

Notulen van : Inwonersavond 1: Project Bronbeeklaan e.o. (voorheen Kloosterstraat)
Gehouden op : 12 mei 2022
Plaats : Beekdal Lyceum, Arnhem
Gespreksleider : Raymond Reesink
Genotuleerd door : Gaby Jansen

Verder aanwezig	Functie
Carla Frederix (CF)	Projectmanager woningbouwontwikkeling
Marieke Hulshof (MH)	Projectmanager procedures
Harm Veenenbos (HV)	Landschapsarchitect Veenenbos en Bosch
Hans van Loon (HvL)	Bestuursadviseur Stedenbouw
Dorine van der Wielen (DvdW)	Bestuursadviseur Landschap
Vince Gerritsen (VG)	Bestuursadviseur Wonen
Arno van Geel (AvG)	Wijkmanager Team leefomgeving Noord-Oost

Verslag tekst

Er is een hoge opkomst met ongeveer 50 aanwezigen.

De kennismaking is via Mentimeter: niet iedereen heeft een smartphone, zij kunnen mondeling reageren. Aanwezig zijn bewoners uit de Kloosterstraat, Bronbeeklaan, Paasberglaan, men komt uit andere omringende gebieden zoals de Roosendaalseweg en Velp, óf men heeft een ander belang (zie de bijgevoegde antwoorden uit Mentimeter).

Waar men vooral benieuwd naar is:

1. Wat zijn de (bouw)plannen en hoe concreet zijn deze
2. Voldoende parkeergelegenheid voor omwonenden en nieuwe bewoners
3. Hoeveelheid en type woningen (indicaties)
4. Toekomstige bestemming Paasbergflat
5. Hoe wordt het proces georganiseerd + planning
6. Komen er ook voldoende seniorenwoningen?
7. De vormgeving, de hoogte en de kwaliteit
8. Welke vragen leven er onder de aan- en omwonenden
9. Voor wie wordt er gebouwd (ook voor mij?); waar/welk stuk van het gebied
10. Verdeling koop- en huurwoningen
11. Groen en andere voorzieningen dan huizen, biodiversiteit, de flora en fauna, leemlagen, de beek, mate van duurzaamheid, energie neutraliteit
12. Uitzicht
13. Impact voor verkeerssituatie tijdens bouw
14. Blijft de flat staan, is deze verkocht, wat gebeurt er met de huidige inwoners ervan?
15. Krantenartikel uitleg
16. Blijven de bewoners tijdens het proces betrokken.

Aanvullend hieraan gaven mensen de volgende antwoorden op de vraag wat belangrijk voor hen is:

- Behouden van het open karakter van het gebied;
- Parkeren op de flats en daarboven evt. zonnepanelen;

- Natuur beschermen, bos- en groenbehoud ook via muren en uiterlijk, aansluiten op beekdalpark;
- Betaalbare huurwoningen/sociale huur appartementen, gecombineerd met midden en duur;
- Lokale doorstroom vanuit koopwoningen voor diverse doelgroep, vormgeving gemengd wonen;
- Een sociaal maatschappelijke trede invulling met betrekking op leer/werkplekken;
- Geen hoogbouw/niet hoger dan nu via bebouwingsvoorschriften percentages oppervlakte;
- Voldoende parkeerplaats, ook voor de school, en laadpunten;
- Niet te veel woningen, beoogde bouwvolume;
- Doordacht plan, afweging duurzaamheid van de flat slopen;
- Met helderheid en aandacht over zichtlijnen vanuit uit bestaande huizen en tuinen: vanaf de nieuwbouw en niet vanuit een kruispunt;
- Goede infrastructuur;
- Verkeersveiligheid bij de kruising en al toename verkeer ontsluiting Bronbeeklaan, goede snelheid;
- Staan bij Portaal wel alle lichten op groen nu hun exploitatie onzeker is;
- Geen valse beloftes;
- Raadsleden uitnodigen;
- Zorgvuldig proces;
- Ontwikkeling rond Jozefkerk met betrekking tot woningen koppelen.

Voorgeschiedenis en aanleiding

Marieke Hulshof (MH) vertelt over de historie: de laatste tien jaar zijn er al vaker plannen gemaakt voor dit gebied. Dit heeft tot nu toe niet geleid tot een ontwikkeling van dit gebied. Hierdoor is er wel al veel bekend over het gebied. Eind vorig jaar heeft het gemeentebestuur uitgesproken dat het meer grip wil op het gebied om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Om die reden heeft de gemeente opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen. Op grond van dit besluit is het gebruik bevroren: dat betekent dat geen andere gebruik is toegestaan dan het huidige legale gebruik. Daarnaast heeft de Raad een voorkeursrecht gevestigd op het gebied Kloosterstraat. Hierdoor moeten de eigenaren van de grond/gebouwen bij verkoop eerst de grond of het gebouw aanbieden aan de gemeente. Met deze twee instrumenten krijgt de gemeente meer mogelijkheden om regie te hebben op de ontwikkeling. Momenteel zijn er twee grondeigenaren en een stukje openbaar gebied van de gemeente. De twee eigenaren zijn woningcorporatie Portaal en Stichting Zorgwonen Bronbeek. Op dit moment wordt er wel illegaal gewoond in de Paasbergflat. De gemeente treedt hiertegen op en de eigenaar heeft een aanzegging gekregen waarbij hij een dwangsom verbeurt van € 50.000,- in eens als per 31 augustus het pand nog wordt bewoond. De huidige huurders zijn hiervan op de hoogte gesteld. Er is een spreekuur geweest voor de bewoners waar zij met hun vragen terecht konden.

Woningbouwprogramma en randvoorwaarden

Vince Gerritsen (VG) geeft een toelichting op het woningbouwprogramma. VG geeft aan dat er minimaal 30% sociale huur komt, streven is minimaal 40% met 2/3 bij voorkeur in het betaalbare segment. Dat kan sociale huur zijn, middenhuur, sociale koop en betaalbare koop tot de NHG-grens (2022: €355.000). Daarnaast wordt genoemd dat er gekeken wordt naar het toewijzen van de te bouwen woningen aan huidige bewoners, voor zover dat mogelijk is; dit wordt positief ontvangen. De maximale kooprijzen voor sociale koop zijn, afhankelijk van de grootte van het appartement, momenteel maximaal €265.000 (60

m2) of €344.500 (80 m2). Betaalbare koop tot max. €355.000 en dure koopappartementen zijn vanaf €355.000. Er wordt door een bewoner geconstateerd dat er vooral alleenstaande ouderen wonen in de huidige eengezinswoningen zonder traplift, waarbij ze de tuin toch niet kunnen gebruiken (ook bewoners uit Monnikenhuizen). Het bevorderen van deze doorstroming wordt als gewenst gezien: zij kunnen dan mogelijk naar een appartement verhuizen binnen de wijk. De vraag komt ook hoe wijd de wijk is: de Kloosterstraat ligt op de grens van de wijken 'Velperweg en omgeving' en Presikhaaf-Oost. De definitie 'wijk' moet nader worden bepaald, ook in samenspraak met de ontwikkelaar (mochten bewoners voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van een eventuele middenhuurwoning). VG legt uit dat sociale huurappartementen door de woningcorporatie wordt gerealiseerd en de opbrengsten van duurdere woningen nodig zijn om woningbouw voor het hele gebied te realiseren.

Hans van Loon (HvL) licht de randvoorwaarden voor het woningbouwplan toe. Het is belangrijk dat wij iets maken zodat nieuwe bewoners en omwonenden prettig kunnen (blijven) wonen. Hierbij ligt de focus op het omarmen, behouden en versterken van de huidige kwaliteit van het gebied. Verder wordt toegelicht door HvL dat er wordt gekeken naar de typering van het gebied, de hoogtes, boombewust ontwerpen en het behoud van bomen die toekomstbestendig zijn qua kwaliteit. Ook noemt hij parkeren versus groen. Daarnaast wordt er gekeken naar de ontsluiting, klimaat en het gebruik van circulaire bouwmaterialen. Zo is het een gasloze opgave waarbij er ook rekening wordt gehouden met de koele dalwinden (nodig met de huidige temperatuurstijgingen) en natuur inclusieve gebouwen waarbij oog is voor de huisvesting van vogels, insecten en het vergroten van de biodiversiteit. Natuurlijk wordt er ook gekeken naar de financiën en moet er een financieel uitvoerbaar plan zijn. Dit zijn de ingrediënten voor de uitwerking van de diverse scenario's. HvL gaat uit dat er circa 120 nieuwbouwwoningen kunnen komen op deze locatie, maar dit aantal staat nog niet vast.

