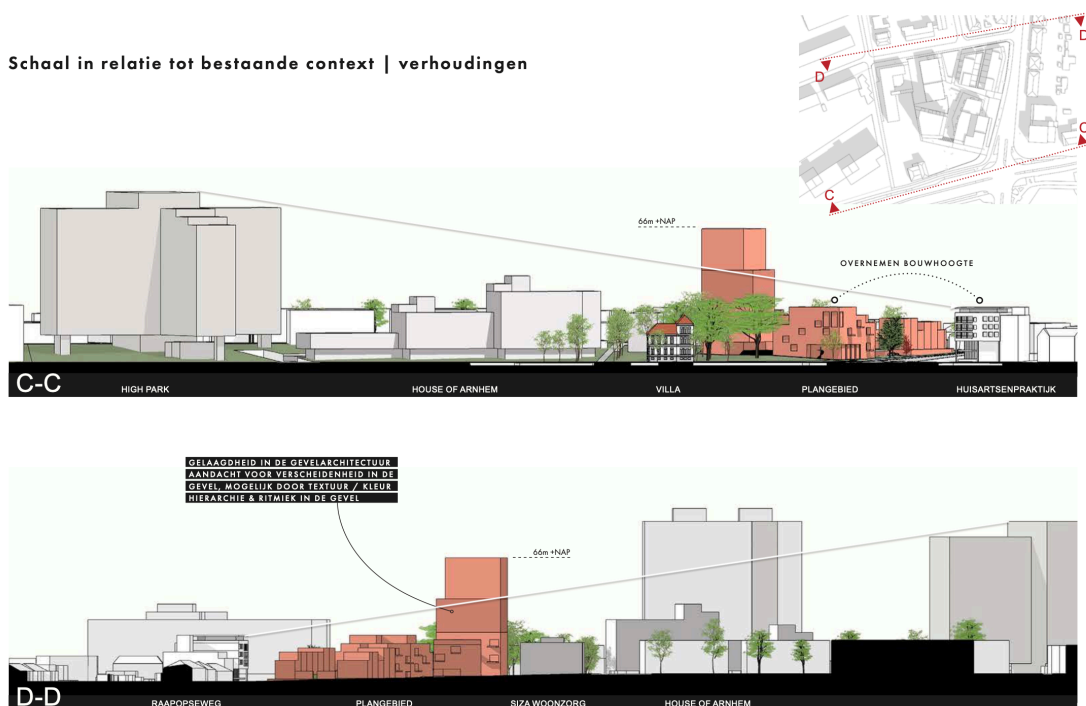


Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Raapopseweg 1 (NL.IMRO.0202.982-0201)

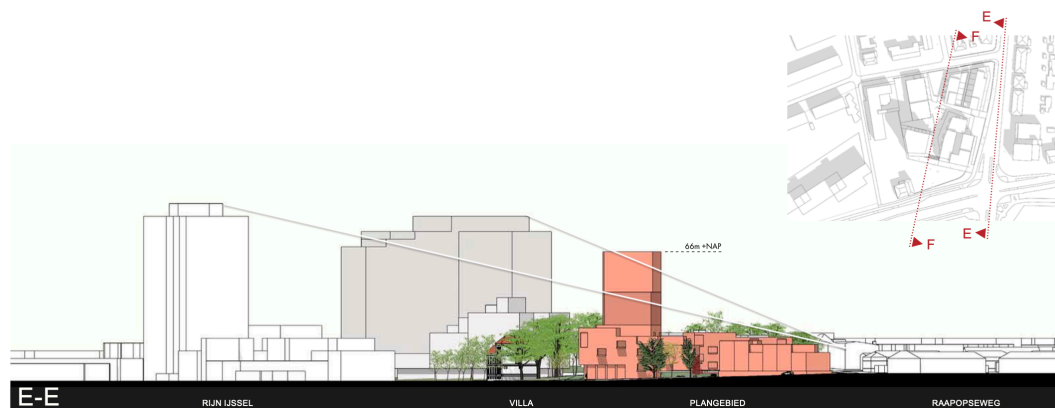
Wij hebben met veel belangstelling het omgevingskwaliteitsplan (OKP), opgesteld door ZEEP en onderdeel van het bestemmingsplan Raapopseweg 1, gelezen. Echter wij zien hierin wel een aantal punten die ons ernstige zorgen baren:

- Het ontwerp wil een relatie leggen met de omliggende bebouwing. Dat gebeurt door aan de randen van het ontwerp de hoogte van de te bouwen blokken aan te passen aan de hoogte van de bestaande bouw. Dit geldt ook voor het hoogteaccent dat pal achter de nog bestaande villa is gepland. Wij vinden dit hoogteaccent veel te massief in verhouding tot de villa die ervoor staat en in verhouding tot de rest van de bebouwing. Hoewel de nota van uitgangspunten van 1 oktober 2021 van de gemeente een hoogte van 15 woonlagen toestaat (vertaald in 66 +NAP meter in het OKP) vinden we in de uitwerking dat hierdoor geen glijdende schaal ontstaat van de bestaande hoogbouw aan de Velperweg (voormalig AKZO gebouw en getransformeerd voormalig Postbank gebouw). Er wordt een woontoren gerealiseerd die vrijwel even hoog is als de bestaande (voormalige) kantoorpanden. In onze visie ware het beter de woontoren minder hoog te maken maximaal 40 meter (= 56 +NAP).
- Er wordt in het OKP gesproken dat er een groot gebaar wenselijk is. Dit zou de architectuur steviger in het groen zetten. Dit wordt gerealiseerd via een hoogteaccent van 14 etages. In het huidige straatbeeld staat er een hoogbouw van 6 etages dat 27 meter hoog is. Het nieuwe gebouw wordt hiermee bijna dubbel zo hoog en wijkt enorm af van de omliggende gebouwen. Wij begrijpen de behoefte aan een groot gebaar niet goed, temeer omdat er al twee grote gebaren in de omgeving zijn: het huidige High Park en het voormalige AKZO kantoor. Dit laatste is niet alleen lelijk, maar het detoneert zeer in de omgeving die langzaam maar zeker wordt omgebouwd tot een prettige woonomgeving. Onderstaande tekeningen geven de lijn aan van groot gebaar High Park naar de Huisartsenpraktijk Raapopseweg.

Schaal in relatie tot bestaande context | verhoudingen



- Verder wordt er gesproken over: “Op de kruising van de Velperweg en Raapopseweg is plaats voor een nieuw schouwspel van landschap en gebouwen. De kop van het “woon-landgoed, wordt gevormd door HighPark, House of Arnhem en eindigt met de nieuwe ontwikkeling aan de Raapopseweg 1. Deze ontwikkeling zet daarom in op de afronding van deze visie.” Als dit gebied als einde wordt gezien is het onlogisch om juist daar dan nu een hoge torenflat van 14 etages neer te zetten. Terwijl er op dit moment een veel natuurlijkere afloop naar wat meer laagbouw is gerealiseerd. Ook als er gekeken wordt naar de nieuwbouw van dit project 3, 4 en 5 etages hoog valt een woontoren van 14 etages enorm uit de toon.



- Door de woontoren valt de bestaande villa aan de Velperweg geheel in het niet. Dat belooft dus geen aantrekkelijk schouwspel te worden. Het groen valt weg door een hoge toren achter deze villa te plaatsen. Het nieuw te bouwen West gebouw, op de hoek Hoflaan-Velperweg, heeft een maximale bouwhoogte van 6 etages. Dan past de nieuw te bouwen woontoren met 14 etages totaal niet in het straatbeeld. Laat High Park, dat er uitzien als een soort berg, de top van de berg vormen en laat van daaraf in een glooiende lijn het niveau van de Raapopseweg gevonden worden. Bij die gedachte staat maximaal 56 +NAP voor de woontoren veel beter.
- Verder willen we uw aandacht vragen voor de geprojecteerde binnenruimte. Gesproken wordt van wandelroutes door het plangebied heen en van een nieuw maaiveld op 20,5 +NAP. De gemeente is tegen het plaatsen van hekken om de particuliere grond. Onze ervaring, als bewoners van High Park is, dat een semi openbare ruimte met een open karakter een geheel eigen problematiek met zich meebrengt voor de eigenaar van de grond. Het publiek ervaart deze ruimte namelijk als openbaar, verblijft er graag in en gebuikt het als looproute, bijvoorbeeld naar de bushalte of de Enka-campus. Echter, de gevolgen komen geheel voor rekening van de particuliere grondeigenaren. Het is natuurlijk goed om het open karakter van een gebied te bewaren, maar daarbij moet rekening gehouden worden met het ontstaan van zogenaamde ‘olifantenpaden’, omdat wandelaars en fietsers nu eenmaal sterk geneigd zijn de kortste route van A naar B te nemen. Dit geldt voor de geprojecteerde binnenroutes als voor het gebied tussen de Velperweg en het nieuwe maaiveld. Het hoogteverschil bedraagt daar meer van 4 meter. Hoe wordt dat op een logische manier overbrugd, zodat voor het publiek duidelijk is dat er een particulier terrein betreden wordt zonder dat het open karakter op den duur door hekken wordt teniet gedaan? Dat wordt in het geheel niet duidelijk uit het OKP.

Deze zienswijze wordt u toegestuurd namens de volgende personen:

