[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 09:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bezwaar RE: ontwerpbestemmingsplan omgevingsplan rietgrachtstraat 32
Bijlagen: uitzicht5.jpg; uitzicht14.jpg; uitzicht16.jpg; uitzicht17.jpg; uitzicht18.jpg; uitzicht3.jpg; uitzicht13.jpg; uitzicht9.jpg; uitzicht10.jpg

You don't often get email from [redacted] Learn why this is important

Openbaar-Public

Geachte heer/mevrouw,

Via deze weg wil ik bezwaar tegen de voorgenomen plannen aan de rietgrachtstraat 32 indien;

De hoogbouw plannen welke jullie voor de rietgrachtstraat32 voorstellen. Het overgrote deel van deze plannen zullen direct een aanslag zijn op mijn woongenot door het belemmeren van mijn vrije uitzicht en lichtinval.

Ik heb destijds getwijfeld tussen de Apeldoornseweg en de Rietgrachtstraat [redacted] waarbij ik beide vrij uitzicht had. Een op Sonsbeekpark andere op de Eusebiuskerk. Deze laatste woning heb ik gekocht vanwege het geweldige historisch uitzicht op de historische Eusebiuskerk in combinatie met de torens van de Walburgisbasiliek met daarvoor de authentieke gevels van de Eusebiusbuitensingel. Dat er zulke desastreuze plannen, welke een direct gevolg op het uitzicht, zouden zijn was niet bekend bij de aankoop van deze woning (zowel bij gemeente, als provincie waren geen bouwvergunningen of planologische wijzigingen ingediend, daarnaast was het dit ook niet bekend bij de verkopende partij en makelaar).

Het degelijks genot van beide kerken geeft mij een zeer rustig gevoel. Gedurende de donkere dagen kan ik de tijd aflezen op de Eusebiuskerk klok wat in mij ogen uniek is en ik me bevoorrecht voel. Daarnaast heb ik zomers tot zeker 21:30 de zon direct in de woonkamer wat een lekker gevoel geeft met het vrije uitzicht. (ter illustratie heb ik enkele foto's toegevoegd)

Naast dit zal het woongenot ook worden aangetast door de beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen. Het komt regelmatig voor dat ik de auto in de Prinsessestraat of kastanje straat moet parkeren vanwege de huidige drukte. Door de nieuwbouw met de huidige hoeveelheid woningen en het aantal bezoekers parkeerplaatsen dermate beperkt is. Zullen bezoekers aan de straat moeten parkeren, welke de drukte op de huidige parkeerplaatsen alleen maar zal toenemen. Het is immers vrij parkeren in het spijkerkwartier.

Dat de eigenaar iets met jullie object wilt doen is niet aan mij om te beoordelen, echter als dat impact op mijn direct uitzicht en woongenoot heeft wel. Daarnaast heb ik bezwaar tegen het wijzigen van het bestemmingplan om het industriegedeelte een andere bestemming te geven. De huidige invulling geeft geen last aan de wijk, zowel parkeren als verkeerstroom.

In het voorlopige voorstel, zal de bouw hoger zijn dan de huidige constructie (ondanks dat er planologische de mogelijkheden zijn, heeft men er decennia geen gebruik van gemaakt) waarin ik via deze weg bezwaar aanteken.

Daarnaast tekening is bezwaar tegen het de planologische wijzigingen van het industrieel gebied zowel het veranderen van functie als de voorgestelde hoogbouw.

Ook dien ik bezwaar in tegen het voorgestelde parkeerbeleid waarbij ik van mening ben dat alle woningen een eigen parkeerplaats dient te hebben voor zowel bewoners als bezoekers.

Een punt wat nu nog niet van toepassing is maar wat ik wel wil vermelden.