Vragen

Er worden vragen gesteld over de beoogde 120 woningen op dit terrein:

- Vraag: *sommige bewoners schrikken van het aantal woningen.*

HvL antwoordt dat de hoogte nog verder onderzocht wordt.

- *Een bewoner geeft aan dat de gebouwen niet hoger moeten worden dan twee bouwlagen, zoals vroeger de seniorenwoningen aan de Kloosterstraat.*
- *Vraag: wat zijn de zichtlijnen voor het behoud van het mooie uitzicht: niet vanaf kruispunt maar vanaf de huidige bewoners van de Paasberglaan? hoe gaat dat straks met deze hoek? En is de huidige bebouwing gegarandeerd? Waar ligt de grens? Verdwijnen er geen bomen bij de A12?*

HvL geeft aan dat we de (gezonde) bomen en de bosstrook laten staan en dat het groen op de hoek met de Paasberglaan blijft bestaan, dit is ook van belang omdat de lemlagen in de bodem vlak aan de oppervlakte liggen. De groenstrook langs paasberglaan nummer 1 wordt genoemd omdat er verwarring is over de stippellijn op het plaatje dat het plangebied aanduidt: er wordt opgehelderd dat dit een globale lijn is op basis van de kadastrale kaart, daarbij steken op de luchtfoto boomkronen over deze grens.

- *Vraag: waar komen de scenario's vandaan in relatie tot het aantal woningen? Het is alsof dit achter een bureau is bedacht: zijn jullie wel de wijk in geweest?*

HvL legt uit dat hij zelf een Arnhemmer is en vaker in de wijk komt, er is goed gekeken naar de locatie.

- *Vraag: hoeveel woningen zitten er in de Paasbergflat?*

Geopperd wordt dat er nu ca. 60 tot 80 kleine en iets grotere appartementen in de huidige Paasbergflat zijn.

- *Vraag: is er behoefte aan deze type woningen? De Wet voorkeursrecht kan veel teweeg brengen*

(zie het project Schaapsdrift). Raymond vraagt waar zijn zorg zit)

Toelichting is dat ze er nu wonen met veel tevredenheid, maar dat hij niet weet of ze kandidaat zijn om de woning aan de gemeente te moeten verkopen.

Uitgelegd wordt dat de Wet voorkeursrecht alleen geldt voor het perceel Bronbeeklaan 66 (Paasbergflat) en de grond van Portaal waar de seniorenwoningen zijn gesloopt. Het geldt niet voor de woningen om dit gebied heen.

- *Vraag: wie zou hier graag willen wonen?*

Er reageren veel bewoners door hun handen omhoog te steken met de toelichting dat zij zeker kandidaat zijn en interesse hebben in een levensloopbestendige appartement. Animo is minimaal 15 mensen in de zaal.

Planning en proces bewonersparticipatie

Carla Frederix (CF) gaat verder over de planning met betrekking tot het woningbouwplan en het bestemmingsplan. Uitgangspunt bij de planning is dat in december 2022 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage moet liggen, maximaal 1 jaar nadat het voorbereidingsbesluit is genomen. Er zijn 2 fases: in de eerste fase worden verschillende varianten uitgewerkt en een keuze gemaakt door de gemeenteraad. Om bewoners mee te nemen zijn er 3 avonden voorzien. In de tweede fase wordt de gekozen koers nader uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan, dat de basis vormt voor het bestemmingsplan. Hiervoor zullen ook avonden komen. Bureau Veenenbos en Bosch is gevraagd dit te maken omdat zij al eerder twee plannen voor dit terrein hebben gemaakt en de situatie goed kennen. Zij doen dit samen met stedenbouwkundig bureau BGSV. CF legt ook uit hoe de bewonersparticipatie eruit ziet en welke invloed bewoners hebben. De gemeentebestuur bepaalt de aantallen en type woningen, bewoners kunnen adviseren over de positie van de gebouwen, parkeerplaatsen, de ontsluiting en de inrichting van de openbare ruimte. De planning is dat het college in juli een besluit kan nemen over de gewenste variant en de gemeenteraad in september de stukken ter besluitvorming heeft.

- *Vraag: wat zijn de bouwplannen?*

We staan nog aan het begin van het traject. Op 30 mei tijdens de volgende bewonersavond zullen wij de eerste varianten laten zien voor de gebouwen.

- *Vraag: is de invloed van bewoners daarmee niet erg beperkt?*

Er is invloed mogelijk, maar ook andere factoren spelen een rol bij de afweging tussen de varianten voor de stedenbouwkundige opzet. Gelet op het belang van nieuwe woningen en een financieel uitvoerbaar plan ligt de keuze voor de aantallen bij het gemeentebestuur. We kijken naar hoeveel woningen we ruimtelijk aanvaardbaar vinden voor deze plek, dat zijn er naar verwachting ca. 120. Daarbij moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat, het financiële aspect is niet het enige dat telt.

Met betrekking tot de woningbouw zullen dus meerdere aspecten worden afgewogen in verhouding met wat er nu wordt opgehaald. Over de afweging en de input van bewoners zal de gemeente transparant zijn, deze worden bij de stukken gevoegd die naar de gemeenteraad gaan.

- *Vraag: Hoe kan men zoveel woningen kwijt op zo'n klein gebied?*

HvL licht toe dat het aantal van 120 woningen is gebaseerd op een korte studie waarbij de huidige flat niet blijft staan en er vervangende nieuwbouw komt. Er wordt gevraagd of de huidige flat ook kan blijven staan. Vertrekpunt is een integrale woningbouwontwikkeling. Daarnaast is er ook oog voor de ontwikkelingen rondom de Paasbergflat. Slopen biedt meer ruimte om te ontwerpen en mogelijkheden om de gebouwen te positioneren.

- *Vraag: wat is de rol van de eigenaar en hoe krijgt de gemeente hem zover om het te laten verkopen?*

CF: men kan denken aan het proces van onteigening, dit is nog prematuur maar mogelijk in het uiterste geval als er een vastgesteld bestemmingsplan is en het niet lukt om op een andere wijze het pand te verwerven. Voor het toekomstige bestemmingsplan is ook een formeel traject met inspraakmogelijkheden, nu staan we nog aan het begin en is er een informeel traject met bewoners. De gemeente heeft de verplichting om kosten te verhalen bij projectontwikkelaars, als dit niet kan via een (anterieur) contract moet dit via het exploitatieplan bij het bestemmingsplan. De verwachting is om midden volgend jaar 2023 een vastgesteld bestemmingsplan te hebben. Waarom we bewoners hierin betrekken: die weten wat er speelt en hebben inzicht in de wijk, zij kunnen benoemen wat ze belangrijk vinden, zodat een zorgvuldige overweging kan worden gemaakt.

- *Vraag: wordt dit advies vanuit de bewoners ook meegenomen, bepaalt dit de richting?*

Het advies van bewoners wordt inzichtelijk gemaakt, meegewogen en ook meegestuurd naar de gemeenteraad. Het is echter niet zo dat per definitie alles gedaan wordt wat bewoners vragen. Er zijn veel belangen af te wegen en keuzes omtrent o.a. woningbouwprogramma en financiën liggen bij het gemeentebestuur. De gemeenteraad maakt de uiteindelijke afweging.

- *Vraag: hoe verhouden de Omgevingswet en -visie zich verhoudt tot dit participatietraject, worden omwonenden wel voldoende betrokken conform de omgevingswet?*

We gaan nu uit van de huidige wetgeving omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2023 ingaat en we dan al het bestemmingsplan ter inzage gelegd willen hebben, maar de intentie is gelijk aan de omgevingswet dat we het participatietraject zorgvuldig willen vormgeven.

- *Vraag: is het een mogelijkheid dat de eigenaar bezwaar kan maken?*

Ja dat kan via een zienswijze op het bestemmingsplan of mogelijk beroep. maar de goedkeuring van de eigenaren is niet per definitie nodig om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

- *Vraag: mag de gemeente dus zomaar doen wat hij wilt?*

Er zijn regels, er moet een goede ruimtelijke onderbouwing aan het plan ten grondslag liggen, niet alles is zo maar mogelijk.

