoners zich heel goed in konden vinden en forse investeringen hebben gedaan om zo Gaardenhage mede te realiseren.	5. Zie onderdeel 2.1 <i>Woonbehoefte en woonbeleid</i> en onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i> voor aansluiting op het huidige stedenbouwkundig plan.
	6. De gemeente wil laten lijken dat het ontwerp bestemmingsplan tot stand is gekomen met	6. Zie algemeen deel bewonersparticipatie onder 2.10.1.

participatie van de bewoners van Gaardenhage en de Mooieweg. Indiener heeft het gevoel dat de gemeente volgens de regels bewoners heeft betrokken maar niet heeft gehoord. De bewonersavonden hadden sterk het karakter van informatiebijeenkomsten. Elke bijeenkomst kwam er weer een ander plan op tafel zonder dat daar de participatie van de bewoners in terug te zien was.	Op onderdelen is het plan aangepast op verzoek van bewoners. Daarbij is vastgehouden aan het doel om meer en meer verschillende kavels voor zelfbouw aan te bieden, zoals bijvoorbeeld kavels voor kleine woningen, samenbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap. Er is uiteindelijk voor een stedenbouwkundige opzet gekozen waarbij de huidige hagenstructuur zo veel mogelijk gehandhaafd blijft
7. Al vele jaren pleiten de huidige bewoners voor het afbouwen van de wijk. Daarbij is ook meermalen aangegeven dat door het simpel opdelen van te grote kavels de verkoop vlot getrokken zou moeten kunnen worden. In 2012 zijn 7 grote kavels van circa 1800 m2 gesplitst maar daarna zijn er geen doeltreffende acties geweest om de kavels ook gereed te maken en te verkopen.	7. Na 2012 is er nog een vereenvoudigd beeldkwaliteitsplan vastgesteld en is er geïnvesteerd in een verbeterde openbare ruimte en entree van de wijk. Ook dit heeft jarenlang niet geleid tot interesse in de grote kavels. Zie onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i> .
8. Gemeente heeft vele kavels al zeer lange tijd uit de verkoop gelaten. Mede hierdoor is Gaardenhage tot op de dag van vandaag nog steeds niet afgebouwd. Met de juiste acties vanuit de gemeente zou het plan Gaardenhage allang afgebouwd zijn geweest.	8. De grote kavels hebben zeker tien jaar lang in de verkoop gestaan zonder dat hier veel interesse voor is geweest.
9. Om het concept bestemmingsplan te kunnen realiseren moet er wederom een forse investering gedaan worden om het aangepaste plan te realiseren. Door de uitbreiding van het aantal woningen zullen de aansluitingen voor nutsvoorzieningen aangelegd moeten worden. Tevens moeten de nieuwe kleine kavels ontsloten worden. Al met al hoge kosten terwijl op dit moment de markt dusdanig gunstig is dat het huidige bestemmingsplan eenvoudig en snel uitgevoerd kan worden.	9. De keuze om te herverkavelen in kleinere kavels en meer woningen toe te voegen komt voort uit het grote tekort aan woningen dat er is in Arnhem zie onderdeel 2.1 <i>Woonbeleid en woonbehoefte</i> .
10. Tijdens de bewonersavonden is aangegeven dat het nieuwe plan nodig is voor de realisatie van meer (kleinere) woningen. Echter door het realiseren van grote en	10. Het is nu lastig in te schatten wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is en de verkoop kan starten. Dit is ook afhankelijk van een eventuele procedure bij

	middelgrote woningen (18 stuks in de velden 1, 2 en 3 volgens het huidige bestemmingsplan) komt er binnen de huizenmarkt in Arnhem een doorstroming op gang waardoor een veelvoud van 18 huishoudens kan gaan verhuizen naar een andere woning. Dat betreft dan niet alleen koopwoningen maar ook huurwoningen. Aangezien het huidige bestemmingsplan direct uitvoerbaar is, kan dit effect hebben op de korte termijn.	Raad van State. Door meer woningen toe te voegen komt er binnen de huizenmarkt in Arnhem een nog grotere doorstroming op gang.
	11. Het proces om tot dit concept plan te komen loopt nu al meer dan 2 jaar. Een lange periode waarin kavels niet te koop waren maar waarin al heel veel had kunnen gebeuren op het gebied van verkoop en bouw. Indiener is van mening dat gezien de huidige invulling van het concept bestemmingsplan met "bijzondere woonvormen" deze periode nog wel eens vele jaren meer kan gaan duren waarin de wijk dus nog steeds niet afgebouwd zal zijn en het woningaanbod niet vergroot zal zijn. En dat terwijl er nu behoefte is aan extra huizen.	11. De afgelopen jaren heeft de gemeente diverse grote kavels verkocht. De intentie is om ook snel de nieuwe kavels te verkopen. Gelet op de grote wachtlijst voor de nieuwe woningen, heeft de gemeente er alle vertrouwen in dat dit gaat lukken. Uiteraard moet er dan wel eerst sprake zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan.
Zienswijze # 13	Zie zienswijze 18.	
Zienswijze # 14	1. Het originele plan met 47 kavels is reden van indiener om hier te komen wonen. Veel rust, groen, ruime tuinen en huizen en toch dicht bij de stad en internationale school. Ontwerp bestemmingsplan maakt van de mooie buurt Gaardenhage een stedenbouwkundig rommeltje waarbij de oorspronkelijk doelstellingen van een ruime, groene wijk om zeep worden geholpen.	1. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i>.
	2. Er zijn geen legitieme redenen voor herverkaveling aangezien er meer dan voldoende belangstellenden zijn voor de kavels, dit ondanks het falende verkoop-en marketingbeleid van de gemeente. Gemeente heeft jarenlang geen gebruik willen maken van Funda, terwijl indiener zelf via Funda plan Gaardenhage heeft gevonden. Nu recent 8 kavels op Funda zijn gezet, zijn er 7 verkocht en 1 gereserveerd en er is een lange wachtlijst. Deze mensen kunnen niet hun droom realiseren, terwijl dat ook tot doorstroming op de markt zal leiden.	2. Zie onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i>.

3. Van bewonersparticipatie is geen sprake geweest in dit hele proces, slechts 1-richtingsverkeer vanuit de wethouder/gemeente. a. <i>Doel</i> van herziening huidige bestemmingsplan – De tegenvallende verkoop (veroorzaakt door falend verkoop beleid) was voor de gemeente aanleiding om te kijken naar het verkleinen van de nog niet verkochte kavels. Nu is er een andere reden om te herverkavelen, namelijk het creëren van diversiteit en meer woningen. Wethouder schaart dit onder het maatschappelijk belang van bewoners die er nog niet wonen en vergeet daarbij het belang van de huidige bewoners die hier geïnvesteerd hebben in hun woning. Huidige bewoners hebben zich constructief opgesteld richting de gemeente en meegedacht hoe de wens voor meer woningen vorm te kunnen geven zonder het hele concept en aanzien van Gaardenhage overhoop te halen. Ook het creëren van diversiteit in een deel van Rijkerswoerd dat slechts 0,7% van de woningen vertegenwoordigd is de wereld op zijn kop. Bovendien is er voldoende diversiteit met woonwagens op de Erasmussingel en een woongroep/CPO (Arneco). b. <i>Proces</i> – Bewoners worden niet gehoord De eerste schetsen hiervoor zijn in juni 2019 aan bewoners gepresenteerd. Hierna zijn er vele verschillende plannen door de wethouder/gemeente aan bewoners gepresenteerd, waarbij de aanleiding voor de aanpassingen t.o.v. de laatste versie meestal volledig onduidelijk was. Het was in ieder geval niet zo dat er in een volgend plan veel gedaan was met de constructieve feedback van bewoners. Dit wordt wel door de wethouder en gemeente gesuggereerd dat er in samenspraak met de bewoners is gewerkt naar het nu voorliggende plan, dit is geheel bezijden de waarheid. c. <i>Resultaat</i> Stedenbouwkundig rommeltje met volledig onduidelijke experimentele woonvormen. Deelgebieden 1 en 2: origineel 7 woningen □ nieuw plan 32-36 woningen (5 keer zoveel!).	Deelgebied 3: zie onderdeel 2.4 Grondzaken. 3a. zie 2.1. over woonbehoefte en woonbeleid 3b. Zie onderdeel 2.10 Participatieproces En zie beantwoording zienswijze 1. Punt 6 c. We hebben kennis genomen van uw alternatieve verkaveling. In het voorgestelde plan zijn andere keuzes gemaakt. Zie 2.1 Woonbeleid en woonbehoefte.
--	---

	Dit is een extreme afwijking van het originele plan waarbij groen, rust en ruimte de kernwaarden zijn. <i>Alternatief voorstel:</i> Deze grote kavels van 1.800m² herverkavelen oplopend van ongeveer 400m² in deelgebied 1 tot ongeveer 800m² in deelgebied 2. Hierbij wordt dan tegemoet gekomen aan een segment waarvoor ook zeer veel belangstelling is, hetgeen verdere doorstroming op de woningmarkt mogelijk maakt. Deelgebied 3: origineel 4 woningen □ nieuw plan 8-12 woningen (2 tot 3 keer zoveel!). Deelgebied 3 betreft de laatste 4 van 28 kavels in “de Hagen”. Het is volledig onlogisch om in dit deelgebied “de Hagen” dit kleine stukje te herverkavelen aangezien dit gebied vrijwel af is en er enorme belangstelling bestaat voor deze grote kavels gezien de enorme wachtlijst. Ambtenaren kunnen geen duidelijk antwoord geven op vragen die gaan over de uitvoering en toekomstbestendigheid van dit type experimentele bouw. Uit de verschillende gesprekken lijkt dit een persoonlijk prestige experiment van de wethouder waar ook de ambtenaren weinig mee hebben. <i>Voorstel:</i> Deelgebied “de Hagen” verder ongemoeid laten aangezien het slechts gaat om de laatste 4 kavels van de 28 in totaal in dit plan en de kavels zo spoedig mogelijk beschikbaar te stellen voor verkoop om zo tegemoet te komen aan de grote groep belangstellenden op de wachtlijst. Overige Kavels: 9 kavels waarvan er 5 verkocht zijn en 1 gereserveerd, de overige 3 zijn recentelijk voor verkoop vrijgegeven door de gemeente en deze zullen worden verloot onder de mensen die nu op de wachtlijst staan op 10 december aanstaande. Waarschijnlijk zullen voor een deel van deze kavels het nieuw voorgestelde beeld-kwaliteitsplan (BKP) gelden. Het versoepelen van het BKP is een prima plan en iets waarop wij als bewoners al jaren aansturen, vooral ook omdat het originele BKP enorm	
--	--	--

	kostenverhogend heeft gewerkt bij de bouw van onze woningen.	
	4. Onbetrouwbare overheid a. Wijziging politieke koers en idealen met een nieuwe wethouder om de 4 jaar strookt niet met levensgrote investeringen door burgers op basis van bestemmingsplannen. b. Burgerparticipatie ontbreekt volledig gedurende jaren – 1-richtingsverkeer vanuit gemeente en wethouder; “dat is intern besloten”	4a. Zie 2.10.2 <i>Beloftes en het vertrouwensbeginsel</i>. 4b. Zie 2.10.1 <i>Participatieproces</i>.
Zienswijze # 15	1. Indiener kijkt uit op het grasveld en het bos. In het herbestemmingsplan voor de wijk Gaardenhage is daar nu een volkstuin gepland. U kunt zich voorstellen dat dit een teleurstelling is als dit uitzicht wordt vervangen door verspreid staande kleine kassen, een grote tunnelkas, een clubgebouw en naar eigen smaak ingericht moestuinen met her en der regentonnen, lage kweekkassen etc. Nu liggen mijn woonkeuken en werkkamer op de 3e verdieping en heb ik weinig aan de haag die dit alles zal moeten gaan camoufleren.	1. Zie onderdeel 2.6 <i>Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing Tuinmaat</i>. Het doel is om een zo goed mogelijke ruimtelijke inpassing van de volkstuinen te realiseren. Mocht er volgens indiener alsnog sprake zijn van een mogelijke waardedaling van de woning dan is er het recht om een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade in te dienen.
	2. Als er geen nieuwe bestemming wordt gevonden voor de Tuinmaat wenst indiener in het beeldkwaliteitsplan op te nemen dat de 10 individuele kassen gegroepeerd op een nader aan te wijzen bouwvlak worden gerealiseerd, om verdere landschappelijke verstoring voor omwonenden en recreanten, die vanaf de dijk het terrein op kijken, tot een minimum te beperken.	2. Zie onderdeel 2.6.2 <i>Verrommeling Tuinmaat</i>.
	3. Indiener geeft aan dat de grondwaterbeschermingsfunctie ontbreekt in het bestemmingsplan. En dat er geen voorzieningen worden getroffen voor wateraanvoer voor de moestuinen, terwijl evident is dat een moestuinvereniging veel water zal gebruiken. In een grondwaterbeschermingsgebied is er minimaal een kwalitatieve verplichting te verwachten omtrent het verbod op het realiseren van grondwaterputten.	3. Zie onderdeel grondwaterbeschermingsgebied in algemeen stuk <i>onderdeel 2.9 Grondwaterbeschermingsgebied</i>

	4. Een ander punt van verbazing is dat de bestemming 'groen' niet wordt gewijzigd, terwijl een moestuin dan wel stadslandbouw volgens de algemeen geldende bepalingen hier niet onder past. Laten we het beestje bij zijn naam noemen en er de bestemming agrarisch gebruik aan geven.	4. Zie onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i> .
	5. De bewoners van Gaardenhagen hebben geen binding met de Tuinmaat, en maken er geen gebruik van. Het is een vereniging met regionale uitstraling, zeggen ze zelf. Dan kan er ook regionaal (Arnhem Zuid-Oost) gezocht worden naar een alternatieve plek. Binnen de Wijk zelf zou gekeken kunnen worden naar een locatie die minder beeld verstorend is voor wandelaars en fietsets op de dijk en omwonenden, bijvoorbeeld door in overleg met de stadsboerderij de Korenmaat (ook in de wijk gelegen) te kijken of er grondruil mogelijk is, want de boerderij heeft behoefte aan ruimte, en percelen in gebruik die qua ligging en maat beter passen bij de Tuinmaat. Een weide voor de stadsboerderij maken van de huidige paardenwei ligt veel meer in lijn met de huidige bestemming en medebestemming van grond, namelijk landschappelijke waarde, archeologische waarde - de limes, recent uitgeroepen tot werelderfgoed ligt onder het veld en grondwaterbeschermingsgebied.	5. Zie onderdeel 2.5.3 <i>Alternatieven</i> .
Zienswijze # 16	1. Gemeente is tekort geschoten in verkoop van kavels op veld 3 en zou deze 4 kavels alsnog conform de oorspronkelijke planning te koop moeten aanbieden aan kandidaten op de wachtlijst. Belangrijkste argumentatie voor de aanpassing van het bestemmingsplan is de tegenvallende verkoop van de helft van de kavels. Gemeente is in tegenstelling tot de brief van 2 november 2021 aan de raad niet sinds 2018 maar sinds 2012 al bezig met verkavelingsplannen en gedurende deze periode zijn de betreffende kavels op deelgebieden 1, 2 en 3 aan de verkoop onttrokken geweest. Dit is een zeer belangrijke factor in de slechte verkoop van kavels in de Hagen. De verkochte kavels in de Hagen zijn bijna allemaal zonder uitzondering verkocht door een projectontwikkelaar, terwijl	1. Sinds 2012 heeft er continu een groot aantal kavels in de verkoop gestaan en dit heeft niet geleid tot veel interesse. Pas sinds kortere tijd is er veel belangstelling voor de grote kavels maar het is de vraag in hoeverre dit te danken is aan marketing via Funda. Volgens de gemeente komt dit eerder door de gespannen woningmarkt en het feit dat de kavelprijs al jaren op hetzelfde niveau is en nu weer marktconform is. Ondertussen is er een groot tekort aan woningen en door een deel van de grotere kavels in tact te laten en een deel te herverkavelen in kleinere (betaalbare) kavels komt het nieuwe plan tegemoet aan de huidige woonbehoefte.

	de gemeente slechts 1 van de 14 kavels wist te verkopen. Pas sinds maart 2020 is marketing via Funda ingezet en sindsdien overtreft de belangstelling voor de Hagen het aantal beschikbare kavels.	
	2. Bezwaren tegen voorgestelde plannen voor deelgebied 3 Als gemeente onverhoopt overgaat tot de voorgestelde verkoop dan rekening houden met een aantal aspecten: a. De kavel dient in één keer en in zijn geheel aan de in samenhang bouwende partij(en) te worden verkocht. Ook dient in één beoordelingsprocedure de bouwvergunning voor het geheel van de per kavel te bouwen 2 of 3 woningen te worden afgegeven. b. Aansprakelijkheid per kavel i.p.v. per woning Indiener is tevreden dat in de deelgebied 3 de bestaande hagen en singels behouden blijven met duidelijke omschreven eisen m.b.t. de breedte en hoogte en gemeenschappelijk beheer door de VVE de Hagen. Met het oog op juridische aansprakelijkheid m.b.t. het respecteren van de gestelde eisen en de daaruit voortvloeiende kosten is het noodzakelijk dat per kavel een duidelijke juridische entiteit de gehele kavel vertegenwoordigd (dit kan zijn 1 persoon, dan wel een juridische entiteit waarin de in samenhang bouwenden zich verenigd hebben. De VVE de Hagen heeft enkele keren een bewoner in gebreke moeten stellen en een boete moeten opleggen. c. Beperkt het aantal woningen tot twee per kavel: het netto kavel oppervlakte is kleiner dan aangegeven door de haag, en het deel dichtbij de singel is minder geschikt voor een woning vanwege de slagschaduw van de singel.	a. zie 2.4.5 wijze van verkoop b. zie 2.4.5. wijze van verkoop c. We hebben kennis genomen van uw alternatieve verkaveling. In het voorgestelde plan zijn andere keuzes gemaakt. Zie 2.1 Woonbeleid en woonbehoefte.
Zienswijze # 17	1. Bestemmingsplansystematiek In het bestemmingsplan wordt een afwijkende definitie opgenomen van 'groen'. De bestemmingsomschrijving bevat namelijk ook de mogelijkheid voor volkstuinen In de	1. Zie onderdeel 2.6.5 Bestemming Groen.

	toelichting van het bestemmingsplan wordt deze wijziging nergens vermeld. a. Hoe legt de gemeente dit uit? Dit roept bij ons vragen op over de transpiratie en gelijke behandeling van burgers en initiatieven. b. Daarnaast is het toestaan van een volkstuin binnen de groenbestemming niet in lijn met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. c. Het toekennen van een bestemming 'recreatie' aan de paardenwei is in strijd met de 'Structuurvisie 2020 met doorkijk 2040' en daarom is er van afgezien. d. Volkstuinen zijn een agrarische functie en niet groen in de zin van natuurwaarde. Doelstellingen rondom volkstuinen en stadslandbouw geven geen reden om hier verandering in te brengen.	
	2. Landschappelijke waarden Een volkstuin is in strijd met de bestemming 'Waarde – Landschap'. "Mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en ecologische waarden met recreatief medegebruik." a. Wellicht ten overvloede vermelden wij, dat met dit laatste geen volkstuinen wordt verstaan, zoals blijkt uit de regelgeving over 'recreatief medegebruik'. b. In het bestemmingsplan wordt geen enkele keer melding gemaakt van deze geldende bestemming. Ook in gesprekken met gemeente en omwonenden is hier niet op gereageerd en is het afgedaan op details. De wens voor een volkstuinencomplex zou hier boven staan volgens de verantwoordelijk wethouder. c. In interne communicatie van de gemeente van 15 maart jl. over het concept bestemmingsplan (via WOB	2a Elementen als een volkstuin, tuinderij, of boomgaard vinden wij landschappelijk wel passend langs een dijk. De Tuinmaat is een biologische tuinvereniging en heeft een eigen reglement t.a.v. het gebruik van meststoffen. Dit maakt dat ook de volkstuinen van ecologische waarde zijn voor vogels en insecten. Niet het hele grasland wordt in gebruik genomen door de Tuinmaat, vandaar dat ook die ecologische kwaliteiten behouden blijven. Toevoegen landschappelijke waarden. De door indiener aangehaalde regelgeving is niet van de gemeente Arnhem maar van het waterschap Vechtstromen en dus niet van toepassing. 2b. De landschappelijke waarden worden opgenomen in het bestemmingsplan ter plaatse van de volkstuin. Zie 2.6.1 <i>De locatie van de paardenwei leent zich voor stadslandbouw.</i> 2c. De landschappelijke waarden worden opgenomen in het bestemmingsplan ter plaatse van de volkstuin. Zie 2.6.1 <i>De locatie van de paardenwei leent zich voor stadslandbouw.</i>

	verzoek) lezen we <i>"In het geldende plan heeft de locatie van de toekomstige Tuinmaat de 'Waarde - Landschap'. Mij lijkt een aanlegvergunningstelsel minder praktisch op een volkstuin. Kan deze vervallen?"</i> Van de eventuele afwegingen om deze te laten vervallen zien wij echter niets terug in het voorgestelde bestemmingsplan. Wij stellen daarom wederom vragen bij de transparantie en willekeurigheid van de gemeente in dezen. d. Wij willen benadrukken dat de Huissensedijk en groene zone daaromheen zeer geliefd is bij omwonenden, mensen uit de wijk en recreanten uit Arnhem en verder weg. Juist de natuurlijke uitstraling, typische landschappen en het behoud van groen binnen verstedelijking heeft heel veel waarde voor mens, dier en natuur. De paardenwei aan de dijk is een ongekend stuk landschappelijke waarde, dat aan de rest van de dijk en zeker in Arnhem als geheel heel schaars is. Dit stuk landschap verder ontwikkelen als natuur zien wij zitten. Maar dit unieke landschap verrommelen door een volkstuincomplex is het slopen van landschappelijke waarde, en zonde voor Arnhem en haar inwoners.	2d Ook de volkstuin levert een bijdrage aan de natuurwaarde. De haag en de gewassen zullen geliefd zijn bij vogels, insecten en kleine zoogdieren. Zie verder antwoord 2a
	3. Grondwaterbeschermingsgebied In het geldende bestemmingsplan geldt voor de paardenwei de aanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Volkstuinen zullen in de zomer niet zonder bewatering kunnen. Zeker niet met de toename in extremen volgens de klimaat voorspellingen.	3. Regels met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied en het boren in nabijheid van een waterwingebied zijn een bevoegdheid van de provincie. Deze regels horen daarom thuis in de provinciale verordening en niet in een bestemmingsplan. Sinds de vorige bestemmingsplanherziening is de begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied door de provincie aangepast. De begrenzing van het 'Grondwaterbeschermingsgebied' in het bestemmingsplan 'Arnhem Zuid-Oost' is hierdoor niet meer actueel. Wel ligt de Tuinmaat in een boringsvrije zone. De provincie stelt in deze zone in de provinciale verordening aanvullende eisen over waterputten. Zie ook de beantwoording onder 2.9 <i>Grondwaterbeschermingsgebied</i>.