- Dat alle woningen ene nul-meeting moeten hebben in een straal van 1 km. Zoals de ontwikkelingsmanager aangaf; " is dit iets wat ze eventueel overwegen". Mijn inziens dient dit vooraf vastgelegd te worden, zeker gezien de oudheid van de gebouwen en het effect van trillingen door sloop, verkeer en bouw op de fundamenten van de woningen.
- Daarnaast dient men vooraf goed te bedenken hoe de toevoer en af voer van het verkeer gedurende deze periode gaat plaats vinden. In de afgelopen jaren dat ik hier woon, heeft men al 6 maal tegen mijn wagen aangereden waarbij men ook nog eens is doorgereden. Dit vanwege de smalle straten en daarbij zal het vrachtverkeer ook nog voor extra dimensies en dynamiek zorgen.
- Ook het effect van de vrachtwagen is momenteel al voelbaar in de huizen welke nu sporadisch voorkomt, als een wagen gaat lossen. Dit zal veranderen met de huidige plannen.

Afwachtend op uw reactie,

Met vriendelijke groet

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

You don't often get email from [redacted] Learn why this is important

[redacted]

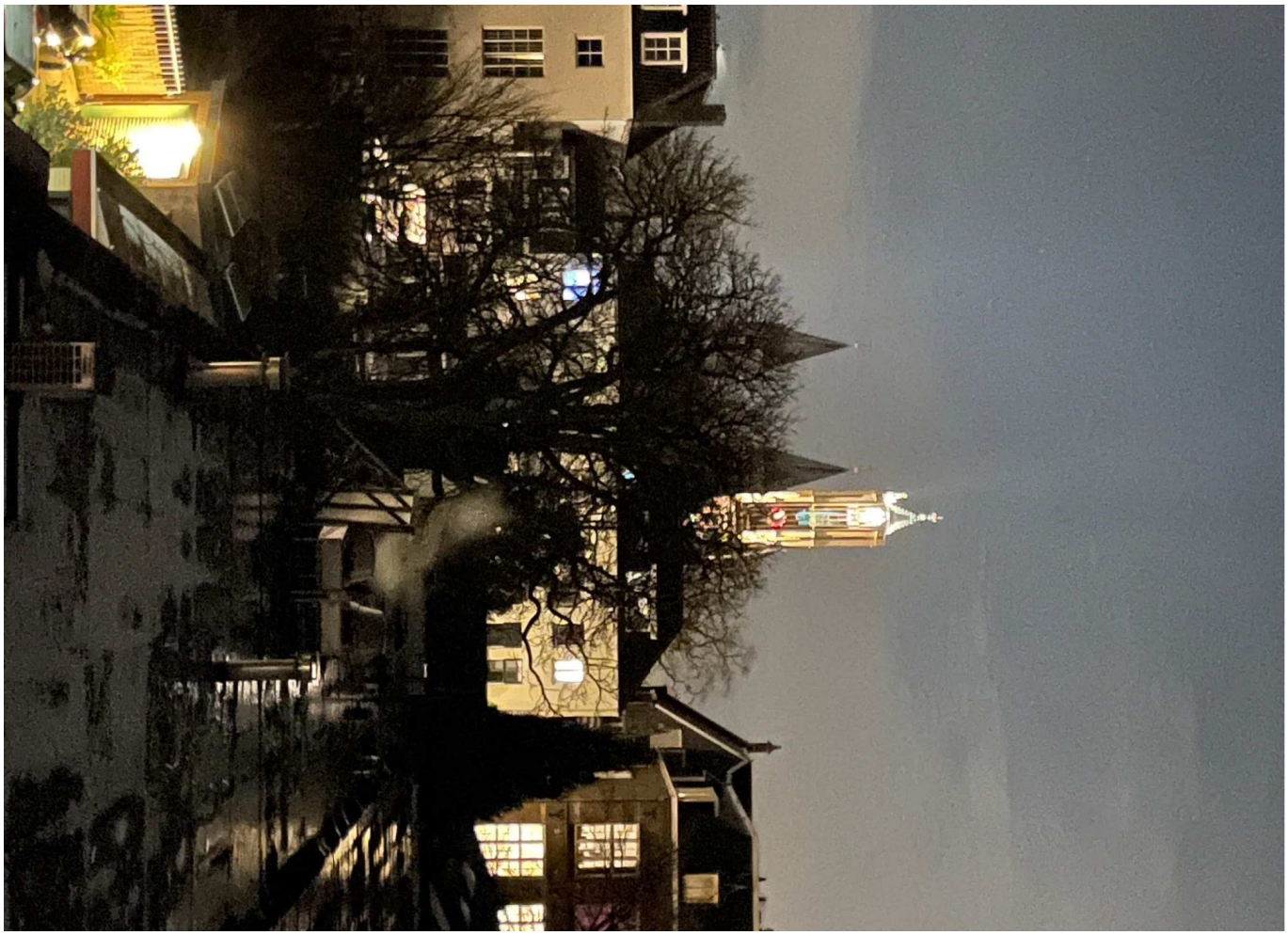
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



















