[redacted]
[redacted] Arnhem

Aan: de gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Arnhem, 14 augustus 2025

Betreft: Reactie op ‘Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp’, zaaknummer 463915

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij willen wij onze bezorgdheid uiten en bezwaar maken tegen de voorgenomen bouwplannen op de huidige locatie van de Intratuin in Arnhem.

Eind vorig jaar zijn wij hier komen wonen. De trein met de bijbehorende geluidshinder namen wij voor lief vanwege de voordelen die de locatie bood, namelijk een rustige, groene omgeving en een huis met volop licht en privacy aan de achterzijde van de woning.

Wij vrezen verlies van privacy en lichtinval en toename van geluidshinder door een tunneleffect van de treingeluiden tussen de bebouwing maar ook vanwege het grote aantal woningen en de beoogde doelgroep. Naast verlies aan woongenot zal dit onzes inziens ook leiden tot een waardevermindering van de woning.

Tevens zijn wij van mening dat hoogbouw tot 10 bouwlagen niet past in de huidige opzet van de omgeving, die op dit moment nog gekenmerkt wordt door voornamelijk laagbouw en openheid. Daarnaast leidt hoogbouw in de praktijk vaak tot een afname van sociale cohesie en buurtbetrokkenheid en draagt daardoor juist niet bij aan de door u genoemde “*… verbeterde leefomgeving voor bestaande en toekomstige bewoners”.* Verder is ons niet duidelijk in hoeverre onderzocht is wat er, naast de gevreesde toename van geluidshinder door de treinen, voor effect te verwachten is op de (natuur in de) omgeving door bijvoorbeeld schaduwwerking en windhinder. Tot slot hebben wij sterke bedenkingen hoe op de huidige locatie, met behoud van de Intratuin, deze woningen inclusief de benodigde parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden. Parkeeroverlast, met name voor de wijk Elsweide, ligt op de loer.

Wij snappen de huidige woningnood en de moeilijke opgave die Nederland en daarmee ook de gemeente Arnhem heeft. Toch pleiten wij voor en roepen wij u op tot een alternatieve invulling van de bouwplannen, met passende, kleinschalige woningbouw die aansluit bij de bestaande omgeving en woonbehoeften.

Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van dit bezwaar, evenals informatie over de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

beste lezer,

Hierbij onze bezwaar brief tegen de bouwplannen van het intratuin gebied. Ter extra illustratie heb ik ook een foto toegevoegd hoe het er op dit moment uit ziet van uit onze achtertuin. En dat we degelijk zorgen maken over de toekomst van in ons uitzicht. Zo als u ziet een groene oase. En wij zijn heel bang dat dit staat te verdwijnen door de plannen van de gemeente en klok groep. Daarbij dat er geluid geprojecteerd wordt van uit de snelweg en het spoor door de normale en goederentrein die hier al langs denderen.

Hoogachtend [redacted]
Van huevenstraat [redacted] Arnhem

Brief ter bezwaar tegen bouwplan 10-verdiepingen tellend gebouw

29-07-2025

Gemeente Arnhem
T.a.v. afdeling Ruimtelijke Ordening
Koningstraat 38
6811 DG Arnhem

Betreft: Bezwaar tegen bouwplan 10-verdiepingen tellend gebouw

Geachte heer/mevrouw,

Middels deze brief maken wij, [redacted] woonachtig op van Huevenstraat [redacted] Arnhem, bezwaar tegen het voornemen van de gemeente om een 10-verdiepingen tellend gebouw te bouwen op het perceel van de Intratuin te Arnhem tussen de wijken Wellenstein en Elsweide,

Ik ben van mening dat dit bouwplan ingrijpende gevolgen zal hebben voor de omgeving en de leefbaarheid in de wijk Wellenstein in Arnhem. Ik maak bezwaar op de volgende gronden:

- **Reden 1: Verlies van zonlicht, daglicht en uitzicht:** De hoogte van het gebouw zal leiden tot aanzienlijk verlies van zonlicht in mijn woning en die van mijn buren, en zal het uitzicht op de hele groene omgeving ernstig aantasten. Op dit moment kijken wij uit op een gehele groene strook en hebben wij geen achterburen. De tuin ligt op het zuiden en op dit moment hebben wij overdag de zon in de tuin. Hiervoor hebben wij bewust deze woning aangeschaft.
- **Reden 2: Overlast en drukte:** De bouw van een dergelijk groot gebouw zal naar verwachting leiden tot extra verkeersdrukte en grote geluidsoverlast gezien de doelgroep die er komt wonen. Op dit moment komt deze doelgroep bij de HAN

in Arnhem en die geluiden zijn in onze straat ook al hoorbaar. Wanneer er daadwerkelijk o.a. studentenwoningen gaan komen zal dit sterk verergeren.

- **Reden 3: Waardedaling van woningen:** De negatieve effecten van dit bouwplan op de leefomgeving zullen ongetwijfeld leiden tot een waardevermindering van mijn woning en die van mijn buren. Het vrije en rustige karakter van de woningen en buurt gaan verloren.
- **Reden 4: Inbreuk op het karakter van de wijk:** Het gebouw past naar mijn mening niet bij de bestaande bebouwing en het karakter van de wijk, en zal daarmee een negatieve impact hebben op de uitstraling van de buurt. Zowel de wijk Wellenstein als de wijk Elsweide bestaat uit alleen maar laagbouw.
- **Reden 5: Geluidshinder:** Doordat onze woning direct aan het spoor ligt hebben wij dagelijks hinder van het geluid. Op dit moment kan het geluid nog diverse kanten op. Bij de bouw van een complex is dit niet meer zo en zal het geluid weerkaatsen en ernstige hinder ondervinden.

Ik verzoek u dringend om dit bezwaar serieus te overwegen en de plannen te heroverwegen. Ik ben bereid om in een persoonlijk gesprek mijn bezwaren verder toe te lichten en te zoeken naar een passende oplossing.

Hoogachtend,

[redacted]



Datum: 08-08-2025
Betreft: Bezwaar tegen voorgenomen bouw nieuwbouw tuincentrum Presikhaaf
Geachte heer/mevrouw,
Middels deze brief maak ik bezwaar tegen het voorgenomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van een flatgebouw van 10 verdiepingen op parkeerterrein tuincentrum Presikhaaf.
Als direct omwonende van de wijk maak ik ernstig bezwaar tegen deze ontwikkeling, op grond van de volgende punten:

---

1. Aantasting van het woon- en leefklimaat
De bouw van een flat van deze hoogte is niet in overeenstemming met het karakter van de wijk, die voornamelijk bestaat uit laagbouw. Het uitzicht, de privacy en de rust zullen ernstig worden aangetast. De schaal en hoogte van het gebouw staan niet in verhouding tot de omgeving.
2. Toename verkeersdruk en parkeerproblemen
De komst van tientallen nieuwe woningen zal leiden tot een forse toename van het verkeer in de buurt. De infrastructuur is hier niet op berekend. Er is bovendien onvoldoende parkeergelegenheid voorzien, wat zal leiden tot overlast en gevaarlijke situaties.
3. Schaduwwerking en verlies van zonlicht
Een gebouw van 10 verdiepingen zal gedurende een groot deel van de dag schaduw werpen op omliggende woningen en tuinen, met name in de herfst en wintermaanden. Dit zal het woongenot aanzienlijk verminderen.
4. Waardedaling van omliggende woningen
De bouw van een dergelijk grootschalig project heeft negatieve invloed op de waarde van de omliggende woningen, mede door de toename van overlast en afname van privacy.
5. Voorgenomen woon combinatie.
In de plannen om studenten en ouderen te huisvesten in de nieuwbouw lijkt mij een onmogelijke combinatie gezien
de levens stijlen enorm verschillen.

