

Arnhem, 29 november 2009.

Aan Burgemeester en wethouders van Arnhem,
Dienst Stadsbeheer, afd. Vergunningen,
Postbus 9200,
6800 HA Arnhem.

Onderwerp: Bouwplan 5 flatgebouwen Kemperbergerweg;
Dossiernr.080501760/090500637.

Geacht college,

Wij hebben bezwaren tegen het verlenen van vrijstelling op basis van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het verlenen van bouwvergunning voor bovengenoemd bouwplan.

Wij willen voorop stellen dat sloop van de thans op het terrein aanwezige bebouwing een goede zaak is. Dat biedt kansen om hier stedenbouwkundig iets fraais tot stand te brengen dat aansluit op de omringende bestemmingen. Daarbij denken wij aan woningen in laagbouw en veel groen. Het voorliggende bouwplan van vijf flatgebouwen tot zeven bouwlagen in het dorp Schaarsbergen en binnen het landgoederengebied ten noorden van de Schelmseweg is naar onze mening stedenbouwkundig volstrekt onverantwoord. Een stuk verstedelijking op deze plek staat haaks op de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Onze bezwaren zijn de volgende.

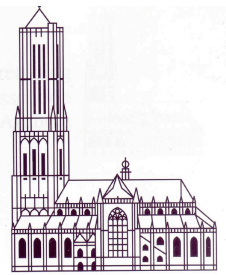
1. De bouw van vijf flatgebouwen tot maximaal zeven lagen op deze plek is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

De bouw van deze hoge (tot 22 m) en lompe (footprint tot meer dan 400 m²) flatgebouwen betekent een stedelijke penetratie in het dorp Schaarsbergen binnen het landgoederengebied ten noorden van de Schelmseweg. Het dorp bestaat geheel uit laagbouw. De schaal van de beoogde nieuwbouw conflicteert in ernstige mate met de bestaande bebouwing. De bouwlocatie is gelegen in een bijzonder fraaie bosachtige en cultuurhistorische omgeving. De bouwplek grenst in het zuidoosten aan het rijksmonument landgoed Menthenberg. Aan de zuidwest zijde van de bouwlocatie staat de Sylvahoeve, die met de bijbehorende tuin is aangewezen als gemeentelijk monument. Het dorp Schaarsbergen is een bebouwde enclave binnen het Nationaal Landschap Veluwe. Volgens de Rijksnota Belvedere van 1999, Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, behoort de onderhavige locatie tot de cultureel meest waardevolle gebieden n.l. het gebied zuidelijke Veluwezoom. Dit Rijksbeleid is door de provincie overgenomen, waarbij voor de Veluwezoom als koers voor de middellange termijn is gekozen voor het herkenbaar houden en versterken van de park- en landgoedachtige overgang van stuwwal naar rivierdal (nota Belvoir van 2005).

2. Bij de opzet van het bestemmingsplan zijn ten onrechte de erfgoedwaarden niet als een uitgangspunt genomen.

Het rijksmonument landgoed Menthenberg grenst aan het bouwterrein en het gemeentelijk monument Silvahoeve is verweven met de bouwlocatie. De vijf flats doen door hun stedelijke verschijningsvorm afbreuk aan het karakter van het rijksmonument. Het bouwplan brengt mee dat de Silvahoeve met tuin, waar nu weliswaar een verharde toegang is, definitief wordt doorsneden met een geasfalteerde straat naar de flatgebouwen. Volgens artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg dient bij de opstelling van een plan rekening te worden gehouden met de in de grond te verwachten monumenten. Volgens het streekplan Veluwe en de Archeologische Waardenkaart Arnhem geldt voor het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. In de buurt liggen grafheuvels en zijn vondsten gedaan uit het Neolithicum. Het archeologisch onderzoek had vooraf dienen te gaan aan de ontwikkeling van het bouwplan. Dat is niet gebeurd.