[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 januari 2024 15:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Hoogte geldend bestemmingsplan

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Beste [redacted],

Ten eerste nogmaals bedankt voor u email en duidelijke toelichting.

Via deze weg zou ik graag een bezwaar / zienswijzging indienen.

Reden oneens met beslissing
Ik ben het niet eens met het ontwerp omdat hierdoor mijn uitzicht en lichtinval zga als verdwijnt.

huidige situatie
3 aparte ramen. 2 aan de lange zijde en 1 aan de korte zijde van het appartement. Alle ramen hebben nu vrij uitzicht. Korte zijde plus 15 meter en lange zijde meer dan 50 meter gedeeltelijk (10%) rietgracht pand 32 (oude villa) de rest is meer dan 100 meter. Mede vanwege de ligging is er nu in de ochtend en middag veel directe (zon)licht.

Nieuwe situatie
De lange zijde (2 ramen) zal er op de plaats van het huidige "Krelo Gebouw" Rietgracht 4-6 nu 4 lagen hoog. Bij de nieuwbouw zijn er nu 5 woonlagen opgenomen. Het gebouw Rietgracht 4-6 staat op iets meer dan 3 meter van mijn appartement aan de lange zijde. Door de verhoging zal ik dus van zga vrij uitzicht en veel lichtinval naar geen vrij uitzicht (muur of waarschijnlijk directe inkijk) en door de geringe afstand tot nieuwbouw ook de lichtinval heel erg beperken.

Ik vind dat de beslissing moet zijn niet hoger bouwen dan de huidige bebouwing. Mocht de raad anders beslissen dan zal ik graag willen vragen of de ramen aan de lange zijde niet direct tegenover het raam van de woonkamer geplaats mag worden.

[redacted]

Ik zie u bevestiging tegemoet,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Gemeente Arnhem, t.a.v. gemeenteraad, college van B&W, of burgemeester.
Postbus 9029, 6800 EL ARNHEM.

Arnhem, 26 januari 2024

Betreft: **Bezwaar tegen het omgevingsplan Rietgrachtstraat 32, 6828KD Arnhem**

Als directe buren, eigenaar van- en wonende aan de [redacted] te Arnhem, waren wij zaterdag 13 januari aanwezig bij de presentatie van de bouwplannen van Hendriks Projectontwikkeling B.V. aangaande het projectplan Rietgrachtstraat 32. Dit in het kader van het voorgenomen nieuwe omgevingsplan. Eerder op de door hen georganiseerde klankbordgroep bijeenkomsten hebben we een aantal ontwikkelingen kunnen volgen. Naar aanleiding van details in de tekeningen die we bij deze presentatie voor het eerst onder ogen kregen, spraken mijn vrouw en ik op 13 januari onze zorgen uit, zowel tegenover vertegenwoordigers van de projectontwikkelaar alsook tegen de architect. We hadden eerder reeds gevraagd naar een aantal concrete toezeggingen, maar hebben tot nu toe geen respons hier op gehad.

