

Overzicht Reacties concept NvR juli 2009

1. Stedenbouw en wonen	Naam, adres
<p>1.1. Op vrijwel alle punten worden er geen stedenbouwkundige uitgangspunten aangegeven in de vorm van bijvoorbeeld profielen en / of een beeldkwaliteitsplan.</p>	<p>St. Arnhems Groene Long Voorzitter Bert Roetert</p>
<p>1.2. Uitgaande van de intentie van de Gemeente Arnhem, dat de locatie Braamweg 1 deel uitmaakt van een landschappelijk en ecologisch waardevolle zone in de totaal van de groenstructuur van de stad zijn de formuleringen in paragraaf 3.1 veel te ruim gesteld.</p>	<p>Martin van Dort</p>
<p>1.3. Essentie moet zijn behoud van de karakteristiek van dit gebied. De openingszin "Bij ontwikkeling van dit gebied moet ingespeeld worden op de landschappelijke waarden van de locatie in zijn omgeving." acht ik onvoldoende aangegeven wat er in het geding is. Deze paragraaf zou geopend moeten worden met een zin die nadrukkelijk het behoud van het karakter aan de orde stelt. Voorstel voor een andere openingszin: "De locatie Braamweg 1 maakt deel uit van de totale groenstructuur van Arnhem Noord en is door de ligging zowel op ecologisch gebied als belevingskwaliteit van groot belang. Bij ontwikkelingen op deze locatie staat behoud van de bestaande karakteristiek voorop. Bebouwing en het gebruik daarvan mag dit niet verstoren."</p>	<p>Martin van Dort</p>
<p>1.4. De formulering ten aanzien van de hoogte van de bebouwing is volstrekt onvoldoende. Hier zou in plaats van de zin "Los van de bescheiden architectonische uitstraling kan de bebouwing daarom niet hoger worden dan de hoogte van de boomkruinen uit de randbegroeiing" de volgende zin meer recht doen aan de beoogde doelstelling. "Bebouwing dient in hoogte beperkt te blijven tot maximaal 5 meter beneden de gemiddelde hoogte van de boomkruinen van de randbegroeiing en mee verlopen met het hoogteverloop van het terrein. Tevens dient bebouwing in architectonische zin en materialisatie terughoudend te zijn in zijn landschappelijke context."</p>	<p>Martin van Dort</p>
<p>1.5. De beperking alleen ten aanzien van de footprint van bebouwing is onvoldoende. De overige formuleringen ten aanzien van het uiteindelijk totaal maximaal te realiseren bebouwing te vrijblijvend om de kwaliteit van de plek veilig te stellen. In principe dient de footprint beperkt te blijven tot maximaal 1.200 m² en dient er een maximum testeld te worden aan het totaal te realiseren</p>	<p>Martin van Dort</p>

	bouwwolume van 9.000 m ³ met de bepaling dat bebouwing bij verdeeld dient te zijn over meerdere bouwdelen dan wel voldoende geleed dient te zijn.	
1.6.	De welwillendheid van het gemeentebestuur t.o.v. dit bouwplan is volgens het concept van de Nota van Randvoorwaarden opvallend: - er zou een grondoppervlakte van 2000 m ² bebouwd mogen worden, waarbij de maximale hoogte wordt gekoppeld aan de hoogte van de thans aanwezige bomen; dit betekent dat het plan van de ontwikkelaar zo ongeveer kan worden gerealiseerd; - aantasting van de bosrand zou zelfs mogelijk zijn. Wij zijn van mening dat, vanwege het belang tot behoud van de karakteristieke groene gebieden in Arnhem Noord op dit terrein substantieel niet méér bebouwing mag komen dan het volume van de huidige villa. Dit volgt eigenlijk ook logischerwijs uit het vastgestelde gemeentelijke beleid (Gronplan, Visie Park Klarenbeek, Braamberg). Afwijking van dat beleid voor deze locatie zou een ernstig precedent zijn en het beschermende beleid voor het structurele stedelijke groen op losse schroeven zetten.	Vereniging Stadsschoon Arnhem H.H. Bod, secretaris
1.7.	De gemeente acht het blijkens de nota verantwoord om in dit bijzondere gebied maar liefst 2000 vierkante meter op te offeren in het kader van de toe te voegen bebouwing. <u>2000 vierkante meter!</u> Daar passen heel wat appartementen in. En dan wordt de bebouwing bovendien in de hoogte niet aan harde randvoorwaarden gebonden.	Christiaan Holland Carolijn Wessels
1.8.	In de nota Rand voorwaarden lees ik dat geen extra beperkingen zijn opgenomen als 2e gegadigde in dezelfde straat , vooral bij punt 3.2. Verkeer, 3.3. Wonen, 3.6 geluid en wegverkeerslawaaai, 3.10 lucht lees ik niets over de eventuele overlast die in de toekomst kan gaan plaats vinden.	Berry van Onzen