Vereniging
Stadsschoon
Arnhem



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

Postbank 6729285
KvK 40124071

3. Het advies van de welstandscommissie mag niet worden betrokken bij deze vrijstellingsprocedure.
In bijlage A Overwegingen van het concept-besluit wordt het laatste standpunt van de (kleine) welstandscommissie weergegeven. De welstandscommissie dient zich echter slechts te richten naar de bouwmogelijkheden, die het geldende bestemmingsplan biedt en niet op een te volgen vrijstellingsprocedure. Zie de uitspraak van de Raad van State van 29 april 2009 nr.200805218/1. De welstandscommissie heeft volgens de woningwet slechts een taak t.a.v. de architectuur maar niet omtrent de stedenbouw. Overigens vertoont de herhaalde advisering door de (grote en kleine) welstandscommissie een vragen oproepende inconsistentie.

4. Er is bij de voorbereiding van het besluit niet of althans ongenoegzaam voldaan aan de verplichting tot onderzoek en afweging van belangen van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Er is niet gebleken van een onderzoek naar de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, hetgeen een fundamenteel gebrek is. Ook is er geen sprake van afweging van ruimtelijke waarden. Indien met het geschrift "Ruimtelijke onderbouw" is beoogd aan de wettelijke verplichting te voldoen, dan schiet dat ernstig tekort zoals weergegeven onder punt 5.

5. Het geschrift "Ruimtelijke onderbouw", opgesteld in opdracht van de planontwikkelaar, is niet een "goede ruimtelijke onderbouw" in de zin van artikel 19, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In het gemeentelijk structuurplan staat enkel vermeld, dat hier woningbouw mag worden gerealiseerd. De aard van de woningbouw behoeft een ruimtelijke onderbouw. In het feit, dat de onderbouw is opgesteld in opdracht van belanghebbende, is niet de garantie gelegen, dat het een objectieve beschouwing is. Wij zien het als een betoog tot goedpraten van dit bouwplan. Volgens de parlementaire behandeling van de wet zal de gemeente moeten aangeven dat de voorgenomen activiteit past in de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en zal de gemeente een voldoende brede ruimtelijke onderbouw moeten leveren (Toel.NvW 25.311). In het geschrift is in het geheel geen sprake van keuze van bestemmingen voor deze locatie. Alternatieve mogelijkheden voor woningbouw worden niet genoemd. Er ontbreekt een verantwoording van de verhouding met het aangrenzende gebied. De negatieve aspecten van het bouwplan, die door ons als bezwaren zijn weergegeven onder 1 en 2, worden niet genoemd. Op blz. 10 staat dat de maximale bouwhoogte van 22 meter garandeert dat de bebouwing lager blijft dan de kruinen van de bomen. Dit is een stedenbouwkundig ondeugdelijk motief. Kennelijk wil men betogen, dat de hoogbouw door de aanwezigheid van de bomen op afstand niet zichtbaar is. Daarom wordt de toevlucht gezocht in het fenomeen "schaamgroen". De loofbomen hebben slechts een deel van het jaar bladeren en bomen zijn sterfelijk. Overigens is in de ruimtelijke ordening t.a.v. hoogbouw vooral van belang of de hoogbouw past in de omgeving. En dat is zeker niet het geval. In de ruimtelijke onderbouw ontbreekt ook informatie omtrent het overleg met de diensten van het Rijk en de provincie. Niets wordt vermeld over het Nationaal Landschap Veluwe en het Belvederebeleid.

In het geschrift wordt gesteld, dat volgens het geldende bestemmingsplan het maximale bebouwingspercentage 30% is en dat een hoogtemaximum geldt van 16 m. Dat is misleidend, omdat dat percentage slechts geldt voor een gedeelte van het plangebied (ca. 6700 m²; daarvan 30% is ca. 2000 m²) inclusief de Silvahoeve en die maximumhoogte slechts voor een bouwvlak van ca. 4000 m². Waar nu de noordelijke flat is geprojecteerd laat de geldende bestemming in het geheel geen bebouwing toe.

6. Het is in strijd met de strekking van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dat voor het onderhavige bouwplan, dat een ingrijpende herziening betekent van de geldende bestemming, toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheid vervat in het tweede lid van dat artikel.