Hendriks presenteert zichzelf graag als een (vanouds) familiebedrijf en daarmee goede buur. Ook wordt het begrip “participatie” hoog in het vaandel gedragen. Als direct betrokkenen hebben we daar in dit traject toch een andere ervaring mee. Direct aan onze erfgrens zijn de aangekondigde omgevingswijzigingen behoorlijk ingrijpend en wij vrezen door de bouwplannen in dit project onevenredig hard geraakt te worden. We zien ook een aantal goede punten in het plan, en begrijpen de urgentie van noodzakelijke woningbouw. Dit moet echter ook mogelijk zijn met weging van onze eigen belangen, d.w.z. zonder verlies van privacy en derving van inkomsten van ons B&B bedrijf. Dit blijft nu onze grootste zorg.

De projectontwikkelaar organiseerde een aantal klankbord-groepsbijeenkomsten en buurtmiddagen onder de noemer van “goede buur” en “participatie door omwonenden.” Als deelnemer hieraan ontvingen wij met name globale informatie in één richting, gericht op de buurt als geheel. Te lezen valt in de stukken dat Hendriks het begrip “buur” dan ook zeer breed neemt. De belangen van de directe naaste buur lijken hierin echter te verdwijnen. Details en specifieke informatie over wat je aan je erfgrens precies aan belendende gebouwen naast je krijgt en hoe het zit met behoud van privacy, daarin zijn we niet gekend of betrokken. De enige echte vorm van participatie was dat men inhaakte op de wensen uit de klankbordgroep over de rangschikking van de verschillende elementen en blokken in het plan. Er zijn naar ons toe wel mooie woorden gepredikt, zoals “alles is bespreekbaar”, dit klinkt tot op de dag van vandaag echter vooral als zoethoudertjes. Intussen blijken er plannen te zijn gesmeed en zaken beklonken met de gemeente die wij kennelijk maar als voldongen feiten moeten beschouwen en daarom voor lief moeten nemen. De claim door Hendriks van “goede buur” en “intensieve participatie” krijgt daarmee voor ons een wat wrange smaak.

<u>Blok Arial</u>
Een goede buur weet namelijk wat z’n directe buren beweegt, laat zich informeren en is op z’n minst op de hoogte van de directe woon- en leefsituatie (en daarmee de belangen) van z’n buren. In het kader van het spreekuur dat de eerdere vertegenwoordiger van Hendriks hield op nr. 32, zijn we hier nog met hem over ons terrein gelopen. We hebben hem verteld (en hij heeft met eigen ogen kunnen zien) dat wij direct achter onze fietsenschuur op ons erf een beschut terras hebben dat ons zeer dierbaar is. Als het even kan, en als het weer het toelaat, vertoeven wij hier graag, omdat dit als het ware “onze groene tuin” is in een omgeving die verder alleen bestaat uit baksteen en keien. Aanvankelijk hoorden we in de klankbordgroep dat de nieuwe herenhuizen aan de straat op twee meter van de erfgrens gebouwd zouden worden. Wij zijn op eigen initiatief op bezoek geweest bij de architect van dit plan, die bijna onze buurman is. Ook daar deden we melding van ons terras en onze zorgen over behoud van privacy. Hij vertelde ons dat er geen reden was voor bezorgdheid. Er zouden sowieso geen ramen komen in de linker zijgevel van Blok Arial, “dat was ook niet toegestaan”. Ramen zien we inderdaad ook niet gepland, alleen “blinde stenen vensters”.
Onze verbazing en teleurstelling is dan ook groot dat wij bij de presentatie van het omgevingsplan, zonder inzage vooraf, voor het eerst en op de valreep geconfronteerd worden met het feit dat er direct op de erfgrens en pal boven ons terras, aan het te bouwen belendende pand (het meest linker pand van “Blok