- *Vraag: hoe wordt de doorstroom sociaal geregeld? Gebeurt dit via urgentie? Hoe krijgen mensen uit de wijk voorrang?*

VG antwoordt dat alleen gestuurd kan worden op doorstroming binnen de wijk bij woningen voor middenhuur (in overleg met de ontwikkelaar) en stadsbreed bij koopwoningen. Voor sociale huur omdat dit per wetgeving zo bepaald is. Een medewerker van Portaal geeft aan dat voor woningcorporaties zeer beperkt maatwerk mogelijk is om wijkbewoners naar een sociale huurappartement door te verwijzen binnen de wijk. Enkele bewoners geven aan dat ze weg willen uit de huidige woningen om plaats te maken voor gezinnen. VG: binding met de stad (stadsbreed) kan een criterium zijn bij toewijzing bij 30% van de betaalbare koopwoningen (heeft de Minister gezegd).

Het streven is om alle appartementen levensloopbestendig te maken. Hier is geen indicatie voor nodig. De indicatie is alleen nodig voor zorgappartementen. Voor sociale huur hebben lage inkomens voorrang.

- *Vraag: hoe groot zullen de appartementen zijn?*

Dit hangt van de varianten af.

HvL vertelt dat de studie door BGSV en bureau Veenenbos en Bosch inzichtelijk zal maken hoe de gebouwen gepositioneerd kunnen worden. Dan kunnen er echt inhoudelijke reacties verzameld worden samen met perspectieven. De basis is ruimtelijke kwaliteit waarbij we denken aan een laadvermogen van ca.120 appartementen. Als die studie is gedaan is er meer inzicht over gevolgen en aantallen.

Een bewoner geeft aan dat je de beperkte inspraak kunt vergelijken met dat je een autokleur mag kiezen, maar niet het type.

- Vraag: *is er kans op een woontoren?*

Ja, alle opties zijn voorlopig nog open.

Vervolg van bijeenkomsten

De initiatiefgroep Park Beek-op-de-Paasberg is nog niet als belanghebbende genoemd: deze wordt nog toegevoegd. Zij zijn nu wel uitgenodigd via de wijkmanager. Er wordt vanuit de gemeente gevraagd naar de voorkeur voor een klankbordgroep of een open uitnodiging: men ontvangt liever allemaal een brief voor de volgende bijeenkomst. De mensen uit de Paasbergflat krijgen de uitnodiging voor de volgende bewonersavond niet, want dit gaat over de lange termijn en zij moeten uit de flat zijn vóór 1 september 2022. Bij hen speelt er een andere problematiek waarvoor zij contact kunnen opnemen met de gemeente. CF vraagt of dit tijdstip oké was: de meerderheid wilt liever eerder beginnen om 19:30 uur. De volgende bijeenkomst zal daarom om 19.30 uur beginnen.

Heersende zorgen van bewoners

Bewoners kunnen weer reageren op een Mentimetervraag: waar maakt u zich zorgen over? Hieruit komt:

- Dat de Paasbergflat jarenlang leeg staat;
- Timing lijkt me zeer optimistisch en weinig realistisch;
- Te veel bouwvolume;
- Geld lijkt leidend;
- Verarming van de wijk met teveel slechte woningen op elkaar, doelgroepen die niets in de wijk te maken hebben en de sfeer komen verzieken;
- Drukke verkeer, werkverkeer door de Bronbeeklaan, ontsluiting tegenover witte vlinder;
- Uitzicht vanuit mijn woning aan de flat aan de Kloosterstraat;
- Afwatering;
- Geluid;
- Bestaande flora en fauna, dat het groen verdwijnt;
- Dat de gemeente fouten maakt in procedures en dat de huidige eigenaar kan blijven verhuren;
- Woningbouw komt wel heel dicht bij de A12;
- Trek van de paden vanuit het bos door het gebied;
- Het gaat over de Paasbergflat/ bronbeeklaan: een andere werktitel zou passender zijn;
- Zorgen over hoogbouw (beeldbepalend).

Afsluiting en overige zorgen

De suggestie wordt gedaan om de volgende keer ook raadsleden uit te nodigen.

Er zijn zorgen dat het budget te leidend gaat zijn en er daarom te veel woningen komen. Andere zorgen gaan over hoogte vs. breedte van flatgebouwen, hoe dicht deze bij de bestaande bebouwing komen. Ook wordt een zorg geuit over verpaupering van de wijk op lange termijn door verslechtering van de gebouwen en daaropvolgend criminalisering. Er wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar het mengen van woningtypes en de hoop wordt uitgesproken dat de gemeente geen fouten maakt in de procedures.