Conclusie
Ik verzoek u dringend om geen toestemming te verlenen voor de bouw van dit flatgebouw in deze vorm en omvang. Alternatieven in lagere bouwhoogte en betere inpassing in de bestaande wijk verdienen serieuze overweging.
Graag ontvang ik een bevestiging van ontvangst van dit bezwaar en word ik geïnformeerd over de verdere procedure.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800EL Arnhem
Mail: raadsleden@arnhem.nl; fractievolgers@arnhem.nl; [redacted]

Betreft Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp
Zaaknummer: 4639157
Ons kenmerk: Brief bewoners Elsweide mbt Middengebied Kenniscampus 1

Arnhem, 15 augustus 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij, bewoners van Elsweide, hebben kennisgenomen van de startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp en willen graag onze bezwaren tegen de voorgestelde plannen delen. Naar ons idee draagt de huidige ambitie van de Kenniscampus HAN niet aantoonbaar bij aan verbetering van de leefomgeving voor zowel ons als toekomstige bewoners.

Hoewel wij het belang van nieuwe woningen erkennen, zijn wij kritisch over het voorgenomen aantal woningen, de bouwhoogte en de doelgroep waarop wordt ingezet. In tegenstelling tot wat in het raadsvoorstel staat vermeld, ondersteunen wij de ambities van de kenniscampus niet. Wij verwachten dat de huidige plannen zullen leiden tot meer geluidsoverlast, verhoogde verkeersdruk en minder groene ruimte. Dit past volgens ons niet bij het karakter van onze wijk als kleinschalige woonomgeving.

Wij zijn ons bewust van de behoefte aan woningbouw, maar geven de voorkeur aan een lager aantal woningen, een maximale bouwhoogte van 20 meter en aandacht voor doelgroepen zoals starters en ouderen. Wij signaleren dat ouderen, ook in Elsweide, behoefte hebben aan kleinere woningen, maar niet kunnen doorstromen. Studenten hebben al diverse huisvestingsmogelijkheden in de directe omgeving, terwijl veel van hen niet eens in Arnhem studeren of slechts tijdelijk in de stad verblijven.

Wij ervaren Elsweide als een wijk waar leefbaarheid en sociale cohesie nog aanwezig zijn. Het tijdelijke verblijf van studenten zou volgens ons kunnen leiden tot een verminderde binding met de wijk en een veranderend straatbeeld.

In de startnotitie wordt gesproken over vergroening, maar wij verwachten op basis van de plannen juist een afname van groene ruimte en een toename van verstening en overlast, waar geen ruimte meer is voor de hier voorkomende diverse beschermde diersoorten (dassen, boommarters, diverse vogelsoorten). Volgens ons biedt de aanleg van een ecologisch gebied hiervoor onvoldoende compensatie.

Wij nodigen u uit voor een gesprek waarin wij onze zienswijze en ideeën graag verder toelichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]



Arnhem, 8 september 2025

Beste mensen in deze zaal ik zal jullie iets vertellen over de wijk Wellenstein.

De wijk Wellenstein is een wijk in Arnhem noord waar veel mensen met plezier wonen.

In de wijk Wellenstein is naoberschap een algemeen begrip.

In de wijk hebben de buren met elkaar een gezamenlijke aanhangwagen, trap, party tent en dranghekken voor het buurt feest omdat de gemeente deze niet meer faciliteert.

In de wijk Wellenstein wordt een buurvrouw voorzien van eten al deze even niet zo mobiel meer is.

In De wijk Wellenstein heb je soms het gevoel dat je in het buiten gebied leeft omdat je de paarden van de paarden wei hoort hinniken en vrij uitzicht heb op groen.

In de wijk Wellenstein kunnen twee burenman gezamenlijk een haag snoeien. Zonder problemen.

De wijk Wellenstein zit geklemd tussen de Velperweg, de A12 en het spoor Arnhem Zutphen.

De Velperweg met het viaduct van de A12 waar motoren en Auto's graag hun uitlaat uit testen.

De A12 die je op een mooie zomerse heel goed te horen is omdat er dan een oosten wind staat die het geluid over de geluidsschermen mee neemt ook van de het Velperbroekcircuit en de Plejiroute horen wij heel goed.

In de buurt van de wijk Wellenstein is een snelfietspad aangelegd waar huizen best wel veel last van hebben scooter/motor racen over dit snel fietspad.

De wijk Wellenstein is gelegen aan het spoor van Arnhem naar Zutphen waar de bewoners regelmatig liggen te schudden in bed omdat er een goederentrein met minimaal 50 wagons langs dendert. Waardoor er scheuren ontstaan in de muren van de huizen.

De wijk Wellenstein is het wormachtig aanhangsel van de wijken Angerenstein en de Paasberg.

Zo voelt het soms een beetje.

In de wijk Wellenstein woont te weinig electoraat om interessant te zijn voor de partijen in deze raad.

In de wijk Wellenstein staan er binnen kort huizen die een stuk minder waard zijn geworden omdat er een flatgebouw van 35 meter hoog wordt gebouwd op de plek van de intratuin.

In de wijk Wellenstein staan er binnen kort huizen die meer geluidsoverlast gaan krijgen omdat het geluid van trein, A12 onze kant op wordt geprojecteerd.

In de wijk Wellenstein staan er binnen kort huizen die geen privesie of vrij uitzicht meer hebben.

Raad doe daar wat aan gaan kijken naar alternatieven en is dit wel een goede plek om een woontoren te bouwen van 35 meter in een gebied waar alleen maar laag bouw is.

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Arnhem,
Postbus 9029
6800 EL Arnhem
Mail: raadsleden@arnhem.nl; fractievolgers@arnhem.nl; [redacted]

Betreft: Startnotie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp
Zaaknummer: 4639157
Ons kenmerk: Brief Gemeenteraad Middengebied Kenniscampus 1

Arnhem, 11 juli 2025

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Wij begrijpen de ambitie van de startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp van het college van B&W. De ruimtelijke kwaliteit krijgt in de notitie echter nauwelijks aandacht, met name met betrekking tot de nieuwbouw in de bestaande woongebieden en de afstemming op de schaal van de waardevolle bomen en bosschages, terwijl gezegd wordt in de notitie dat ‘de fysieke ingrepen bijdragen aan een verbeterde leefomgeving voor bestaande en toekomstige bewoners’.
Wij hebben dan ook grote bedenkingen tegen het voorgestelde woonprogramma en maximale bouwhoogte.

De startnotitie geeft de ambitie aan 250-350 nieuwe woningen te realiseren. Dit is, zeker als ook Intratuin op de locatie moet worden gehandhaafd, onredelijk hoog. Als er toch een aantal moet worden genoemd lijkt ons zo’n 100 (studenten) woningen meer reëel. Ook dan is er nog sprake van een bijdrage aan het inlopen van het woningtekort.
Als bouwhoogte wordt maximaal 10 lagen genoemd. Dat vinden wij veel te hoog. Op deze locatie aan de rand van de stad, kan beter uit worden gegaan van de hoogte van de HAN gebouwen, die allemaal lager zijn dan de boomkruinen van de hoogste bomen in het gebied. Voor woningen zou dat neerkomen op maximaal 6 bouwlagen (totaal 20 m hoog).