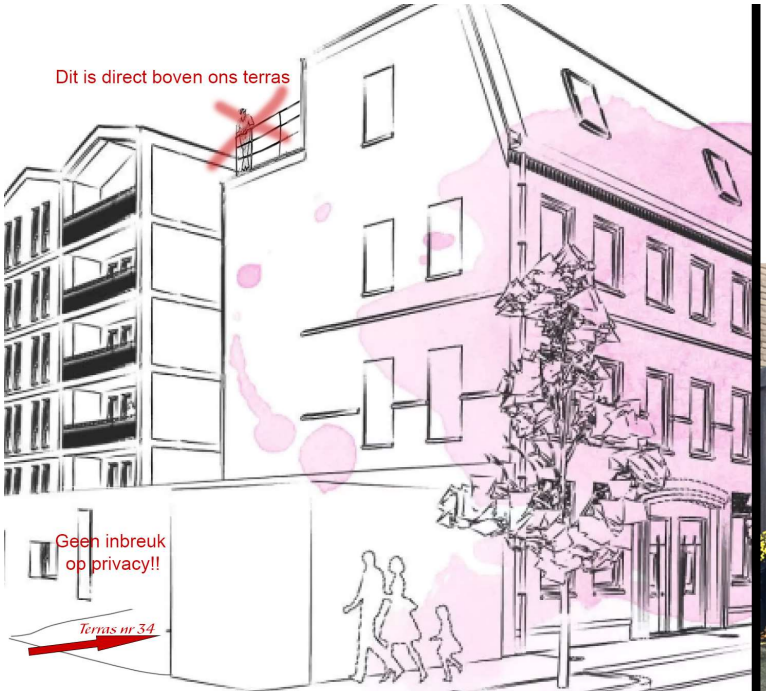
Arial") een dakterras is gepland. Van bovenaf biedt dit dakterras een volledig uitzicht op ons eigen terras. Daarnaast heb je vanuit datzelfde terras een prachtig uitzichtpunt om naar binnen te kijken in onze woonruimtes op de 1e verdieping, door de ramen in onze zijgevel. Wij vragen ons oprecht af wat het verschil is met de zijgevel die geblindeerd moet blijven, mag het dakterras dat hetzelfde en nog een dieper uitzicht naar beneden biedt, dan kennelijk wel? Zijn de regels hier niet zo strak en worden die dan direct in ons nadeel geïnterpreteerd? Een fase eerder in het proces, tijdens de laatste klankbordgroep-bijeenkomst, heb ik de architect deze dakterrassen horen noemen. Vervolgens hebben wij bij Hendriks meermaals gevraagd naar de tekeningen hiervan en helaas niet gekregen. Hoezo "participatie" en "goede buur" denken wij dan…

Dit ontwerp met de situering van dit dakterras heeft ons dus volledig verrast. Bij ons commentaar hierop hoorde ik de vertegenwoordiger van Hendriks noemen: "Wij dachten dat dit alleen parkeerterrein was". Ja, hoe goed luister je naar je buren en neem je hun belangen serieus?

Het moge duidelijk zijn dat dit voor ons aanleiding geeft om serieuze inbreuk op onze privacy te moeten vrezen. In een eerdere woonsituatie hebben ondergetekenden te maken gehad met achterburen die ineens het dak van een schuur (grenzend aan onze tuin) gingen inrichten en gebruiken als dakterras. Hierdoor werden onze bewegingen en activiteiten in onze tuin regelmatig dichtbij van bovenaf gadegeslagen: een zeer onprettige situatie met veel verlies van privacy.

Omdat wij tot nu toe geen enkele garantie of toezegging van Hendriks zwart op wit hebben dat onze privacy – zowel binnen als buiten - bij dit geplande dakterras gewaarborgd blijft, zien wij ons genoodzaakt bezwaar aan te tekenen bij de gemeente Arnhem tegen het plan zoals dit er nu ligt.

Daarnaast vrezen wij voor schade bij sloopwerkzaamheden aan onze fietsenschuur, terras en parkeerterrein, omdat het fundament van de muur van nr. 32 ondergronds doorloopt op ons kavel. Wij veronderstellen dat er ook een nieuw fundament gebouwd moet worden voor de nieuwe zware zijgevel van Blok Arial. Wij willen daarom vooraf zwart op wit garanties krijgen en gevrijwaard worden van welke schade dan ook bij sloop en bouwwerkzaamheden..