2. Natuur en landschap	Naam, adres
<p>2.1. Voorbeeld bij 1.1.: als de nota stelt dat eventuele bebouwing niet hoger kan worden dan de hoogte van "de boomkruinen uit de randbegroeiing", dan is een logische vraag (op de informatiebijkomst overigens ook door ons aan de orde gesteld) over welke bomen de nota het hier heeft. Het terrein is hellend, dus over welke boomkruinen hebben we het hier?</p>	<p>St. Arnhems Groene Long Voorzitter Bert Roetert</p>
<p>2.2. Het is verbazingwekkend dat het gemeentebestuur een positief standpunt heeft ingenomen t.o.v. dit bouwplan, dat toch evident in strijd is met het gemeentelijke ruimtelijke beleid. U voert als verdediging aan, dat deze locatie bij uitstek geschikt is voor de huisvesting van personen met hogere inkomens, waarvoor in Arnhem ook plaats moet worden geboden. Deze redenering zou ertoe leiden, dat ook andere waardevolle groengebieden voor dat doel kunnen worden opgeofferd. Dat kan toch niet de bedoeling zijn. Er zijn echt wel andere minder waardevolle locaties te vinden. Daarom blijft de vraag waarom het gemeentebestuur voor dit bouwplan van deze projectontwikkelaar wil afwijken van het vastgestelde ruimtelijke beleid. Het feit, dat de initiatiefnemer de grond heeft gekocht na een positieve houding van het gemeentebestuur, kan die afwijking geenszins rechtvaardigen.</p>	<p>Vereniging Stadsschoon Arnhem H.H. Bod, secretaris</p>
<p>2.3. De belangrijkste randvoorwaarde zou voor mij moeten zijn dat de impact van eventuele bouw / verbouw op natuur en landschap zoveel mogelijk beperkt blijft.</p>	<p>Christiaan Holland Carolijn Wessels</p>

3. Verkeer		Naam, adres
3.1.	De omschrijving ten aanzien van het parkeren doet geen recht aan de ecologische belangen van het gebied. De voorwaarde om ondergronds te parkeren is ruimtelijk en landschappelijk een na te streven voorwaarde evenwel alleen indien dit geen gevolgen heeft op ecologisch gebied. Indien dit wel zo is, dient er gesteld te worden dat er in het bouwvolume een parkeervoorziening gerealiseerd dient te worden en dat er op buiten op maaiveld maximaal 10 plaatsen zijn toegestaan mits landschappelijk geheel ingepast.	Martin van Dort
3.2.	Inritten mogen geen gevolgen hebben voor de bomen.	Martin van Dort
3.3.	Voorbeeld bij 1.1.: zonder limitatief te zijn is ander voorbeeld " het aanbrengen van een apart rechtsafvak" op de Braamweg. Wat? Hoe? Waar? Immers als ook gesteld wordt dat "een rand van [...] volgroeide bomen" gehandhaafd moet blijven, dan lijken plannen voor een "apart rechtsafvak" nergens mogelijk.	St. Arnhems Groene Long Voorzitter Bert Roetert
3.4.	In de nota Rand voorwaarden lees ik dat geen extra beperkingen zijn opgenomen als 2e gegadigde in dezelfde straat , vooral bij punt 3.2. Verkeer, 3.3. Wonen, 3.6 geluid en wegverkeerslawaaai, 3.10 lucht lees ik niets over de eventuele overlast die in de toekomst kan gaan plaats vinden.	Berry van Onzen
3.5.	Wat is mijn persoonlijke belang van dit schrijven; [... <i>tekst opgenomen bij 4.7. JB</i>] Dat de gemeente met deze 2 bouwprojecten niet genoodzaakt wordt dat de verkeersafhandeling via Apeldoornseweg / dalweg / <u>Heselbergherweg</u> / Braamweg / apeldoornseweg moeten laten lopen. De straat Heselbergherweg geeft geen ruimte voor veel verkeer en onze huizen zijn niet gebouwd op de geluids overlast die deze evt. toekomstig woon verkeer van deze twee bouwprojecten met zich meebrengt.	Berry van Onzen
4. Overig		Naam, adres
4.1.	In de nota wordt voorts gesteld dat er diverse onderzoeken nodig zijn om tot een nadere invulling van de plannen te komen, waaronder bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek, archeologisch en akoestisch onderzoek. Het lijkt ons niet meer dan logisch dat deze onderzoeken worden uitgevoerd vóórdát u tot een definitieve randvoorwaardennota komt. Dan komen er misschien ook concrete randen in de nota te staan, zodat wij ook concreet kunnen reageren.	St. Arnhems Groene Long Voorzitter Bert Roetert