In 1990 heeft deze locatie al voor grote onrust in Wellenstein en Elsweide gezorgd, door het voornemen om de nieuwbouw van de HAN te realiseren tegenover onze woningen aan de andere zijde van het spoor. Een bebouwingswand, dicht bij de spoorlijn, zou grote gevolgen hebben voor de geluidhinder voor de van de woningen aan de Van Huevenstraat door de weerkaatsing van geluid (tunneleffect). Ook zou de privacy van de woningen sterk afnemen. Na lange discussies is er toen voor gekozen om de voorgenomen locatie van schoolgebouwen van de HAN en de ‘oude' Intratuin om te ruilen. Wij zijn, als bewoners nog steeds zeer tevreden met deze oplossing en zouden het jammer vinden als na enkele decennia opnieuw een vergelijkbare dreiging voor onze woonomgeving zou ontstaan.

Wij verzoeken u derhalve de maximale bouwhoogte te beperken tot 20 m, rekening te houden met de geluidseffecten langs het spoor (tunneleffect) en het aantal woningen te beperken tot 100.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Arnhem,
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Betreft : Startnotie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp
Zaaknummer : 4639157
Ons kenmerk : Brief Gemeenteraad Middengebied Kenniscampus 00120280818

Arnhem, 14 september 2025

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Recent ben ik na een brief te hebben ontvangen op de hoogte gebracht van de ideeën die bij de gemeente leven om op het terrein van de Intratuin een nieuwe bestemming toe te voegen. Het college van B&W heeft dat verwoord in de startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp.

De ambitie die in de startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp van het college van B&W is opgenomen kan ik begrijpen. De ruimtelijke kwaliteit krijgt in de notitie echter nauwelijks aandacht, met name met betrekking tot de nieuwbouw in de bestaande woongebieden aan zowel de zijde van Elsweide als aan de zijde van de van Huevenstraat en de afstemming op de schaal van de waardevolle bomen en bosschages, terwijl in de notitie is opgenomen dat 'de fysieke ingrepen bijdragen aan een verbeterde leefomgeving voor bestaande en toekomstige bewoners'. Ik heb dan ook grote bedenkingen tegen het voorgestelde woonprogramma en maximale bouwhoogte.

De startnotitie geeft de ambitie aan 250-350 nieuwe woningen te realiseren. Dit is, zeker als ook Intratuin op de locatie moet worden gehandhaafd een onredelijk hoog aantal woningen. Als er toch een aantal woningen moet worden genoemd lijkt een aantal van zo'n 75 (studenten) woningen meer reëel. Ook dan is er nog sprake van een bijdrage aan het inlopen van het woningtekort.
Als bouwhoogte wordt maximaal 10 lagen genoemd. Dat vind ik veel te hoog. Op deze locatie aan de rand van de stad, kan beter uit worden gegaan van de hoogte van de HAN gebouwen, die allemaal lager zijn dan de boomkruinen van de hoogste bomen in het gebied. Voor woningen zou dat neerkomen op maximaal 5 bouwlagen (totaal 18 m hoog). Door rekening te houden met de bestaande hoogte van de bomen en het houden van voldoende afstand vanaf bestaande woningen kan privacy (inkijk naar bestaande woningen en tuinen aan de zijde van de Van Huevenstraat), vanuit de nieuwe ontwikkeling worden gerespecteerd en geborgd.

In 1990 heeft deze locatie al voor grote onrust in Wellenstein en Elsweide gezorgd, door het voornemen om de nieuwbouw van de HAN te realiseren tegenover onze woningen aan de andere zijde van het spoor. Een bebouwingswand, dicht bij de spoorlijn, zou grote gevolgen hebben voor de geluidhinder voor de van de woningen aan de Van Huevenstraat door de weerkaatsing van geluid (tunneleffect). Ook zou de privacy van de woningen sterk afnemen. Na lange discussies is er toen voor gekozen om de voorgenomen locatie van schoolgebouwen van de HAN en de 'oude' Intratuin om te ruilen. Als bewoner ben ik nog steeds zeer tevreden met deze oplossing en zou het jammer vinden als na enkele decennia opnieuw een vergelijkbare dreiging voor onze woonomgeving zou ontstaan. Daarbij komt ook nog de overlast (geluid, licht en verlies privacy) die wordt ervaren door de komst van het snelfietspad. De bewoners aan de van Huevenstraat zijn op geen enkele manier betrokken bij de ontwikkeling daarvan en werden overvallen door de komst van dit snelfietspad.

In het besluit wordt gesproken over studenten huisvesting. Met een verwijzing naar de studenten huisvesting in het voormalige RWS kantoor in Presikhaaf waar de buitenzijde van het gebouw vol zit met verlichtingen die lichtvervuiling tot gevolg heeft, zou het wenselijk zijn om in het besluit het aanbrengen van dergelijke verlichting bij voorbaat niet toe te staan.

In het besluit wordt niet ingegaan of de realisatie van het project ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Het is niet inzichtelijk gemaakt hoe de te realiseren woningen kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Ook op deze locatie is netcongestie van toepassing en het aansluiten waarschijnlijk pas na 2032 mogelijk zijn.

Om grote ruimtelijke ingrepen zorgvuldig voor te bereiden wordt vaak al dan niet vrijwillig gekozen voor het doorlopen van een mer traject. In dit besluit is niet toegelicht waarom het doorlopen van een mer procedure voor dit project in kader van zorgvuldige voorbereiding niet nodig zou zijn en de omgeving daarbij actief te betrekken. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk waarom deze locatie is gekozen en niet is aangesloten bij de ontwikkeling van de wijk Plattenburg door deze woningen te realiseren op het terrein tussen de HAN en het NS station Presikhaaf.

Het verzoek aan u is derhalve om de maximale bouwhoogte te beperken tot 18 meter, rekening te houden met de geluidseffecten langs het spoor (tunneleffect), het snelfietspad en voldoende afstand van bestaande bebouwing zodat privacy voor bestaande bewoners wordt geborgd. Dit is mogelijk door het aantal woningen tot maximaal 80 te beperken. Het aanbrengen van verlichting aan de buitenzijde van de flat boven de 3 meter te verbieden. Duidelijkheid te geven over de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling in relatie tot energie / elektriciteitsvoorziening. En als laatste voor deze ruimtelijke ontwikkeling een mer traject te doorlopen waarbij alle belanghebbende nadrukkelijk worden betrokken als onderdeel van de verder besluitvorming van deze ontwikkeling.

Arnhem, 15 september 2025

Beste leden van de gemeenteraad,

Een half jaar geleden is ons gezin komen te wonen in de wijk Wellenstein.
Na 16 jaar in het spijkerkwartier gewoond te hebben, was het voor ons tijd om te vertrekken naar een andere plek. Een plek met meer rust, meer groen, minder afval op straat. Mede door de vele studenten die door de verkamering het halve spijkerkwartier hebben overgenomen. We waren en zijn dolgelukkig toen we begin dit jaar ons nieuwe huis konden betreden.

Een paar maanden later hoorde wij ineens (enigszins verbaasd) dat er plannen zijn om op de plek van de huidige Intratuin een woontoren van maar liefst 35 meter hoog te gaan bouwen. Met als uitleg vanuit de aannemer en de projectleider dat er maar weinig ruimte beschikbaar is en ze daarom de hoogte in willen. Een toren van 35 meter hoog en dat op enkele meters van onze achtertuin. Een tuin die sowieso al direct grenst aan het spoor tussen Arnhem en Zutphen. Heel gezellig overigens zo'n trein, en dat is ook iets waarvoor je kiest als je in een huis gaat wonen dat direct grenst aan het spoor.

Dat er huizen gebouwd moeten worden snappen wij ook helemaal. En dat het eventueel gaat gebeuren op de plek waar nu de Intratuin staat kunnen wij ook nog inkomen. Maar een toren van 35 meter hoog vol met studenten op nog geen 50 meter van onze achtertuin vinden wij absurd. Zelfs de torens aan de Arnhemse Bandijk zijn niet zo hoog, terwijl die in een omgeving zijn gebouwd die veel meer open is.

De drukte die we met het verlaten van het spijkerkwartier achter ons dachten te hebben gelaten, lijkt ons nu ineens weer te achtervolgen. Wij willen bij deze dan ook bezwaar maken tegen de huidige bouwplannen zoals deze zijn verteld tijdens de informatieavond voor bewoners waarbij ikzelf ook aanwezig was. Het lijkt er namelijk op dat de cijfertjes belangrijker zijn dat het menselijke aspect in deze zaak. Ik ga alle negatieve aspecten niet in deze brief opsommen, die zijn in alle andere brieven al voldoende beschreven en zullen ook door de sprekers benoemd worden. Hier staan wij volledig achter.

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Mail: raadsleden@arnhem.nl; griffie@arnhem.nl; [redacted]

Betreft: Startnotie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp

Arnhem, 25 augustus 2025

Geachte leden van de Gemeenteraad,

De gemeente Arnhem heeft een ambitieus plan gepubliceerd met de startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp. Een goede zaak, dat de gemeente op zoek is naar locaties om woningen toe te voegen aan onze stad. Wij zijn zelf buurtbewoners: we wonen aan de [redacted] en voelen ons daarom betrokken bij deze plek. Voor ons is het belangrijk dat de kwaliteit van het gebied in stand blijft met de komst van deze nieuwe woningen. We willen in deze mail drie aandachtspunten meegeven aan de Gemeenteraad.

1. **Balans in bewonerssamenstelling**

Er wordt in de notitie gesproken over 250 tot 350 woningen, voor studenten, starters én senioren. Tegelijkertijd wordt een ambitie geuit van 200 woningen voor studenten. Ik, [redacted], ben zelf als programmamanager werkzaam in het van realiseren woonconcepten voor een diversiteit aan doelgroepen. Het realiseren van een leefbare wijk en sociale gemeenschap staat in mijn werk centraal. In mijn ervaring zorgen studenten voor reuring en levendigheid in een stad, maar tegelijkertijd is hun bijdrage aan- en betrokkenheid bij de omliggende wijk beperkt. Die buurtbinding is wel belangrijk voor een leefbare plek, waarbij mensen oog hebben voor elkaar en zich verantwoordelijk voelen voor hun woonomgeving. 200 studenten in een project met 350 woningen zou ik sterk afraden. Ik zou adviseren om de doelgroepen meer in balans brengen, en aansturen op maximaal 30% van de woningen voor studenten. Maximeer daarbij het aantal exchangestudenten en/of shortstay-studenten op 50, omdat deze groep buitenlandse studenten vaak nog meer op zichzelf is. Varieer buiten deze 30% in huur en koopwoningen, voor starters, gezinnen en ouderen. Richt je met de voorzieningen op functies die de verschillende bewoners met elkaar verbindt. Ik zou adviseren om minimaal 30% koopwoningen te realiseren, om het gevoel van eigenaarschap onder bewoners van dit buurtje te bevorderen.

2. **Bouwhoogte**

Als bouwhoogte wordt maximaal 10 lagen genoemd. We maken ons hier zorgen over. De trein veroorzaakt veel geluidsoverlast in onze wijk. De weerkaatsing op de gevel van de hoogbouw zal dit verergeren. We vinden deze bouwhoogte daarnaast niet passen op deze plek: het is een locatie aan de rand van de stad, en in de nabije omgeving zijn woningen en andere gebouwen zoals de HAN aanzienlijk lager. Ons advies zou zijn om de woningen waar mogelijk meer horizontaal te spreiden, en de bouwhoogte te beperken tot maximaal 6 lagen.

3. **Natuurlijke uitstraling**

Wat Arnhem zo'n fijn stad maakt, is het groen. We zijn gewend aan een straatbeeld met meer groen dan stenen, en dat moeten we koesteren. In de startnotitie is ook aandacht voor groen, water en natuur. Maar al met al komt er met deze ontwikkeling veel 'steen' bij. Gezien de functie van het tuincentrum en de geambieerde connectie met Van Hall Larenstein, zouden wij voorstellen om de architect uit te dagen om natuur en groen te verwerken in de uitstraling van de gevels. Dit kan ook zorgen voor meer geluidsdemping.

We hopen dat u deze aandachtspunten mee kunt nemen. U mag altijd contact met mij opnemen voor meer verdieping op de aandachtspunten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Geachte leden van de gemeenteraad,
Wij wonen aan de Van Huevenstraat, die parallel loopt aan het spoor. De nieuwe bewoners worden daarmee onze achterburen. Wij hebben dan ook met belangstelling de voorlichting gevolgd over de plannen voor het Middengebied van de Kenniscampus Arnhem-Velp.
Allereerst willen wij benadrukken dat wij de ambitie van het college van B&W begrijpen, evenals de noodzaak om meer woningen te realiseren. Het beoogde aantal van 250 tot 350 woningen achten wij echter te groot voor de beschikbare ruimte.
Met het behoud van de Intratuin (inclusief circa 240 parkeerplaatsen) is een groot deel van het terrein immers al ingevuld, terwijl de woningen nog gerealiseerd moeten worden. Dat de Intratuin blijft, waarderen wij overigens zeer. Zij biedt werk aan veel mensen die elders moeilijk aan werk zouden komen en is daarmee van grote waarde voor Arnhem en haar inwoners.
Maar juist door dit uitgangspunt (het behoud van de Intratuin, echter zonder concessies aan het aantal woningen) ontstaat volgens ons een onredelijke druk om te hoog en te dicht op elkaar te bouwen. Wij stellen daarom voor het aantal woningen te beperken tot maximaal 100, met een maximale bouwhoogte van zes lagen (circa 20 meter). Zo blijft de bebouwing visueel opgaan in de bestaande bomen en steekt zij er niet bovenuit.
Daarbij lijken er zeker voor studenten aantrekkelijker plekken te vinden te zijn zoals het terrein van de HIO (verouderd) tegenover de studentenhuisvesting op Presikhaaf van SSH. Dichter bij het winkelcentrum, het merendeel van alle opleidingen daar, het park én station Presikhaaf.
Daarnaast maken wij ons zorgen over de groene corridor langs het snelfietspad. In de afgelopen jaren hebben wij ons verheugd over de groei van de eiken en berken, die het zicht op de magazijningang en de laad- en losactiviteiten van de Intratuin onttrekken aan het oog. Deze strook bestaat uit enkele fraaie volwassen eiken, prunussen en berken, maar ook uit opschot van esdoorns en niet-verkochte kerstbomen van de Intratuin op een aarden wal. Alles bij elkaar vormt dit een waardevol groenscherm. Wij vrezen echter dat deze begroeiing (deels) rigoureus verwijderd zal worden. Dit zou voor ons (én voor de nieuwe bewoners) een verlies aan woongenot betekenen.
Samengevat zijn voor ons de volgende punten van groot belang:

- **Bouwhoogte en aantal woningen**
  Wij stellen een maximum van 100 (studenten)woningen voor, met een maximale bouwhoogte van zes lagen (circa 20 meter), zodat de bebouwing tussen de bomen blijft en niet erbovenuit steekt.