	a. In het plan is niets terug te vinden over voorzieningen voor waterafvoer. Indiener verwacht in het plan tenminste een verbod op het slaan van grondwaterputten en strikte handhaving hierop. b. Hoe denkt de gemeente in het grondwaterbeschermingsgebied een watervoorziening te realiseren zonder de grond te roeren . Wat zal het effect zijn van watervoorziening op het grondwaterpeil? c. Bewoners van Arneco (aangrenzend aan de Paardenwei) geven aan dat een grondwarmtepomp niet mogelijk zou zijn. Het aanleggen van diepe warmtenetten voor een water/brine warmtepomp was niet toegestaan omdat hiervoor een waterscheidende grondlaag zou moeten worden doorboord. Hierdoor zou contaminatie kunnen optreden van de dieper watervoerende laag waaruit het water voor drinkwaterbereiding onttrokken wordt. d. Uit persoonlijke communicatie met leden van de Tuinmaat is gebleken dat op de huidige locatie van de Tuinmaat aan deze regel NIET is voldaan omdat bij uitvoering van het putten slaan bleek dat op hoger gelegen grond op dat moment geen water onttrokken kon worden. Men is toen - bij afwezigheid van handhaving - dieper gaan boren dan toegestaan, naar men vermeldde tot meer dan 20 meter diepte bij sommige putten. Het is ons overigens onbekend of er überhaupt vergunning is aangevraagd voor deze vergunningsplichtige handelingen toentertijd door de Tuinmaat. Een herhaling van dit scenario dient in ieder geval voorkomen te worden. Daarnaast is er in onze ogen sprake van willekeur en ongelijke behandeling van burgers en initiatieven door de gemeente. e. Tenslotte verbazen wij ons erover dat in het nieuwe bestemmingsplan de grondwaterbeschermingsfunctie in z'n geheel verdwenen is. We vragen ons af of dit wellicht over het hoofd is gezien?	3a. Dit volgt uit de provinciale verordening. 3b. Zie onderdeel 2.9.2 Boringsvrije zone. . 3c. Zie onderdeel 2.9.2 <i>Boringsvrije zone</i>. 3d. Op de huidige locatie is tot 10a 12 m diep geboord voor de waterpompen. Een melding bij het waterschap was niet nodig, omdat De Tuinmaat daarvoor onder de norm qua m3 onttrekking zat. 3e. Zie onderdeel 2.9.1 <i>Grondwaterbeschermingsgebied</i>.
--	--	--

	Het opheffen van het grondwaterbeschermingsgebied lijkt ons in ieder geval een taak die bij de provincie thuis hoort.	
	4. Tuinmaat is in strijd met de Groenvisie Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met de Groenvisie 2017 – 2035. Indiener vindt het moeilijk te begrijpen hoe een volkstuinencomplex, inclusief 10 kasjes, een grote tunnelkas, een verenigingsgebouw en parkeerplaatsen zouden kunnen bijdragen aan: a. het tegengaan van versnippering (blz. 7 Groenvisie); b. Behoud van het huidige karakter van de groenstructuur langs de Huissensedijk (blz. 32 Groenvisie); c. Het behouden en versterken van de landschappelijke identiteit (polderlinten en dijken, herkenbaar polderlandschap) aan de Huissensedijk (blz. 23 en 33 Groenvisie). In lijn met de Groenvisie en de landschappelijke context denkt indiener eerder aan natuurlijke en cultuurhistorische waarden die je in een overwallandschap kan verwachten. Denk aan een paardenwei, kruidenrijk grasland, gecombineerd met hoogstamboomgaard (of zelfs een historische collectieboomgaard via Landschapsbeheer Gelderland) met als perceelafscheiding een vlechtheg of struweelhaag. Op deze manier leent het stuk zich als bufferzone om de overgang van bos naar bebouwing en tuinen gradueel te doen verlopen. En kan het als foerageerplaats voor reeën en hazen behouden blijven.	4a. Zie onderdeel 2.6.1 <i>De locatie van de paardenwei leent zich voor stadslandbouw.</i> 4b. Onder de Huissensedijk wordt het pad en de taluds verstaan. Het betreft niet de aangrenzende percelen. De paardenweide is zeker passend in de structuur, maar er is ook behoefte aan volkstuinen en woningen. Op deze manier hebben wij gemeend om met behoud van het groene landelijke karakter van de Huissensedijk invulling te geven aan de wens van bewoners voor volkstuinen. 4c. Zie onderdeel 2.6.1 <i>De locatie van de paardenwei leent zich voor stadslandbouw.</i>
	5. Tuinmaat is in strijd met visie op de Stadslandbouw Een volkstuinencomplex is niet in lijn met de visie van de gemeente op Stadslandbouw. a. In de visie van de gemeente op stadslandbouw en regionaal voedsel, getiteld ‘Het groeit in Arnhem’ dd sept 2017 staat een aantal ambities geformuleerd, waaronder de volgende:	5. Zie onderdeel 2.5.2 <i>Behoeft aan stadslandbouw op deze locatie.</i> Het perceel aan de Huissensedijk heeft de laatste jaren gefungeerd als paardenweide. Dit betreft geen stedelijke, noch een regionale functie. De vraag is of de paardenwei een natuurfunctie bekleedt en hoeveel natuurwaarde deze heeft. b. Er worden hier twee verschillende zaken in één zin benoemd: enerzijds een natuurinclusieve vorm van

	“Arnhem biedt ruimte voor stadslandbouw op wijkniveau in die groenvoorzieningen die niet primair een stedelijke of regionale functie kennen of een natuurfunctie hebben. Buurtinitiatieven krijgen daar de ruimte als die elders niet voorhanden is.” Voorts concludeert de gemeente onterecht dat de verplaatsing en herinrichting van de Tuinmaat naar de Huissensedijk past binnen deze ambitie. Zoals uit de geldende bestemmingen en de groenvisie van de gemeente blijkt (zie eerder betoog), heeft de Paardenwei echter wel degelijk een natuurfunctie. b. Mocht er dan echt behoefte zijn aan meer stadslandbouw specifiek op deze locatie, waarom dan niet een natuurinclusieve vorm van (stads)landbouw, bijvoorbeeld een sociaal en maatschappelijk initiatief zoals een permacultuur of voedselbos. Dit draagt bij aan stedelijke voedselproductie, biodiversiteit, gezamenlijkheid, landschap. Een conventioneel volkstuincomplex is - zoals ook is gebleken in overleggen met de Tuinmaat - erg individualistisch en staat derhalve in schril contrast met een maatschappelijke bestemming en sociale interactie in de wijk.	(stads)landbouw, anderzijds een initiatief met een sociaal/maatschappelijk karakter. Wat betreft het natuurinclusieve karakter: De Tuinmaat is een biologische tuinvereniging die volkstuinieren op basis van principes van biologische land- en tuinbouw nastreeft. Zo is het aan leden van de Tuinmaat verboden om chemische insecten en onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken en/of chemische niet – natuurlijke mest en groeistoffen aan te wenden. Deze regels zijn vastgelegd in het huishoudelijk reglement van de Tuinmaat. Ook in de huurovereenkomst staat vermeld dat gebruik van chemische, niet natuurlijke meststoffen, en gebruik van chemische insecten- en onkruidbestrijdingsmiddelen en rioolslib niet is toegestaan. Naast toepassing van biologische landbouwprincipes draagt het volkstuinencomplex met haar diverse gewassen en de omringende biodiverse hagen bij aan een hogere mate van biodiversiteit ten opzichte van de huidige invulling van het perceel als paardenwei. Het volkstuinencomplex draagt bij aan de lokale biodiversiteit en aan natuurwaarden. Er is m.a.w. wel degelijk sprake van een natuurinclusief karakter. Wat betreft het sociaal/maatschappelijk karakter: naast de teelt van gewassen voor eigen gebruik (gezin, familie en vrienden) heeft De Tuinmaat een belangrijke sociale functie in de wijk (participatie, activering, armoedebestrijding). Dat is van belang omdat Rijkerswoerd volgens team leefomgeving Rijkerswoerd, Kronenburg en Vredenburg een gebrek aan sociale cohesie kent en kampt met daaraan gerelateerde problemen als vereenzaming en uitsluiting. Om die reden hecht dit team aan het behoud voor de wijk van zowel De Tuinmaat als de drie initiatieven aan de Mooieweg. Naast de sociale functie passen de volkstuinders en de andere stadslandbouwinitiatieven ook prima in de ambities van de Visie Stadslandbouw en Regionaal Voedsel. De Tuinmaat geeft tientallen inwoners uit Rijkerswoerd en omgeving de mogelijkheid om te volkstuinieren, een activiteit die door de gemeente op waarde wordt geschat, aangezien
--	--	---

		volkstuinieren bijdraagt aan onder meer de lokale voedselvoorziening, biodiversiteit en de fysieke als mentale gezondheid van mensen (beweging en vermindering van stress). Ook geldt de Tuinmaat, net als menig ander volkstuincomplex, als een belangrijke ontmoetingsplek, waar mensen met uiteenlopende achtergronden elkaar kunnen treffen, samen kunnen ontspannen en kennis en ervaringen kunnen uitwisselen. De Tuinmaat draagt (on)bewust bij aan kennisdeling en bewustwording t.a.v. eetbaar groen onder haar leden en hun sociale kringen. De Tuinmaat heeft daarmee wel degelijk een sociaal en maatschappelijk karakter. De Tuinmaat is niet per definitie een conventioneel volkstuincomplex. Ten eerste ligt er een accent op duurzaam en biologisch (land)gebruik en ten tweede worden er meerdere keren per jaar gezamenlijke activiteiten door de Tuinmaat ondernomen die bijdragen aan de sociale samenhang en vergroting van het verenigingsgevoel. Er is wel degelijk contact tussen leden van de Tuinmaat onderling. De mate van individualisme valt mee.
	6. Tuinmaat is in strijd met eerdere adviezen Een volkstuinencomplex in de Paardenwei is niet in lijn met eerder beoordeelde plannen en communicatie vanuit de gemeente Arnhem. a. Arneco heeft eerder een vergunning aangevraagd om op hun terrein een kas te plaatsen. Het stuk grond is direct grenzend aan de Paardenwei. Deze vergunning is geweigerd omdat de gekozen locatie niet akkoord is. Het mogelijk maken van een volkstuinencomplex inclusief 10 kassen, een grotere kas en een verenigingsgebouw strookt met het eerdere advies waarin vanwege de dubbelbestemming Waarde - Landschap aantasting van aanwezige landschappelijke en ecologische waarden voorkomen dienen te worden. Verder is Arneco aangesproken op de toenmalige rommelige inrichting van	6a. Zie onderdeel 2.6.4 <i>Bestemming groen</i>.