4.2.	<p>Om kort te gaan: als stichtingsbestuur van Arnhems Groene Long is voor ons te weinig zichtbaar hoe u de aangegeven randvoorwaarden concreet voor u ziet. Deze nota is daardoor voor alle partijen multi-interpretabel en dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn wanneer u ons vraagt een oordeel te vormen. U begrijpt dat het daarom voor ons moeilijk zo niet onmogelijk is op uw nota te reageren zowel in positieve als negatieve zin.</p>	<p>St. Arnhems Groene Long Voorzitter Bert Roetert</p>
4.3.	<p>Ten aanzien van het proces wordt in de nota aangegeven dat de Gemeente hecht aan een zorgvuldige en tijdige communicatie met de belanghebbende en belangstellenden. In dit kader bevreemd mij het in hoge mate, dat deze concept nota op 21 juli aan betrokkenen verzonden wordt, met een uiterste mogelijkheid tot reactie tot 20 augustus. Het is in het maatschappelijk verkeer ongebruikelijk om dit soort acties te doen midden in de vakantieperiode.</p>	<p>Martin van Dort</p>
4.4.	<p>Ten aanzien van verlichting dienen beperkende voorwaarden gesteld te worden om het karakter van een open plek in het bos niet te zeer te verstoren. Dit kan door een beperking te stellen aan het lichtniveau en de eis te stellen dat uitsluitend laag geplaatste verlichtingsornamenten zijn toegestaan.</p>	<p>Martin van Dort</p>
4.5.	<p>Je hoeft geen helderziende te zijn om te voorzien dat het behoud van landschappelijke waarden en bebouwing van deze omvang niet samengaan. De gemeente zal dus een keuze moeten maken. Dat is ook waar de politiek voor staat: het afwegen van belangen. Ik begrijp dat er een belang is voor een projectontwikkelaar die een lucratief project wil starten. Daar staat het belang van natuur en landschap (en dus de overige bewoners van Arnhem) tegenover. <u>Het is het een of het ander.</u> Het doen alsof die belangen goed verenigbaar zijn (zoals in de nota van randvoorwaarden) roept bij mij de associatie op van wishful thinking (als ik het positief uitleg) dan wel volksverlakkerij (als ik het door een iets andere bril bekijk).</p>	<p>Christiaan Holland Carolijn Wessels</p>
4.6.	<p>Bij het lezen van het concept nota Braamweg vind ik de uitspraak bij hoofdstuk 2 ontwikkelingskader, punt 2.4 toekomstige ontwikkelingen in de mogeving, waarin u schrijft; in de omgeving worden <u>geen</u> ontwikkelingen verwacht die ingrijpen op dit gebied. Dit vind ik een foutieve weergave, om de volgende redenen; - Door de gemeente zijn wij 21 april 2004 al op gewezen bestemmingsplan bouwplan Heselbergherweg 1. - 30 augustus 2005 bestemmingsplan Monnikenhuisen - Klarenbeek goedkeuring bouwplan Heselbergherweg 1 waar wordt omschreven hoe het verkeer afhandeling van dit project moet verlopen, via de Braamweg en aangegeven wordt het bouwvolume. - Daarna zijn er regelmatig publicatie's geweest die ik in dit schrijven wil onthouden en doorga na verslag; notulen gemeente Arnhem vergadering van de Arnhemse commissie voor welstand en monumenten, gehouden op 4 december 2008 verslagnummer 08-11 waar u kunt lezen dat de bouw nog steeds actueel is</p> <p>- Jaar 2009: van gemeente wegen wordt tijdelijke bewoning geregeld pand Heselbergherweg 1 tot het moment dat men de appartementen worden gerealiseerd. - Jaar 2009: reactieformulier informatieavond Braamweg 1, 2 april 2009 wordt bij reacties naar aanleiding van de discussiegroepjes staat: "samenhang Heselbergherweg? --> gebied niet overladen" vermeld - Jaar 2009: als u nu gaat na</p>	<p>Berry van Onzen</p>

