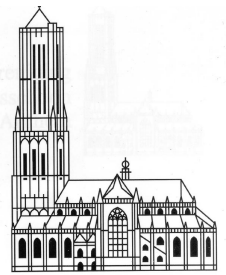


Arnhem, 20 december 2013.

Aan de gemeenteraad van Arnhem,
Postbus 99, 6800 AB Arnhem.

Vereniging
Stadsschoon
Arnhem



Moersbergenlaan 16
6825 AN Arnhem
Telefoon 026 – 361 12 07
info@stadsschoon.nl
www.stadsschoon.nl

Postbank 6729285
KvK 40124071

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan Braamweg 1.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij geven wij onze zienswijze ten aanzien van bovengenoemd ontwerp-plan.

De bestaande situatie

Het betreffende terrein heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming “woondoeleinden met behoud van landschappelijke waarden”. De bebouwingmogelijkheid is door een lijn kort om de villa scherp begrensd. De villa, gebouwd in 1959 als ambtswoning voor de Commissaris van de Koningin, zal worden gesloopt. Het geldende bestemmingsplan geeft o.i. stedenbouwkundig de juiste bestemming zeker ook in het kader van het gemeentelijke groenbeleid.

Het wijzigingsplan

Volgens het ontwerp-bestemmingsplan wordt het mogelijk op het terrein twee flatgebouwen in drie woonlagen te realiseren met koopappartementen exclusief voor het hogere prijssegment. De bouwoppervlakte (footprint) van de flats met drie bovengrondse bouwlagen wordt circa twee maal zoveel als die van de bestaande villa (twee bouwlagen met kap) en het bouwvolume nog aanzienlijk meer. Het villaterrein met één wooneenheid wordt veranderd in twee woongebouwen met maximaal 30 appartementen. Feitelijk is er sprake van stedelijke bebouwing op een onderdeel van de karakteristieke hoofdgroenstructuur van Arnhem-Noord.

Villapark beter dan flats

In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan lezen we: “Er is sprake van een ensemble van bebouwing en tuin. De woning is gaaf behouden en als zodanig representatief voor vrijstaande woningbouw uit de wederopbouwperiode. Een voorbeeld van shake-hands architectuur. De villa uit 1959 is waardevol. De verborgen ligging van de woning en tuin van Braamweg 1, maar ook de overige ruime groene percelen langs de Braamweg, de markante zichtbaarheid van het “Ronde Bosje” en het specifieke reliëf geven aan het gebied een sterk landschappelijke uitstraling”(blz.8,9, 27 en 28). Ten aanzien van het gebied Braamberg-Oost, waartoe deze bouwlocatie behoort, staat in het Groenplan (blz.60): ”De potentiële natuurwaarde is aanzienlijk hoger dan de aanwezige”. Deze omschrijvingen bevatten eigenlijk een goede argumentatie voor instandhouding van de villa met tuin. Een fundamentele afweging van de kwaliteiten van het villapark versus het plan om juist op deze locatie twee flatgebouwen te realiseren en de villa te slopen, ontbreekt bij dit bestemmingsplan. Dat is een fataal gebrek voor een verantwoorde besluitvorming.

Geen bebouwing in de stedelijke hoofdgroenstructuur

Het villapark is onderdeel van de stedelijke hoofdgroenstructuur; de stedenbouwkundig karakteristieke vingerstructuur van Arnhem Noord met de groene longen tussen de woonwijken. Aantasting van die groenstructuur door woonbebouwing staat haaks op het gemeentelijke groenbeleid zoals dat in het Groenplan is vastgelegd. “Het Arnhemse groenbeleid is gericht op het bewaren en waar mogelijk versterken van de groene omgeving in en om de stad. Bestaand groen in en om de stad krijgt in het kader van het bestemmingsplan een passende groene bestemming” (blz.34,161). In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan wordt in dat kader gesproken over de ambities voor het opheffen van barrières van stedelijke druk (blz.15). Bij dit ontwerp-bestemmingsplan gebeurt juist het tegengestelde: De stedelijke bebouwing penetreert in het groene gebied.

Dit plan is o.i. dan ook evident in strijd met het algemeen beleid ten aanzien van de stedelijke hoofdgroenstructuur. Afwijking van dit algemene groenbeleid zal uit bestuursrechtelijk oogpunt slechts mogen plaatsvinden om dringende redenen van algemeen belang. Die zijn niet aangevoerd.

Geen stedenbouwkundige argumentatie

Eigenlijk ontbreekt een stedenbouwkundige argumentatie aan dit ontwerp-bestemmingsplan. Het standpunt van burgemeester en wethouders, dat de woningbouw in het voortraject aanvaardbaar werd geacht is niet meer dan een stelling en geen argumentatie. In de plantoelichting staat, dat de appartementen een unieke toevoeging zijn aan de Arnhemse woningvoorraad. Ook deze stelling wordt niet onderbouwd. Afgaande op het huidige aanbod, zijn er ruime mogelijkheden om te kopen in het dure segment. Indien er al aanvullende behoefte zou zijn, dan hadden uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening andere locaties dienen te worden onderzocht. Daarvan is niet gebleken.

Gemeenteraad en bestuurlijk dualisme

In de plantoelichting staat: "Projectontwikkelaar Giesbers heeft de locatie gekocht ten behoeve van de bouw van luxe appartementen, nadat in een gemeentelijke besluitvormingsproces vanaf 2006 in beleidsmatige en bestuurlijke afwegingen een principeakkoord voor deze ontwikkelingen was gegeven". (blz.18). Volgens het huidige bestuursrechtelijke dualisme is de gemeenteraad niet gebonden aan een dergelijk principeakkoord van het college van burgemeester en wethouders. Het is de wettelijke taak van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. De raad mag daarbij in zijn verantwoordelijkheid niet worden belemmerd door een afspraak van het dagelijks bestuur met een projectontwikkelaar.

Belangenafweging door de gemeenteraad.

In de plantoelichting staat: "De effecten van verdichting voor het functioneren van de stedelijke hoofdgroenstructuur zijn in het bestuurlijke voortraject besproken en beoordeeld. De woningbouw is daarin aanvaardbaar geacht" (blz.20). Ook dat is een ongemotiveerde stelling. De gemeenteraad dient zelfstandig en onafhankelijk de belangen af te wegen.

Gelegenheidsplanologie

De gang van zaken lijkt op een vorm van gelegenheidsplanologie. De projectontwikkelaar zag dit plan in de jaren 2006-2008 kennelijk als een interessant project. Het college van burgemeester en wethouders kwam daaromtrent met Giesbers tot een principe-akkoord. De consequentie daarvan is, dat het college een ontwerp-bestemmingsplan voor realisering van het plan van de ontwikkelaar aan de gemeenteraad voorlegt.

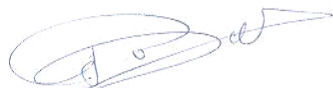
Eigenlijk wordt de bestemmingswijziging als een voldongen feit gepresenteerd en wordt deze zo belangrijke functiewijziging niet gemotiveerd uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Er worden wel beschouwingen gegeven over landschappelijke inpassing, doch er ontbreekt een stedenbouwkundige waardering van de huidige situatie mede in het licht van het algemene gemeentelijk groenbeleid. Ook komt de precedentwerking niet aan de orde. Als hier op wens van een projectontwikkelaar gebouwd mag worden in de stedelijke groenstructuur, dan zou dat op soortgelijke locaties niet kunnen worden tegenaan.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande verzoeken wij u het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen. Naar onze overtuiging is dit geen "goede ruimtelijke ordening" zoals door de wet is vereist en zoals in beroep wordt getoetst.

Hoogachtend,

Het bestuur van de Vereniging Stadsschoon Arnhem,



P. van Dijk, voorzitter.



H.H. Bod, secretaris