	het terrein, met diversiteit aan opslag en activiteiten die niet lijken te passen bij de bestemming 'Groen'. b. Individuele bewoners van Arneco hebben respectievelijk in juli 2016 en september 2019 een plan ingediend voor het gebruik en beheer van de Paardenwei. Het eerste plan omhelsde een maatschappelijke, natuurlijke en biodiverse invulling en verdere ontwikkeling van de wei, te weten een combinatie van een pluktuin, permacultuur, voedselbos en een rustplaats aan de dijk voor fietsers. Dit plan is niet goed gekeurd omdat er sprake zou zijn van de bestemming groen met landschappelijke waarde. Een open dijklandschap zou het doel zijn, juist omdat dat het stuk grond zo uniek maakt. Het tweede plan omvatte slechts het gebruik en beheer van de paardenwei, op ecologische verantwoorde wijze, diervriendelijk en veilig beheer in overleg met aanwonenden. Een reactie van de gemeente op dat plan is er helaas nooit gekomen. Naar onze mening is hier sprake van ongelijke behandeling van burgers en initiatieven en van willekeur bij de gemeente. c. Een ander plan om de paardenwei te gebruiken voor centraal op te zetten schoolmoestuinen voor basisschoolleerlingen uit de buurt is niet verder verkend vanwege het feit, dat de grond al gegund zou zijn aan volkstuincomplex de Tuinmaat. Echter is er nooit naar de buurt gecommuniceerd dat er mogelijkheden zouden zijn om een maatschappelijk initiatief te starten op de paardenwei. Er is geen openbare aanbesteding geweest, dat terwijl stukken grond voor stadslandbouw schaars zijn. Op dit moment is ook de toekomst van het stuk grond waar stadslandbouw Mooieweg gebruik van maakt ook onzeker. Kortom, als er al redenen zouden zijn om dit stuk natuur met landschappelijke waarde aan te tasten, waarom dan niet meerdere initiatieven de gelegenheid bieden zich in te schrijven? En de	b. De gemeente heeft de Paardenwei al jaren aan een omwonende in bruikleen gegeven om als paardenwei te gebruiken. De grond was niet beschikbaar voor maatschappelijke initiatieven. Omdat de gemeente de volkstuinvereniging de Tuinmaat een nieuwe locatie wil bieden, wil de gemeente het terrein nu gaan verhuren aan de Tuinmaat. Dit is bij omwonenden bekend. 6c. Zie ook antwoord bij 6b. Het is niet zozeer dat de grond al gegund was aan de Tuinmaat, als wel dat er momenteel geen alternatieve locaties voor de Tuinmaat voorhanden zijn in combinatie met de conclusie dat het perceel niet als geschikt wordt geacht voor het schoolmoestuinen-initiatief. Wat dit laatste betreft, zijn de volgende aspecten meegewogen. Allereerst vereist het initiatief voor schooltuinen een zichtbaar groter oppervlakte dan het perceel waar het hier om gaat. Daarnaast vragen schoolmoestuinen om een meer centrale locatie in de wijk, zodat zoveel mogelijk scholen er gebruik van kunnen maken. Dus niet aan de rand van de wijk zoals hier het geval is. Ook speelt mee dat schoolmoestuinen de nodige uitdagingen met zich mee brengen op bijvoorbeeld logistiek gebied. Schoolmoestuinen vormen, met de aanloop en aanwezigheid van meerdere klassen die meerdere dagen per
--	---	---

	uiteindelijke gunning een eerlijk proces te laten zijn met betrokkenheid van de buurt? Dat de Tuinmaat toevallig als eerste aanklopt, mag toch geen reden zijn om het dan ook direct te gunnen? Naar onze mening is ook hier sprake van ongelijke behandeling van burgers en initiatieven en van willekeur bij de gemeente.	week op het tuinencomplex aanwezig zijn, een grote logistieke operatie. Dit leidt onherroepelijk tot een verkeerstoename, wat vraagt om een betere (verkeers)ontsluiting van het gebied. Met een toename van verkeer en mensen, zijn er gevolgen voor de directe leefomgeving in de vorm van toename van geluid(soverlast). Ook vragen schoolmoestuinen om meer aanvullende voorzieningen dan een volkstuincomplex als de Tuinmaat. Denk hierbij bijv. aan de aanwezigheid van toiletten voor kinderen. In het licht van de huidige zorgen vanuit de wijk m.b.t. een mogelijke toename van verkeer, parkeerdruk, en geluidsoverlast door de komst van de Tuinmaat, vormen schoolvolkstuinen op deze locatie geen optie. De impact op de leefomgeving en woongenot van directe omwonenden zou vele malen groter zijn dan enkel bij de komst van de Tuinmaat. De gemeente streeft behoud van de Tuinmaat in de wijk na, omdat de Tuinmaat een belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd is met meerwaarde voor de wijk. Er is ruim een jaar gezocht naar een alternatieve locatie voor dit reeds bestaande initiatief, dat haar nut als belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd de afgelopen jaren heeft bewezen.
	7. Alternatieve locaties tuinmaat a. De gemeente heeft te weinig alternatieve locaties beoordeeld. De gemeente heeft slechts één andere optie bekeken. b. Deze tweede – kort beschouwde locatie – betrof de zogenaamde optie B aan de Zuidwestzijde van Rijkerswoerd Rest. Op deze alternatieve locatie berust de enkelbestemming 'agrarisch'. Het lijkt ons veel logischer om dat te benutten voor stadslandbouw en volkstuinen. Zeker wanneer je alle onder punt 1 genoemde argumenten in ogenschouw neemt, lijkt ons dit in meerdere opzichten een locatie die meer in aanmerking komt dan de Paardenwei. c. En ook de gemeente zelf stelt dus dat het inpassen van volkstuinen in dit gebied als uitgangspunt kan worden meegenomen. Het perceel waar nu de stadslandbouw Mooieweg en een aantal andere	7. a. Er zijn voldoende alternatieve locaties bekeken zie 2.5.3 <i>Alternatieven</i>. b. Gelet op de woningbouwopgave wil de gemeente de mogelijkheid open houden om deze locatie hiervoor in te zetten. De Paardenwei vinden we geen goede bestemming voor woningbouw vanwege de groene bestemming. c. De gemeente is geen eigenaar van de locatie stadslandbouw Mooieweg en het is nog onzeker of we op termijn het terrein kunnen blijven gebruiken. Om deze reden is deze locatie afgevalen.

initiatieven plaatsvinden heeft dezelfde bestemming agrarisch. Voor ons is niet inzichtelijk waarom de gemeente dan uiteindelijk toch de keuze maakt voor de Paardenwei, die nota bene een bestemming groen met landschappelijke waarde heeft. d. Verwacht mag worden dat op termijn woningbouw in Rijkerswoerd Rest aan de orde zal komen gezien de noodzaak voor de gemeente Arnhem om haar steentje bij te dragen aan het oplossen van de huidige woningnood. Het combineren van de Tuinmaat met die toekomstige woningbouw geeft dan een prima kans om die nieuwbouw beter klimaatbestendig te ontwikkelen door het tegengaan van versterking en daarmee voorkomen van hittestress. De tuinmaat zou daar dus een goede bijdrage kunnen leveren aan een leefbare, gezonde en inclusieve wijk in de stad in de vorm van een “groene long”. Die voordelen worden in plan Gaardenhage niet bereikt. e. Wel lezen wij in interne uitwisseling binnen de gemeente in een email van 18 maart 2020: <i>“De Tuinmaat kiest voor de paardenwei aan de dijk, deze geeft maximale zekerheid voor een lange termijn.”</i> Dit duidt erop dat er geen zorgvuldige afweging is gemaakt op basis van objectieve en vooraf gedefinieerde criteria, maar dat in plaats daarvan de Tuinmaat de keus is gegeven, die dan ook door hen is gemaakt. Het kan toch niet zo zijn, dat de gemeente haar beleid laat bepalen door een willekeurige volkstuinvereniging? Dit lijkt ons geen normale en ook geen gewenste gang van zaken voor een gemeente. Stukken grond met natuur en groen zijn schaars en vertegenwoordigen een maatschappelijk belang. Het belang van een volkstuincomplex is in principe het belang van individuele burgers die een eigen tuin willen. Daar mag ook plek voor zijn, maar niet ten koste van natuur en landschap.	d. Op dit moment is nog niet duidelijk of en hoe deze locatie wordt herontwikkeld. e Het belang van de Tuinmaat en volkstuincomplexen in het algemeen gaat verder dan het belang van ‘individuele burgers die een eigen tuin willen’ zoals wordt gesteld. Dat er afstemming is geweest met de Tuinmaat over hun toekomstige locatie, wil niet zeggen dat dit het enige criterium is geweest. Zie onderdeel 2.5.2 <i>Behoeftte aan stadslandbouw op deze locatie.</i> f. Zie onderdeel 2.5.3 <i>Alternatieven.</i>
---	---

	f. Verder vragen wij ons af waarom er niet meerdere locaties in overweging zijn genomen. Zo zou de Tuinmaat ons inziens het best tot haar recht komen in de wei gelegen aan het perenlaantje, tussen de huidige Tuinmaat en het 'woonwagenkamp'. De plek in de wijk blijft dan bijna ongewijzigd en de versterking met het Natuurcentrum / stadsboerderij de Korenmaat aan de overkant is ook een logische keuze. In het verleden heeft de gemeente ook aangegeven dat de synergie van de huidige plek van de Tuinmaat met de nabijgelegen Stadsboerderij zo belangrijk was. De samenwerking met de Stadsboerderij zou tot bloei kunnen komen en zo een versterking zijn voor het ontmoeten in de wijk. Eventueel zou de Stadsboerderij - die nu mogelijk dit stuk van de gemeente huurt voor paarden of andere dieren – als alternatief dan gebruik kunnen maken van (een deel van) de Paardenwei, waardoor er een natuurlijke en landschappelijke invulling is en dat ook gewaarborgd blijft. g. Daarnaast lezen wij in interne emailuitwisseling binnen de gemeente - gedateerd 30 augustus 2021 - dat de Tuinmaat tot en met oktober 2022 gebruik kan blijven maken van de huidige tijdelijke locatie. En in een memo van 16 december 2019 lezen we dat de drie stadslandbouw initiatieven aan de Mooieweg in het najaar van 2023 ook hun grond dienen terug te leveren. In diezelfde memo staat: "Het lijkt daarom voor de hand te liggen bij een eventuele zoektocht naar een nieuwe locatie voor De Tuinmaat ook de verwachte ruimtevraag van deze initiatieven mee te nemen". h. Tot nu toe ontbreekt elk spoor van een zorgvuldige afweging, waarin vooraf objectief vast te stellen criteria en weegfactoren zijn vastgelegd, waarlangs vervolgens verschillende alternatieven onderling zijn vergeleken.	g. Er wordt momenteel onderzocht hoe we drie initiatieven aan de Mooieweg duurzaam kunnen huisvesten. h. Kennis van genomen. i. Kennis van genomen.
--	--	--