Zowel in het eerste als in het tweede lid van artikel 19 staat een mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan. Bij de "zwarte procedure" volgens het eerste lid gaat het volgens de wetsgeschiedenis om projecten waarbij de gemeenteraad bevoegd gezag is (Kamerstukken II nr.25.311). Dat is bij deze ingrijpende herziening van het geldende bestemmingsplan ongetwijfeld het geval. Indien een stedenbouwkundige ingreep zoals de onderhavige zou passen binnen het kader van het tweede lid, dan zou het eerste lid overbodig worden.

7. Het is in strijd met de strekking van de wet indien uw college voor het verlenen van de vrijstelling voor dit geval gebruik zou maken van de algemene verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten van Gelderland van 28 september 2006.

Die verklaring is in beginsel ruim geformuleerd, maar kan geen betrekking hebben op gevallen, die volgens de strekking van de wet niet onder de werking van artikel 19, tweede lid, kunnen vallen. Zie punt 6. De inperking van de ruime formulering is overigens weergegeven in voorbeholden zoals: mits niet in strijd met provinciaal beleid (o.a. cultuurhistorisch beleid), mits geen onevenredige afbreuk aan of onevenredig hinder/beperkingen oplevert voor aangrenzende of nabije functies en bestemmingen, zich niet verdraagt met aangrenzende activiteiten en bestemmingen.

8.. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening om via een vrijstellingsprocedure voor deze locatie nu een nieuwe bestemming vast te leggen terwijl voor dit terrein en omliggend gebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is. Dit geldt te meer omdat het geldende bestemmingsplan dateert van 1974.

De gemeenteraad heeft op 26 januari 2009 verklaard dat een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is voor het gebied Menthenberg en een strook langs de Kemperbergerweg van Strolaan tot Rijksweg. De bestemming voor de onderhavige bouwlocatie is nog geregeld in het bestemmingsplan Merkendal, dat op 14 oktober 1974 werd vastgesteld; dus ruim 35 jaar geleden. De planologisch gewenste bestemming voor dit terrein zal dienen te worden bepaald in relatie tot de omliggende bestemmingen en waarden. Een vorm van "postzegelplanologie" via deze vrijstellingsprocedure is uit den boze. Voorts kan redelijkerwijs niet waar worden gemaakt, dat er urgentie is met de realisering van dit bouwplan. Wij verwijzen in dit verband naar het "Advies over de verstedelijkingsopgave 2010-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen" van 28 mei 2009 waarin staat: "De opgetelde bouwplannen (inbreiding en uitleg) stijgen ver uit boven de verwachte extra woningbehoefte 2010-2020. Meer in het bijzonder: het programma is dubbel zo groot als de verwachte extra vraag naar woningen in de regio"(blz.18).

9. Het ontwerp-vrijstellingsbesluit voldoet niet aan de eisen, die in artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening daarvoor worden gesteld.

Volgens dat artikel dient het vrijstellingsbesluit een beschrijving te bevatten van het betrokken project, de ruimtelijke onderbouwing en de afwegingen, die aan het verlenen van vrijstelling ten grondslag liggen. In het concept wordt verwezen naar het welstandsadvies. Dat mag echter niet bij deze vrijstelling worden betrokken. Voor wat betreft de ruimtelijke onderbouwing bevat het concept feitelijk niet meer dan de zin "dat het bouwplan niet in strijd is met de stedenbouwkundige inzichten voor dit gebied". Dat is bepaald niet een voldoende brede ruimtelijke onderbouwing. Van een afweging van ruimtelijke waarden is in het concept-besluit geen sprake. Het in opdracht van de planontwikkelaar opgestelde geschrift "Ruimtelijke onderbouwing" maakt geen deel uit het concept-besluit en is overigens ongenoegzaam (zie punt 5).

Op basis van bovengenoemde argumenten verzoeken wij u de gevraagde vrijstelling volgens artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet te verlenen.

Hoogachtend,

Het bestuur van de Vereniging Stadsschoon Arnhem,

P. van Dijk, voorzitter.

H.H. Bod, secretaris.