- **Groene corridor en beplanting**
  - Behoud van de grote bomen en struiken in de groene strook langs het snelfietspad/spoor.
  - Een gedetailleerd beplantingsplan waarin bestaande volwassen bomen en waardevolle begroeiing behouden blijven.
  - Vervanging van bramen en minder waardevolle begroeiing door snelgroeiende, inheemse soorten.
  - Wij worden bij dit plan graag betrokken.

Wij gunnen onze toekomstige achterburen een plezierige woonomgeving. Wij vrezen echter dat op deze locatie (waar ook nog de Intratuin met circa 240 parkeerplaatsen behouden blijft) een hoge bebouwingsdichtheid en -hoogte niet zullen bijdragen aan een prettige, groene leefomgeving, noch voor hen, noch voor ons.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Aan de gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800EL Arnhem
Mail raadsleden@arnhem.nl;fractievolgers@arnhem.nl;[redacted]@arnhem.nl

Betreft : Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp
Zaaknummer: 4639157
Ons kenmerk: Brief Gemeenteraad Middengebied Kenniscampus 1

Arnhem 16 juli 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij hebben kennis genomen van de voorgenomen plannen van de gemeente om nieuwe woningen te realiseren nabij de kenniscampus Arnhem Velp. Extra woonruimte is natuurlijk nodig en we begrijpen dat daarvoor ruimte gemaakt moet worden ook bij ons in de buurt als dat kan.

De startnotitie rept over een 250-350 nieuwe woningen, dat lijkt ons wat al te ambitieus op de plek die voorgesteld wordt; (op) Intratuin. Het kan niet anders dan dat dit flinke hoogbouw moet worden en dat is qua geluidsresonantie ivm de trein en verlies van onze privacy natuurlijk onacceptabel. Wij denken meer aan een ‘wijkje’ zoals MerWijde. Dan kan het hoge groen langs de spoorlijn ook gewoon blijven staan. Dit geeft privacy aan beide kanten.

Wij vragen om uw begrip en wijsheid en verzoeken u de ambities bij te stellen zodat de kwaliteit van leven en wonen in onze wijken op peil blijft. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte van het bouwproject beperkt moet worden en dat geluiddemping langs het spoor een goed aandachtspunt zal moeten zijn. Het is meer realistisch om op die plek te denken aan zo’n 100 woningen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem
via email: griffie@arnhem.nl; [redacted]

Betreft: Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp
Zaaknummer: 4639157

Datum: 21 juli 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

We hebben kennis genomen van de Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp. We begrijpen de ambities die hier in geformuleerd staan, vooral die voor de woningbouwopgave in de stad.

Na lezing van de Startnotitie vinden we dat de kwalitatieve ambitie die wordt genoemd (“Belangrijk is daarom dat de fysieke ingrepen bijdragen aan een verbeterde leefomgeving voor de toekomstige en de bestaande bewoners”, Startnotitie, pagina 1) moeilijk verenigbaar is met de kwantitatieve ambitie: 250 - 350 woningen met een maximale bouwhoogte van 10 lagen.

We sluiten ons daarom aan bij de zienswijze van [redacted], d.d. 10 juli 2025, en de door hen aangedragen overwegingen en argumenten.

Wij verzoeken u daarom om de maximale bouwhoogte te beperken tot 20 meter, om rekening te houden met de geluidseffecten langs het spoor en om het aantal woningen te beperken tot 100.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Arnhem

Aan de gemeenteraad van de gemeente Arnhem,
Postbus 9029
6800 EL Arnhem
Mail: raadsleden@arnhem.nl; fractievolgers@arnhem.nl; [redacted]@arnhem.nl

Betreft: Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp
Zaaknummer: 4639157
Ons Kenmerk: Brief Gemeenteraad Middengebied Kenniscampus 1

Arnhem, 28 juli 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Allereerst begrijpen wij de ambitie van de startnotitie van het college en B&W.
Noodzaak voor woningbouw is er overal en wij begrijpen ook dat het hier, rondom de Kenniscampus, belangrijk is om studenten goed te kunnen huisvesten. Echter hebben wij wel redenen waarom wij niet gelukkig zijn met de huidige startnotitie.

Begin april 2025 hebben wij Nijmegen voor Arnhem verlaten en zijn wij komen wonen aan de Van Huevenstraat. Een erg mooie groene, rustige en gemoedelijke straat.

Juist dat sprak ons aan toen wij hier een huis hebben gekocht en dit helemaal naar onze eigen wensen hebben laten verbouwen om hier minimaal 25 jaar te blijven wonen.

Één van de belangrijkste redenen was ook om geen inkijk in de achtertuin te hebben, wat in ons vorige huis wel het geval was. Een appartement van vier hoog kon gemakkelijk bij ons in de achtertuin alles in de gaten houden.

In de startnotitie wordt gesproken over bebouwing van maximaal 10 bouwlagen. Dit is ons een doorn in het oog. Een bebouwing van drie à vier bouwlagen lijkt ons meer dan voldoende wanneer de gehele Intratuin van boven zal worden bebouwd. Dus niet in torens bouwen, maar alles op gelijke hoogte.

Ook hebben wij nu een appartementencomplex van vier bouwlagen tegenover onze woning en daar horen wij, zeker op onze slaapkamer en zolder een soort van tunneleffect wanneer een trein passeert. We zijn bang dat wanneer er aan onze achterkant van de woning hoge bebouwing is, dit zal blijven weerkaatsen rondom onze woning.

Kortom: wij begrijpen de noodzaak voor woningbouw op deze locatie, maar wij vragen jullie wel rekening te houden met maximale drie à vier bouwlagen, het behouden van de groene omgeving en de weerkaatsing van de geluidseffecten van het spoor.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Van Huevenstraat [redacted]
[redacted] Arnhem

Betreft: Reactie op startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp
Zaaknummer 4639157

Arnhem Datum: 24 augustus 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als bewoners van de Van Huevenstraat, direct grenzend aan het plangebied van het Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp, willen wij graag onze reactie geven op de gepresenteerde startnotitie.

Wij begrijpen dat Arnhem voor een grote woningbouwopgave staat en dat er gezocht wordt naar locaties die deze opgave kunnen dragen. Het is positief dat de gemeente inzet op een mix van functies, vergroening en participatie. Toch maken wij ons zorgen over de impact van de plannen op onze directe leefomgeving en willen wij enkele punten onder uw aandacht brengen.