	i. Het lijkt ons niet meer dan logisch, dat de gemeente alsnog serieus de mogelijkheden gaat bekijken in hoeverre het combineren van die verschillende activiteiten synergievoordelen kan opleveren voor alle partijen, iets dat tot dusverre achterwege is gebleven. De bewoners van Gaardenhagen hebben geen binding met de Tuinmaat, en maken er geen gebruik van. Het is een vereniging met regionale uitstraling, aldus de Tuinmaat zelf. Voor alternatieven zou dan ook breder cq. regionaal (Arnhem Zuid-Oost) gezocht moeten worden naar een geschikte plek.	
	8. Toename van aantal woningen a. Door deze voorgenomen veranderingen (meer woningen en daardoor geen onderscheid meer in ruimte en allure ten opzichte van andere nieuwbouwwijken) juist de oorspronkelijk nagestreefde diversificatie op het wijkniveau van Rijkerswoerd voor een deel teniet wordt gedaan. Gezien de zware en soms kostbare eisen die via het beeldkwaliteitsplan is opgelegd aan de eerste bewoners voelt het vanuit die bewoners als contractbreuk door de gemeente. b. Indiener heeft de indruk dat de gemeente met het herverkavelen met name beoogd de GREX te beperken. Door de herverkaveling komt er naar verwachting méér geld binnen dan in het oorspronkelijke plan. Het is dan raar, dat de plannen rondom bijvoorbeeld het (ver)plaatsen van Tiny Houses zijn afgeblazen omdat er geen overeenstemming over de grondprijs kon worden bereikt. Dat staat op gespannen voet met de geformuleerde wens ook minder draagkrachtigen in de gelegenheid te stellen om woonruimte te bemachtigen. Het argument van een diverser aanbod lijkt daarmee slechts een gelegenhedsargument. c. Los van de stedenbouwkundige veranderingen vrezen wij op verschillende manieren voor aantasting van het woon- en leefklimaat.	8. a. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i>. Er lag ook de wens van diverse bewoners om de mogelijkheden in het beeldkwaliteitsplan te verruimen en enkele kostenverhogende eisen te schrappen om de verkoop te stimuleren. b. Voor sociale woningbouw hanteert de gemeente een lagere sociale grondprijs conform de door de raad vastgestelde grondprijzenbrief. Omdat de tiny houses (sociale huur) in relatie tot het woningoppervlak relatief veel grond vragen, bleek de sociale grondprijs te hoog in relatie tot het product. Dat neemt niet weg dat de gemeente het nog steeds belangrijk vindt om minder draagkrachtigen in de gelegenheid te stellen om woonruimte te bemachtigen. Bij de uitgifte van de grond worden de woningen toegewezen aan de gewenste doelgroep. De kleine woningen worden toegewezen aan de doelgroep conform de categorie 'sociale koop' uit de doelgroepenverordening. Er zal een inkomensgrens worden gehanteerd bij de verkoop van de kavels (1,5x DAEB).

	In het verleden is de wijk Rijkerswoerd verder uitgebreid in de richting van Huissen dan eigenlijk toegestaan. Als compensatie voor het ontbreken van een voldoende brede bufferzone is vervolgens tussen Provincie en Gemeente Arnhem afgestemd, dat in het plan de Maten geen intensieve bebouwing mocht plaatsvinden. De voorgenomen verkaveling is hiermee strijdig. d. De toename van het aantal woningen ontnemt simpelweg het rustieke karakter van de wijk en zorgt voor meer woon- en leefgeluiden en verkeersbewegingen, een hogere parkeerdruk, minder privacy en allerhande andere vormen van hinder c.q. overlast. Zo zijn de openbare ruimten in gemeenschappelijke eigendom en beheer (VvE). Een aanzienlijke toename van het aantal eigenaars met ieder hun eigen belangen leidt tot meer potentiële conflictsituaties. Wij maken ons in dat kader dan ook zorgen over de 'meergeneratiewoningen', welk gebruik als zodanig niet planologisch te borgen is, zodat de gevolgen voor het woon- en leefklimaat daarvan ongewis zijn.	c. Het bestemmingsplan past binnen de provinciale verordening en provinciaal beleid. d. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i> en 2.3.3 <i>Parkeeroverlast</i> en 2.3.4 <i>Verkeerssituatie Gaardenhage</i>.
	9. Toename van verkeer a. Bovendien wordt de wijk veel gebruikt door wandelaars (al dan niet met hond) en fietsers en spelen kinderen buiten in de (nu nog) rustige straten. Een verdriedubbeling - of nog meer - van het aantal huishoudens leidt tot een fors aantal extra verkeersbewegingen, hetgeen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid en het oorspronkelijk rustige karakter van de wijk. De gemeente streeft naar kindvriendelijke straten; dat wordt zo niet bereikt wegens smalle straten zonder trottoir (alleen uitgelegd voor bewonersverkeer vanuit de oorspronkelijke opzet; zie hierboven) met (sterk) toenemende verkeersdruk. b. Ten aanzien van de verkeersdruk wordt in de stukken bij het ontwerpbestemmingsplan een aantal zaken over het hoofd gezien. Het uitgangspunt van 84 woningen klopt niet.	9. a. Zie onderdeel 2.3.4 <i>Verkeerssituatie Gaardenhage</i>. b. Zie onderdeel 2.3.5 <i>Verkeersberekening in de toelichting van het bestemmingsplan</i>. Wij zullen dit aanpassen.

	Ten onrechte is geen rekening gehouden met Arneco, een andere woning, Stadsboerderij de Korenmaat, Boerderijwinkel, Boerderijcafé de Hooijmaat, kindertuinen, permacultuurleertuin. c. De Lea Dasberg school ligt aan de Emily Brontësingel, maar heel veel ouders rijden via de Marius van Beeklaan, John Grosmanstraat naar de Mooieweg, of in omgekeerde richting, om daar hun kinderen uit te laten stappen voor school. d. Het appartementencomplex en de twee woningen aan het eind van de Mooieweg maken ook graag gebruik van de John Grosmanstraat en de Marius van Beeklaan. Evenals veel sluipverkeer van en naar Huissen, waarvan bekend is dat er meer passen in omloop zijn dan toegestaan. Er is een levendige handel in deze passen en veel oneigenlijk gebruik. e. Het voornemen de Tuinmaat te verplaatsen naar helemaal achter in de wijk geeft een toename van verkeersbewegingen door de gehele wijk. De suggestie dat dit uitnodigt om nu juist met de fiets te gaan klopt niet: De Tuinmaat ligt zo ongeveer tegen Huissen aan, dus verder weg dan eerst t.o.v. het zwaartepunt van Rijkerswoerd. Wij zien daardoor eerder een toename van autoverkeer dan een afname.	c. De doorgaande route van en naar de school vanuit het noordwesten is via de Erasmussingel en de Mooieweg. Niet door Gaardenhage. Er zal incindenteel verkeer zijn, maar de verwachting is dat de meerderheid van de automobilisten voor Mooieweg/ Erasmusweg kiest. Ook omdat de Erasmusweg 50 km/u is en in Gaardenhage alles 30 km/u. d. Zie onderdeel 2.3.4 <i>Verkeerssituatie Gaardenhage</i>. e. De toekomstige locatie van de Tuinmaat ligt weliswaar aan de rand van de wijk Rijkerswoerd, dus iets verder van het zwaartepunt van Rijkerswoerd, maar nog altijd zo'n 3 km van de dorpskern van Huissen. De verwachting is dat deze locatie leden niet zal weerhouden om op de fiets te komen. Het verschil van de huidige locatie naar de locatie aan de Huissensedijk is zo'n 500 meter. Dat is hooguit 3 minuten verder fietsen voor sommige mensen. Die paar minuten extra fietstijd zullen niet het verschil gaan maken als het aankomt op de keuze tussen fiets dan wel auto. Om het risico te ondervangen dat er mogelijk toch meer parkeerders zijn dan waar nu van wordt uitgegaan wordt er ruimte gereserveerd op het terrein van de Tuinmaat. Met deze ruimte kunnen de parkeerplekken die oorspronkelijk nodig zijn om aan de parkeernorm te voldoen alsnog worden aangelegd. Door nu minder parkeerplekken aan te leggen wordt het komen met de auto ontmoedigd.
	10. Parkeeroverlast Indiener geeft aan dat de stadboerderij/ natuurcentrum veel bezoekers aantrekt vaak met auto's. Hij constateert parkeeroverlast. De parkeerplaats van de tuinmaat gaat verdwijnen in het nieuwe plan. Er is in het verleden duidelijk	10. Wanneer de situatie daarom vraagt zal worden gekeken naar het realiseren van extra parkeervoorzieningen.

	afgesproken dat de parkeerplaats van de Tuinmaat als overloop parkeerplaats gebruikt kon worden door de Stadsboerderij. Hoe wordt die parkeerlast straks opgelost, zeker gezien het feit dat in Veld 1 en 2 er veel woningen (en mogelijk dus auto's) bijkomen?	
	11. Laden en Lossen a. Het ontbreekt in het plan aan een laad-en-losplaats van de Stadsboerderij; dit is een wettelijk vereiste. b. Wij vinden het dan ook vreemd, dat de Nel Klaassenstraat wordt afgesloten. Dat is namelijk de enige ontsnappingsroute als de Marius van Beeklaan dicht staat, of er moet helemaal worden omgereden via de John Grosmanstraat en Mooieweg. Vreemd dus dat als voorzienbaar de verkeersdruk toeneemt er wegen worden afgesloten.	11. a. Ten tijde van het realiseren van de stadsboerderij zijn er geen aanvullende eisen gesteld aan het laden en lossen. b. Zoals beschreven zijn er 2 routes de wijk uit. Via de Marius van Beeklaan op de Erasmussingel en via de John Grosmanstraat op de Mooieweg. Hiermee is het autonetwerk voldoende robuust.
Zienswijze #18	Zie zienswijze 17.	
Zienswijze # 19	1. Indiener is het niet eens met het afwijken van de relevante parkeernorm van 1,8 per half/vrijstaande woning voor deelgebied 1 kleine kavels. U heeft dit veranderd in 1,3 omdat u dat beter vindt passen bij het type woning. Indiener vreest echter met 16 parkeerplaatsen voor 12 woningen voor regelmatig parkeergebrek met als gevolg geparkeerde auto's op de Nel Klaassenstraat waar op mooie dagen ook al auto's staan van Korenmaat bezoekers. Als argument noemt u het type woning. Door krapte op de woningmarkt kan het ook worden bewoond door tweeverdieners die daarvoor twee auto's nodig hebben.	1. Zie onderdeel 2.3.1 <i>Parkeernormen</i> .
	2. Met regelmatig geparkeerde auto's in de Nel Klaassenstraat wordt niet voldaan aan uw eigen beeldkwaliteitsplan: de eenheid van Gaardenhage ontstaat door o.a. het niet zichtbaar zijn van parkeren.	2. Zie onderdeel 2.3.3 <i>Parkeeroverlast</i> .
	3. Gemeente schrijft in een brief dat wordt onderzocht of bomen geplant kunnen worden tussen de Mooieweg en veld 1. Omdat dit al past binnen het huidige	3. Er geldt een groenbestemming op de betreffende weide, waardoor het aanplanten van bomen binnen deze bestemming valt. Dat wil niet zeggen dat in het vigerende

	bestemmingsplan is niet de vraag of maar wanneer de bomen komen, inclusief de vermelding van de termijn waarop. Vanaf het allereerste bestemmingsplan voor Gaardenhage, begin 2000, is dit al opgenomen maar nog nooit geëffectueerd omdat de gemeente deze grond als paardenweide heeft verhuurd en er afspraken waren met de huurder dat hij dit tot zijn dood mag gebruiken. Op alle andere plaatsen langs de Mooieweg is al wel een buffer met bomen geplaatst. Nu de huurder is overleden wil indiener dat de bomen worden geplant omdat wijkbelang boven individueel belang moet gaan.	bestemmingsplan expliciet is opgenomen dat op deze weide bomen moeten komen. Er is ook een zienswijze ingediend tegen het planten van bomen op de weide tussen de Mooieweg en veld 1. We gaan daarom de bomen pas aanplanten als het bestemmingsplan onherroepelijk is en het huurcontract is beëindigd. Bij voorkeur tegelijkertijd met het aanplanten van bomen tussen de John Grosmanstraat en de volkstuin.
Zienswijze # 20	1. Indiener wijst naar de passage die nog steeds op het vastgoedplein.nl staat voor de verkoop van de kavels uit het oorspronkelijke plan. Groen, rust, ruimte en privacy worden genoemd in deze passage. Deze passage is de reden van indiener om toentertijd deze woning te kopen. Met de wijziging van het plan wordt deze belofte teniet gedaan.	1. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i> .
	2. De verkoopbaarheid van de huidige percelen is geen issue meer. Er zijn meer dan 25 wachtenden op de huidige percelen van Gaardenhage. Het meest voor de hand liggend zou dus het oorspronkelijke plan uitvoeren zijn.	2. Zie onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i> .
	3. Het aantal woningen stijgt exponentieel, waardoor de basis van ruimte en rust verdwijnt.	3. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i> .
	4. De 'onderscheidende' ruime opzet maakt plaats voor een opzet die lijnrecht tegenover de oorspronkelijk en door de gemeente nog steeds gecommuniceerde huidige plannen van de wijk staat.	4. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i> .
	5. Er is geprobeerd een te grote variëteit aan huizen/woonvormen in een kleine wijk te proppen'. a. Het karakter van de wijk wordt te niet gedaan door een te grote variëteit aan woningen. De eenduidige inrichting van grote kavels en strakke woningen lijkt volledig te zijn losgelaten. Met een dergelijke diversiteit aan type woningen kan het karakter van de wijk niet geborgd worden.	5. a. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i> . De opzet van het nieuwe beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan sluit aan bij het karakter van de wijk.

