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.