1. Bouwhoogte en positionering

De voorgestelde bouwhoogte van maximaal 10 woonlagen baart ons zorgen. Deze hoogte, direct achter onze woning en met slechts het spoor als buffer, zal een grote impact hebben op onze leefomgeving. Onze zorgen zijn als volgt:

- **Privacy en uitzicht**: Hoge bebouwing zal het open karakter van onze woonomgeving aantasten en ons uitzicht beperken.
- **Geluidsoverlast**: Wij vrezen dat het geluid van passerende treinen zal worden versterkt en weerkaatst door hoge gevels, wat kan leiden tot een toename van omgevingsgeluid in onze straat.
- **Schaduwwerking**: Gebouwen van deze hoogte kunnen zorgen voor langdurige schaduw op onze tuin en woning, wat het woongenot aantast.

Daarom stellen wij voor om de hogere bebouwing te concentreren aan de zijde van de Lange Water. Dit biedt meer afstand tot bestaande woningen in de Van Huevenstraat en Elsweide en zorgt voor een betere ruimtelijke balans.

Wij willen benadrukken dat ook hier een bouwhoogte van 10 woonlagen veel te hoog is. Een dergelijke hoogte past niet bij de schaal van de omliggende wijken en zal het karakter van het gebied ingrijpend veranderen. Wij vragen u daarom om de maximale bouwhoogte in het hele plangebied te heroverwegen en te beperken tot een niveau dat beter aansluit bij de bestaande bebouwing**.** Een geleidelijke opbouw van hoog naar laag, met een maximum van bijvoorbeeld 4 tot 6 woonlagen, zou beter passen bij de omgeving en bijdragen aan een prettiger woonklimaat.

2. Geluid en ecologie

Hoewel het plan spreekt over een ecologische zone langs het spoor, is het onduidelijk hoe robuust deze buffer werkelijk wordt. Wij vragen u om:

- Een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de effecten van hoge bebouwing in combinatie met het spoor.
- Te zorgen dat de groene zone niet alleen ecologisch waardevol is, maar ook functioneert als geluidsbuffer en visuele afscherming.

3. Sociale dynamiek en veiligheid

Een grote hoeveelheid studenteneenheden verandert de sociale dynamiek in het gebied. Dat kan positief zijn, maar vraagt ook om:

- Aandacht voor sociale veiligheid, vooral rond het doorfietspad en ontmoetingsplekken.
- Een ontwerp dat verbinding stimuleert, maar ook rust en overzicht biedt voor omwonenden.

4. Energievoorziening

De netcongestie is een reëel risico. Wij hopen dat:

- Er wordt ingezet op duurzame energieopwekking en opslag.
- De voorzieningen in de buurt niet onder druk komen te staan door de uitbreiding.

Tot slot: wij zijn niet tegen woningbouw. Wij zijn vóór een plan dat rekening houdt met de omgeving, met de mensen die hier al wonen, en met de kwaliteit van leven. Het participatieniveau is vastgesteld op niveau 3, wat betekent dat bewoners actief mogen meedenken. Wij waarderen dat, en hopen dat dit ook daadwerkelijk wordt waargemaakt. We willen graag betrokken blijven bij het vervolgproces en hopen dat onze zorgen en suggesties serieus worden genomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Arnhem

Arnhem, 14 juli 2025
Zaaknummer:4639157

Geachte leden van de gemeenteraad,

Zorgen nieuwbouw plannen.
Momenteel ervaren wij al veel overlast door de toename van het goederen verkeer over het spoor (Ijsellijn) en het onlangs aangelegde fietspad parallel gelegen aan het spoor.
Door de bouw van apartement gebouwen verwachten wij een toename aan geluidshinder door het weerkaatsen
Van het geluid (spoor en fietspad).
Tevens verwachten wij een waardedaling van onze huizen als er grote appartement gebouwen
Het uitzicht verpesten.

Het nadelig effect (tuin, zonnepanelen) van schaduw in winter, voorjaar en najaar.

Combinatie oudere/jongeren zien wij niet zitten vanwege andere levensstijl.

Wij zijn eigenlijk zeer tevreden met de huidige situatie en zitten niet te wachten op
Zoveel woningen op een relatief klein stuk grond.

Zijn er andere mogelijkheden bekeken zoals het bouwen van studenten huisvesting boven het huidige parkeerdek op het terrein van de HAN.

Door de ambitie het kennis campus Arnhem **Velp** te realiseren is het misschien mogelijk
Te kijken naar een bouwlocatie in de gemeente Rheden.
Net na het viaduct van de A12 ligt een braak stuk grond waar al jaren niets mee
Gebeurt.

Wij sluiten ons aan bij het bezwaar dat is ingediend op 10 juli door de heren [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 17 augustus 2025 21:58
Aan: griffie <griffie@arnhem.nl>
Onderwerp: Startnotitie Middengebied Kenniscampus

Goedendag,

Er zal het nodige heen en weer zijn gesproken en geschreven over deze startnotitie en ik ben ervan overtuigd dat er meer woningen in Arnhem bij moeten komen. Echter moet het zo hoog, mijn idee is haal de seniorenwoningen (geeft een rustiger woongenot) uit dit project en denk erover na om deze oostwaarts te plaatsen parallel aan de snelweg tot aan de tennisvelden. Dat kan in ieder geval de hoogte wat afnemen.
De voetbalvelden toevoegen aan sportpark "Over het lange water". Deze grond levert geld op en vanuit dat budget kan men de voetbalclub een nieuwe kantine geven.

Inmiddels zijn de huisartsen en overige gezondheidsdiensten overbezet op Presikhaaf/Elsweide en er worden nog meer bewoners in dit verzorgingsgebied verwacht. Daarom is mijn vraag; neem a.u.b. een mogelijkheid mee om in dit project een ruimte te creëren voor de genoemde diensten.

Wellicht zijn er wat vragen en ben zeker bereid om die te beantwoorden.

Met vriendelijke groet, Best Regards
[redacted]

Aan: Gemeenteraad Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ArnheM

Mail: raadsleden@arnhem.nl; fractievolgers@arnhem.nl; [redacted]

Betreft: Zienswijze m.b.t. Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp
Zaaknummer: 4639157

Arnhem, 5 augustus 2025

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Met deze brief willen wij enkele opmerkingen maken tegen de plannen zoals verwoord in de startnotitie *Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp*, waarin sprake is van de ontwikkeling van 250 tot 350 woningen, mogelijk verdeeld over gebouwen van maximaal 10 bouwlagen. Wij begrijpen het belang van woningbouw, maar in deze vorm leidt dit tot behoorlijke nadelen voor de bestaande bewoners van het gebied.

Wij wonen aan de [redacted]n Arnhem, direct grenzend aan het spoor. Aan de overzijde van dat spoor zou volgens de plannen hoogbouw gerealiseerd kunnen worden. De voorgestelde hoogte van maximaal 10 bouwlagen is buitenproportioneel ten opzichte van de huidige bebouwing in de directe omgeving. Dergelijke hoogbouw zal het karakter van de buurt ernstig aantasten en leidt bij omwonenden tot grote zorgen over:

1. Privacyverlies en uitzicht:
Vanuit dergelijke hoogte is direct zicht mogelijk op onze tuinen en woningen. Dit veroorzaakt een ingrijpende inbreuk op onze privacy en woongenot. Bovendien verdwijnt het open en groene karakter van het gebied.

2. Geluidsweerkaatsing van het spoor:
Door de hoge bebouwing direct tegenover het spoor kunnen geluidsreflecties optreden, waardoor het treinverkeer nog meer lawaaioverlast zal veroorzaken. Wij maken ons zorgen dat hier onvoldoende onderzoek naar is gedaan.

3. Waardevermindering van woningen:
De combinatie van grootschalige hoogbouw, mogelijk toenemend lawaai en verlies van privacy zal vrijwel zeker een negatieve invloed hebben op de waarde van onze woningen.

4. Onevenwichtige ruimtelijke ordening:
Het gebied waar deze ontwikkeling gepland is, lijkt niet groot genoeg om zowel honderden woningen, de Intratuin en eventuele overige voorzieningen als infrastructuur voor verkeer veilig en efficiënt te realiseren. Dit alles pal naast het spoor roept vragen op over verkeersveiligheid, luchtkwaliteit, en leefbaarheid.

5. Aantasting van de leefomgeving en natuur:
Het middengebied heeft momenteel een relatief open en groen karakter. De voorgestelde verdichting zal onherroepelijk ten koste gaan van groene ruimte en biodiversiteit. Zijn de ecologische effecten voldoende in kaart gebracht?

Oproep:
Wij vragen u dringend om bij de verdere uitwerking van deze plannen rekening te houden met de belangen van direct omwonenden. Specifiek verzoeken wij:

- Een heroverweging van de maximaal toegestane bouwhoogte in dit gebied.
- Een gedegen onderzoek naar geluidsreflectie en schaduwval.
- Inzicht in de effecten op woningwaarde en leefomgeving.
- Transparantie over de verkeersafwikkeling en ruimtelijke haalbaarheid.

Wij zouden het zeer op prijs stellen als er mogelijkheden komen voor direct omwonenden om actief mee te praten in de verdere planvorming.



Verzonden: maandag 15 september 2025
Onderwerp: Raadsvoorstel 'Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp'

Beste Willem / lezer,

Veel is al gezegd, aangestipt, in de reacties maar: zijn er echt recente metingen / onderzoeken bekend van:
1. de huidige luchtvervuiling zoals van de A12, het spoor en het drukke verkeer op de Remagenlaan / HAN /spoorwegovergang.

2. de geluidsoverlast van de A12, spoor (enorm veel vrachtvervoer ook 's nachts) en drukke verkeer wat enorm zal toenemen met dit plan) én op dit moment het fietssnelpad.

3. Huidige wateroverlast / watermanagement ('natte kelders') en effecten van wegpompen / heien met palen (?) Veel kelders staan nu regelmatig vol water.
Bovendien: Hoeveel meer gaat bouwen op deze plek kosten? Zijn daar cijfers van?
4. bouwschade aan de belendende huizen? Schade tijdens bouw maar zeker ook door flink toenemend verkeer met zoveel nieuwbouw erna. We willen als buurtbewoners op zijn minst dat vooraf alle huizen geïnventariseerd worden op huidige schade o.a. door spoor (al erkend door b.v. Prorail) met enorme trillingen de hele dag én nacht. En een gedegen rapport ná alle verbouwingen. Door ons als buurt te controleren.
Er komen ook cijfers van de overlast door vervuiling en spoor vooraf op de nieuwe wijk nemen we aan? Is daar al inzicht in?
5. Lichtvervuiling. De tuinen aan de kant van de éven huisnummers op de van Huevenstraat zijn sinds de continue verlichting op het snelfietspad en eerder de reclame verlichting van Intratuin (dag en nacht ook in de winter) nooit meer donker. Graag (ook) meten als de bomen kaal zijn.
Als die cijfers er zijn zouden we die graag zien.
Ons inziens zou dan blijken dat dit plan echt niet haalbaar is op alle 5 deze punten, er is al echt sprake van veel overlast. De effecten van zoveel nieuwe woningen er bovenop wordt gigantisch. Ons lijkt een magere 'eco zone' die aangelegd zou gaan worden in dit plan geen redelijke compensatie te kunnen gaan bieden.

Er moet toch vooraf de effecten van deze punten duidelijk zijn? Hoeveel geluid / vervuiling enz is er nu en hoeveel gaat er bij komen door dit plan? Graag zien we daar eerst cijfers van.
Lijkt ons dat je alleen kan beslissen op basis van feiten / getallen en niet van voornemens / plannen hoe mooi ze ook klinken.
Hartelijke groet [redacted] (Al bekend in mail lijst) [redacted]. De tuinen van ons en onze buren grenzen direct aan het te bebouwen gebied met alleen een zeer grote overlast gevende spoorlijn ertussen.

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Betreft: Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp
Zaaknummer: 4639157

Datum: 17 september 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief willen wij, als direct omwonenden, onze zorgen uitspreken over de bouwplannen zoals gepresenteerd in de *Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp*. Hoewel wij de noodzaak van woningbouw – ook in Arnhem – volledig erkennen, vinden wij de huidige voorstellen onevenwichtig en disproportioneel.

Hieronder lichten wij onze zorgen toe:

Bouwhoogte en schaal: De geplande 250 tot 350 woningen, met een maximale hoogte van 10 verdiepingen (35 meter), zijn buiten proportie voor deze locatie. De voorgestelde bouwhoogte wijkt sterk af van het huidige straatbeeld en veroorzaakt een forse visuele én fysieke inbreuk op de rustige, groene woonomgeving van Elsweide. Wij verzoeken u de maximale bouwhoogte minstens te beperken tot het niveau van bestaande gebouwen in de directe omgeving, zoals bijvoorbeeld de HAN-campus. Met name inbreuk op privacy speelt een grote rol, vanaf hogere verdiepingen kan opeens in huizen en tuinen worden gekeken, ook zal er bij veel hoogtemeters ongewenste schaduwvorming plaatsvinden.

Planologische kaders: De locatie heeft op dit moment geen woonbestemming en kent een maximale toegestane bouwhoogte van 7 meter. Dat betekent dat woningbouw hier alleen mogelijk is na een ingrijpende herziening van het planologisch kader. Zo'n fundamentele wijziging vereist transparantie, zorgvuldige belangenafweging en échte participatie. Wij gaan er dan ook vanuit dat hier serieus rekening mee wordt gehouden.

Infrastructuur: Een uitbreiding van 250-350 woningen zal zorgen voor een forse toename van verkeer, parkeerdruk, waterafvoer en gebruik van voorzieningen. Het gebied is hier nu niet op ingericht. Zonder aanzienlijke aanvullende investeringen zal dit ten koste gaan van de leefbaarheid in de wijk.

Bevolkingssamenstelling: Elsweide is een rustige en gezinsvriendelijke wijk. Wij pleiten voor een gebalanceerde woningvoorraad, met focus op seniorenwoningen, eengezinswoningen en eventueel een aantal studenten appartementen. De seniorenwoningen zouden een mooie doorstroom (ook binnen onze wijk) op de woningmarkt kunnen creëren.

Natuur en biodiversiteit: Het gebied rondom de Intratuin kent een rijke biodiversiteit, met diersoorten zoals dassen en vleermuizen. Wij verzoeken u om hier grondig ecologisch onderzoek naar te (laten) doen en natuurbescherming zwaar te laten meewegen in de verdere planvorming.

Kortom wij zijn niet tegen ontwikkelingen op deze locatie, maar wel tegen de schaal, hoogte en impact van de huidige plannen. Wat nu voorligt, staat niet in lijn met de ambitie zoals verwoord in de startnotitie zelf: “Een verbeterde leefomgeving voor toekomstige én bestaande bewoners. Kortom, wij roepen u op om deze plannen te laten herzien en af te stemmen op wat realistisch, leefbaar en duurzaam is. In balans met de omgeving, de bewoners en de natuur.