	b. Als het gaat om diversiteit in de wijk dient er gekeken te worden naar de wijk Rijkerswoerd. Gaardenhage maakt deel uit van deze wijk en in deze wijk is eerder een tekort aan woningen in het hogere segment dan een overschot. c. Er is al meer sprake van diversiteit door de toevoeging van CPO Arneco met 15 nieuwe huishoudens.	b. Zie onderdeel 2.1 <i>Woonbeleid en woonbehoefte</i>. c. De toevoeging van CPO Arneco heeft inderdaad de diversiteit verhoogd.
	6. De 'oase van ruimte en rust' zal verdwijnen waardoor het woon- en leefklimaat fundamenteel verslechterd en niet meer in lijn is met de belofte van de wijk. Indiener had een andere keuze gemaakt bij de aankoop van zijn huis (een zeer forse investering) indien hij had geweten dat de gemeente zo makkelijk deze fundamentele en strijdige wijzigingen zou overwegen.	6. Zie onderdeel 2.10.2 <i>Beloftes en het vertrouwensbeginsel</i> over gewekte verwachtingen en nieuwe plannen van de gemeente.
	7. Het wijzigingen van de plannen zorgt voor extra kosten (het aanleggen van voorzieningen en marketingkosten) en doorlooptijd waardoor het weer langer gaat duren totdat de plannen gerealiseerd worden en kosten toenemen.	7. De kosten zijn gedekt in de (vertrouwelijke) grondexploitatie van de gemeente.
	8. De gemeente voelt zich vrij om contractuele zaken te schenden die voor hem als bewoner zijn afgedwongen met een stevige boeteclausule. Het gaat over een boeteclausule voor het in stand houden van groenstroken met bomen tussen de kavels. De gemeente wijkt hier zelf van af door het plan volledig aan te willen passen.	8. Gemaakte contractuele afspraken zijn privaatrechtelijk. Er is nergens contractueel vastgelegd dat geen aanpassing van de wijk plaats mag vinden: dat kan publiekrechtelijk.
	Oplossingsrichting 9. Realiseer in elk geval veld 3 en 4 (is reeds opgenomen in de laatste plannen) conform het huidige bestemmingsplan.	9. Veld 4 wordt conform verkocht.
	10. Maak de afweging om voor veld 1 en 2 wel door te gaan met het huidige bestemmingsplan, danwel splits de kavels naar kavels van 450-900m²	10. We hebben kennisgenomen van uw alternatieve voorstellen. Er is gekozen voor een andere herverkaveling vanwege de woningbehoefte, zie onderdeel 2.1.
	11. Schrap het voornemen voor nog meer CPO bouw in een zo kleine wijk als Gaardenhage.	11. Er is behoefte aan CPO kavels in Arnhem zie onderdeel 2.1.
	12. Heroverweeg (de grootte van' de Tuinmaat. a. Er is al een ontmoetingsplek in de vorm van de stadsboerderij.	12 a. Zie onderdeel 2.5.2 <i>Behoeftte aan stadslandbouw op deze locatie</i>

	b. De bestemming 'groen' past niet, een volkstuin is een gebruiksdoel van de bestemming 'recreatie'. c. De vraag is hoe levendig de vereniging is gezien de wankelende financiële basis en het ontbreken van een voorzitter. d. Is er wel zoveel animo voor de Tuinmaat? e. Waarom niet elders in Rijkerswoerd? De huidige locatie grenst aan het Zeegbos (Natura 2000-gebied) en aan de Huissensedijk met bijbehorende structuurvisie.	b. Zie onderdeel 2.6.5 <i>Bestemming groen..</i> c. De Tuinmaat heeft mede door tussenkomst van de coronacrisis de afgelopen twee jaren juist kunnen sparen en is voor zover wij weten financieel gezond. Daarnaast kent de Tuinmaat een volledig bestuur, waaronder ook een voorzitter met wie de gemeente het afgelopen jaar regelmatig contact heeft gehad. d. Wordt hier animo vanuit inwoners om lid te worden van de Tuinmaat mee bedoeld? De Tuinmaat heeft aangegeven dat er sprake is van een wachtlijst, zie onderdeel 2.5.2 <i>Behoeft aan stadslandbouw op deze locatie.</i> e. Zie onderdeel 2.5.3 <i>Alternatieven.</i>
Zienswijze # 21	A. Bezwaar tegen het plan 1. De plannen wijken teveel af van het oorspronkelijke plan, zowel in opzet, aantallen als typen woningen. Aantal woningen op veld 1 en 2 stijgt van oorspronkelijk 7 (later 14) naar circa 40 woningen. In 2018 heeft indiener de woning gekocht in de veronderstelling dat er op de bestaande lege kavels in Gaardenhage vergelijkbare woningen komen, één bebouwing per kavel. Er is gekozen voor de uitstraling, ruimte en rust en de forse toename van het aantal woningen tast woon- en leefklimaat aan door meer leefgeluiden en verkeersbewegingen, een hogere parkeerdruk, minder privacy en andere vormen van hinder/overlast.	1. De verdichting die hiermee gepaard heeft geen onevenredige invloed op de ruimtelijke kwaliteit, de verkeersveiligheid en de parkeerdruk. Dit betekent dat huidige bewoners en omwonenden dus ook niet onevenredig worden getroffen. Het nieuwe plan sluit aan bij de eerdere uitgangspunten zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk.</i>
	2. Veel teveel verschillende typen woningen/kavels	2. Zie 2.1.2 <i>Diversiteit woningaanbod.</i>
	3. Parkeerproblemen en verkeersdrukte in de wijk door zoveel extra woningen en het verplaatsen van de Tuinmaat naar achteren in de wijk. Dit heeft negatieve invloed op de rust in de wijk en de mogelijkheden van (kleine) kinderen om vrij en veilig buiten te spelen. De gemeente gaat uit van te weinig parkeerplaatsen waardoor bewoners en bezoekers hun auto's in de berm van de Nel Klaassenstraat	3. Tav het parkeren in veld 1, zie onderdeel 2.3.1 <i>Parkeernormen.</i> Tav het bezoekersparkeren in de openbare ruimte, zie onderdeel 2.3.3 <i>Parkeeroverlast.</i>

	en de Marius van Beeklaan gaan zetten. Door bezoekers van de stadsboerderij staan de auto's nu al regelmatig in de bermen van de Marius van Beeklaan geparkeerd. Dit leidt nu al tot gevaarlijke situaties en ernstige hinder. Als hier nog zoveel extra woningen worden gerealiseerd, zal dit probleem alleen maar toenemen. De Nel Klaassenstraat is een smalle straat en door geparkeerde auto's in de berm wordt dit beeld ernstig verstoord. Daarnaast is de Nel Klaassenstraat te krap om twee auto's te laten passeren. Als er geparkeerde auto's in de berm staan, leidt dit tot gevaarlijke of hinderlijke situaties. De gemeente wil dat een deel van de bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt opgelost. Dat betekent dat er parkeerplaatsen in de berm van de omliggende straten (Nel Klaassenstraat en Marius van Beeklaan) moeten worden gemaakt en dat past niet in het huidige beeld en de opzet.	
	4. Hoge (extra) kosten voor het bouwrijpmaken van de kavels van met name veld 1 en 2, betekent veel aanpassingen aan riolering, extra toegangen zoals bruggetjes, aanleg van parkeerplaatsen, aansluitingen voor elektra en water, etc. Ook kosten voor een nieuwe campagne voor de nieuwe type woningen. Gezien de kleine schaal per type woning/kavel is dit onevenredig duur. Al deze extra kosten verhogen de kavelprijs per m2 en het is maar de vraag of deze extra kosten volledig in de verkoopprijs verwerkt kunnen worden.	4. Deze kosten zijn gedekt in de gemeentelijke grondexploitatie. De grondexploitatie is vertrouwelijk, maar deze kosten verhogen niet de kavelprijzen van de woningen. Uitgangspunt is een marktconforme grondprijs.
	5. Het verplaatsen van de Tuinmaat (volkstuinten) naar de Paardenwei zal het beeld van open uitzicht, het polderlandschap verstoren. Indiener kijkt uit op het open groen van de Paardenwei. Het meer rommelige karakter van een volkstuin met afgescheiden stukjes grond, paden, hegjes, zelfs kleine gebouwen of kassen, met daaromheen een haag, past wat ons betreft niet in dit mooie stuk natuur. Wij maken bezwaar tegen het neerzetten van bebouwing zoals kassen.	5. De gemeente is van mening dat de komst van de Tuinmaat op het perceel aan de Huissensedijk wel degelijk past binnen de Structuurvisie, zie onderdeel 2.5.2 <i>Behoefted stadslandbouw op deze locatie</i>. Er worden regels gesteld over verrommeling zie 2.6.2 <i>Verrommeling Tuinmaat</i>.