	<p>www.hendriks-bouwoss.nl kunt u lezen bij projectreferentie toekomstige projecten, project; Heselbergherweg, 29 appartementen. start bouw; augustus 2009. opdrachtgever; Hendriks Projectontwikkeling Den Bosch, architect; Braaksma en Roos Architectenbureau. Met deze bovenstaande feiten hoop ik u te kunnen overtuigen dat niet omgeving maar zelfs de straat Bramweg zeer ingrijpende ontwikkelingen gaan plaats vinden. Samenvattend; 29 appartementen die een verkeers ontsluiting hebben op de Braamweg.</p>	
4.7.	<p>In de nota Rand voorwaarden lees ik dat geen extra beperkingen zijn opgenomen als 2e gegadigde in dezelfde straat, vooral bij punt 3.2. Verkeer, 3.3. Wonen, 3.6 geluid en wegverkeerslawaaai, 3.10 lucht lees ik niets over de eventuele overlast die in de toekomst kan gaan plaats vinden.</p>	Berry van Onzen
4.8.	<p>Wat is mijn persoonlijke belang van dit schrijven; Dat ik (we) van de gemeente mag verwachten juiste weergave te krijgen wat in mijn directe woning omgeving gaat gebeuren <i>(aanvulling op 4.6)</i></p>	Berry van Onzen

Reactie gemeente Arnhem

De bedoeling van deze nota van randvoorwaarden is het aangeven van de kaders voor verdere stedenbouwkundige uitwerking. De nota blijft daardoor op hoofdlijnen en formuleert doelen. Binnen deze randvoorwaarden moet verdere uitwerking plaatsvinden. Die uitwerking wordt vastgelegd in een stedenbouwkundig plan dat de geformuleerde doelen vertaalt in concrete oplossingen die verduidelijkt worden door o.a. profielen en een beeldkwaliteitplan. Deze stap volgt dus NA vaststelling van de randvoorwaarden. Daarna zal dit stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt worden en worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan wordt uiteindelijk door de gemeenteraad vastgesteld.

De ecologische visie en de huidige natuurwaarden zijn opgenomen in paragraaf 3.14. Het plangebied grenst aan de Groene Wig Oost. Het plangebied en de Groene Wig Oost vormen een biotoop voor o.a. spechten, eekhoorn en vleermuizen. Dit komt mede door de ouderdom en structuur van het bos en de bomen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de naleving van de Flora en Fauna wet en de daarin benoemde zorgplicht.

Wat er op de locatie Braamweg in het geding is valt inderdaad moeilijk in één zin te vangen. De voorgestelde zin dekt echter inderdaad beter de inzet van de gemeente. Deze zin wordt dan ook overgenomen. Het vervolg van de nota geeft daarna aan met welke aspecten rekening moet worden gehouden en waarop de inzet van de Gemeente gericht is.

In het voorstel voor de tekstwijziging wordt voorgesteld de toelaatbare bouwhoogte met 5 meter terug te brengen. Dit voorstel wordt niet overgenomen; een verantwoorde landschappelijke inpassing is ook mogelijk zonder deze bouwhoogteverlaging.

In de nota van randvoorwaarden wordt uitgegaan van een beperkte footprint en wordt ingezet op een verantwoorde landschappelijke inpassing. Deze, en de verder nog geformuleerde eisen worden voldoende geacht om de locatie met behoud van kwaliteit te kunnen ontwikkelen.

Zie reactie onder 1.1 t/m 1.5

Zie reactie onder 1.1 t/m 1.5

De extra hoeveelheid verkeer is zodanig beperkt dat het karakter van de Braamweg als woonstraat overeind blijft. De hoeveelheid verkeer in andere Arnhemse woonstraten ligt vaak beduidend hoger.

Geluid: Vanuit wegverkeerslawaaai ligt de locatie in de geluidszone van o.a. de Apeldoornseweg. Daardoor is akoestisch onderzoek om de gevelbelasting te berekenen noodzakelijk. In het kader van het bouwbesluit zal een aanvullend onderzoek naar de gevelisolatie nodig zijn. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek kunnen indelingseisen gesteld worden.