Zienswijze – Startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp

Aan:
College van Burgemeester en Wethouders Arnhem en Raadsleden gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Betreft: Zienswijze Startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp

Plaats, datum: Arnhem, 17-09-2025

Geachte leden van het college en raadsleden,

Met deze brief maak ik [redacted] eigenaar en wonend [redacted] in de wijk Wellenstein te Arnhem, gepositioneerd in de oksel van de A12 en het spoor, gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen de Startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp.

Leefbaarheid ernstig onder druk

Ik heb ernstige zorgen over de gevolgen van deze ontwikkeling voor de leefbaarheid, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en ecologische waarden in en rond de wijk Wellenstein. Hieronder licht ik mijn belangrijkste bezwaren toe.

1. Ruimtelijke kwaliteit en bouwhoogte

De geplande bouwhoogte van maximaal 35 meter (10 bouwlagen) is buitenproportioneel in verhouding tot de omliggende wijk Wellenstein. Dit leidt o.a. tot verlies van privacy, geluidshinder, bezonning en uitzicht voor huidige bewoners. Dit is in strijd met de uitgangspunten van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

De wijken waarin deze ontwikkeling plaats moet vinden zijn wijken met laagbouw. Hier bevinden zich met name gezinswoningen met tuinen. Een dergelijke woontoren past niet in deze wijk.

Het belang van projectontwikkelaar; winstbejag en de HAN; trachten het teruglopend aantal studenten te verhogen, dient niet ten koste te gaan van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van omgeving van de huidige omwonenden in dit gebied van Arnhem.

2. Verkeer, bereikbaarheid en parkeren

De bestaande infrastructuur rondom de Lange Water en de wijken Wellenstein en Elsweide is onvoldoende berekend op de forse toename van verkeersbewegingen. Momenteel is er al een knelpunt a.g.v. de parkeerdruk.

Bovendien is de huidige ov-dienstregeling ontoereikend: de beperkte busdiensten (met name in de avonden en weekenden) zal de bereikbaarheid verder onder druk zetten.

Daarnaast brengt het onlangs aangelegde snelfietspad veel overlast (van geluid en licht) met zich mee, welke zal verergeren bij de komst van zoveel nieuwe woningen.

3. Groen, landschap en ecologie

De locatie ligt in een waardevol groen en ecologisch gebied, onderdeel van de Groene Wig en ecologische verbindingen van Presikhaaf naar de A12. Het kappen of aantasten van bestaande bomenclusters en groenstructuren staat haaks op gemeentelijk beleid dat juist inzet op vergroening en behoud van ecologische zones.

De huidige (hoge) bomen zorgen ook voor een groen uitzicht vanuit de achterzijde en tuinen van onze woning(en). Het eventuele kappen van deze bomen brengt een gebied dat toch al onder druk staat vanwege de A12 en het spoor onder nog hogere druk.

De voorgestelde ecozone van 40 meter en de aanleg van een poel zijn positief, maar nemen bovenstaande zorgen niet weg.

4. Woonprogramma en sociale samenhang

Het plan voorziet in de bouw van onder meer 200 studentenwoningen. Het concentreren van een groot aantal studenten in één complex leidt tot een eenzijdige bewonerssamenstelling en kan sociale spanning met de wijk veroorzaken. De wijk is nu voldoende van een gemengde aard met verschillende inkomensgroepen en leefstijlen. Met deze ontwikkeling komt dat in gevaar.

5. Participatie en proces

Hoewel participatie formeel is toegezegd, ervaren veel bewoners dat de belangrijkste keuzes – locatie, omvang en hoogte – al zijn vastgelegd. Tijdens de informatieavond van 19 juni 2025 zijn zorgen geuit over hoogte, verkeer, privacy en groen. Deze zijn onvoldoende verwerkt in de plannen. Dit staat op gespannen voet met het gekozen participatieniveau 3 ("intensieve participatie").

Daarnaast herinner ik u er graag aan dat bij de eerdere ontwikkeling van de HAN in dit gebied afspraken zijn gemaakt om enkel laagbouw te realiseren, juist om de impact op de omliggende buurten te beperken. Het huidige plan schendt deze eerdere toezeggingen.

Het huidige vlekkenplan is te beperkt om serieus alternatieven in te brengen / te overwegen. Graag wordt ik betrokken bij een onderzoek of de Kenniscampus elders kan worden ontwikkeld.

6. Cumulatieve effecten spoor, fietspad en A12

Naast de eerdergenoemde bezwaren speelt ook de ligging van het plangebied direct langs het snelfietspad, de A12 en het spoor een cruciale rol. Het fiets- snelweg- en treinverkeer zijn de afgelopen jaren al fors toegenomen, zowel in personen- als goederenvervoer.

Momenteel rijden er circa 8 goederentreinen per dag met zwaar vervoer, vaak gepaard met trillingen. Door de plannen voor het spoorknooppunt Arnhem-Oost wordt echter gerekend op een enorme intensivering: mogelijk wel 80 extra treinen per dag door Arnhem, waaronder vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit betekent een forse verslechtering van de leefomstandigheden in dit gebied.

Het stapelen van nieuwe hoogbouw (tot 35 meter) en studentenhuisvesting bovenop deze al bestaande overlast is onverantwoord. Het leidt tot meer geluidsoverlast (weerkaatsing, verkeersbewegingen, snelfietspad, spoor en snelweg), aantasting van privacy en waardedaling van woningen. Ook eventuele toekomstige bewoners van de Kenniscampus zullen hierdoor ernstig in hun woongenot worden beperkt.

Conclusies en verzoek

Ik verzoek u dringend om:

1. De plannen in de huidige vorm niet vast te stellen.

2. Onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar de effecten op verkeer, parkeren, ecologie en leefbaarheid (waarbij o.a. privacy, geluid-, licht- en zichthinder wordt meegenomen).

3. Alternatieve scenario's uit te werken, waaronder:
   - lagere bouwhoogten en een kleinere woningdichtheid,
   - spreiding van studentenhuisvesting over meerdere locaties,
   - een ontwerp dat uitgaat van behoud en versterking van de bestaande groenstructuren.

4. De cumulatieve effecten van spoor, A12, snelfietspad en Kenniscampus in samenhang te beoordelen;

5. Duidelijkheid te verschaffen over de (mogelijke) toekomstige spoorbelasting en aard van het goederenvervoer; inclusief de stand van zaken/uitkomsten van de lopende onderzoeken. Waaronder verschillende MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) onderzoeken.

6. Vast te houden aan de eerdere afspraak dat alleen laagbouw passend is op deze locatie

7. Het vlekkenplan te heroverwegen en te onderzoeken of de Kenniscampus beter elders kan worden ontwikkeld.

Alleen op die manier kan een ontwikkeling ontstaan die bijdraagt aan de

woningbouwopgave, zonder afbreuk te doen aan de leefbaarheid en het groene karakter van de wijk.

Graag nodig ik u uit om ter plaatste de situatie te aanschouwen. U bent van harte welkom aan de [redacted]

Hoogachtend,

[redacted]
[redacted]
[redacted]
regienoldenzaal@hotmail.com [redacted]