Dakterras met direct uitzicht naar beneden en naar binnen bij nr. 34.
Nb. (Persoon en dakterrashek zijn ingevuld door ondergetekende)



Situering van ons terras direct grenzend aan nr. 32

- **Blok Bodoni**
  Nogmaals, de projectontwikkelaar spreekt van een intensief participatietraject met buren en omwonenden. Wat is participatie echter wanneer je als directe naaste buur om de tuin geleid wordt en eerst mooie groene plaatjes krijgt voorgeschoteld van een beoogde soort appartementen, met verdekt gesitueerde balkons en veel groen (zie plaatje onder en ook hun website despykerij.nl), om dan na maanden bij de eerstvolgende presentatie van het concrete ontwerp geconfronteerd te worden met een reeds beklonken plan van Blok Bodoni, waar een hoge kale strakke Spijker, met grote balkons, zich zonder groen pal naast je 6 hoog aan je opdringt? Eerst is ons het intimiderende voornemen gepresenteerd om “acht verdiepingen hoog op drie meter van de erfgrens te bouwen”, om vervolgens “blij” te moeten zijn met “maar zes verdiepingen hoog op zes meter van de erfgrens.” Ja, de tactiek om je doelen als projectontwikkelaar te bereiken is ons helder…

  Het voorgenomen “groenplan” is kennelijk vooral bedoeld voor het binnenterrein en om bewoners/kopers te lokken en niet voor het uitzicht en de privacy van je naaste buren.
  Wij twijfelen er ook aan of de projectontwikkelaar zich bewust is van de balkons die wij als VVE aan de achterkant van ons pand hebben. Op zomermiddagen en -avonden vertoeven wij daar graag, al 15 jaar lang, bij zon vaak ook in badkleding. Hier dreigt het scenario dat wij over enige tijd op korte afstand (en zonder onderbreking van enig groen of ander zichtfilter) geconfronteerd worden met de blikken en geluiden van Blok Bodoni Bewoners vanuit minimaal 5 grote balkons. De “Spijkerkijker” lijkt hiermee geboren. Verder is het niet ondenkbaar dat deze balkons zomers een logisch toneel worden van naar buiten verplaatste leefruimte met kans op bijbehorende muziek en wellicht soms een feestje. We kennen de vervelende geluidsoverlast in onze slaapkamers maar al te goed van de zoemende en ronkende aircokasten op het dak van de voormalige HPC drukkerij. Kunnen wij straks ’s avonds nog wel een raam of balkondeur openzetten zonder te worden wakker gehouden door maar al te gezellige nieuwe buren op hun balkons? Daarnaast is het hier ’s zomers al heet genoeg met al het strakke steen dat er nu al staat.

Zoekplaatje: zoek de verschillen....





Wij vinden dat Hendriks BV, zijn verantwoordelijkheid moet nemen naar ons als naaste buur en moet zorgen voor een onderbreking in de directe zichtlijn. Een of twee fraaie hoge bomen en/of gevelgroen bij de balkons (die ook voor de Spijkerkijker wat schaduw biedt en het zicht onderbreekt naar onze niet al te fraaie achtergevel) zou naar twee kanten goed kunnen uitpakken. Met uitzondering van de oude kastanje hebben al teveel bomen er het loodje gelegd, en bestaat er teveel steen, ook op het zichtveld vanuit rechter Blok Bodoni. De opmerking in dit verband van de betrokken architect dat wij zelf maar op ons terrein voor zo’n boom moeten zorgen vinden wij pijnlijk misplaatst.

Conclusie

Zolang de projectontwikkelaar met ons, als direct belanghebbende naaste buur, niet aan tafel gaat zitten en ons niet werkelijk laat participeren, d.w.z. tot ondertekende toezeggingen komt aangaande onze hier beschreven zorgen, vinden wij dat de Gemeente Arnhem geen omgevingsvergunning mag afgeven en houden wij ons bezwaar staande. Onze zorgen zijn niet overdreven en gaan over behoud van privacy, schade aan ons terrein/ c.q. gebouw(en) en derving van B&B inkomsten.

Aldus opgetekend te Arnhem op 26 januari 2024,

Mede namens mijn vrouw en mede eigenaar van onze woning, [redacted]

[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]