	6. A. Indiener maakt zich zorgen om de milieu- en omgevingsaspecten onder invloed van extra bebouwing, meer huishoudens en meer verkeer (onder andere natuurbehoud en het voldoen aan de nieuwe stikstofwetgeving). De gemeente doet het telkens af met dat het binnen de normen valt, zonder er inhoudelijk op in te gaan. B. Bezwaar tegen het proces. =ewoners van de Gaardenhage hebben zich bereid getoond mee te denken en met voorstellen gekomen (bijv. moodboard en voorstel voor campagne), maar voelen zich niet voldoende serieus genomen. De gemeente leek meermaals de argumenten van bewoners naast zich neer te leggen en een geheel eigen koers te varen of ineens nieuwe ideeën als gegeven te presenteren, waardoor de gemeente Arnhem op ons onbetrouwbaar overkomt. C. Bezwaar tegen de reden voor de wijziging van bestemmingsplan/ herverkaveling Door de ontwikkeling van de woningmarkt en het grote aantal belangstellenden voor de bestaande kavels (loting en wachtlijst) is het eerdere argument voor de herverkaveling vervallen, namelijk het stimuleren van de verkoop en het afbouwen van de wijk. Nu is de reden om de plannen door te zetten gelegen in de politieke opdracht om meer woningaanbod en meer diversiteit aan woningen te realiseren. Alternatief voorstel is in velden 1 en 2 middelgrote woningen te bouwen. Mocht de gemeente vanwege het woningtekort woningen in het lagere prijssegment nodig achten, dan is het voorstel om slechts een bestemmingsplan vast te stellen voor de velden 1 en 2. Velden 3, 4 en 5 blijven daarmee ongemoeid.	6. A In het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van het toevoegen van bebouwing. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat het toevoegen van woningen past binnen de Wet natuurbescherming. In het kader van de natuurbelangen is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. De milieu- en omgevingsaspecten zijn dus voldoende in beeld gebracht. B. Zie onderdeel 2.10.1 <i>Participatieproces</i>. C. Hiertegenover staat het grote aantal belangstellenden voor de nieuwe kavels. Zie onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i>.
Zienswijze # 22	1. Indiener heeft woning bewust gekocht om in rust en ruimte te kunnen wonen. Door de beoogde verhoging van het aantal woningen zal een gedeelte van deze rust teniet worden gedaan.	1. Ondanks de verdichting blijft Gaardenhage een rustige wijk met een lage dichtheid. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i>.

		Zie 2.10.2 <i>Beloftes en het vertrouwensbeginsel</i> over het wijzigen van plannen door de gemeente.
	2. Door een toevoeging van het aantal woningen wordt de entree van de wijk veel minder ruimtelijk en zal een hele andere sfeer uitademen.	2. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i> Dit geldt ook voor de entree van de wijk. De bestaande sfeer zal daarom niet significant wijzigen.
	3. De nieuwe verkaveling zorgt voor een versnipperde wijk met allemaal deelgebieden in plaats van één wijk die dezelfde sfeer uitademt. <i>Het verschil van de stijl woningen in veld 1 tot de woningen in de velden erachter is zo immens groot, dat het niet zou moeten mogen in één deelplan, wat Gaardenhage is van Rijkerswoerd.</i>	3. Zie onderdeel 2.2.2 <i>Concentratie veld 1 en 2.</i>
	4. Door het bouwen van meer woningen zal parkeerproblematiek ontstaan. Niet iedereen zal op eigen kavel parkeren en vooral de woningen in veld 1 en 2 zullen niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein hebben voor bijvoorbeeld 2 auto's, wat veel huishoudens tegenwoordig hebben. Daarnaast zal de overloop van de Korenmaat dit probleem verergeren.	4. Zie onderdeel 2.3.2 <i>Verkeersonveiligheid.</i>
	5. Door de nieuwe verkaveling moeten bestaande kavels aangepast worden (extra toegangen, verplaatsen van hagen, riolering elektra en water etc). Dit brengt naast kosten voor de gemeente ook overlast mee voor de huidige bewoners.	5. De kosten zijn gedekt in de (vertrouwelijke) grondexploitatie van de gemeente.
	6. Er is voldoende belangstelling voor de huidige kavels (een wachtlijst van 25 geïnteresseerden en zonder stop wellicht meer). Waarom zou je als gemeente extra kosten willen maken om te verkavelen als er genoeg belangstelling is?	6. Omdat er een groot tekort is aan woningen in Arnhem en door te herverkavelen in kleinere kavels aan deze behoefte wordt voldaan, zie onderdeel 2.1. Met betrekking tot de wachtlijst. In dezelfde tijd op de lijst belangstellenden voor de herverkavelde kavels: in dezelfde periode 300 belangstellenden. Zie ook 2.4 <i>Grondzaken.</i>
	7. Door veel woningen vooraan in de wijk te bouwen, wordt de toegang tot de wijk beperkter; meer	7. Zie 2.3.4 <i>Verkeerssituatie Gaardenhage.</i>

	verkeer over dezelfde toegangsweg. Het geeft extra risico's voor bewoners, kinderen die op straat spelen of naar de Korenmaat gaan, de vele wandelaars met of zonder hond.	
	8. Indiener geeft aan dat zij zich moeten houden aan strenge regels gesteld door de gemeente. Tegelijkertijd is het voor de gemeente Arnhem akkoord om kavels van 150m2 te realiseren vooraan in de wijk, waarop veel meer bebouwing zal plaatsvinden dan op de bestaande kavels met woningen.	8. Het bebouwingspercentage van de kleinere kavels is hoger dan hele grote kavels omdat het anders niet haalbaar is om überhaupt een woning te bouwen. Het totaal bebouwd oppervlakte van veld 1 zal echter niet veel hoger zijn dan bij de overige velden en de oorspronkelijke plannen.
	9. Er is momenteel een wachtlijst voor de kavels; waarom wordt deze mensen niet een kavel gegund waar behoefte aan is. Ook zij laten weer een woning achter. Dat er in het verleden te weinig belangstelling voor de kavels was, heeft grotendeels gelegen aan de slechte marketing vanuit de gemeente. Op bekende sites zoals Funda waren deze kavels niet te vinden.	9. Zie onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i>.
	10. De versnippering in Gaardenhage zal leiden tot een verminderde leefomgeving voor de huidige bewoners; wij hebben gekozen voor een wijk met bepaalde uitstraling, die sterkt wordt verminderd door de plannen van de gemeente. Het gebied wordt daarnaast veelvuldig gebruikt als wandelgebied door velen in de omgeving, juist om de rust die er nu heerst.	10. Zie onderdeel 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i>.
Zienswijze # 23	1: Indiener vindt dat er veel te veel woningen worden gebouwd. Heeft in 2013 een kavel gekocht aan de Nel Klaassenstraat en bewust gekozen voor rust en ruimte: een ruim opgezette wijk met weinig (toekomstige) woningen en weinig verkeer. In onze directe nabijheid zouden 11 woningen komen en door de komst van een nieuwe woning gebouwd (Mooieweg 29), en de gemeentelijke goedkeuring om de kavel van Mooieweg 31a te splitsen en de 48 woningen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt zijn dat er nu 50.	1. Zie onderdeel 2.2.2 <i>Concentratie veld 1 en 2</i>.

	Dat is bijna 5x zoveel woningen en ook 5x meer geluid, 5x meer overlast, 5 x meer verkeer, 5x meer parkeerproblemen, Specifiek voor het geluid wordt ook geluidsoverlast van de warmtepompen verwacht, vooral omdat het er zoveel bij elkaar zijn. Bijna alle extra te realiseren woningen zijn geconcentreerd op veld 1 en 2 en dus rond hun woning en indiener vindt deze scheve verhouding niet eerlijk en de Gemeente op deze manier erg onbetrouwbaar.	
	2.Parkeren a. In het thans geldende beeldkwaliteitsplan uit 2015 geldt dat het bewonersparkeren op de kavel wordt opgelost. Ook voor het bezoekersparkeren geldt dat dit bij voorkeur op de eigen kavel wordt opgelost. Met veel meer woningen, zullen er ook veel vaker auto's buiten de kavels geparkeerd worden. De Nel Klaassenstraat heeft het karakter van een laan: Smal, rustig en aan weerszijden een bomenrij. De straat is 3,7 meter breed en daarmee te krap om twee auto's te laten passeren. Indiener maakt bezwaar tegen de verlaging van de parkeernorm en bezwaar tegen het aanleggen van parkeerplaatsen aan de Nel Klaassenstraat (0,3 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied). De parkeernorm van 1,3 is onvoldoende voor kleine woningen en leidt tot parkeeroverlast in de straat. Er kunnen namelijk ook tweeverdieners gaan wonen met twee auto's. Parkeren in de berm van de Nel Klaassenstraat leidt tot een verstoord beeld (verrommeling), kapotgereden bermen, en onveilige verkeerssituaties. Juist in een gebied waar rust en landelijkheid de norm zijn, is het onbegrijpelijk dat de parkeernorm verlaagd wordt van 1,8 naar 1,3. b. Daarnaast voelt indiener zich belazerd omdat de gemeente in de bewoners-overleggen steeds heeft gezegd dat de huidige parkeernorm gehandhaafd zou blijven.	2. a. Zie onderdeel 2.3.3 <i>Parkeeroverlast</i>. T.a.v. verlaging parkeernorm veld 1 kleine woningen: zie onderdeel 2.3.1 <i>Parkeernormen</i>. b. Voor kleine woningen bestaat geen specifieke parkeernorm. Daarom is de parkeernorm van een woningtype genomen die hiermee te vergelijken is. Zie onderdeel 2.3.1 <i>Parkeernormen</i>.
	3. Te veel diversiteit	3.

	a. Wij maken bezwaar tegen de te veel diversiteit. Gaardenhage is ruim opgezet met grote kavels en grote huizen. Dat straalt rust en eenheid uit. De Gemeente heeft nu de volgende typen toegevoegd: - Kleine woningen (veld 1) - CPO (veld 1) - Middelgrote vrijstaande woningen (veld 2) - Kavels voor samenbouw (veld 3); dit is eigenlijk ook CPO, maar dan op kleine schaal. - Stadslandbouw In een wijk met oorspronkelijk 47 kavels is dit gewoon te veel en staat te veel af van het oorspronkelijke beeld. Het verstoort de stedenbouwkundige eenheid en maakt het tot een soort lappendeken van allerlei mini-projectjes in een bestaande wijk. b. In alle bewonersoverleggen hebben de bewoners steeds aangegeven dat ze juist zo weinig mogelijk diversiteit willen. In dat verband is het stuitend dat de Gemeente aangeeft dat het nieuwe verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan in samenspraak met de bewoners en omwonenden is opgesteld.	a. Zie onderdeel 2.1 <i>Woonbeleid en Woonbehoefte</i> . 3b. <u>Deze tekst zal worden aangepast.</u> Zie zienswijze 1 punt 6 Zie ook 2.10.1. <i>bewonersparticipatie</i>
	4: CPO op veld 1 De Gemeente geeft twee argumenten voor de CPO: 1) Vanwege de vergrijzing is er een toenemende ruimtevrage onder ouderen voor dit type projecten. 2) CPO sluit volgens de Gemeente ook aan bij afspraken die in de 'Woondeal' zijn opgenomen en waarbij aandacht wordt gevraagd voor onder andere flexibele en modulaire bouw. Het eerste argument is boterzacht. In de gesprekken die wij met de Gemeente hebben gevoerd, werd alleen gezegd dat er heel veel vraag naar is, zonder harde getallen te noemen. Er is ook heel veel vraag naar grote villa's, ruime woningen, kleine woningen, etc. Het tweede argument klopt niet. CPO is een vorm van opdrachtgeven en heeft in de basis niets te maken met flexibel en modulair bouwen. Indiener vindt CPO een stap te ver gaan en niet in het beeld passen van de oorspronkelijke opzet van de wijk.	Het klopt dat flexibele modulaire woningbouw kan verschillen van particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dat laat onverlet dat in de regionale Woondeal belang wordt gehecht aan beide zaken en er wel degelijk mogelijkheden bestaan om binnen PO of CPO flexibele modulaire woningbouw toe te passen. Belangrijker is echter dat in gemeente Arnhem ambities om CPO en PO te stimuleren door de gemeenteraad zijn vastgesteld. In tegenstelling tot de ontwikkeling van grotere en kleinere koopwoningen, pakt de markt deze concepten in mindere mate op, waardoor meer sturing vanuit de gemeente noodzakelijk is. Zie 2.1.