Voor deze locatie geldt vanuit de Wet geluidhinder:

1. bij nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (verandering van bestemming), waaronder wonen, binnen de contour < 48 dB(A) zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen;
2. bij nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (verandering van bestemming), waaronder wonen, binnen de contour 48 - 63 dB(A) is aanvullend akoestisch onderzoek nodig om de exacte gevelbelasting te berekenen en eventueel een ontheffing aan te vragen bij de provincie Gelderland;
3. nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (verandering van bestemming), waaronder wonen, binnen de contour > 63 dB(A) is in principe niet mogelijk.

De gemeente Arnhem heeft een gebiedsgericht geluidsbeleid opgesteld. De locatie moet tevens getoetst worden aan de eisen zoals gesteld in het beleidsplan geluid van de gemeente Arnhem

Luchtkwaliteit: Onderzocht moet worden of de locatie (niet) in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (NIBM toets)

Reactie gemeente Arnhem

De toegelaten bouwhoogte wordt gerelateerd aan de bestaande bomen die inderdaad "meehellen" met het terrein. Te ontwikkelen bouwwerken zullen dat dus ook moeten doen. Met andere woorden, de toegelaten hoogte wordt gemeten ten opzichte van het hellende maaiveld en niet ten opzichte van NAP.

Het gemeentebestuur heeft zich nog aan geen enkel bouwplan gebonden. Deze nota is juist bedoeld om de kaders aan te geven voor te ontwikkelen bebouwing. Zoals uit de nota blijkt, kan juist deze locatie voorzien in de behoefte aan woningen in de top van de markt om daarmee bewoners met hoge inkomens aan Arnhem te binden. Dat hiermee een precedent geschapen zou worden voor het opofferen van ander waardevol groen wordt niet onderschreven. Bij aangevraagde bestemmingsplanwijzigingen vindt telkens een zorgvuldige afweging plaats over de wenselijkheid van de wijziging.

Deze nota van randvoorwaarden dient ons inziens juist ook dit door u geformuleerde doel.

Reactie gemeente Arnhem

De NvR wordt als volgt aangepast: (par. 3.2) De parkeerplaatsen worden ondergronds aangelegd. Indien ondergronds parkeren niet haalbaar is vanuit wettelijke voorschriften, wordt gesteld dat er in het bouwvolume een parkeervoorziening gerealiseerd dient te worden.

Bij een zorgvuldige landschappelijke inpassing hoort ook het ontzien van waardevolle bomen. Wanneer kap onvermijdelijk is dient compensatie plaats te vinden.

De noodzaak voor het aanbrengen van een rechtsafvak dient eerst nader onderzocht te worden.

zie reactie onder 1.8

De nota van randvoorwaarden bepaalt dat ontsluiting van het perceel Braamweg 1 plaatsvindt rechtstreeks op de Braamweg, die vervolgens aansluit op de Apeldoorneseweg. Hoewel we begrip hebben voor het standpunt dat u liever geen verkeerstoename in het gebied wilt kan niet gesteld worden dat hiermee de Braamweg met verkeer wordt overbelast. Door veel woonstraten rijdt meer verkeer.

Reactie gemeente Arnhem

Deze onderzoeken dienen plaatsgevonden te hebben vóór vaststelling van het stedenbouwkundig plan. In deze nota van randvoorwaarden worden de doelen en eisen op hoofdlijnen geformuleerd.

De geformuleerde randvoorwaarden blijven inderdaad op hoofdlijnen maar geven voldoende kaders voor verdere uitwerking. Nadere concretisering vindt plaats in het kader van het op te stellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Uiteindelijk zal een bestemmingsplan de definitieve, juridische kaders aangeven.

Bij het verzenden van de conceptnota is inderdaad weinig rekening gehouden met de vakantieperiode, de gemeente heeft daarom de inspraakperiode niet strikt gehanteerd. Ook de reactie van Stichting Arnhems Groene Long, die later is binnengekomen, is meegenomen in het reactieoverzicht. We hebben in deze meer belang gehecht aan de inhoud van de reacties dan aan het proces.

Deze suggestie wordt meegenomen in de verdere uitwerking.
Verlichting is ook een aandachtspunt voor fauna, in bijzonder vleermuizen.
Zo min mogelijk licht verstrooien is uitgangspunt.

De Gemeente is van mening dat met de hier geformuleerde randvoorwaarden een verantwoorde ontwikkeling mogelijk is.

De ontwikkeling aan de Heselbergherweg is onterecht niet vernoemd:
dit punt wordt aangepast in de NvR.

zie reactie onder 1.8
zie reactie onder 4.6