	Daarbij komt dat Gaardenhage al CPO in haar wijk heeft sinds begin 2019 Woongroep Arneco zich heeft gevestigd. De extra begeleiding om het ontwikkelproces van de woningen en buitenruimte in goede banen te leiden kost ook extra geld.	
	5: Tuinmaat De Tuinmaat huurt sinds 2014 tijdelijk grond aan de Nel Klaassenstraat, omdat de grond nog niet was verkocht. De Gemeente wil de volkstuinen behouden om diverse redenen. Wij begrijpen dit, maar het is de vraag waarom een in eerste aanleg tijdelijke huur nu kennelijk een vaste plek mag innemen in Gaardenhage. Het valt ons tevens op dat het voorgestelde beeldkwaliteitsplan voor de tuinmaat op de beoogde nieuwe locatie ook een centrale tunnelkas en verenigingsgebouw toestaat, terwijl dat op de tijdelijke locatie aan de Nel Klaassenstraat niet het geval is. Het lijkt er op dat er al afspraken met de Tuinmaat gemaakt zijn of dat er toezeggingen door de Gemeente zijn gedaan. Verhuizing van de Tuinmaat brengt veel kosten met zich mee en leidt tot overlast voor de omwonenden van de John Grosmanstraat. Wij hebben begrepen dat de kosten voor de verhuizing van de Tuinmaat geraamd zijn op circa € 160.000. Dit is maatschappelijk geld. Voor de Tuinmaat zelf is het ook niet ideaal, want verhuizing betekent veel energie steken in het opnieuw bewerken van de grond (klei is niet ideaal en kost echt een paar seizoenen). Het zou wat ons betreft een goede optie zijn om de Tuinmaat aan de Nel Klaassenstraat te laten.	5. Zie onderdeel 2.5.1 <i>Waarom een nieuwe locatie?</i> en 2.5.2 <i>Behoefted stadslandbouw op deze locatie.</i>
	6: Investeringsen Wij zijn verbaasd dat er nergens in het ontwerpbestemmingsplan een financiële verantwoording wordt gegeven. Wij lezen alleen dat de kosten op de vastgoedexploitatie moeten drukken. Los van het feit dat alle ontwikkelingsuren van de afgelopen jaren betaald moeten worden, moeten ook alle investeringen	6. Uiteraard zijn de plannen doorgerekend door de gemeente en is het plan financieel haalbaar. Het is niet zo dat de hoogte van de investeringen die nog gemaakt moeten worden voor het nieuwe plan invloed hebben op de kavelprijzen. De gemeente gaat uit van marktconforme kavelprijzen, die los staan van de investeringskosten.

	betaald worden die de nieuwe plannen met zich meebrengen: - Aanpassen riolering (uitbreiding en verzwaring) - Aanleg extra parkeerplaatsen - Extra bruggetjes voor inrit - Aanleg extra leidingen voor water en elektra naar de kavels toe - Extra marketing en verkoopondersteuning voor alle verschillende plannen - Het kappen van bomen - Het (ver)plaatsen van hagen - Aanpassen bestaande straten (versmallen, verlengen, etc.) Het is onverantwoord om een bestemmingsplan te wijzigen zonder dat je van te voren hebt uitgerekend wat het gaat kosten en wat je kunt doorbelasten in de kavelprijs. Als de kavelprijs van b.v. de kleine woningen op veld 1 te hoog wordt, is de kans groot dat de kavels niet of niet snel verkocht worden.	
	7: Riolering Indiener maakt zich zorgen over de bestaande rioleringscapaciteit omdat tijdens de bouw van hun eigen huis (2015, Nel Klaassenstraat) zij te horen kregen dat de riolering in de Nel Klaassenstraat berekend is op het plan van 2003, dus 7 woningen, en dat de capaciteit niet overhoudt. Dat zou betekenen dat uitbreiding van zoveel woningen, tot overbelasting en dus tot overlast gaat leiden.	7. Zie onderdeel 2.8.1 <i>Rioolstelsel</i>.
	Indiener denkt graag mee en draagt drie alternatieven aan: Alternatief 1: Verminder het aantal woning en het aantal typen woningen. ☐ Plan veld 3 zoals de oorspronkelijke bedoeling (4 kavels) of splits het in twee kavels voor 1 villa per kavel en 2 kavels voor samenbouwen ☐ Plan veld 2 zoals vastgelegd is in het bestemmingsplan van 2012: 6 kavels van 900 m²	We hebben kennisgenomen van uw alternatieve voorstellen. Er is gekozen voor een andere herverkaveling vanwege de woningbehoefte, zie onderdeel 2.1.

	□ Plan veld 1 zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan veld 2 is ingericht: kavels voor middelgrote vrijstaande woningen op kavels van 450 m²; Veld 1 krijgt dan 16 woningen. Alternatief 2: Laat de Tuinmaat op veld 1, voer veld 2 uit zoals voorgesteld (12 kavels à 450 m²) Alternatief 3: Laat de Tuinmaat op veld 1, en optimaliseer de ruimte zodat er nog ruimte is voor een beperkt CPO-programma (bv 4-6 woningen) of een beperkt programma voor kleine of middelgrote woningen.	
Zienswijze # 24	1a. Indiener vindt dat volkstuinen niet passen in de wijk. De tuintjes zien er niet ordelijk uit en maken de wijk erg rommeling. b. De volkstuin gaat leiden tot meer verkeer, ondanks dat de gemeente er van uit gaat dat het verkeer via de Thoden van Velzenstraat zal gaan. De keuze om in de John Grosmanstraat een kavel te kopen is mede bepaald omdat het een doodlopende straat zou blijven voor gemotoriseerd verkeer. c. De volkstuin zal leiden tot parkeeroverlast in de John Grosmanstraat. d. De paardenwei was een belangrijke keuze geweest voor indiener om juist op de John Grosmanstraat te gaan bouwen. Door de verplaatsing van de Tuinmaat gaat het uitzicht vanuit de dijk verloren. e. De overeenkomst voor de volkstuintjes is aangegaan in een periode dat er weinig animo was voor de kavels. Dat is nu anders omdat de vraag zodanig is gestegen dat alle kavels per direct verkocht kunnen worden. f. Indien de Tuinmaat niet wordt verplaatst wenst indiener dat de John Grosmanstraat geheel wordt afgesloten, conform het originele plan. g. Er is te veel ruimte ingepland voor de tuintjes.	1. Er worden regels gesteld om verrommeling tegen te gaan zie onderdeel 2.6.2 <i>Verrommeling Tuinmaat</i>. b en c. Zie onderdeel 2.7.2 <i>Verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte</i>. d. Een volkstuin achten wij op deze locatie passend zie onderdeel 2.6.1 <i>De locatie van de paardenwei leent zich voor stadslandbouw</i>. e. Zie onderdeel 2.4 <i>Grondzaken</i>. f. Zie voor de ontsluiting van de Tuinmaat onderdeel 2.7.1 <i>Ontsluiting Tuinmaat via John Grosmanstraat</i>.

		g. Niet het gehele perceel van de paardenweide wordt ingevuld door moestuinen. Er wordt ook ruimte gereserveerd voor een parkeerplaats en parallel aan de Huissensedijk wordt een strook gereserveerd voor bewoners in de wijk om te wandelen.
	2a. Anders dan wordt aangegeven is er altijd vraag geweest naar de kavels in Gaardenhage. Indiener heeft geen zicht op de actieve verkoopinspanningen die er in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. b. Alle kavels die te koop stonden zijn verkocht. De 3 nieuwe kavels op de Eka Thoden van Velzenstraat worden nu via loting verkocht omdat er veel inschrijvingen zijn. Het is onduidelijk voor indiener waarom, nu er zoveel vraag is naar grote kavels, de plannen worden gewijzigd.	2.a Dit is niet juist. Er is lange periode geen belangstelling geweest voor de kavels. b. De grote belangstelling is iets van de laatste tijd en kwam op gang toen de planvorming voor een nieuw plan al was opgestart. Dit nieuwe plan was nodig omdat de kavels niet verkochten en inmiddels ook omdat er een groot tekort aan woningen is in Arnhem. Het nieuwe plan voldoet in deze behoefte omdat er meer woningen worden toegevoegd in Gaardenhage.
	3. Door het verkleinen/ vermeerderen van de kavels verandert Gaardenhage in een groot bouwproject wat jaren kan duren. Nog belangrijker is het een enorme afwijking van hetgeen waar indiener in het verleden voor getekend heeft.	3. De herverkaveling sluit aan bij de eerdere opzet, zie 2.2.1 <i>Opzet van de wijk</i> . Met betrekking tot het afwijken en nieuwe plannen verwijzen wij naar 2.10.2 <i>Beloftes en het vertrouwensbeginsel</i> .
#25	1. In de toelichting staat dat Gaardenhage gelegen is in een boringsvrije zone en dat er geen bodemwarmtepompen mogen worden aangelegd. In de planregels is dit verbod niet specifiek opgenomen. Indiener verzoekt dit verbod ook op te nemen in de planregels.	1. Zie onderdeel 2.9.1 <i>Grondwaterbeschermingsgebied</i> .
	2. In de plantoelichting is niet ingegaan op het feit dat het plangebied is gelegen in de koude- en warmteopslagvrije zone. Indiener ziet graag dat hier iets over wordt opgenomen.	2. <u>We nemen aanvullende informatie op in de toelichting</u>
	3. In de toelichting staat dat, omdat gekozen is om het hemelwater op eigen terrein te verwerken, er geen watercompensatie nodig is. Het is niet duidelijk hoe dit is geborgd en hoe wordt voorkomen dat regenwater toch via	3. Zie onderdeel 2.8.1 <i>Rioolstelsel</i> .

	het riool wordt afgevoerd. Tevens staat aangegeven dat er geen sprake is van toename van de hoeveelheid verharding terwijl volgens ons dit ten aanzien van de bestaande situatie wel het geval is.	<u>Abusievelijk staat in paragraaf 4.10.3 dat er geen sprake is van een toename van de verharding. Wij passen dit aan in de toelichting.</u>
	4. Vitens mist in de planregels een nadere aanduiding t.a.v. grondwaterbescherming. Tevens zijn voornoemde zones niet op de verbeelding opgenomen. Voor het onderdeel grondwaterbescherming verzoekt indiener om de toelichting aan te vullen (zie voorbeeldbijlage I) en de watertoets verder uit te werken en daarbij aan te geven op welke wijze de diverse belangen worden beschermd. Van belang is dat zeker is gesteld dat het plan geen mogelijkheden biedt dat watervoerende lagen kunnen worden verstoord en dat de intrekfunctie niet verslechtert t.o.v. de bestaande uitgangssituatie. Graag zien we toegelicht hoe wordt geborgd dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt.	4. Zie onderdeel 3.
	5. Vitens acht het verder van belang dat in de planregels de aanduiding grondwaterbescherming wordt opgenomen voor wat betreft de functie van koude- en warmteopslagvrije zone, boringsvrije zone en intrekgebied. Zie hiervoor de voorbeeldbijlage II. Daarbij kan dan een rechtstreekse verwijzing opgenomen worden naar de bepalingen hiervoor in de provinciale omgevingsverordening. We verzoeken u ook om op de verbeelding de betreffende zones als zodanig aan te duiden.	5. Voor een boringsvrije zone en een kwo-vrije zone gelden geen instructieregels op het gebied van ruimtelijke ordening. Daarom hoeven ze niet op een bestemmingsplankaart opgenomen te worden. Overigens is het niet verplicht om waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden op te nemen op de kaart omdat die al in de Omgevingsverordening staan.